

propriété; il faisait en conséquence transcrire son titre; et les inscriptions qui se produisaient dans la quinzaine étaient valablement prises. Mais aujourd'hui, les articles 834 et 835 étant abrogés, on se trouve forcément placé sous l'empire du Code Napoléon, d'après lequel l'aliénation purge virtuellement les hypothèques non inscrites. Cette conséquence est peut-être à regretter : la mort, qui ouvre le droit du légataire et met fin à la faculté de s'inscrire, est un événement parfois si soudain, tellement inopiné, qu'un délai pour le créancier qui n'a pas pris inscription se justifierait mieux ici que dans tout autre cas. Mais il est impossible d'échapper à ce résultat, en présence de ces termes si formels : « Les articles 834 et 835 du Code de procédure civile sont abrogés (1). »

274. Nous avons établi précédemment, à propos des actes sujets à la transcription, que la loi du 23 mars 1855 ne devait avoir aucune influence sur la matière de l'expropriation pour cause d'utilité publique. Nous trouvons une occasion d'appliquer une seconde fois la même idée.

(1) Il n'y a rien de contraire à cette solution dans un arrêt de la cour de Nîmes, en date du 11 février 1807, dont les considérants semblent établir que, sous la loi de brumaire, c'était la transcription du testament qui purgeait des hypothèques non inscrites l'immeuble légué à titre particulier. La décision de la cour se justifie par d'autres motifs. Dans l'espèce, il fut en effet reconnu qu'aucune inscription n'avait été prise sur l'immeuble objet du legs particulier. Comment alors la transcription du testament aurait-elle purgé une hypothèque qui, en réalité, n'existait pas? On ne saurait argumenter d'un considérant inexact, en se fondant sur ce qu'il est donné à l'appui d'une décision bien justifiée. (Deville, 2, 2, 197. — *Palais*, t. V, p. 675.)

Aux termes de l'article 17 de la loi du 3 mai 1841, les créanciers ont quinze jours, après la transcription du jugement d'expropriation, pour inscrire leurs privilèges ou hypothèques. Ce délai de quinzaine, qui est un dérivé de l'article 834 du Code de procédure, survivra néanmoins à l'abrogation de cet article. Il fait partie d'un système qui reste debout dans son entier. Ajoutons que, d'après la loi nouvelle, la transcription n'arrête le cours des inscriptions que parce qu'elle transfère la propriété, et qu'on a voulu que cet effet translatif fût absolu et complet. Or, dans la matière de l'expropriation pour cause d'utilité publique, ce n'est pas la transcription, c'est le jugement du tribunal qui déplace la propriété; la transcription n'a que l'importance d'une formalité tendant à la purge (4). Il n'y a donc aucun motif de s'étonner que les effets de cette transcription soient toujours déterminés d'après les anciennes règles (2).

275. Après avoir posé en principe la déchéance des créanciers qui ne se sont pas inscrits avant la transcription, notre article fait une exception pour certains créanciers privilégiés. C'est un point capital dans la loi du 23 mars 1855; nous devons nous y arrêter quelque temps.

Le vendeur, qui est censé n'avoir pas entièrement aliéné, tant qu'il n'est pas payé, a sur la chose un privilège qui représente le droit de propriété : c'est là un

(1) Voy. *suprà*, n° 103.

(2) Voy. un article de M. Cabantous dans la *Revue critique de jurisprudence*, année 1855, t. VII, p. 100. — M. Bressolles, n° 87. — Instruction du directeur général de l'enregistrement, *suprà*, p. 151.

des privilèges les mieux justifiés par la raison. Pour ne pas le sacrifier légèrement, notre article 6 accorde au vendeur le droit de le faire inscrire dans les quarante-cinq jours de l'acte de vente, nonobstant toute transcription opérée dans ce délai.

La même faveur est accordée au copartageant, dont le privilège a une cause si voisine de celle du privilège du vendeur.

Ainsi, tandis que la transcription dégage la propriété de tous les droits réels non inscrits ou transcrits, elle n'oppose pas d'obstacle à l'apparition postérieure du privilège du vendeur ou du copartageant. Ici, le législateur n'a pas voulu soumettre tous les droits réels au même niveau; pour certaines positions privilégiées, il a mieux aimé quelques garanties de plus et quelque symétrie de moins.

276. Cependant, cette exception en faveur du vendeur et du copartageant n'existait pas dans le projet élaboré par le Conseil d'État : l'un et l'autre étaient soumis au droit commun (1); la transcription leur opposait la même barrière qu'à tous les autres tiers.

La commission du Corps législatif pensa que cette rigueur était excessive (2), et qu'au lieu d'arriver au véritable résultat de la loi, qui était de donner des effets plus rapides aux transactions sur la propriété, on compromettait le droit de propriété lui-même.

En effet, un créancier prêteur peut bien se mettre en garde contre une transcription qui interviendrait

(1) Rapport de M. de Belleyne; *suprà*, p. 43.

(2) *Idem*.

subitement avant qu'il se fût inscrit; il lui est facile de stipuler que l'emprunteur ne recevra l'argent qu'après la délivrance du certificat constatant que l'inscription a été faite en temps utile. Mais le vendeur n'a pas la même ressource; pour qu'il s'inscrive, il faut que la vente soit conclue, et par suite que la propriété soit transférée entre les parties. Ce serait une clause inusitée que celle qui retiendrait la propriété sur la tête du vendeur, jusqu'à ce que son privilège eût été dûment publié.

Il faut en dire autant du copartageant : lorsqu'il requiert l'inscription de son privilège, le partage a distribué définitivement la propriété entre les parties.

Si toutes les ventes se faisaient au comptant, on aurait pu se mettre au-dessus de ces inquiétudes; mais, dans les transactions sur la propriété, comme dans toutes les autres, il faut presque toujours du crédit; et la loi doit être faite de manière à ne pas tendre des pièges à la confiance.

Primus vend, moyennant 100,000 fr., à Secundus, l'immeuble A. Celui-ci ayant besoin de temps, pour purger les hypothèques légales, le contrat lui donne quatre mois avant de payer son prix. Mais Secundus se hâte de revendre à Tertius, et ce dernier, par une diligence affectée et malicieuse, transcrit avant que Primus ait fait inscrire son privilège. Voilà Primus privé de son droit réel. Et cependant, il aura agi sans lenteur; il aura mis à l'accomplissement de son obligation le soin d'un homme prudent, mais de bonne foi; il n'a pas prévu qu'on spéculait sur le prix de la course pour le dépouiller. N'importe! un retard de quelques heures lui fait perdre ses garanties; et un intérêt de

haute gravité est compromis. N'y a-t-il pas là quelque chose d'excessif? faut-il que, pour être tranquille, un vendeur n'ait pas une minute à perdre? faut-il donner des armes à des acquéreurs insolvables et de mauvaise foi, qui calculent les minutes pour surprendre l'homme sincère qui marche à son but, mais ne se croit pas obligé d'y courir à perte d'haleine?

Notez que l'action résolutoire ne serait pas un refuge pour le vendeur prévenu par la transcription d'une seconde vente; car aux termes de notre loi, l'action résolutoire périt en même temps que le privilège, à défaut d'inscription (1).

277. Il y avait donc nécessité de venir au secours du vendeur et du copartageant. On y a pourvu en leur accordant un délai, pendant lequel ils n'ont rien à craindre d'une revente que le nouvel acquéreur s'empresserait de faire transcrire (2). Ce délai, après bien des débats, a été fixé à quarante-cinq jours (3). On avait d'abord proposé trente jours, croyant que ce laps de temps serait suffisant, et pour ne pas laisser planer trop d'incertitudes sur la propriété. D'autres en avaient demandé soixante. Le Gouvernement essaya de tout concilier, en consentant à un délai de quarante-cinq jours; et ce moyen terme a été adopté (4).

278. Faisons tout de suite remarquer que les quarante-cinq jours se comptent à partir de la vente ou du partage, et non pas à partir de la transcription de la

(1) Art. 7.

(2) Voy. la *Discussion*, *suprà*, p. 110 et suiv.

(3) *Id.*, p. 96 et suiv.

(4) *Id.*, p. 98, 99.

revente. C'est ce qui rend cette exception très-peu dommageable au tiers acquéreur. Il suffit que, depuis la mutation antérieure à la sienne, il ait la certitude que quarante-cinq jours sont écoulés, pour que, dès le jour de sa transcription, il ait une sécurité complète.

Par là, on voit que la transcription de la seconde vente n'est pas, comme dans le système des articles 834 et 835 du Code de procédure civile, un appel aux inscriptions, et que le délai de quarante-cinq jours n'est pas la conséquence de cet appel et le temps donné pour y répondre. C'est un délai de faveur, inhérent au droit du vendeur, et courant, sans aucune mise en demeure, à partir du contrat, malgré toute transcription.

279. Mais, si les quarante-cinq jours s'écourent sans qu'une seconde vente soit transcrite, le vendeur sera toujours à temps d'inscrire son privilège. Les choses sont en effet entières; et les quarante-cinq jours ne sont un délai fatal que lorsqu'il est survenu une transcription, soit *medio tempore*, soit après leur expiration, sans inscription de privilège.

280. Il n'est pas besoin de dire, du reste, qu'il n'est rien changé à l'article 2108 du Code Napoléon, d'après lequel la transcription de la vente qui donne naissance au privilège vaut inscription au profit du vendeur non payé. Par conséquent, le vendeur n'a pas à s'inquiéter d'une inscription à prendre, lorsque le contrat par lequel il a vendu a été transcrit (1). Il ne faut pas

(1) Discours de M. Rouher au Corps législatif; séance du 17 janvier 1855. *Suprà*, p. 124. — MM. Rivière et Huguet, n° 332.

oublier non plus que, dans ce cas, le conservateur est tenu de prendre une inscription d'office. Les tiers sont donc suffisamment avertis; et si le vendeur faisait quelque chose de plus, ce ne serait qu'un double emploi.

Ainsi donc, l'article que nous expliquons n'a d'utilité que dans l'hypothèse où un premier acheteur s'abstient de publier son acquisition, et revend presque aussitôt à un second acheteur, lequel fait transcrire son contrat. Il était sage de pourvoir à ce cas; le vendeur, en effet, n'est pas chargé de la transcription, laquelle incombe à l'acquéreur; et si l'acquéreur, par négligence ou autrement, n'agit pas comme il doit le faire, le vendeur ne peut pas rester désarmé.

281. Le vendeur qui a conservé son privilège au moyen d'une inscription prise après une revente transcrite, mais dans les quarante-cinq jours de son propre contrat, doit, si le dernier acheteur veut purger, recevoir de lui la notification prescrite par l'article 2183 : l'article 835 du Code de procédure civile, qui dispensait l'acheteur de faire des notifications aux créanciers inscrits après la transcription, est abrogé.

282. Comme le délai de faveur de quarante-cinq jours n'est accordé au vendeur et au copartageant que dans la prévision d'une revente, et en vue de la transcription, ils n'en jouiront que dans cette hypothèse, bien que ce ne soit pas la seule où ils soient menacés de perdre leur privilège, par suite d'un événement subit et imprévu. Ainsi la déclaration de faillite de l'acheteur et l'acceptation de sa succession sous bénéfice d'inventaire sont des faits qui arrêtent le cours des

inscriptions (1); mais, sous ce rapport, le vendeur et le copartageant sont dans la classe commune des créanciers; et, s'ils se laissent surprendre par ces événements, avant de s'être conformés à la loi de la publicité, ils encourront une déchéance absolue. Le Code Napoléon n'a subi en ce point aucune modification (2).

Mais le vendeur conservera-t-il l'action résolutoire? C'est une question que nous examinerons au n° 295.

283. Il y a d'autres personnes privilégiées, auxquelles la loi n'a pas accordé la même faveur qu'au vendeur et au copartageant.

Tels sont les créanciers ayant des privilèges généraux (3). Pour ceux-ci, la situation est tout exceptionnelle; ils jouissent du droit de préférence à l'égard de la masse des créanciers, sans inscription; ils n'ont besoin de s'inscrire que pour exercer le droit de suite, par exemple le droit de saisir ou de surenchérir, à l'encontre d'un nouvel acquéreur. Si la transcription d'une revente les empêche de s'inscrire, ils seront

(1) Art. 2146 Cod. Nap.; art. 448 Cod. de com.

(2) Mon Comm. des *Hypothèques*, n° 650. — MM. Rivière et Huguet, nos 370 et 371.

La loi du 23 mars 1855 a donné à cette question une grande importance, parce qu'elle a lié à l'existence du privilège l'existence de l'action résolutoire, et que la perte du privilège entraîne, comme nous le croyons (*infra*, 295), la perte de l'action résolutoire.

La doctrine a donc cherché à échapper à une situation qui n'est pas en effet exempte de dangers pour le vendeur. Voy. principalement une dissertation de M. Pont insérée dans la *Revue critique de législation et de jurisprudence*, année 1860, t. XVI, p. 289. Mais les principes résistent à tous les efforts du raisonnement. Nous aimons à les trouver maintenus dans un arrêt de la cour de Nancy du 6 août 1859. (Devill., 59, 2, 594.) Voy. cependant *contra*: Besançon, 14 décembre 1861. (Devill., 62, 2, 129.)

(3) Art. 2102 et 2105 Cod. Nap.

privés du droit de suite; mais ils n'en auront pas moins le droit de se faire colloquer par préférence, dans l'ordre qui s'ouvrira sur le prix (1).

Le législateur a fait sagement de les passer sous silence; car, d'une part, un délai accordé à ces privilèges, dont les causes sont multiples et incessamment répétées, eût été la source d'une complication extrême: le tiers acquéreur n'aurait presque jamais su si, au moment de la transcription, les quarante-cinq jours de délai étaient bien écoulés. D'autre part, il est rare que, pour ces créances modiques, et qui viennent en première ligne sur les immeubles, le droit de suite, c'est-à-dire le droit de saisir ou de surenchérir sur un tiers acquéreur, soit exercé. Il n'est donc pas très-nuisible à ces créanciers de perdre, faute d'inscription, leur droit de suite, puisque le droit de préférence survit.

284. La loi n'a pas parlé non plus du privilège des constructeurs et ouvriers; et il n'y avait pas lieu pour elle de s'en occuper. Le système organisé par le Code suffit à tous les besoins.

On sait que ce privilège reçoit une double publicité: une inscription est prise avant le commencement des travaux; une autre, après leur achèvement. Il n'y aura de difficulté, pour l'application de la loi nouvelle, que si la transcription de l'aliénation intervient entre la première et la seconde inscription.

Or, la première inscription avertit les tiers de l'existence du privilège. Sans doute, elle ne précise pas le

(1) Arg. d'analogie du n° 985 de mon *Comm. des Hypothèques*. — Voy. aussi n° 274, même Commentaire.

montant de ce qui sera dû; mais elle fait savoir à l'acquéreur qu'il ne doit pas payer son prix au vendeur; elle le met en garde contre tout préjudice, aussi bien qu'une inscription d'hypothèque légale, qui n'évalue pas les droits indéterminés du créancier.

285. Ceci rappelé, supposons que l'aliénation et la transcription aient lieu durant les travaux.

Il peut arriver deux choses: ou l'acheteur fait continuer les travaux pour son compte, et l'entrepreneur, acceptant ce nouveau débiteur, ne fait pas constater l'état des constructions et régler ses mémoires au moment de la vente. Dans ce cas, l'entrepreneur n'a pas plus de droit que si les travaux avaient été commencés par ordre de l'acheteur; il n'a plus le vendeur pour obligé, et il ne peut s'opposer au paiement du prix entre les mains de ce dernier. Ou bien les travaux sont discontinués, soit par la volonté de l'acheteur, soit par la volonté de l'entrepreneur, qui, pour conserver ses droits, fait constater par expert les ouvrages qu'il a exécutés, et ce qui lui est dû. Il est naturel alors d'accorder à l'entrepreneur les six mois fixés par le Code, pour une semblable expertise, après l'achèvement normal des travaux. Le privilège, régularisé dans ce délai, s'exercera sur la portion du prix qui représentera la valeur des travaux faits avant l'aliénation (1).

286. Supposons, en second lieu, que la vente et la transcription aient lieu après l'achèvement des constructions, avant leur réception, et dans les six mois

(1) Mon *Comm. des Hypothèques*, n° 321.

fixés pour que l'expert procède à cette réception. Il va de soi que la fin de ce délai sera accordée au constructeur pour faire recevoir ses travaux, régler le montant de sa créance et prendre la seconde inscription.

287. Une dernière hypothèse peut se présenter : c'est celle où les travaux sont achevés et reçus lorsque l'immeuble est vendu et que la vente est transcrite. Dans ce cas, les architectes et ouvriers sont dans la situation commune à tous les créanciers. Étant en mesure de prendre leur seconde inscription, s'ils ne le font pas avant la transcription, ils sont victimes de leur négligence et perdent leur droit de préférence.

288. Quant à la séparation des patrimoines, il est facile d'expliquer pourquoi, malgré le désir d'un honorable député (1), le législateur n'a pas fait pour ce droit la même exception que pour les privilèges du vendeur et du copartageant. La séparation des patrimoines, ainsi que nous l'avons établi ailleurs (2), n'est pas un véritable privilège; elle n'emporte pas droit de suite à l'égard d'un tiers acquéreur. Et puisqu'elle ne regarde que les rapports des créanciers entre eux, elle échappe à l'influence des événements qui, dans l'intérêt des tiers acquéreurs, arrêtent le cours des inscriptions.

C'est pourquoi nous décidions, sous l'empire du Code Napoléon et du Code de procédure civile, que l'expiration de la quinzaine après la transcription d'une

(1) M. Duclos, séance du 13 janvier 1855; *suprà*, p. 57.

(2) Mon Comm. des *Hypothèques*, nos 323 et suiv.

vente, n'empêchait pas les créanciers du défunt d'inscrire leur droit à la séparation des patrimoines, tant que six mois n'étaient pas écoulés depuis l'ouverture de la succession (1). Par la même raison, le législateur de 1855, ne s'occupant que des intérêts du tiers acquéreur qui transcrit, n'a pas dû parler de la séparation des patrimoines. Les créanciers du défunt ne peuvent pas inquiéter le tiers acquéreur; ils ne pourraient pas, par exemple, surenchérir en cas de purge. Mais la transcription ne les forelôt pas du droit de s'inscrire, et s'ils le font dans les six mois du décès, ils s'opposent à la confusion du prix de l'immeuble avec l'actif propre de l'héritier de leur débiteur.

ARTICLE 7.

L'action résolutoire établie par l'article 1654 du Code Napoléon ne peut être exercée après l'extinction du privilège du vendeur, au préjudice des tiers qui ont acquis des droits sur l'immeuble du chef de l'acquéreur, et qui se sont conformés aux lois pour les conserver.

SOMMAIRE.

289. Système établi par la loi du 23 mars 1855 pour rendre publique l'action résolutoire du vendeur.
 290. La perte de l'action résolutoire, à défaut de publicité, n'a lieu toutefois qu'à l'égard des tiers.
 291. Du sort de l'action résolutoire, quand le vendeur renonce à son privilège ou en donne mainlevée.
 292. De même, quand il laisse périmer son inscription.
 293. Suite.
 294. Suite.

(1) Mon Comm. des *Hypothèques*, n° 327.