

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.

295. Le vendeur qui est déchu, par suite de la faillite de l'acheteur, du droit d'inscrire son privilège, est-il en même temps dépouillé de l'action résolutoire?
296. Suite. — *Quid* du droit de poursuivre la revente sur folle enchère?
297. Du cas où l'immeuble vendu est l'objet d'une revente sur saisie. — Comment, dans cette hypothèse, le privilège du vendeur peut survivre à l'action résolutoire.
298. Suite; raison de cette différence avec le cas d'une revente volontaire.
299. Extension du principe de notre article à l'action résolutoire, qui résulte d'un échange, pour défaut de paiement d'une soule.
300. *Quid* à l'égard de l'action en résolution d'une donation, pour inexécution des charges?
301. L'art. 7 est-il applicable à l'action résolutoire expressément stipulée dans l'acte de vente?
302. Suite.
303. Suite.
304. Suite.
305. Suite.

COMMENTAIRE.

289. L'article 1654 du Code Napoléon accorde au vendeur non payé le droit de faire résoudre la vente. D'après les principes de ce Code, cette action est *in rem scripta*; elle s'exerce même au préjudice des tiers à qui l'acheteur a conféré des droits. Indépendante du privilège, qui garantit également le paiement du prix, elle peut être intentée après la perte de ce privilège faute d'inscription, et cela, bien que le vendeur n'ait annoncé sa créance par aucun signe public, et que les tiers aient pu le croire satisfait. De là un danger et un embarras pour les créanciers hypothécaires et les sous-acquéreurs (1), danger et embarras que bien des

(1) Mon Comm. de la *Vente*, n° 621 *in fine*; et mon Comm. des *Hypothèques*, nos 222 et 223.

exemples ont mis en lumière, malgré les tempéraments puisés par la jurisprudence dans les faits divers des espèces, pour en diminuer la gravité (1).

Depuis longtemps les esprits réformateurs s'étaient mis à l'œuvre pour prévenir le mal. Aussi les projets furent-ils nombreux et les discussions longues et animées, lorsqu'en 1849 et 1850 l'Assemblée législative s'occupa de la réforme hypothécaire.

M. Pougeard, qui saisit le premier l'Assemblée de ces graves questions, voulait que l'action résolutoire ne pût être exercée au préjudice des créanciers inscrits (2). C'était à peu près demander sa suppression; et telle était en effet la pensée de M. Pougeard, nettement manifestée dans ses explications à l'appui de ses propositions (3).

Mais la commission extraparlamentaire, instituée par le Gouvernement, fut loin d'adopter des idées aussi radicales. Voulant se placer à un point de vue plus conciliant, elle crut trouver le remède aux dangers de l'action résolutoire en proposant de ne l'admettre, à l'égard des tiers, qu'en vertu d'une clause expresse stipulée dans l'acte de vente. Le conservateur devait la mentionner dans l'inscription d'office (4), et cette mention paraissait avoir le retentissement nécessaire pour tenir les intérêts en éveil.

La commission, abandonnant ainsi les traditions de la jurisprudence française, ne conservait la clause réso-

(1) Mon Comm. des *Hypothèques*, nos 224, 224 (*bis*) et 225.

(2) Article 60 du projet de M. Pougeard. *Impressions de l'Assemblée législative*, année 1849, t. I, n° 7.

(3) Explications à l'appui du projet de loi présenté par M. Pougeard, p. 24 et suiv. *Impressions de l'Assemblée législative*, *loc. cit.*

(4) Rapport de M. Persil, p. 60.

lutoire de plein droit qu'entre les parties, et jamais à l'égard des tiers, à moins qu'elle ne fût expressément stipulée. Elle remontait sous ce rapport au droit romain (1), et se félicitait, par l'organe de son rapporteur, de ce qu'elle appelait un retour tardif aux vrais principes du droit (2).

Pour le dire en passant, il est assez singulier que, dans l'intérêt du crédit foncier, on soit allé chercher un modèle dans le droit romain, qui ne s'était jamais préoccupé beaucoup de ce point de vue (3). Mais on se rencontre souvent en partant de points différents.

Quoi qu'il en soit, la commission de l'Assemblée législative, en présence de ces deux systèmes, trouva que celui du Gouvernement offrait un remède bien insuffisant aux périls qu'il s'agissait de prévenir. Elle pensa que la stipulation du pacte commissaire deviendrait une sorte de clause de style, qui figurerait bientôt dans tous les actes de vente, et qu'on n'aurait atteint aucun but; elle préféra attaquer le mal dans sa racine, et elle demanda la suppression de l'action résolutoire, en tant qu'elle réagissait contre les tiers (4). Elle excepta seulement de ces derniers ceux qui auraient contracté depuis la mention d'une demande en résolution, faite en marge de l'inscription du privilège (5). C'était à peu près le projet de M. Pougeard.

Avant que la question fût portée devant l'Assemblée, le conseil d'État, qui avait aussi reçu du Gouvernement

(1) Mon Comm. de la *Vente*, n° 621.

(2) Rapport de M. Persil, p. 41 et suiv.

(3) Mon Comm. de la *Vente*, n° 621.

(4) Rapport de M. de Vatimesnil, § 8. *Compte rendu des séances de l'Assemblée législative*, année 1850, t. VII, annexes, p. 124.

(5) Art. 2105 du projet.

la mission d'élucider ces difficiles matières, avait terminé son travail; mais il n'apporta, pour la solution qui nous intéresse, aucun élément nouveau. Il adopta le projet émané de la commission extraparlamentaire, trouvant qu'il contenait un tempérament sage, une conciliation équitable de tous les droits (1).

La suppression de l'action résolutoire, en tant qu'elle peut porter préjudice aux tiers, fut ainsi proposée à l'Assemblée législative, au nom de sa commission (2). Mais dès le début de la discussion, M. Rouher, alors Garde des sceaux, présenta, sous forme d'amendement, un système nouveau. Ce système consistait à assujettir l'action résolutoire à la même publicité que le privilège, en rattachant à l'existence et à la viabilité de celui-ci l'existence et la viabilité de l'action résolutoire, de telle sorte qu'elle fût subordonnée au privilège, et qu'elle cessât d'exister le jour où le privilège se serait lui-même évanoui.

La discussion fut vive entre les deux opinions; elle occupa près de trois séances (3). A l'appui du système de la commission, on dit que l'action résolutoire était inutile au vendeur qui avait conservé son privilège, puisqu'il pouvait, par cette seconde voie, se faire payer, ou même reprendre son immeuble, en se rendant adjudicataire sur la saisie immobilière; que l'action résolutoire n'était utile qu'au vendeur, qui avait laissé perdre son privilège; mais qu'alors elle devenait funeste pour le crédit de l'acquéreur; qu'elle était une

(1) Rapport de M. Bethmont, p. 29 et suiv. *Impressions de l'Assemblée législative*, année 1850, t. XXVIII, annexe au n° 915.

(2) Cette commission était composée de 30 membres.

(3) Séances des 14, 16 et 17 décembre 1850.

menace suspendue sur la tête de ceux qui voudraient traiter avec ce dernier, et qu'elle plaçait l'immeuble en dehors de toute espèce de transaction, lors même qu'une partie considérable du prix aurait déjà été payée; que si le vendeur n'avait pas d'intérêt légitime à exercer l'action résolutoire, elle pouvait devenir en ses mains une arme illégitime, pour forcer les tiers à des compositions frauduleuses.

M. Rouher exposait au contraire que le danger, pour les tiers, n'existait que dans la clandestinité de l'action résolutoire; que, ce péril évité, le vendeur pouvait avoir de grands avantages à reprendre son immeuble par la voie de la résolution; que les frais seraient moindres qu'en le forçant à recourir à l'exercice du privilège; qu'il serait bien extraordinaire d'obliger le vendeur à se rendre adjudicataire de son immeuble, c'est-à-dire à le racheter, au lieu de le revendiquer, de le ressaisir au nom du droit le plus sacré. La clause résolutoire n'est-elle pas en effet de l'essence des contrats synallagmatiques; et si on touche à ce principe fondamental, en ce qui concerne la vente, ne sera-t-on pas conduit à détruire toutes les règles du Code Napoléon en matière de résolutions? Ce sera la perturbation complète de notre législation civile!

Ces sages raisons l'emportèrent; et l'amendement de M. Rouher fut adopté.

290. La disposition en a été reproduite dans le projet converti en loi le 23 mars 1855.

La loi ne paralyse, à défaut de publicité, le droit de résolution, que relativement « aux tiers qui ont acquis » des droits sur l'immeuble du chef de l'acquéreur, et

» qui se sont conformés aux lois pour les conserver ». Par conséquent, l'action résolutoire subsiste, après l'extinction du privilège, contre l'acheteur, ses héritiers et autres ayants cause à titre universel, contre ses créanciers chirographaires, enfin contre toutes personnes dans la position de celles à l'égard desquelles un acheteur a le droit de revendication, sans avoir fait transcrire son titre (1).

291. De quelque manière que le privilège s'éteigne, l'action résolutoire périt à l'égard des tiers nantis de droits réels. Il y a liaison intime entre l'existence du privilège et l'existence de l'action; la perte du premier entraîne la perte de la seconde. Notez bien, en effet, que l'article 7, ainsi que le déclare son texte, par ses expressions générales et absolues, n'est pas seulement applicable au cas où une revente est transcrite, et où quarante-cinq jours sont écoulés depuis la première vente, sans que le vendeur ait pris inscription; il embrasse tous les cas d'extinction: « L'action résolutoire, » dit-il, ne peut être exercée après l'extinction du privilège du vendeur, au préjudice des tiers, etc. »

Ainsi, le vendeur qui renonce à son privilège, qui en donne mainlevée, et qui, par cela même, autorise la radiation de l'inscription, ne conserve pas son action résolutoire. Il stipulerait en vain qu'il se réserve son action résolutoire, tout en faisant remise de son privilège; ce serait à peu près là ce qu'on appelle « *protestatio contra factum* ». L'action résolutoire n'est qu'un remède extrême accordé au vendeur qui n'est pas

(1) Voy. *suprà*, nos 144 et suiv.

payé; mais son premier désir est surtout de recevoir le paiement de ce qui lui est dû. Or si, par ses actes extérieurs, si par ses renonciations et ses mainlevées, il laisse croire qu'il est payé, comment pourrait-il venir ensuite troubler les tiers par l'action résolutoire, qui n'est que le corollaire du non-paiement?

M. Rouher disait très-bien à l'Assemblée législative, en expliquant sa proposition, qui est devenue l'art. 7 de notre loi : « Quand j'aurai aliéné ma propriété, si » je néglige de conserver mon privilège, si j'en donne » mainlevée, je perdrai, par voie de conséquence forcée, » le bénéfice de mon action résolutoire (1). »

Rien n'est plus sage; car le vendeur qui renonce à son privilège et laisse croire à la libération de l'acheteur ne peut pas retenir, au préjudice des tiers qu'il a induits en erreur, un droit plus fort, plus redoutable que le privilège même, celui de demander la résolution.

292. Le vendeur perd encore son privilège quand il laisse périmer son inscription à une époque où il ne peut plus prendre une nouvelle inscription. Il perd, en conséquence, son action résolutoire à l'égard des tiers nantis de droits réels. Mais si le vendeur a encore la faculté de s'inscrire, l'action résolutoire revivra, en même temps que le privilège, par une nouvelle inscription.

293. Quand l'immeuble a passé entre les mains d'un tiers acquéreur, qui a transcrit, et qu'il s'est écoulé plus de quarante-cinq jours depuis la première vente,

(1) Séance du 14 décembre 1850. *Compte rendu des séances de l'Assemblée législative*, année 1850, t. X, p. 682.

la péremption de l'inscription du privilège du premier vendeur entraîne la perte irrémédiable et du privilège et de l'action résolutoire.

Par exemple : Primus vend l'immeuble A à Secundus, et celui-ci ne faisant pas transcrire, Primus prend inscription pour conserver son privilège. Onze ans après, Secundus revend à Tertius, qui fait opérer la transcription. Il est clair que l'inscription de Primus, étant périmée au moment de cette transcription, ne peut revivre au préjudice des droits acquis par le second acheteur (1). Comment Primus pourrait-il s'inscrire encore, puisqu'il s'est écoulé plus de quarante-cinq jours depuis la vente qui donne naissance à son privilège?

294. Il en serait de même, alors que Secundus aurait fait transcrire. Sans doute, le privilège de Primus aurait été conservé pendant dix ans; mais au bout de ce temps, la péremption, à défaut d'inscription nouvelle, l'aurait atteint; et, après la transcription de Tertius, il serait impossible de lui rendre la vie (2). La transcription vaut inscription; mais elle ne vaut pas plus; et elle vaudrait davantage, si la péremption décennale était écartée (3).

(1) MM. Rivière et Huguet, n° 368.

(2) *Mon Comm. des Hypothèques*, n° 286 ter.

(3) Voy. dans ce sens un arrêt de la cour de Paris, du 30 novembre 1860 (Devill., 61, 2, 29). « Attendu, dit la cour,.... que » la transcription du contrat de vente et l'inscription d'office prise » par le conservateur au profit du vendeur ne peuvent dispenser » celui-ci de l'obligation de renouveler, dans les dix ans, l'inscription de son privilège, auquel la loi du 23 mars 1855 a lié la conservation de son action résolutoire à l'égard des autres créanciers » hypothécaires... » — *Contrà*, M. Pont, *Privil. et Hypoth.*, 274; M. Flandin, *De la transcription*, 1104 et suiv.