

295. Lorsque le vendeur, surpris par la faillite de l'acheteur, ou par l'acceptation sous bénéfice d'inventaire de la succession de cet acheteur, vient à perdre son privilège faute d'inscription (1), l'action résolutoire est-elle aussi éteinte, en vertu de notre article ?

Cette question est grave et controversée.

Pour écarter l'article 7, on peut dire que la masse des créanciers, qui profitent de l'état de faillite ou de déconfiture et qui ont le droit d'en invoquer les effets, se compose de créanciers chirographaires, et que la loi, dans notre article, n'arrête l'exercice de l'action résolutoire que relativement aux tiers ayant des droits réels (2). On peut ajouter que, s'il en était autrement, le vendeur, en cas de faillite, perdrait tous les avantages et toutes les garanties que la loi a cru devoir accorder au droit de propriété qu'il représente. Déchu de son privilège, ainsi que nous l'avons dit ci-dessus (3), privé du droit de s'inscrire par une faillite à laquelle il ne s'attendait pas, et qui peut avoir lieu dans les quarante-cinq jours, il serait encore privé de l'action en résolution, qui est la dernière ressource qui lui soit offerte. C'est ce qu'on ne saurait admettre (4). Enfin, on peut fortifier cette solution en faisant remarquer qu'il est d'autant plus juste d'écarter l'article 7, que, d'une part, lorsqu'il s'agit de savoir si le vendeur peut, malgré la faillite, s'inscrire dans les quarante-cinq jours, on lui refuse ce bénéfice, en se renfermant dans l'article 448 du Code de commerce, qui arrête absolument

(1) Art. 2146 Cod. Nap. et 448 Cod. de comm. — *Suprà*, n° 282.

(2) *Suprà*, n° 290.

(3) N° 281.

(4) MM. Rivière et Huguet, n° 373.

l'inscription des privilèges au jugement déclaratif de la faillite. Comment donc pourrait-on, d'autre part, se prévaloir de l'article 7, pour lui enlever l'action résolutoire ? Quoi ! la loi du 23 mars 1855 ne lui servirait pas dans les cas favorables, et il en subirait la rigueur dans les déchéances qu'elle prononce ! On lui opposerait le Code de commerce pour lui lier les mains ; et on lui retirerait son égide, quand il lui accorde une garantie !

Ce raisonnement est spécieux ; et néanmoins nous ne pouvons lui ouvrir notre conviction.

Le privilège et l'action résolutoire sont désormais solidaires. C'est là une grave innovation introduite par la loi du 23 mars 1855. Quelle a été la marche suivie par les auteurs de cette loi ? Ils ont voulu sanctionner le système proposé par M. Rouher à l'Assemblée législative en 1850 ; un honorable député, M. Legrand, le rappelait en termes exprès, à la séance du 17 janvier 1855 (1). Or que demandait M. Rouher ? Il entendait rattacher l'existence et la viabilité de la clause résolutoire à l'existence et à la viabilité du privilège du vendeur ; il voulait (je cite ses propres expressions) que celui qui ne peut pas exercer son privilège ne puisse pas exercer son action résolutoire (2). Dans l'idée de M. Rouher, la clause résolutoire n'avait d'énergie contre les tiers qu'autant qu'elle était publique ; et elle n'était publique que par la publicité du privilège lui-même.

Ces notions ont présidé, je le répète, à la rédaction

(1) *Suprà*, p. 133, *in fine*, et 134.

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

de la loi du 23 mars 1855; M. Rouher en a été un des principaux auteurs et défenseurs; sa pensée est donc celle de la loi de 1855. Il suffit d'ailleurs de lire l'article 7 pour en être convaincu.

Ceci posé, on aperçoit tout de suite que la perte du privilège, en vertu des dispositions du Code de commerce (art. 448), ne saurait demeurer sans effet à l'égard de l'action résolutoire. Aux termes de notre article, toute action résolutoire doit se retremper dans la publicité pour être efficace à l'égard des tiers; c'est là désormais la condition qui lui est faite. Or où est ici la publicité? Cette publicité, que l'action résolutoire puise dans la publicité du privilège, et sans laquelle elle demeure inerte, cette publicité, dis-je, qui est son élément vital, ne lui manque-t-elle pas? Et comment pourrait-on, dans la matière des faillites, faire une situation à part à l'action résolutoire, lorsqu'il est certain que cette action appartient au droit civil, qu'elle a jusqu'à présent coexisté avec le privilège, en vertu des dispositions du Code Napoléon, et que ce Code étant modifié, en ce qui la concerne, par la loi de 1855, il est impossible de ne pas faire réagir cette loi sur le Code de commerce?

On oppose que la loi de 1855 ne se préoccupe que des tiers nantis de droits réels, et que les créanciers de la faillite ne sont que des chirographaires, dans l'intérêt desquels l'article 7 n'a pas été édicté.

Nous répondons que les expressions de l'article 7, loin de se prêter à cette objection, l'écartent au contraire formellement: « L'action résolutoire, dit-il, 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. » Eh quoi! l'on pourrait soutenir que, par le jugement déclaratif de la faillite, les créanciers, à qui la chose a été remise comme un gage pour l'administrer et s'en faire payer ensuite, n'ont pas acquis sur cette chose un de ces droits de saisine que la loi protège? Déjà, nous avons touché ce point ci-dessus (1), quand il s'agissait de savoir si une vente peut être transcrite après le jugement de déclaration de faillite, et nous avons montré que les créanciers ne sauraient être affectés par une transcription si tardive. A ceci l'article 448 du Code de commerce vient apporter un argument des plus décisifs; car il veut que le jugement déclaratif de la faillite arrête l'inscription du privilège! C'est donc qu'il y a dans la masse une puissance répulsive de tout nouveau droit qui voudrait se constituer à son détriment. Et il faudrait admettre que l'action résolutoire, qui ne peut se passer de la publicité du privilège, pourrait se produire et s'exercer, quand le privilège, dont elle est solidaire, est réduit à l'inertie!!

Maintenant, il ne sert de rien de dire que le vendeur va se trouver privé de ses garanties. La loi a été faite exprès pour le gêner dans son action résolutoire. Elle a voulu plier cette action sous l'intérêt des tiers.

Du reste, le vendeur pourra se prémunir par une précaution prudente; il pourra stipuler que la vente ne sera parfaite et la propriété transférée qu'autant que la transcription aura été effectuée d'une manière utile; sinon, qu'elle sera comme non avenue.

(1) *Suprà*, n° 148.

La question s'est présentée devant la cour de cassation, dans les circonstances suivantes (1) :

Le 28 septembre 1852, Simon Martaguet et Marie Martaguet, sa sœur, vendirent à Jean Lavauzelle et à Jeanne Laurent sa femme une maison et ses dépendances, au prix de 2,500 fr., payables en sept pactes égaux, à partir du 29 septembre 1853. Lavauzelle fut déclaré en faillite par jugement du 31 mars 1856. Les vendeurs, qui n'avaient pas fait inscrire leur privilège, prennent inscription le 27 mai, c'est-à-dire cinquante-cinq jours après le jugement déclaratif de faillite. Puis, par exploit des 5 et 12 juillet 1856, ils assignent les époux Lavauzelle et le syndic de la faillite, pour voir prononcer la résolution de la vente à défaut de payement du prix. Enfin, pendant l'instance, Jean Coquillard, créancier inscrit à la date du 11 janvier 1856, intervient pour s'associer aux conclusions significées tant par les époux Lavauzelle que par le syndic de la faillite.

La cour de Bordeaux, par un arrêt du 15 juillet 1857 (2), avait déclaré l'action résolutoire recevable, et l'affaire fut portée devant la cour de cassation par les époux Lavauzelle et par le syndic.

Il s'agissait d'abord de savoir dans quelle mesure on appliquerait à une vente datant de 1852 les dispositions nouvelles de la loi de 1855. Les vendeurs prétendaient que cette loi ne pouvait être appliquée sans effet rétroactif. Mais la cour a décidé avec raison que, sans rétroagir, la loi avait bien pu soumettre à des formalités

(1) 1^{er} mai 1860, ch. civ. (Devill., 60, 1, 602).

(2) Devill., 57, 2, 641.

nouvelles la conservation d'un droit ancien ; que tel avait été précisément le but de l'article 11, § 4, en accordant au vendeur, dont le privilège serait éteint au moment où la loi deviendrait exécutoire, un délai pour inscrire son privilège et sauvegarder, en même temps, son action résolutoire ; que par conséquent, l'article 7 de la loi du 23 mars était applicable dans l'espèce.

Restait alors à rechercher si l'action résolutoire pouvait encore être exercée de la part des vendeurs Martaguet, même contre le sieur Coquillard, créancier utilement inscrit du failli.

La cour, rejetant le pourvoi formé contre l'arrêt de Bordeaux, s'est prononcée pour l'affirmative, par ce motif que le privilège des vendeurs n'était pas éteint dans le sens rigoureux de l'article 7. Voici le raisonnement de l'arrêt : L'article 2146 du Code Napoléon et l'article 448 du Code de commerce ne déclarent sans effet l'inscription d'un privilège ou d'une hypothèque prise après un jugement déclaratif de faillite qu'entre *les créanciers de la faillite ou relativement à la masse* ; le failli, les tiers détenteurs, les créanciers postérieurs à la faillite ne sont pas admis à se prévaloir de dispositions qui n'ont en vue que de protéger le droit des créanciers de la faillite. Si donc, en cet état, le privilège a cessé d'être opposable à toutes personnes et en tout temps, on ne peut pas dire qu'il soit éteint dans le sens rigoureux de l'article 7, c'est-à-dire dans le sens d'une annulation complète, absolue, ineffaçable. Et comme, au jugement de la cour, il n'a pas véritablement *péri*, l'arrêt prétend qu'il a gardé une suffisante existence pour conserver, au regard de tous, l'action résolutoire du vendeur.

Cette solution, dans ses termes précis, reconnaît bien implicitement que l'extinction du privilège entraîne la perte de l'action résolutoire. Rien n'est plus juridique. Mais l'interprétation donnée par la cour de cassation au mot *extinction*, dont s'est servi l'article 7 de la loi de 1855, nous laisse plus d'un doute. Qu'importe que l'extinction du privilège ne puisse être invoquée par le failli, par les tiers détenteurs, et par les créanciers postérieurs à la faillite, si, comme dans l'espèce, ceux qui l'invoquent ont qualité pour s'en prévaloir? Pour ceux-ci, le privilège est éteint faute d'inscription (1); donc l'action résolutoire, qui n'a d'existence que par la publicité donnée au privilège, est morte en même temps.

M. le conseiller Bayle-Mouillard, qui était rapporteur dans l'affaire soumise à la cour de cassation, a été conduit par l'examen des moyens du pourvoi à donner l'appui de son opinion à une argumentation dont il est bon de dire ici quelques mots. M. Bayle-Mouillard, s'appuyant sur cette idée que, depuis la loi de 1855, la transcription seule dessaisit le vendeur et saisit le nouveau propriétaire à l'égard des tiers, en déduit cette conséquence que l'action résolutoire ne saurait se perdre tant que la transcription n'a pas été faite. « Aucun créancier de l'acheteur, dit-il, ne peut acquérir utilement des droits sur l'immeuble dont cet acheteur n'est pas saisi. Aucune inscription n'a pu être prise, aucun privilège n'a pu être inscrit du chef de l'acheteur. Dès lors, aucun tiers n'ayant pu acquérir des droits sur l'immeuble ne peut s'oppo-

(1) *Suprà*, 282.

» ser à l'exercice de l'action résolutoire. Qu'on ne dise pas que le vendeur n'a pris aucune mesure conservatoire; il n'a rien à conserver tant que la transcription n'est pas faite; car, jusqu'à l'accomplissement de cet acte, il n'a pas cessé d'être saisi, il est toujours propriétaire à l'égard des tiers et n'a besoin ni d'action résolutoire ni de privilège. *L'état de faillite n'y fait rien*; les syndics ou la masse ne peuvent avoir plus de droits que les créanciers isolés. Ils seront nécessairement tiers ou ayants cause: comme ayants cause, ils seront exposés à l'action résolutoire personnelle, qui n'a pas cessé de peser sur leur débiteur; comme tiers, ils ne pourront échapper, avant la transcription, à l'action résolutoire réelle; car leur débiteur, qui n'était pas saisi, n'a pu leur transférer aucun droit; et s'ils venaient à faire transcrire, pour saisir l'acheteur en consolidant leurs droits, ils feraient naître à la fois le privilège et l'action résolutoire, qui sont la conséquence de ce dessaisissement (1). »

Mais ces déductions ne sont-elles pas trop absolues? Lorsqu'un vendeur, qui n'a pris aucune précaution pour conserver son droit, est prévenu par la transcription d'une seconde vente, il est bien réellement dessaisi vis-à-vis des tiers, sans que son propre contrat ait été transcrit; et si, dans les quarante-cinq jours de la revente, il ne fait pas inscrire son privilège, l'immeuble passera aux mains des tiers définitivement purgé de ses droits (2). Eh bien, la déclaration de

(1) Devill., 60, 1, 606 à 611.

(2) *Suprà*, 276.

faillite est un événement qui arrête, tout aussi bien qu'une revente, le cours des inscriptions; et comme la loi n'a pas accordé, dans ce cas, le délai de faveur qu'elle a stipulé en cas de revente, il faut bien admettre que la faillite de l'acheteur dessaisit définitivement le vendeur. Pour résister à cette conséquence, il faudrait que la loi de 1855 eût modifié les articles 2146 du Code Napoléon et 448 du Code de commerce, ce qui n'est pas (1).

Plus récemment, la cour de cassation a eu à se prononcer dans une espèce où l'acceptation d'une succession sous bénéfice d'inventaire avait surpris le cessionnaire des droits d'un vendeur, à un moment où celui-ci avait laissé périmer, faute de renouvellement en temps utile, l'inscription de son privilège. Les créanciers chirographaires de la succession demandaient que l'action résolutoire fût déclarée éteinte par suite de l'extinction même du privilège, en vertu de l'article 7 de la loi du 23 mars 1855. La cour n'a pas accueilli cette demande; elle n'a voulu voir dans l'héritier bénéficiaire ou ses créanciers chirographaires placés en regard du vendeur non payé, que des représentants du défunt, et non pas des tiers, dans le sens de l'article 7. Cette décision a été rendue le 27 mars 1861, par la chambre civile rejetant le pourvoi formé contre un arrêt de la cour de Montpellier (2).

Un arrêt de Grenoble du 24 mai 1860 (3), rendu en matière de faillite, a suivi la doctrine de l'arrêt de la cour de cassation du 1^{er} mai 1860.

(1) *Suprà*, 148 à 150 et 282.

(2) Devill., 61, 1, 758. — Dalloz, 61, 1, 102.

(3) Devill., 60, 2, 526.

Toutes ces décisions montrent que les cours reculent devant les conséquences de l'article 7. Elles hésitent surtout à frapper d'extinction des droits nés sous l'empire du Code Napoléon, et soumis par la loi nouvelle à des formalités d'où dépend leur conservation. Il faudrait cependant savoir accepter avec leurs rigueurs, des prescriptions dont le but, en définitive, est précisément de gêner, en faveur du crédit immobilier, l'exercice de l'action résolutoire du vendeur (1).

296. En résumé, puisque notre article parle d'une manière générale de l'extinction du privilège, il s'ensuit qu'il est applicable non-seulement quand, une revente ayant été transcrite, il s'est écoulé quarante-cinq jours depuis la première aliénation sans que le vendeur ait pris inscription, mais aussi quand la déclaration de faillite de l'acheteur, ou l'acceptation sous bénéfice d'inventaire de la succession de cet acheteur, enlèvent au vendeur la faculté de s'inscrire. Dans toutes ces hypothèses, l'action en résolution est éteinte.

La cour de Besançon a eu à juger la question de savoir si l'article 7 de la loi du 23 mars 1855 est applicable au droit de poursuivre la revente sur folle enchère.

Il s'agissait d'un terrain qui avait été vendu volontairement aux enchères et adjugé à un sieur Grusse, le 2 octobre 1853, puis, le 27 du même mois, après surenchère, à un sieur Sauvaget. Celui-ci était tombé en faillite le 20 mars 1856, avant d'avoir payé son prix, et sans avoir exécuté une des clauses du cahier

(1) Voy. encore une dissertation de M. Pont, insérée dans la *Revue critique de législation et de jurisprudence*, année 1860, t. XVI, p. 385.