

des charges, portant qu'il serait tenu de faire transcrire l'acte d'adjudication pour conserver le privilège du vendeur. En cet état, le terrain acquis par Sauvaget fut mis en vente à la requête du syndic de la faillite, et adjugé le 22 août 1856 au sieur Corne. Le vendeur non payé fit, seulement alors, inscrire son privilège et somma le syndic de payer le prix dû par Sauvaget, à peine de revente sur folle enchère.

Le tribunal de Dôle, voyant dans cette poursuite une action résolutoire indirecte, refusa d'ouvrir au vendeur la voie de la folle enchère. Mais ce jugement a été avec raison infirmé par la cour de Besançon (1). La poursuite de folle enchère ne saurait en effet être assimilée à l'action résolutoire. Sans doute, elle dépouille l'adjudicataire et résout en sa personne le droit que l'adjudication lui avait conféré; mais au fond, elle n'a d'autre objet que de substituer à l'ancien adjudicataire un adjudicataire nouveau, et de reporter sur celui-ci les clauses imposées au fol enchérisseur (2); bien loin de faire tomber la vente primitive, elle tend à en obtenir l'exécution (3).

297. Le cas d'une vente forcée de l'immeuble reste régi par l'article 717 du Code de procédure civile. Aux termes de cet article, le vendeur perd son action résolutoire, lorsque, sommé de déclarer son intention (4),

(1) 16 décembre 1857 (Devill., 59, 2, 600).

(2) *Mon Comm. des Priv. et hypoth.*, n° 121. — Art. 779 Cod. pr. civ. modifié par la loi du 21 mai 1858.

(3) Voy. dans le sens de l'arrêt de Besançon un jugement du tribunal de Grenoble, du 20 juillet 1858 (Devill., 59, 2, 601), et un arrêt de Bordeaux du 2 août 1860 (Devill., 61, 2, 157).

(4) Art. 692 Cod. proc. civ.

il n'a pas notifié sa demande avant l'adjudication; mais il conserve son privilège, et peut l'inscrire jusqu'à la transcription du jugement d'adjudication. Ainsi, l'action résolutoire est perdue, quoique le privilège reste debout. C'est l'inverse de notre article, qui veut que la perte du privilège n'aille jamais sans la perte de l'action résolutoire. On voit qu'il n'y a pas parité entre les deux actions.

298. Il suit de là que, dans le cas de vente forcée, le vendeur a deux formalités à remplir pour conserver son privilège et son action, tandis que, dans le cas de vente volontaire, il n'en a qu'une : c'est de s'inscrire avant la transcription; de sorte qu'il perd ou qu'il conserve ces deux droits du même coup.

On peut donner la raison suivante de cette différence entre les aliénations volontaires et les adjudications sur saisie : il importe, pour économiser les frais, pour exciter le zèle des enchérisseurs, pour la dignité même de la justice, qui préside à l'opération, que toute chance d'éviction soit autant que possible écartée de l'adjudication, au moment où elle se fait. Mais, dans la vente amiable, il n'y a pas les mêmes motifs pour séparer le privilège de l'action résolutoire, et pour écarter celle-ci, tandis que le privilège subsiste encore.

299. L'article 7 ne s'occupe expressément que de l'action résolutoire, qui existe au profit du vendeur, à défaut de paiement du prix. Il faut cependant l'appliquer à l'action en résolution d'un échange, pour défaut de paiement d'une soulte.

L'article 1707 du Code Napoléon étend en effet à l'échange les règles de la vente, autant que la nature des choses le comporte; et dans notre Commentaire des *Hypothèques* (1), nous avons admis que le privilège établi pour sûreté du paiement d'un prix de vente doit garantir le paiement d'une soulte. De sorte que nous trouvons ici un privilège et une action résolutoire entre lesquels il est logique d'établir la même solidarité d'existence qu'entre les deux droits identiques qui naissent de la vente.

Si donc le privilège du coéchangiste, pour sûreté de la soulte qui lui est due, périt par une cause quelconque, l'action résolutoire sera enveloppée dans la perte.

300. Mais que dirons-nous de l'action résolutoire d'une donation pour cause d'inexécution des charges? La réponse va d'elle-même; l'article 7 n'y saurait être appliqué.

Il est vrai que, dans la proposition faite par M. Rouher et adoptée par l'Assemblée législative, la règle tracée pour l'action résolutoire du vendeur était étendue à l'action en révocation d'une donation pour inexécution des charges (2). Mais il faut savoir que, dans le projet de réforme hypothécaire alors discuté, un privilège était conféré au donateur, pour assurer l'exécution des charges convenues. Dans ce système, il était naturel de décider, pour le donateur comme pour le vendeur, qu'en perdant leur privilège, ils perdraient

(1) N° 215.

(2) Voy. l'amendement de M. Rouher, au *compte rendu des séances de l'Assemblée législative*, année 1850, t. X, p. 681.

leur action résolutoire. Mais tout ceci est inapplicable sous l'empire de notre loi, qui ne donne pas au donateur de privilège, et dont les combinaisons sont très-différentes. Le texte de l'article 7 parle d'ailleurs de lui-même et assez hautement.

301. Voici une difficulté plus sérieuse :

Le texte de l'article 7 ne prononce de déchéance que pour l'action résolutoire, qui résulte de l'article 1654 du Code Napoléon, et qui est attachée, de plein droit et sans stipulation, au défaut de paiement du prix. Mais si, conformément à l'article 1656 de ce Code, il a été stipulé, lors d'une vente d'immeuble, que, faute de paiement du prix dans le terme convenu, la vente serait résolue de plein droit, le vendeur peut-il user du bénéfice de la clause, après avoir perdu son privilège faute d'inscription ?

Cette hypothèse a été prévue au Corps législatif par M. Millet, qui pensa que la loi nouvelle, ne se référant pas à l'article 1656, conservait au vendeur le droit que lui donne cet article de résoudre la vente, en faisant une simple sommation à l'acheteur en retard de payer (1). Suivant M. Millet, il y a ceci de remarquable, dans ce cas particulier, que le vendeur n'a pas besoin d'intenter une action : la justice ne peut pas en effet accorder de délai à l'acheteur ; et la vente est résolue de plein droit du jour de la sommation. Il ne s'agit donc pas ici « d'exercer l'action résolutoire établie par » l'article 1654 du Code Napoléon » ; et l'article 7 ne semble pas être applicable. D'ailleurs, quand notre

(1) Séance du 16 janvier 1855. *Suprà*, p. 114 et 115.

texte renvoie à l'article 1654, sans renvoyer en même temps à l'article 1656, qui est si voisin, est-il possible de faire, de son chef, une extension d'où résulte une déchéance ?

302. A ces raisons on peut opposer avec succès ce qui suit : l'action en résolution dont s'occupe l'article 1656 n'est qu'une variété de l'action résolutoire instituée, en général, par l'article 1654. Quand le vendeur exerce la résolution en vertu de l'article 1656, il use implicitement de l'article 1654 ; il met en pratique le principe que le vendeur non payé peut demander la résolution de la vente. Ce principe peut être invoqué dans des conditions différentes ; c'est ce dont s'occupent les articles 1655 et 1656 ; mais l'article 1656, comme l'article 1655, n'est que l'organisation de la règle écrite dans l'article 1654.

303. Quel est, d'ailleurs, l'esprit de notre texte ? C'est qu'une vente d'immeuble ne soit pas résolue au préjudice des tiers, pour défaut de paiement du prix, lorsque ceux-ci ont pu croire à l'extinction de la créance du vendeur. Lorsque le vendeur néglige de conserver son privilège en se conformant à la loi, les tiers sont autorisés à penser qu'il est payé ou satisfait ; certes, cette croyance est fondée sur des raisons assez plausibles pour qu'ils ne soient pas déçus dans les espérances qu'ils forment. Qu'importe que la résolution s'obtienne au moyen d'une sommation, ou au moyen d'une demande en justice ? Le résultat est toujours le même ; il ne s'agit pas moins de résolution ; et la négligence du vendeur à s'inscrire a induit les tiers dans

une erreur, qui leur serait tout aussi préjudiciable, si la résolution réagissait contre eux.

A la vérité, le droit de résolution est écrit dans le contrat. Mais que fait cette clause, puisqu'il est également écrit dans la loi : *Eadem est vis taciti ac expressi* ? Ce n'est pas l'ignorance où seraient les tiers du droit du vendeur dans son principe, que la loi a voulu prévenir ; c'est l'ignorance de la persistance de ce droit après la perte en quelque sorte volontaire du privilège.

La loi serait donc imparfaite, si elle n'embrassait pas cette hypothèse ; et il faut décider que lorsque la vente est résolue de plein droit, après une simple sommation, par application de l'article 1656, c'est seulement entre les parties, et non pas au détriment des tiers à qui l'acheteur a conféré des droits sur l'immeuble. Quant au vendeur, qui a laissé périr son privilège en ne prenant pas inscription, il sera sans action à l'égard de ces tiers.

304. Ceci devient encore plus clair, si l'on remonte aux origines de la loi du 23 mars 1855.

Notre article 7 est calqué, mot pour mot, sur l'amendement proposé par M. Rouher à l'Assemblée législative en 1850. Cet amendement en effet était ainsi conçu : « L'action résolutoire de la vente établie » par l'article 1654... ne peut être exercée au préjudice » ni des créanciers inscrits, ni des sous-acquéreurs, ni » des tiers acquéreurs de droits réels, après l'extinction » ou la déchéance du privilège établi par l'article pré- » cédent (1). »

(1) *Compte rendu des séances de l'Assemblée législative*, t. X, p. 681. Séance du 14 décembre 1850.

Or, quel était le but de M. Rouher ? Au système de la commission, qui était de supprimer l'action résolutoire absolument et dans tous les cas, il voulait substituer le maintien de cette action, aussi dans tous les cas, mais sous la condition de la rendre publique par la publicité du privilège. Il ne faisait pas de distinction entre la clause résolutoire expresse et la clause résolutoire tacite. Cette distinction, introduite dans le projet du Gouvernement et adoptée par le conseil d'État, était écartée et abandonnée; personne n'y reportait sa pensée dans la discussion; on ne voit pas une seule trace d'une différence aperçue entre la clause résolutoire expresse et la clause résolutoire tacite. Il est même certain que M. Rouher les confondait l'une et l'autre, pour les soumettre à la même condition. En montrant les dangers du projet de la commission, il citait en effet comme exemple (1), le cas où la clause résolutoire est expresse, et où le vendeur peut reprendre sa chose à la suite d'une simple sommation; et il demandait si, malgré la prévoyance du contrat, il n'était pas excessif de voter un article qui enlèverait au vendeur ce droit si simple, si peu coûteux et si logique, condamnant ainsi ce dernier à exercer nécessairement le privilège, c'est-à-dire à faire vendre la chose, à faire ouvrir un ordre, et à faire subir à la valeur de l'objet vendu la dépréciation résultant des frais de poursuite.

Puis, il résumait en ces termes son ordre d'idées :

« Ainsi, dans votre système de suppression radicale de l'action résolutoire au profit du vendeur, on arrive à

(1) *Loc. cit.*, p. 683, col. 1.

» ce résultat économique, que la propriété sera presque
» dévorée par les frais, à l'aide de l'exercice du pri-
» vilège.

» En est-il de même, messieurs, si vous laissez l'ac-
» tion résolutoire avec la condition de publicité que
» j'ai examinée ? Mais, la plupart du temps, il n'y aura
» pas de contestation; l'acquéreur laissera reprendre au
» vendeur sa chose. Il pourra y avoir un droit de
» mutation à payer, ce sera le maximum de la dépense;
» mais il n'y aura pas de contestation d'un autre genre,
» ou du moins le débat ne sera pas nécessaire, obliga-
» toire, inévitable, comme il l'est dans le système pro-
» posé par la commission. Je pourrai m'arranger avec
» mon acquéreur; je pourrai lui dire : Vous ne m'avez
» pas payé mon prix, je reprends purement et simple-
» ment ma chose.

» Et, remarquez-le, c'est là la raison de toutes les
» aliénations en détail, qui s'opèrent entre les agricul-
» teurs. Cette logique si simple, si naturelle, qui con-
» siste à dire : Je vais livrer à ce cultivateur mon
» champ; je vais le lui vendre moyennant telle somme;
» il me présente peu de garanties immédiates, mais il
» est laborieux, intelligent, il fécondera la propriété
» que je lui vends. Je la lui livre sans autres garanties;
» et puis, si des malheurs interviennent, la formalité est
» simple, je reprends ma propriété; je la reprends sans
» aucune contestation judiciaire possible, d'abord
» parce que j'ai affaire à un homme de bonne foi, et,
» en second lieu, parce que j'ai pris mes précautions
» dans l'acte.

» Toutes ces combinaisons si simples, si légitimes,
» si avantageuses au crédit foncier, si favorables au

» cultivateur, à l'ouvrier qui veut devenir propriétaire
 » dans sa commune, toutes ces combinaisons disparaî-
 » tront dans votre système, parce qu'une fois la pro-
 » priété aliénée, il ne sera pas possible, et je ne saurais
 » trop insister sur cette considération, il ne sera pas
 » possible d'éviter la double filière de la vente et de
 » l'ordre; vous ne pourrez pas en sortir autrement;
 » vous serez entraînés par la force des choses à grever
 » le prix de l'immeuble vendu de cette double dépense
 » privilégiée. »

Il est donc évident, d'après les paroles de M. Rouher, que le cas dont il était surtout frappé, celui duquel il tirait le plus d'avantage dans la discussion, et qui lui fournissait les arguments les plus solides contre la commission, c'était celui où la clause résolutoire expresse permet de reprendre la chose après une sommation et sans frais considérables. Il entendait donc bien le soustraire au système trop absolu de la commission. Mais, par quel moyen arrivait-il à ce but ? par la publicité et par une association de l'action résolutoire et du privilège, en ce qui concerne la conservation et la manifestation.

Et cependant, la formule de son amendement ne renvoyait qu'à l'article 1654 du Code Napoléon !! tant il est vrai que l'article 1654 comprend, dans cette matière, l'article 1656, et que celui-ci n'est que le mode d'organisation d'un des cas contenus implicitement dans la règle générale de l'article 1654.

305. Pour nous résumer, nous appliquerons ce que nous venons de dire à un exemple :

Primus vend à Secundus l'immeuble A, à condition

que si le prix n'est pas payé dans deux ans, la vente sera résolue de plein droit. Secundus, qui n'a pas transcrit, revend l'immeuble à Tertius, avant l'expiration des deux ans, et celui-ci fait transcrire son contrat. Primus, qui n'a pas pris d'inscription, n'a certainement pas de privilège. Par suite, son droit de reprendre la chose par le moyen de la résolution est anéanti, parce qu'il ne l'a pas rendu public. Il ne lui suffisait pas de se faire une bonne condition à l'égard de son acheteur; il fallait qu'il la conservât, au regard des tiers, par la publicité; il fallait qu'il veillât sur ses actions réelles, en les manifestant aux yeux de ces mêmes tiers. Puisque le privilège doit être public, il faut que la clause résolutoire le soit aussi; car l'une et l'autre concourent au même but; et la loi du 23 mars 1855 a fait disparaître cette anomalie d'un privilège soumis à la publicité, et d'une action résolutoire affranchie de toute production extérieure.

La loi nouvelle n'a pas voulu imiter le projet de la commission de l'Assemblée législative, qui enlevait absolument au vendeur la clause résolutoire tacite ou expresse; elle a maintenu cette action, mais elle entend que ce soit sous la condition de puiser sans distinction dans la publicité l'énergie que la convention seule ne peut lui donner contre les tiers.

Si la veuve, le mineur devenu majeur, l'interdit relevé de l'interdiction, leurs héritiers ou ayants cause, n'ont pas pris inscription dans l'année qui suit la dissolution du mariage ou la cessation de la tutelle, leur