

A l'époque à laquelle cet acquéreur a contracté, la propriété était déjà consolidée; l'hypothèque avait acquis toute son efficacité. Elle grevait l'immeuble vendu du même poids que si elle eût été expressément ratifiée. L'acquéreur est donc non recevable à présenter contre elle des moyens de nullité, parce que d'une part ces moyens de nullité sont couverts, parce que de l'autre sa qualité d'ayant-cause lui fait une loi d'y renoncer, de même que son auteur y était obligé. Il a reçu l'immeuble avec le droit du créancier hypothécaire déjà rafferme: est-il possible qu'il s'en affranchisse en faisant valoir des moyens qui étaient anéantis dans la main de son auteur? « Quod ipsis qui contraxerunt obstat et successoribus » eorum obstat (1). » Plerumque emptoris eadem esse » causa debet, circa petendum et defendendum quæ fuit » auctoris (2). »

En un mot, quelle que soit l'hypothèque, examinée en elle-même et dans sa source, ce n'est pas à l'acquéreur qu'il appartient de la critiquer. Encore une fois, il y est non recevable.

Je trouve même qu'il y a plus de raison pour le décider ainsi sous le Code Napoléon que sous l'ancienne jurisprudence. Car aujourd'hui que les inscriptions font tout connaître aux tiers, ils ne peuvent plus se plaindre de surprise. En achetant du vendeur déjà devenu propriétaire de la chose, ils ont dû savoir qu'elle était hypothéquée. Et quoique cette hypothèque ait été consentie à une époque où le vendeur n'était pas encore maître de l'immeuble, ils n'ont pas dû ignorer la maxime « confirmato jure » dantis, confirmatur jus accipientis. »

524 bis. Ce que je dis d'un acquéreur s'applique évidemment à un créancier hypothécaire, à qui l'hypothèque

(1) L. 145, Dig., *De reg. juris*. On verra, *infra*, n° 550, que ce principe s'applique non-seulement aux successeurs universels, mais encore aux successeurs à titre particulier.

(2) L. 1, 56, § 5. *De reg. juris*.

n'a été consentie *que depuis* que la propriété s'est consolidée sur la tête du débiteur (1).

Le contraire a cependant été jugé par arrêt de la cour de Bruxelles du 11 juin 1817 (2). Demunter acquiert par acte public un moulin et ses dépendances. Son père s'empare de cette acquisition, se fait inscrire comme étant propriétaire au rôle des contributions, fait des constructions comme un maître véritable. Il consent des hypothèques en 1811, et ce n'est qu'en 1812 qu'il se fait donner par son fils un titre légal de propriété.

Devenu réellement propriétaire de la chose, il créa de nouvelles hypothèques. L'immeuble dont il s'agit ayant été vendu, le prix en fut distribué. Alors les créanciers hypothécaires de 1812 prétendirent que les hypothèques créées en 1811 étaient nulles comme constituées *à non domino*. Au contraire, les créanciers hypothécaires de 1811 se défendirent en invoquant les dispositions du droit romain, les lois 41, Dig., *De pign. act.*; 5 C. *Si aliena res*; 2, § 1, Dig., *Qui potior*, etc.

Mais leur système fut proscrit par la cour de Bruxelles.

« Attendu (dit l'arrêt) que d'après les principes établis par le Code civil, une hypothèque conditionnelle » ne peut être consentie que sur des biens appartenant au débiteur, d'où il suit que les inscriptions des » 27 novembre et 16 décembre 1811 sont nulles et inopérantes, etc. »

M. Merlin a réfuté cet arrêt avec des moyens accablants, auxquels il suffit de renvoyer. Contentons-nous de dire que l'art. 2129 ne porte rien qui soit de nature à justifier la décision de la cour de Bruxelles. Car il ne s'agissait pas, à vrai dire, de l'hypothèque sur une chose d'autrui, mais d'une hypothèque sur une chose déjà entrée dans le domaine du débiteur, d'une hypothèque ratifiée par la consolidation de la propriété sur la tête de ce dernier,

(1) L. 11, § 10, Dig., *De except. rei judicatae*.

(2) Merlin, *Quest. de Droit, Hyp.*, p. 444. Dal., *Hyp.*, p. 195.

d'une hypothèque enfin qui, au moment où on l'attaquait, grevait une propriété actuellement appartenant au débiteur.

M. Grenier, qui a écrit sans connaître l'arrêt de la cour de Bruxelles, professe cependant une opinion conforme (1). Mais sur quoi se fonde-t-il pour repousser l'influence des lois romaines et de l'ancienne jurisprudence? Sur ce que « on supposait une convention tacite, d'après laquelle celui qui consentait hypothèque sur la chose qui ne lui appartenait pas, était censé l'avoir ainsi voulu, dans l'idée qu'il en deviendrait ainsi propriétaire, » sur ce qu'en outre « on se basait essentiellement sur l'effet et l'étendue qu'avait alors l'hypothèque générale, puisqu'elle portait sur les biens à venir » comme sur les biens présents. »

Je ne sais où M. Grenier a vu que les lois romaines supposaient la convention *tacite* (2) dont il parle. On a vu ci-dessus les raisons qui prouvent que c'est dans d'autres motifs qu'il faut puiser les principes du droit romain sur la ratification de l'hypothèque, au cas dont nous parlons. Quant à ce que dit M. Grenier, qu'on se laissait diriger par les principes de l'hypothèque générale, le contraire résulte précisément de la loi 15, § 1. *Dig. de pign. et hyp.*, qui prend bien soin de remarquer la différence qu'il y a entre l'hypothèque générale et l'hypothèque spéciale pour la constitution de l'hypothèque sur la chose d'autrui.

M. Grenier pense que le mot *actuellement* a été mis dans notre article pour faire disparaître les inductions qu'on aurait pu tirer des lois romaines. Mais convenons qu'alors le législateur s'y serait bien mal pris. Car son mot *actuellement* ne fait que rappeler le principe des lois

(1) T. 1, n° 51.

(2) La loi 7, § 1, *Dig.*, *Qui potior*, parle d'une hypothèque constituée sur la chose d'autrui *quand elle m'appartiendra, si in dominium meum pervenerit*; mais la condition est ici *expresse*, et non *tacite*.

romaines « que, pour donner hypothèque spéciale, il faut être propriétaire de la chose au moment de la convention. » Or, nous avons vu que les lois romaines, malgré ce principe, considéraient l'hypothèque comme valable, lorsque le débiteur devenait *ex post facto* propriétaire de la chose. Le mot *actuellement* n'est donc pas un obstacle à ce qu'on arrive à une pareille solution sous le Code Napoléon.

J'ajoute que M. Grenier insiste beaucoup sur ce motif que l'hypothèque doit être stable dès son origine et basée sur la certitude que la propriété réside sur la tête du débiteur. Mais cette raison ne manque-t-elle pas dans les obligations conditionnelles, dans le cas où celui qui a créé l'hypothèque n'avait sur l'immeuble qu'un droit suspendu par une condition ou dépendant de l'événement d'une condition résolutoire qui affecte l'immeuble dans les mains d'un tiers (1), enfin dans les hypothèques consenties à *non domino* et ratifiées ensuite par le véritable propriétaire (2)?

La solution que j'embrasse ne contrarie ni le principe de la *publicité* ni celui de la *spécialité*. On ne peut concevoir le scrupule *catonien* (3) qui la ferait condamner, lorsque, ne blessant aucun intérêt et n'étant pas une source de fraude, elle assure des conventions faites de bonne foi (4).

(1) *Suprà*, n° 468 *ter* et suiv.

(2) *Infrà*, n° 527.

(3) On connaît la règle de Caton: *Quod ab initio nullum est non potest tractu temporis convalescere*. Mais dans combien de cas cette règle ne se trouve-t-elle pas en défaut? V. *Répert.*, *Règle de Caton*.

(4) Le système contraire à celui que je défends peut s'appuyer d'un arrêt de la cour de Bordeaux du 24 janvier 1833 (*Dal.*, 53, 2, 153.). V. aussi Nancy, 30 mai 1843 (*Sirey*, 43, 2, 547). Cependant la décision de la cour de Bordeaux n'est pas exempte d'obscurité. Elle paraît acquiescer en droit au système de M. Merlin, qui est aussi le mien; mais en fait, elle l'abandonne, sous des prétextes qui me semblent peu concluants. La cour de Metz s'est, au contraire, très-nettement prononcée en faveur de ce système, par arrêt du 20 avril 1836 (*Sirey*, 58, 2, 167).

524 *ter.* Quelques auteurs anciens ont avancé que le créancier ne pouvait exercer l'action hypothécaire, qu'autant que le débiteur qui avait hypothéqué une chose qui ne lui appartenait pas encore, la possédait au moins de bonne foi. Tels sont Accurse et autres glossateurs. Mais c'est encore une de ces opinions que Cujas (1) qualifiait de *nugæ*. « Nec (quasi in hanc rem Accursii nugæ) »  
 » puta, ... ut idem Accursius ait, dari hypothecariam, si  
 » tempore conventi pignoris debitor eam rem bonâ fide  
 » possidebat, quoniam, propter bonam fidem, eo tempore  
 » quodam modo in bonis debitoris fuisse intelligitur; non  
 » si eam rem malâ fide possidebat. Nam et hoc rejicien-  
 » dum est: quia utroque casu verius est creditori, confir-  
 » mato pignore acquisitione dominii, dari utilem hypo-  
 » thecariam adversus debitorem qui eam possidet, quasi  
 » retroacta pignoris confirmati causa, ad tempus conven-  
 » tionis. »

525. Avant de terminer sur ce point, je dois parler d'une question qui a fort agité les interprètes: plusieurs ont voulu que notre décision fût limitée au cas où le créancier ignorait que la chose hypothéquée n'appartenait pas à son débiteur. Mais ils ont pensé que, lorsqu'il savait qu'elle ne lui appartenait pas, il ne pouvait exercer l'action hypothécaire.

D'autres ont décidé, au contraire, que le créancier pouvait se prévaloir de son hypothèque, soit qu'il ignorât, soit qu'il connût que son débiteur n'était pas propriétaire.

C'est un mot de Papinien qui a donné lieu à ces graves débats.

La loi 1, au D. *De pignorib. et hypoth.*, tirée du livre XI de ses Réponses, porte ce qui suit :

« In speciem autem alienæ rei collatâ conventionem,  
 » si non fuit ei qui pignus dabat debita, postea debitori  
 » dominio quæsito, *difficilius* creditori qui non ignora-

(1) Q. Pauli, liv. 3, leg. 41, Dig., *De pign. act.*

» vit alienum utilis actio dabitur, sed facilius erit pos-  
 » sidenti retentio. »

Noodt, Pothier, Cujas ont pensé que le mot *difficilius* devait être pris dans un sens tout à fait négatif (1).

D'autres croient que le créancier peut, à la vérité, exercer son action contre le débiteur, mais non pas contre les tiers possesseurs (2). D'où il suit, ajoutent-ils, que Papinien a eu raison de dire que l'action doit être plus difficilement accordée que la rétention de la chose. Car le créancier peut retenir envers et contre tous la chose dont il est saisi (3). Mais il ne peut la réclamer par son action que contre le débiteur seul.

D'autres enfin, tels que Voët, Corvinus, etc., soutiennent que l'action peut être exercée non-seulement contre le débiteur, mais encore contre les possesseurs, *qui causam ab eo habent*.

On peut voir Corvinus sur le tit. du C. *Si aliena res*.

Quant à Voët, il prouve par les lois 6, C. *De act. empt.*; 1, § 9, D. *De postulando*; 8, D. *De collat.*, et par le § 2 du T. *De usu et habit.* des *Inst.*, que le mot *difficilis* ou *difficilius* n'a pas la signification que lui donnent Noodt, Pothier, etc.; qu'il n'exprime pas une négation; que dans la loi 1, au Dig. *de pign. et hypoth.*, Papinien s'en sert pour marquer une différence entre l'action et le droit de rétention; qu'en effet, le droit de rétention est plus étendu que l'action. Car le créancier opposera à tout le monde indistinctement son droit de rétention. Mais il ne pourra poursuivre par l'action hypothécaire que le débiteur ou ses ayants-cause.

Et en effet, poursuit Voët, pourquoi les ayants-cause ne seraient-ils pas tenus? « Causam à debitore habent (4). »

(1) Pothier, Pand., t. 1, p. 559, note k. Cujas. Réponses de Papinien, liv. 11, loi citée.

(2) Balde, sur la loi 1, Dig., *De pign. act.* Godefroy, idem.

(3) Dans le droit romain, il arrivait souvent que la chose hypothéquée fût livrée au créancier.

(4) *Quæ res pignori*, n° 4.

Je crois, avec M. Merlin, que cette interprétation de Voët est la meilleure. Elle est fondée sur les véritables principes, et l'on ne conçoit pas comment la maxime *confirmato jure dantis, confirmatur jus accipientis* pourrait être paralysée dans son application par la circonstance que le créancier savait, lors de la constitution de l'hypothèque, que la chose n'appartenait pas au débiteur. Les tiers possesseurs qui ont connu l'hypothèque inscrite du créancier, lorsqu'ils ont acheté de son débiteur devenu propriétaire de la chose, feraient preuve d'une mauvaise foi bien plus caractérisée en élevant des difficultés.

Qu'on jette les yeux sur les lois 17, D. *De fundo dotali*, et 42, *De usucapionibus*, dont s'appuie Voët, et après lui M. Merlin, et on verra si elles ne viennent pas fortifier par des arguments irrésistibles la doctrine à laquelle nous nous rangeons.

Par le droit romain, comme par le droit français, le fonds dotal était inaliénable. Eh bien ! les deux lois citées décident que si le mari a vendu le fonds dotal de sa femme à un particulier *scienti vel ignoranti rem dotis esse*, la vente est validée si la dot vient à être gagnée par le mari : *Si tota dos lucro marito cessit*.

Pourquoi n'en serait-il pas de même dans le cas d'une hypothèque ?

Et c'est avec raison que M. Merlin se livre aux réflexions suivantes :

« Qui est-ce qui pourrait opposer au créancier la connaissance qu'il avait de la non-propriété du débiteur, lorsqu'il a accepté de lui une hypothèque ?

» Serait-ce le débiteur lui-même ? Il n'y serait pas recevable, parce que nul ne peut exciper de son dol personnel.

» Serait-ce un tiers à qui le débiteur aurait vendu ou hypothéqué le bien depuis qu'il est devenu propriétaire ? Il n'y serait pas fondé, parce que son titre se référerait nécessairement à une époque où l'hypothèque

» du créancier aurait acquis toute son efficacité contre le débiteur, et que le débiteur n'eût pas pu, en cet état, transférer plus de droit qu'il n'en avait lui-même. » L. 3, § 1, D. *De except. rei vend.* (1).

526. Je viens de mettre le créancier hypothécaire en présence du débiteur en la personne de qui s'est consolidée la propriété de la chose hypothéquée, et de ses ayants-cause ; j'ai établi que son hypothèque devait être maintenue à leur égard.

Mais opposons-le à un autre créancier hypothécaire qui tiendrait ses droits *non du faux propriétaire, mais du véritable propriétaire*.

Par exemple, Titius hypothèque à Mævius le fonds Cornélien, qui appartient à Servius. Servius, qui ignore cela, donne une hypothèque sur le même fonds à Sempronius ; postérieurement Titius acquiert de Servius le fonds Cornélien. L'hypothèque donnée à Mævius à une époque où Titius n'était pas encore propriétaire sera validée. Mais le sera-t-elle au préjudice de Sempronius, qui tient son droit du véritable propriétaire ?

Il faut répondre sans hésiter que non.

Car Servius, en ratifiant formellement l'hypothèque donnée sur son bien par Mævius, n'aurait pu donner à cette ratification un effet rétroactif au préjudice de Sempronius (2).

Il ne peut donc faire, par la vente qu'il opère du fonds Cornélien, que l'hypothèque de Sempronius soit primée par celle de Mævius.

Et c'est alors que Sempronius sera fondé à dire que l'hypothèque de Mævius est nulle à son égard, comme *constituée à non domino* ; c'est alors qu'il pourra invoquer le principe que, pour donner une hypothèque spéciale valable, il faut être propriétaire de la chose. Aucune exception ne pourra lui fermer la bouche, parce qu'il ne

(1) Q. de Droit, v° Hyp., p. 457, col. 1.

(2) *Suprà*, n° 496. Pothier, Orléans, t. 20, n° 25.

tient pas ses droits du débiteur. Si on lui oppose qu'il a dû connaître l'inscription de Mævius, lorsqu'il a contracté, il répondra qu'il a été fondé à considérer comme un titre vain et inutile une inscription prise par un individu non créancier du propriétaire, en vertu d'une hypothèque consentie par un individu non propriétaire de la chose. Et dès lors, on ne pourra lui faire aucun reproche de n'en avoir pas tenu compte.

527. Je passe maintenant à une nouvelle hypothèse, et je demande ce qu'on doit décider lorsqu'une hypothèque étant constituée par un débiteur sur un bien dont il n'est pas propriétaire, le véritable propriétaire vient à hériter du débiteur *ex post facto*.

L'hypothèque est-elle validée au regard de cet héritier, qui ne fait plus qu'une seule et même personne avec celui qui a constitué l'hypothèque?

Il existe sur cette question une célèbre antinomie dans le corps de droit.

Paul, dans la loi 41, D. *De pign. act.*, soutient que l'hypothèque est sans effet.

Au contraire, Modestin, dans la loi 22, D. *De pignorib. et hypothecis*, veut qu'on accorde une action utile au créancier (1).

Les docteurs se sont épuisés en vains efforts pour concilier deux décisions aussi contraires. Leurs opinions sont consignées, avec des réflexions critiques, dans l'ouvrage de Nicolas de Passeribus intitulé : *Conciliatio legum* (2). On y verra figurer, comme dans une vaste galerie, Accurse, Bartole, Salicet, Conanus, Doneau, Balduinus, Charondas, Fulgosius, Vultejus, Alciat, Duaren, Cujas, Hotomanus, Costalius, et autres que je passe sous silence (3); car j'en ai assez nommé pour faire voir de combien de veilles ces deux lois ont été l'objet.

(1) Pothier, Pand., t. 1, p. 560, n° 20.

(2) P. 225.

(3) Adde Voët, *Quæ res pignori*, n° 5. Favre, *Conject.*, lib. 20, cap. 17. *Rationalia*, l. 41, *De pign. act.*

Quoi qu'il en soit, il faut convenir franchement, avec Cujas (1), qu'il y a antinomie; que Paul ne fait qu'émettre l'opinion reçue de son temps; mais que Modestin, qui lui était postérieur, a fait remarquer (dans son livre des *différences* entre la nouvelle et l'ancienne jurisprudence, duquel est tirée la loi 22, D. *De pignorib.*) que l'opinion de Paul était abandonnée; qu'enfin c'est à la décision de Modestin qu'on doit s'en tenir, comme exprimant le dernier état des choses.

L'opinion de Modestin est en effet plus conforme à l'équité, qui est d'un aussi grand poids dans la jurisprudence française, et même aux véritables principes sur l'acceptation de l'hérédité.

En effet, l'héritier qui accepte est censé ratifier tous les actes du défunt; il se les approprie, il en devient garant; il doit par conséquent les accomplir lorsque cela est en son pouvoir.

A la vérité, le président Favre (2) a émis une opinion contraire.

Il soutient qu'on ne peut opposer à l'héritier le fait de son auteur que pour repousser, par l'exception *quem de evictione*, etc., l'action que cet héritier intente contre le fait même de son auteur; mais qu'il en est autrement lorsque l'héritier, au lieu d'être acteur, n'est que défendeur. On ne peut, dit-il, le contraindre à exécuter un contrat stipulé par son auteur à son préjudice.

Mais son opinion a été réfutée par Mornac (3); et en effet, de ce que l'héritier doit garantir tous les faits de son auteur, il s'ensuit qu'il lui est défendu d'invoquer le défaut de propriété de celui-ci. Car son auteur n'aurait pu se prévaloir lui-même de ce moyen sans alléguer son dol, sans se mettre en contradiction avec lui-même. L'héritier ne peut donc être de meilleure condition; il doit entretenir tous ses faits et remplir toutes ses promesses.

(1) *Observ.*, l. 19, ch. 26.

(2) *Conject.*, lib. 20, c. 17. *Rationalia*, l. 41, *De pig. act.*

(3) Sur la loi 41, *Dig.*, *De pign. act.*

Il a ratifié, en se portant comme héritier, toutes ses obligations et les a prises pour son compte. N'est-il pas certain que, s'il ratifiait *expressément* l'hypothèque donnée sur son bien par le débiteur non propriétaire, cette hypothèque serait valable? Pourquoi donc ne voudrait-on pas qu'elle le fût par le fait de la ratification tacite qui résulte de l'adition de l'hérédité? Telle est aussi l'opinion de M. Merlin (1). On trouvera dans sa dissertation la dialectique la plus pressante réunie à la plus solide érudition (2).

528. Il résulte des principes enseignés ci-dessus que l'hypothèque qui serait consentie sur un domaine dont on n'est pas propriétaire, mais sous la condition qu'on en deviendra propriétaire ultérieurement, est valable (3).

Les lois romaines le décidaient ainsi, quoique l'hypothèque spéciale consentie purement et simplement ne pût, à Rome comme chez nous, être constituée que sur un bien dont on était propriétaire au moment de la convention. *Aliena res*, dit Martianus, dans la loi 16, § 7, *De pign. et hyp., utiliter potest obligari sub conditione*, si *debitoris facta fuerit* (4).

On objectera peut-être ce que j'ai dit ci-dessus (5), savoir, que le débiteur peut se plaindre de la clause en vertu de laquelle il a hypothéqué *ses biens à venir*, et la faire déclarer non écrite.

Mais ce cas est bien différent de celui que j'examine en ce moment. Lorsqu'on hypothèque *ses biens à venir*, il

(1) Q. de Droit, Hyp., p. 440, col. 1. Voy. mon Comm. de la Vente, t. 1, n° 236.

(2) Mais si avant l'ouverture de la succession, des hypothèques avaient été consenties sur l'immeuble par celui qui en était le véritable propriétaire, il est certain qu'elles devraient être préférées à celle qu'avait donnée le *faux propriétaire*.

Ici s'appliqueraient les motifs énoncés dans le n° 526 *suprà*.

(3) L. 7, § 1, Dig., *Qui potior*. Huberus, sur le tit. du Dig., *Quæ res pignor.*, n° 2.

(4) Pothier, Pand., t. 1, p. 558, n° 13.

(5) N° 515.

cessé d'y avoir spécialité, et la loi est violée dans ses dispositions fondamentales.

Au contraire, dans le cas actuel, il y a *spécialité*; l'immeuble est indiqué, on sait que c'est sur lui que s'asseoira l'hypothèque, si le cas de la condition vient à se réaliser.

Cette condition, si *debitoris facta fuerit*, est sous-entendue dans tous les cas où le droit du débiteur sur la chose est *suspendu* par une condition, et dont nous avons parlé ailleurs (1).

529. Puisque j'ai déjà traité de ce qui tient à l'hypothèque sur la chose d'autrui, je dois, pour terminer sur ce point, examiner une question qui n'en est devenue une que depuis que M. Toullier a cru devoir combattre une opinion unanimement admise, avant et depuis le Code Napoléon.

Quel doit être le sort d'une hypothèque consentie par acte authentique sur un bien qu'un tiers soutient lui avoir été vendu *antérieurement* par un acte sous seing privé qu'il représente, mais qui n'a pas acquis de date certaine?

Par exemple, A donne à B une hypothèque sur le fonds Cornélien en vertu d'un acte authentique du 20 décembre 1826. Tout à coup C se présente armé d'un acte sous seing privé du 1<sup>er</sup> décembre 1826 non enregistré, duquel il résulte que A lui a vendu le fonds Cornélien, et il soutient que l'hypothèque de B est nulle comme constituée sur la chose d'autrui.

Jusqu'à présent on avait pensé que l'acte sous seing privé sans date certaine dont C se prévaut ne pouvait prévaloir sur l'acte authentique de B.

Mais M. Toullier a cru devoir enseigner une doctrine contraire (2). Il soutient que, d'après l'article 1523 du Code Napoléon, l'acte sous seing privé, reconnu par celui

(1) N° 468 *ter* et suiv.

(2) T. 10, *Additions*.

auquel on l'oppose, a, entre ceux qui l'ont souscrit et leurs héritiers ou ayants-cause, la même foi que l'acte authentique; que B et C sont tous deux les ayants-cause de A; et que, par conséquent, l'acte sous seing privé passé entre A et C fait foi de sa date contre B, de même que s'il était authentique. Car ce n'est qu'à l'égard des tiers, *penitus extraneos*, que l'acte sous seing privé ne fait foi de sa date que du jour de l'enregistrement (1528 du Code Napoléon).

M. Toullier combat à la fois, dans sa longue dissertation, et M. Merlin et M. Ducauroy, et il déploie contre ce dernier une mauvaise humeur et un dédain qui ne sont pas dignes du talent, presque toujours large et substantiel, du professeur de Rennes.

Il y a, sans doute, du vrai dans ce que dit M. Toullier. Ses définitions sont justes, et elles sont conformes à tout ce que les docteurs ont sans cesse enseigné. Seulement, il en fait une mauvaise application; et, en se croyant l'écho des autorités les plus anciennes, il ne s'aperçoit pas qu'il est au contraire directement combattu par elles. Pour le prouver, je ne remonterai pas à l'établissement de la propriété, comme il le fait; mais j'invoquerai les lois romaines et les auteurs anciens, qui, à ma connaissance, ont écrit sur la question.

530. Cependant je dois, avant tout, poser les principes de la matière.

C'est une vérité qui est proclamée avec raison par M. Toullier, que le successeur ou ayant-cause ne peut être de meilleure condition que son auteur. • Qui in jus dominiumve alterius succedit, jure ejus uti debet (1). • « Non debeo melioris conditionis esse, quam auctor meus, à quo jus ad me transiit (2). » « Quod ipsis qui contraxerunt obstat, et successoribus eorum obstat (3). »

(1) L. 177, Dig., *De reg. juris*.

(2) L. 175, § 1, Dig., *De reg. juris*.

(3) L. 143, Dig., *De reg. juris*. Pothier, Pand., t. 3, p. 886, n° 1457.

Et remarquez que cette règle ne s'applique pas seulement aux successeurs universels, mais encore aux successeurs à titre singulier; qu'elle ne s'applique pas seulement aux héritiers, mais encore à ceux qu'on comprend sous la dénomination d'*ayants-cause* (1), c'est-à-dire à ceux qui succèdent à titre de donation, legs, acquisition, échange, etc. (2).

C'est pourquoi les interprètes ont dit avec raison que le cessionnaire est l'*image* du cédant (3).

Or, puisque l'ayant-cause représente son auteur, puisqu'il se sert de son droit, il s'ensuit que les actes souscrits par ce dernier lient l'ayant-cause comme lui-même. L'art. 1522 n'est que le corollaire de règles de droit incontestables.

Mais faisons bien attention à une chose : c'est que l'ayant-cause ne représente son auteur que dans les choses et les droits qu'il tient de lui; *in quantum causam habet*, dit Dumoulin (4). Autrement, il est ce que Dumoulin appelle avec raison *penitus extraneus*.

Voyez, en effet, la loi 156, § 3, D. *De reg. juris*; elle porte : « *Plerumque emptoris eadem causa esse debet, circa petendum et defendendum, quæ fuit auctoris.* »

Elle se garde bien de dire que l'acheteur représente toujours le vendeur. Elle dit qu'il ne le représente que le plus souvent, *plerumque*. Il y a donc des cas où il ne représente pas.

On voit, en effet, par l'art. 941 du Code Napoléon, que l'acquéreur peut attaquer, pour défaut de transcription, l'acte de donation fait par son vendeur.

(1) Ferrières, v° Ayant-cause. Furgole, ord. de 1731, art. 50. Répert., id. Pothier, Oblig., n° 67. Ce mot est employé dans les articles 137, 941, 966, 1319, 1322, 1323, 1340, 1365 du Code Napoléon.

(2) Ce mot ne signifie cependant pas toujours un successeur particulier; par exemple, dans l'art. 941 du Code Napoléon.

(3) Olea, *De cessione jurium*.

(4) Cout. de Paris, art. 5, § 10.