

tembre 1807, qu'après les privilèges généraux dont parle l'art. 2101, et les privilèges désignés en l'art. 2103.

Reste à parler de l'ordre à établir entre le vendeur, le fournisseur de deniers pour l'acquisition d'un immeuble, les cohéritiers ou copartageants, les architectes et ouvriers, et les prêteurs de deniers pour payer les ouvriers.

Mais ces cinq classes de privilégiés se réduisent à trois. Le bailleur de fonds, pour faire l'achat, est subrogé à tous les droits du vendeur, lorsqu'il a pris les précautions indiquées dans l'art. 2103, n° 2, du Code Napoléon.

De même, celui qui a baillé des fonds pour payer les ouvriers prend leur place et jouit de tous leurs droits. Mais s'il arrivait que le vendeur et l'ouvrier n'eussent pas été payés intégralement, et qu'il leur fût dû quelque somme, ils auraient la préférence pour ce reliquat sur les subrogés. C'est ce que décide l'art. 1252 du Code Napoléon (1).

Il n'y a donc en définitive de difficulté que pour assigner un rang au vendeur, à l'architecte et au copartageant.

79. Le privilège du vendeur est fondé sur le droit de propriété. Tant que le prix n'est pas payé, l'aliénation n'est pas entière. C'est aussi sur le droit de propriété qu'est fondé le privilège du copartageant; car, lorsqu'un partage se fait, le copartageant n'est censé abandonner sa part indivise dans la communauté, qu'à condition que la jouissance paisible de son lot lui sera assurée, et que les soultes lui seront payées (2).

Le privilège des ouvriers a une autre cause: c'est que leurs avances ou leurs travaux ont tourné au profit de la chose, et par conséquent de ceux qui ont des droits à exercer sur elle.

80. Ceci posé, il s'agit maintenant d'examiner si le privilège du vendeur ou du co-partageant doit être primé

(1) *Infrà*, n° 233 et suiv.

(2) M. Demante, *Thémis*, t. 6, p. 250. *Infrà*, n° 237.

par celui de l'ouvrier qui, du reste, ne porte que sur la plus-value au moment de l'aliénation.

M. Maleville (1) trouve que la justice doit faire donner la préférence aux ouvriers; cependant il se laisse subjuguier par l'ordre de numéro de l'art. 2103, et range les ouvriers après le vendeur; mais c'est là une bien faible considération. L'art. 2103 a fait une énumération et pas un classement. Il suffit, pour s'en convaincre, de comparer les expressions dont il se sert avec l'art. 2101 du Code Napoléon. M. Pigeau, sans motiver son opinion, fléchit aussi devant la puissance du chiffre, et il fait passer l'architecte après le vendeur (2). J'ai été surpris de trouver cette doctrine chez un auteur accoutumé à respecter les opinions anciennes; et il est certain que, dans la jurisprudence qui a précédé le Code Napoléon, l'architecte n'était pas primé par le vendeur (3); le Code Napoléon aurait-il changé l'état des choses? Cela n'est pas présumable: on ne peut croire qu'il ait voulu que le vendeur s'enrichît aux dépens de l'ouvrier constructeur ou réparateur.

Supposons que l'immeuble vendu vaille 100,000 fr., la mauvaise administration de l'acquéreur réduit sa valeur à 60,000 francs; cependant de nouvelles constructions l'élèvent à 90,000 fr.: voilà une plus-value de 30,000 fr. dont il ne serait pas juste que le vendeur s'emparât au détriment de l'auteur de cette plus-value.

Je suppose encore qu'un immeuble se trouve situé sur les bords d'un fleuve qui menace de l'envahir, ainsi que cela arrive fréquemment sur les bords de la Garonne.

Le détenteur de l'immeuble fait élever des digues et des palissades considérables, qui arrêtent les efforts du courant et préservent l'héritage. Sans ces travaux, l'im-

(1) T. 4, p. 253.

(2) T. 2, p. 267, 268.

(3) L. 6, D. *Qui potior in pig.* Pothier, *Procéd. civ.*, p. 265. Basnage, *Hypoth.*, chap. 14. Ferrières, v° *Privilège*, *Dict. de Droit*.

meuble eût peu à peu disparu, et en peu d'années il eût servi de lit au fleuve dévastateur. Le vendeur de cet immeuble eût par conséquent perdu son gage; il eût été sans recours. Je le demande : serait-il juste que ce même vendeur fût payé du prix dont il est créancier, au préjudice des ouvriers qui lui ont conservé la chose, et à qui il est redevable de n'être pas privé de toute garantie?

80 bis. Une autre opinion a été ouverte sur la question que je discute.

M. Grenier se demande quel parti on devra prendre si le prix des immeubles vendus et réparés ne suffit pas pour payer le vendeur et l'ouvrier? Ce cas peut quelquefois et même souvent se présenter, lorsque l'immeuble a éprouvé dans les mains de l'acquéreur de fortes détériorations, soit par cas fortuit, soit par négligence.

M. Grenier pense que, lorsque le prix est insuffisant pour payer l'ouvrier et le vendeur, le seul moyen légal de concilier leurs intérêts est de faire concourir l'un et l'autre en proportion de ce qui est dû à chacun d'eux (1).

Il s'autorise d'un arrêt du parlement de Rouen, du 16 juin 1682 (2), rapporté par Basnage, et rendu dans l'espèce suivante, que je crois devoir rapporter :

Bertram avait vendu une maison située à Évreux, pour la somme de 1,400 fr.; Hérichon, acquéreur, y avait fait pour 540 fr. de réparations. Depuis, cette maison fut vendue pour dettes d'Hérichon. La veuve de ce dernier demande à être colloquée par privilège pour la somme employée aux réparations. C'est ce qui fut jugé en première instance; mais Eudeline et Hervaux, créanciers de Bertram, vendeur de la maison, appelèrent de la sentence. M^e Néel, leur avocat, disait « que la question était de savoir qui serait préférable, sur le prix d'une maison vendue par décret, ou du vendeur pour prix non payé,

(1) T. 2, p. 259, n° 411.

(2) Mon édition de Basnage donne à cet arrêt la date du 5 juin.

ou du créancier des frais de réparations. La difficulté résultait de ce que cette maison avait été vendue 1,400 fr., que l'on y avait fait pour 540 fr. de réparations, et que le prix de la vente judiciaire était de 1,000 fr. seulement; de sorte que, si la sentence était confirmée, le vendeur ne serait colloqué que sur la somme de 460 fr., le surplus étant adjugé pour réparations, *qui peut-être n'avaient pas augmenté la valeur du fonds*; que c'était pour cela que les créanciers du vendeur, représentant ce même vendeur, avaient demandé que la maison fût visitée pour connaître la qualité des augmentations, le temps où elles avaient été faites, et si elles augmentaient le revenu; qu'il avait été jugé par plusieurs arrêts que l'acquéreur ne peut avoir de privilège pour ses réparations que pour autant que l'héritage en est augmenté de valeur; que si le prix de la vente ne suffit pas pour payer le vendeur (1) et le prix des augmentations, il est juste que tous portent leur part à la dette. En conséquence, les appelants concluaient qu'avant faire droit, il serait dressé procès-verbal des réparations et de leur valeur, pour le tout fait et rapporté être jugé ainsi qu'il appartiendra.»

Voici maintenant ce que répondait M^e Bertheaume pour la veuve Hérichon intimée.

« Il faut distinguer deux sortes de réparations et d'améliorations : celles qui se font pour le plaisir ou la commodité de l'acquéreur, et celles qui se font pour la conservation et durée de la chose. Pour les premières, l'acquéreur ne peut prétendre le remboursement que pour autant qu'elles augmentent le prix de la chose; pour les autres, qui sont tellement nécessaires que sans cela la maison aurait été ruinée, le privilège est si fort, qu'il est préférable à toutes autres dettes, de quelque nature et qualité qu'elles puissent être. L. 6, D. *Qui potior in*

(1) M. Grenier attribue cette proposition à Basnage. Il se trompe. C'est un moyen que mettait en avant M^e Néel, avocat des appelants.

pignor... Or, les réparations dont il s'agit sont de cette qualité. On a donc bien jugé en ordonnant que l'intimée en sera récompensée. »

« Sur ce, la cour, avant faire droit, ordonne qu'il sera dressé procès-verbal de l'état où était la maison lors de la vente et de celui où elle est à présent, ensemble des réédifications et augmentations, pour le tout fait et rapporté, etc. »

Cet arrêt ne me paraît pas avoir jugé la question dont s'occupe M. Grenier. Le parlement de Rouen a seulement ordonné un avant-faire-droit et préparé les moyens nécessaires pour constater si ces sommes avaient tourné à l'amélioration de la chose, circonstance que l'on déniait dans l'espèce. Il est donc difficile de trouver dans cette décision, même un préjugé, sur une difficulté qui est assez grave pour qu'on ne doive la trancher qu'avec des autorités très-ponctuelles.

Je trouve au contraire que le parlement de Rouen a rendu le 24 avril 1652 un arrêt qui accorde au constructeur la priorité sur le vendeur, dans le cas où le prix de la vente judiciaire de la chose est insuffisant pour payer le vendeur et l'ouvrier (1).

Hélie vend son office de premier huissier et de buvetier au bailliage de Rouen à Petit, moyennant 10,000 fr. Petit, voyant que les buvettes n'étaient louées que 50 fr. par an à raison de leur mauvais état, les fait réparer, et, pour cet effet, emprunte de l'argent à Regnault, qui prend les précautions nécessaires pour s'assurer que son argent a servi à la réparation dont il s'agit.

Hélie, n'étant pas payé de 6,000 francs restant du prix, fait saisir la charge et les buvettes. Le tout ne produit que 7,000 fr. Lors de la distribution, Hélie prétendit emporter la somme entière, comme étant créancier de 6,000 fr. et accessoires.

Regnault, qui avait prêté les fonds pour la réparation,

(1) Basnage, ch. 14.

fit valoir que les revenus des buvettes étaient beaucoup augmentés par les bâtiments que l'on avait faits avec ses deniers; car elles étaient louées 280 francs, au lieu de 50 fr. Il disait donc que cette amélioration avait fait monter l'adjudication à un plus haut prix, qu'il était juste qu'il fût payé à proportion de l'augmentation causée par l'emploi de ses deniers.

Le bailli adjugea à Regnault ses prétentions, et sur l'appel, la sentence fut confirmée.

C'est avec plus de fondement, je l'avoue, que M. Grenier cite un arrêt de la cour de Paris du 15 mai 1813 (1). Dans l'espèce de cet arrêt que je ne veux pas rapporter dans tous ses détails, l'hôtel *Cambis* avait été acheté 150,000 francs. Un architecte pour le compte de l'acquéreur y avait fait des travaux considérables. L'hôtel ne fut vendu sur l'adjudication que pour le prix de 110,000 fr. Le vendeur prétendit être payé par préférence sur l'architecte; mais son système fut proscrit par le tribunal de première instance.

Sur l'appel, la cour n'embrassa ni le système de préférence du vendeur ni le système de préférence de l'architecte. Voici la décision :

« Attendu que, si le vendeur non payé a un privilège, » l'architecte entrepreneur a, pour prix de ses travaux, » un privilège sur la plus-value de l'immeuble existant à » l'époque de l'aliénation et résultant des travaux qui ont » été faits;

» Que ces deux privilèges, ayant un objet distinct, » peuvent s'exercer à la fois, mais ne doivent jamais se » nuire;

» Qu'ainsi, la valeur que l'immeuble aurait encore si » les ouvrages n'avaient pas été faits demeure réservée au » privilège du vendeur; que le surcroît de valeur donné » à l'immeuble par les nouveaux ouvrages, tel que ce sur- » croît est estimé au moment de l'aliénation, est affecté » au privilège de l'architecte;

(1) Dalloz, Hyp., p. 84. Sirey, 16, 2, 338.

» Que néanmoins, l'appréciation de cette plus-value doit être faite, non par une estimation réelle des dépenses même nécessaires, mais par une proportion avec le prix primitif de l'immeuble;

» Qu'en effet, si, dans l'adjudication d'un immeuble, le prix pour lequel il est adjugé se trouve inférieur au prix primitif d'achat augmenté de la valeur des ouvrages, il est juste que cette diminution soit également applicable à la plus-value résultant des nouveaux ouvrages, comme à la valeur primitive du fonds vendu, et que le constructeur ainsi que le vendeur doivent supporter cette diminution de prix dans la proportion des valeurs qui leur sont afférentes.»

Cet arrêt me paraît susceptible de critique. Son plus grand défaut est de présenter des conséquences qui sont en contradiction avec les principes qu'il pose. La cour royale dit d'abord que les privilèges du vendeur et du constructeur ne peuvent se nuire, parce qu'ils s'exercent sur des objets différents, l'un sur la valeur primitive, l'autre sur la plus-value.

Cette proposition est exacte, et je m'en prévaudrai tout à l'heure pour montrer qu'on ne doit admettre ni le système de MM. Pigeau et Maleville, ni celui de M. Grenier.

Mais, par cela même que ces deux privilèges ne peuvent se nuire, la cour royale devait en conclure que la créance de l'architecte ne devait recevoir aucune diminution de son contact avec la créance du vendeur. Au lieu de cela, elle veut que si par la revente il y a une diminution dans le prix de la vente originaire, il y ait aussi une diminution proportionnelle en ce qui touche la plus-value! Cela me paraît manquer de logique.

La plus-value est, à mon sens, indépendante de tous les déchets dont le vendeur peut être passible par suite de la détérioration de sa chose. Cette plus-value doit être estimée par la valeur de l'immeuble au moment de l'adjudication, comparée à ce qu'il valait avant les travaux.

Cette base est invariable, et, j'ose le dire, la seule sûre.

Ainsi Pierre vend à Titius une maison de campagne valant 100,000 francs. Un incendie brûle une aile de l'édifice, et l'immeuble est réduit à une valeur de 50,000 francs. Cependant des travaux de réparation sont commencés; un entrepreneur fait des améliorations qui portent la valeur de cette maison à 70,000 francs. Si, sur une expropriation forcée, cette maison de campagne, d'abord aliénée pour 100,000 francs, n'est revendue que pour 70,000 francs, faudra-t-il que, suivant le système de la cour de Paris, l'entrepreneur éprouve une diminution sur la créance de 20,000 francs résultant des travaux qui ont amélioré la chose? Parce que le vendeur perd, faut-il que l'entrepreneur perde aussi? Où donc est la solidarité qui les unit?

L'entrepreneur sera toujours fondé à dire :

Au moment où j'ai commencé les travaux, l'immeuble ne valait que 50,000 francs. Mes améliorations lui ont donné une plus-value de 20,000 francs. Cette plus-value m'appartient pour le total. Le vendeur n'y a de droit que quand j'aurai été désintéressé. Si la maison eût été adjugée avant mes impenses, il n'aurait pu espérer qu'un prix de 50,000 francs tout au plus; et peut-être même n'aurait-il pas trouvé d'acheteurs qui eussent voulu se charger d'un édifice à demi ruiné par les flammes, et sollicitant des travaux de réparation très-dispendieux (1).

(1) Si dans l'espèce que je viens de poser, le prix de la revente de l'immeuble ne s'était élevé qu'à 60,000 fr., il est évident que le vendeur est l'entrepreneur ne pouvant recevoir en entier l'un les 50,000 fr., montant de la valeur de l'immeuble au moment où les travaux ont été entrepris, l'autre le montant de la plus-value existant immédiatement après les réparations, chacun d'eux supportera une réduction proportionnelle, savoir :

le vendeur sur les	50,000 fr.
l'entrepreneur sur les	20,000 fr.

V. *infra*, n° 244, et l'arrêt de la cour de Cassation cité à la dernière note du présent numéro.

Voici donc quelle est sur tout ceci l'opinion qui me paraît devoir prévaloir.

C'est par une véritable confusion de mots qu'on parle de préférence entre le constructeur ou réparateur et le vendeur ou co-partageant. Il ne peut y avoir de préférence qu'entre créanciers venant en concours sur le même objet; et ici la possibilité de ce concours n'existe pas, puisque le privilège de l'ouvrier et celui du vendeur ou co-partageant portent sur des objets différents. Chacun se fera donc payer sur les deniers qui lui sont affectés par privilège, sans avoir à craindre la concurrence l'un de l'autre.

Ainsi, toutes les fois qu'un créancier pour frais de réparations se présentera à un ordre en même temps qu'un vendeur ou co-partageant, on déterminera la valeur de l'immeuble à l'époque où les travaux auront été entrepris, et cette valeur sera allouée pour le tout au vendeur ou co-partageant. Tant pis pour eux si l'immeuble s'est détérioré entre les mains du détenteur.

On estimera ensuite la plus-value que les travaux auront procurée à l'immeuble, et qui sera arbitrée par la valeur de ce même immeuble au moment de l'adjudication. Et cette plus-value sera attribuée pour le total à l'ouvrier, quelque étendue qu'elle soit, sans que le vendeur ou le cohéritier puisse s'en plaindre.

Ces principes me paraissent être ceux de M. Tarrible (1). Mais je les formule ici d'une manière plus claire (2).

(1) Rép., v° Privilège. *Junge* MM. Persil, art. 2103, n° 9; Duranton, t. 19, n° 195 *quater*.

(2) Ils ont été consacrés par un arrêt de la Cour de cassation du 22 juin 1837 (Daloz, 37, 1, 587; Sirey, 37, 776).

Le jugement du tribunal du Havre, contre lequel on s'était en vain pourvu par voie d'appel devant la cour royale de Rouen, est motivé avec soin. Il établit très-bien que le privilège du vendeur non payé et celui de l'ouvrier créancier de la plus-value ont chacun un objet distinct et séparé.

C'est à tort que l'auteur de la note insérée dans le recueil de

81. Pour terminer sur le concours des privilèges spéciaux entre eux, je dirai un mot du cas où le vendeur se trouverait en lutte avec un co-partageant.

Sur ce point, j'emprunterai à M. Demante (1) les paroles suivantes : « La nature du privilège du vendeur et du co-partageant étant identique, la question doit se résoudre entre eux comme elle se résoudrait entre deux vendeurs successifs; la préférence appartient à l'un ou à l'autre, selon que le partage a précédé ou suivi la vente. »

82. Il ne me reste plus qu'à parler de l'ordre dans lequel doivent marcher les privilèges généraux sur les immeubles, lorsqu'ils sont en contact avec les privilèges spéciaux sur ces mêmes immeubles.

Mais ici la question est simple. Le Code Napoléon l'a résolue en faveur des privilèges généraux (2).

Le privilège général du trésor sur les biens du condamné est le seul qui, par une exception remarquable, ne prenne rang qu'après les privilèges généraux énumérés dans l'art. 2103 (3).

Sirey sur l'arrêt de la Cour de cassation que je viens d'invoquer, prétend que je présente sur ce point de droit un système contraire.

Une lecture attentive des n° 80 et 80 *bis* et 244 de ce premier volume, indépendamment même de la note ajoutée dans cette dernière édition sur le n° 80 *bis*, prouvera qu'au contraire mon opinion a toujours été parfaitement conforme à celle qu'a adoptée la cour suprême.

Ce que j'ai critiqué dans l'arrêt de la cour de Paris du 13 mai 1815, comme dans l'opinion de M. Grenier, c'est que l'on voulût faire concourir le vendeur pour *prix primitif d'achat*, au lieu de le faire concourir seulement pour *la valeur de l'immeuble avant le commencement des réparations*.

(1) *Thémis*, t. 6, p. 250.

(2) Art. 2105.

(3) Art. 3 de la loi du 5 septembre 1807.