

270. J'ai déjà fait quelques critiques sur le système du Code Napoléon, en ce qui concerne la publicité.

Je ne puis m'empêcher de remarquer que ce système pèche, sous d'autres rapports, par le défaut d'uniformité. Pourquoi ne pas assujettir l'inscription de tous les privilèges sur les immeubles à un délai commun? Le vendeur, en effet, n'est soumis à aucun délai pour faire transcrire son contrat. Il peut requérir cette transcription jusqu'au dernier moment. Le cohéritier ou copartageant doit se faire inscrire dans soixante jours (art. 2109). L'architecte est dans le même cas que le vendeur. Il peut garder le silence et ne se faire inscrire que dans la quinzaine de la transcription de la vente faite par l'acquéreur. Enfin le créancier qui veut demander la séparation des patrimoines a six mois, à compter du jour de l'ouverture de la succession, pour se faire inscrire (Art. 2111).

Peut-on ne pas qualifier de l'épithète d'incohérent un système dont les dispositions sont si peu combinées les unes avec les autres?

271. C'est chez le conservateur des hypothèques que l'inscription doit être faite; la forme de cette inscription est déterminée par les art. 2146 et suiv.

ARTICLE 2107.

Sont exceptées de la formalité de l'inscription les créances énoncées en l'art. 2104.

SOMMAIRE.

272. Les privilèges généraux sur les immeubles dont parle l'article 2101 ne sont pas soumis à l'inscription. Motifs.
273. Ils doivent être inscrits, cependant, dans la quinzaine de la transcription, d'après l'art. 834 du Code de procédure civile.
274. Lorsqu'ils sont purgés par le défaut d'inscription, les créanciers privilégiés peuvent néanmoins agir sur le prix.

COMMENTAIRE.

272. Par anticipation sur notre article, j'ai dit au n° 269 que les privilèges généraux sur les meubles et les immeubles énoncés en l'art. 2101 sont exempts d'inscription. J'ai essayé d'en faire connaître le motif.

273. Mais du moins ces privilèges ne doivent-ils pas être inscrits lorsque le nouvel acquéreur, voulant opérer le purgement des hypothèques et privilèges, remplit les formalités nécessaires pour provoquer les inscriptions et les enchères des créanciers?

On sait que pour ce qui concerne les hypothèques légales, l'art. 2194 a indiqué des mesures qui, lors de l'opération du purgement, amènent l'inscription forcée de ces hypothèques, et mettent le nouvel acquéreur à même d'en libérer sa propriété.

Mais une vague analogie ne suffit pas pour appliquer ces dispositions aux privilèges dont je m'occupe. Faudrait-il cependant admettre que ces sortes de créances ne peuvent pas être purgées? Ce serait certainement un grand vice dans la législation. Mais je crois que les articles 834 et 835 répondent à cette difficulté. L'art. 834 exige en effet que les créanciers ayant privilège sur les immeubles se fassent inscrire au plus tard dans la quinzaine de la transcription de l'acte d'acquisition du nouveau propriétaire, sinon, ils ne peuvent requérir la mise aux enchères, et le nouveau propriétaire n'est tenu, d'après l'art. 835, que du paiement du prix stipulé dans son contrat.

Je pense que les expressions générales dont se sert l'art. 834 s'appliquent aux privilèges mentionnés dans l'art. 2101 du Code Napoléon; et qu'ainsi, s'ils ne produisaient pas dans la quinzaine de la transcription, le droit de suite serait perdu et l'immeuble passerait exempt de cette charge au nouvel acquéreur. Telle est du reste

l'opinion unanime des auteurs (1). C'est à tort que M. Dalloz prétend que M. Tarrible enseigne une doctrine opposée. Si dans un passage emprunté à cet auteur, à la page 108, col. 2 du mot Privilège (2), on peut trouver quelque chose qui semble peu en harmonie avec ce que j'ai dit, néanmoins, en recourant à la page 115, col. 1, on voit que M. Tarrible enseigne très-positivement que les créanciers qui ont le privilège énoncé dans l'art. 2101 ne peuvent jouir du droit de surenchérir, que s'ils se sont fait inscrire dans la quinzaine de la transcription.

274. Mais le créancier privilégié qui ne s'est pas fait inscrire conserve-t-il cependant une action sur le prix? L'affirmative me paraît certaine. En effet, bien que le privilège soit perdu à l'égard de l'acquéreur, et qu'il ne puisse par conséquent donner lieu à une action sur la chose, néanmoins l'action sur le prix subsiste toujours, et elle subsiste avec son privilège. Car, à l'égard des créanciers, peu importe le défaut d'inscription (3). Néanmoins M. Grenier pense que le créancier privilégié ne pourrait se présenter utilement à l'ordre qu'autant qu'il aurait pris inscription avant l'ouverture, quoique postérieurement au délai déterminé dans l'art. 834. Mais je ne pense pas que cette formalité soit nécessaire. Aucune loi n'en fait une obligation.

ARTICLE 2108.

Le vendeur privilégié conserve son privilège par la transcription du titre qui a transféré la propriété

(1) MM. Grenier, t. 2, p. 351 et suiv., n° 457. Delvincourt, t. 3, p. 271, notes. Persil, Comm., art. 2107. Dalloz, Hyp., p. 87, n° 3, *infra*, n° 922.

(2) Au Répert. de M. Merlin.

(3) M. Grenier, t. 2, n° 457. Tarrible, Transcript., p. 115, col. 1. Delvincourt, *loc. cit.* Dalloz, *id.*, n° 4. *Infra*, n° 922, 983 et 984.

à l'acquéreur, et qui constate que la totalité ou partie du prix lui est due; à l'effet de quoi la transcription du contrat faite par l'acquéreur vaudra inscription pour le vendeur et pour le prêteur qui lui aura fourni les deniers payés, et qui sera subrogé aux droits du vendeur par le même contrat.

Sera néanmoins le conservateur des hypothèques tenu, sous peine de tous dommages et intérêts envers les tiers, de faire d'office l'inscription sur son registre des créances résultant de l'acte translatif de propriété, tant en faveur du vendeur qu'en faveur des prêteurs, qui pourront aussi faire faire, si elle ne l'a été, la transcription du contrat de vente, à l'effet d'acquiescer l'inscription de ce qui leur est dû sur le prix.

SOMMAIRE.

275. Division.
 276. Conservation du privilège du vendeur par la loi de brumaire an VII. De la transcription sous ce régime. De l'inscription d'office.
 277. *Quid* sous le Code Napoléon.
 278. Par le Code Napoléon comme par la loi de brum. an VII, il n'y a pas de délai déterminé pour la transcription de la vente. Quand donc doit-elle se faire?
 279. Examen de cette difficulté, et d'abord du cas où le vendeur se trouve en collision avec des créanciers inscrits à qui l'acquéreur a donné hypothèque. Le vendeur peut prendre inscription jusqu'à ce qu'on prenne des mesures pour purger. Inconvénient de cet ordre de choses.
 280. Du cas où l'acquéreur a revendu avant l'inscription du privilège du vendeur, et où celui-ci est en opposition avec un sous-acquéreur. Par le système du Code Napoléon, la revente purgeait toutes les créances non inscrites. Ainsi, après la revente, le privilège du vendeur était perdu et purgé. Arrêt important à cet égard. Erreur de M. Grenier.
 281. Innovation produite par l'art. 834 du Code de procéd. civile. Faculté de prendre inscription non-seulement après l'a-