

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-

- liénation, mais encore dans la quinzaine après la transcription de la revente. Mauvais résultat de cet article, à quelques égards.
282. Lorsque le privilège du vendeur a été une fois assuré par la transcription, le vendeur n'a pas besoin de s'inscrire dans la quinzaine. Ce n'est que lorsqu'il n'y a pas eu transcription de son contrat. Dissentiment avec M. Delvincourt.
283. Faute de transcription ou d'inscription dans la quinzaine, le vendeur perd la faculté de surenchérir et retombe forcément dans la classe des chirographaires, tant à l'égard des créanciers que des sous-acquéreurs.
284. Quel contrat doit être transcrit? C'est le contrat seul d'où résulte le privilège.
285. Par qui doit être faite la transcription? C'est par l'acquéreur; mais le vendeur peut la procurer lui-même,
- 285 *bis*. Ou bien prendre inscription, même en vertu d'un acte de vente sous seing privé. Raison de cela.
286. De l'inscription d'office. Elle n'est pas indispensable pour le vendeur. Mais quand son omission est une cause de dommages pour les tiers, ils peuvent actionner le conservateur. Rareté de la possibilité d'un dommage. Le conservateur doit prendre l'inscription d'office aussitôt après la transcription.
- 286 *bis*. L'inscription d'office doit être renouvelée tous les dix ans. La réapparition décennale d'une nouvelle inscription est nécessaire, lors même que le privilège a été conservé par la simple transcription.
- 286 *ter*. Conséquences du défaut de renouvellement décennal. Différents cas où il entraîne la perte du privilège.
287. Tout contrat qui emporte privilège pour le cédant doit être transcrit, et le conservateur doit prendre inscription d'office.
288. Du créancier délégué dans le contrat de vente. Renvoi.
289. Du prêteur de deniers pour achat de la chose vendue. La transcription conserve son privilège. Il peut aussi, s'il le veut, prendre inscription. Il jouit des mêmes droits que le vendeur. Renvoi pour la forme de l'inscription et ses énonciations.
- 289 *bis*. La transcription du contrat dans tous les cas énoncés ci-dessus ne conserve que les sommes déclarées dues par ce contrat, à moins qu'on n'y déroge par un autre acte également transcrit.

## COMMENTAIRE.

275. L'art. 2108 trace les formes à suivre pour donner au privilège du vendeur la publicité nécessaire pour sa conservation.

Avant de m'engager dans les détails que comporte l'interprétation de notre article, je dois faire connaître quelle a été la législation relative à la conservation du privilège du vendeur, avant l'état de choses actuel. Trois périodes sont à parcourir : 1° le règne de la loi du 11 brumaire an VII; 2° l'époque régie par le Code Napoléon; 3° l'état de choses actuel, tel qu'il a été réglé par l'article 834 du Code de procédure civile.

276. Par la loi du 11 brumaire an VII, la vente, quoique parfaite quant à la chose, au prix et au consentement, n'opérait cependant pas encore la translation de la propriété à l'égard des tiers. Il fallait nécessairement qu'elle fût accompagnée de la transcription. Il suit de là que le vendeur restait maître de la chose à l'égard des tiers jusqu'à la transcription, et que l'acquéreur ne pouvait l'hypothéquer, tant que cette transcription n'était pas effectuée. Il ne pouvait en effet conférer plus de droits qu'il n'en avait lui-même (1).

Mais lorsque l'acquéreur faisait transcrire, le vendeur se trouvait tout à fait dépouillé. Il ne lui restait plus que son privilège.

Par une combinaison qui avait pour but de simplifier les formes, le privilège du vendeur se conservait par la transcription faite même par l'acquéreur. Seulement, le conservateur devait prendre, dans l'intérêt du vendeur, une inscription d'office.

Voici donc quel était le jeu de ce système.

Lorsque l'acquéreur conférait des hypothèques sur

(1) Voyez préface.

l'immeuble qu'il avait acheté, mais dont l'acte de vente n'avait pas été transcrit, ces hypothèques ne pouvaient nuire au droit du vendeur. Car, avant la transcription, point d'aliénation complète, et par conséquent point d'hypothèque opposable au vendeur; que si l'acquéreur faisait transcrire, le privilège du vendeur se trouvait par cela même conservé, et nulle inscription hypothécaire ne pouvait le primer.

Si l'acquéreur faisait une revente de l'immeuble, il était encore certain que le droit du vendeur originaire demeurait sain et entier, tant que le sous-acquéreur n'avait pas fait transcrire. Le vendeur maintenait donc l'intégrité de son privilège, en faisant transcrire son contrat, même après la revente. Mais il en était autrement, si, avant cette transcription, le sous-acquéreur faisait transcrire son acte. Cette transcription purgeait l'immeuble entre les mains du sous-acquéreur, et une transcription ou inscription postérieure faite par le vendeur originaire n'eût pu relever ce dernier de la perte de son droit (1).

277. Le Code Napoléon a des dispositions qui se rapprochent, à certains égards, de la loi de l'an xi. C'est par la transcription faite par l'acquéreur que se conserve le privilège du vendeur. En effet, cette transcription, quelle que soit la personne dont elle émane, avertit le public; et dès lors il était inutile d'imposer au vendeur une condition surabondante de publicité, dont l'omission pouvait exposer sa créance.

De plus, comme par la loi de l'an xi, le conservateur des hypothèques est tenu de prendre d'office une inscription dans l'intérêt du vendeur. Toutefois cette inscription n'est pas indispensable, comme je le montrerai plus bas (2).

(1) Répert., t. 15. Transcript., p. 692. Arrêt de la Cour de cass. du 15 déc. 1815. Dalloz, Hyp., p. 88 et 89.

(2) Répert., v° Privilège, p. 41. *Infra*, n° 286.

Mais il faut remarquer que la transcription n'est plus, sous le Code Napoléon, un élément nécessaire pour la transmission de la propriété, et qu'elle n'est requise que comme un préliminaire, pour parvenir au purgement des hypothèques (1).

278. On s'est aperçu, par la lecture de notre article, que le Code Napoléon, imitant le silence de la loi du 11 brumaire an vii, ne détermine aucun délai pour que le vendeur donne à son privilège de la publicité.

Je conçois que sous la loi de l'an vii on ait gardé le silence à cet égard. En effet, la transcription étant une des conditions nécessaires pour opérer le changement de la propriété, on avait cru pouvoir se reposer du soin de transcrire sur l'acquéreur, qui, ne devenant propriétaire incommutable que par ce moyen, avait intérêt à faire transcrire tout de suite.

Sous le Code Napoléon, le même mobile n'existe plus. L'acquéreur peut d'ailleurs ne vouloir pas purger, et la transcription reste par conséquent à l'écart. La publicité du privilège du vendeur peut donc se trouver fort retardée. Il est cependant un terme auquel ce privilège doit nécessairement se montrer; à quel point faut-il le fixer? C'est ici que des difficultés se présentent. Pour les résoudre, il faut distinguer le cas où l'acquéreur hypothèque les biens vendus, et où par conséquent le vendeur se trouve en contact avec des créanciers hypothécaires, du cas où le vendeur est en lutte avec un sous-acquéreur.

279. 1° Du cas où l'acquéreur a donné hypothèque sur l'immeuble vendu.

Dans cette hypothèse, le privilège du vendeur se trouve en collision avec les hypothèques accordées aux créanciers de l'acquéreur sur l'immeuble qui a fait l'objet de la vente, et il faut supposer que ces créanciers

(1) Voy. mes observations sur l'art. 2181. — J'aurai probablement à y relater une loi qui en ce moment est en projet devant le Corps législatif, et qui a pour objet de rendre à la transcription le caractère et les effets qu'elle avait sous la loi de brumaire an vii.

ont pris inscription avant que le vendeur n'ait donné de la publicité à son privilège; car il ne pourrait y avoir matière à discussion, si le vendeur s'était fait inscrire avant les créanciers hypothécaires.

Dans l'espèce posée, il faut dire que le vendeur doit être admis à s'inscrire, ou à faire transcrire, même après que les créanciers hypothécaires de l'acquéreur ont pris leurs inscriptions (1). La raison en est que la loi n'ayant pas fixé de délai, le vendeur est en temps utile pour se faire inscrire, tant qu'on n'est pas arrivé à cette extrémité dernière où la propriété est purgée. Tout ce que la loi a exigé, c'est que le privilège fût transcrit, et dès l'instant que cette condition aura été remplie, quelle qu'en soit l'époque, il sera vrai de dire qu'on a satisfait au vœu de la loi. C'est en vain que les créanciers inscrits objecteront qu'ils n'ont pas trouvé de trace de transcription sur les registres du conservateur, que le vendeur leur a laissé ignorer ses droits, et que s'ils eussent connu l'état des choses, ils n'auraient pas contracté avec l'acquéreur. Le vendeur trouvera toujours une réponse péremptoire dans le silence de la loi, dont le résultat nécessaire est qu'il jouisse de la faculté de se faire inscrire jusqu'au dernier moment (2). Et quel est ce dernier moment? C'est, comme on le verra tout à l'heure, la revente faite par l'acquéreur; car cette revente arrête les inscriptions.

Ainsi, tant que l'immeuble sera dans les mains de

(1) Rennes, 21 août 1811 (Daloz, Hyp., p. 107 et note 1). Besançon, 15 juillet 1822 (ibid). Toulouse, 19 février 1823 (ibid). — La décision a été étendue au cas où l'immeuble, sorti des mains de l'acquéreur par suite d'une revente à réméré, y était ensuite rentré par l'effet de l'exercice du réméré. Paris, 8 mars 1843 (J. du Pal., 1843, t. 1, p. 574). Mais le contraire résulte d'un arrêt de la cour de Rouen, du 1<sup>er</sup> juillet 1846 (J. du Pal., t. 2, p. 285). Voy. le numéro suivant.

(2) *Suprà*, nos 266 bis, 267. M. Tarrible, Répert., v<sup>o</sup> Privilège, p. 144, col. 1, *in fine*. M. Mourre, Réquisit. dans l'affaire Sapey, rapportée ci-dessus, n<sup>o</sup> 219. M. Grenier, t. 2, p. 203, alinéa 2.

l'acquéreur, le vendeur aura le temps de faire paraître son privilège; et son inscription ou la transcription lui assureront un droit préférable aux hypothèques inscrites auparavant. Mais dès l'instant que l'acquéreur aura vendu l'immeuble, il n'y aura plus d'inscription possible, et faute d'inscription, les hypothèques qui auront été inscrites avant la revente primeront le privilège.

Quelques cours ont décidé, cependant, que la vente faite par l'acquéreur n'empêchait pas le vendeur de conserver sa préférence sur les créanciers hypothécaires, si toutefois il faisait transcrire son contrat (1). Mais cette opinion est insoutenable. Les droits respectifs doivent rester tels qu'ils étaient au moment de la revente. La transcription arrivant trop tard pour imprimer le privilège sur un immeuble qui en est désormais à l'abri, il est clair que ce privilège ne pourra réagir sur le prix, et produire son effet entre créanciers; car pour que le prix soit affecté par le privilège, il faut que ce privilège se détache de l'immeuble, plein et complet. Or, ici il lui manquait une des conditions de sa plénitude *entre créanciers*, la publicité (2).

Revenons à l'état de choses que je signalais il n'y a qu'un instant, savoir, que le privilège promulgué en temps utile produit un effet rétroactif et prime toutes les hypothèques, quelle que soit la tardiveté de son apparition.

Quoi qu'en dise M. Tarrible, ce système est vraiment

(1) Grenoble, 8 février 1810, D. Hyp., p. 108 et 109, note 1.

(2) Voy. *infra*, n<sup>o</sup> 282. Ce qu'on verra *infra*, nos 317 et 327 bis, est une exception fondée sur ce que les art. 2109 et 2111 du Code Napoléon accordent aux copartageants et aux légataires, qui demandent la séparation des patrimoines, un délai de faveur qu'on ne peut leur enlever.

Ici la raison n'est plus la même. Il n'y a pas de temps précis imparti au vendeur. Le délai pour inscrire n'est pas borné à son égard par une disposition expresse du législateur. Pour trouver cette limite, il faut recourir aux *principes généraux*. Au contraire, les art. 2109 et 2111 conduisent à une dérogation positive aux *principes généraux*.

bizarre, et conduit à des conséquences toutes contraires à celles que le législateur a voulu obtenir. M. Cambacérès disait en effet, dans la discussion du conseil d'État : « Il est utile de faire inscrire la créance du vendeur, » AFIN QUE CHACUN SACHE QUE L'IMMEUBLE EST GREVÉ, ET » QU'IL N'Y AIT PAS DE SURPRISE : quand la transcription » atteste que le prix n'a pas été payé en entier, le public » est suffisamment averti : ni les acquéreurs ni les prêteurs ne peuvent plus être trompés. » — Comment donc a-t-on pu permettre au vendeur de laisser si longtemps son titre dans les ténèbres ? Comment n'a-t-on pas vu qu'en l'autorisant à le faire sortir de l'obscurité, après des hypothèques stipulées et inscrites de bonne foi, la confiance était trompée par les promesses du législateur ? Mieux valait ne rien promettre du tout (1).

280. 2<sup>e</sup> Du cas où il y a eu revente par l'acquéreur, et du conflit entre le vendeur originaire et les sous-acquéreurs.

D'après les principes du Code Napoléon, tels qu'ils ont été fixés par la jurisprudence après de grands conflits d'arrêts, la vente seule arrêtait le cours des inscriptions, et elle purgeait la propriété des hypothèques et privilèges non inscrits au moment de la mutation. C'est ce que j'aurai occasion d'établir avec plus de développements, en parlant de la purgation des hypothèques et privilèges (2). La transcription n'était nullement nécessaire, comme par la loi de brumaire an VII, pour asseoir et dominer le cours des inscriptions. Ainsi sous le Code Napoléon, et avant les modifications apportées par l'article 834 du Code de procédure civile, il fallait que

(1) Voyez les observations que je fais à cet égard dans la préface. Remarquez que quand M. Cambacérès parlait ainsi, on ne s'était pas encore prononcé contre la transcription, comme moyen de transmettre la propriété à l'égard des tiers. Ce n'est qu'en discutant l'art. 2182 que le système de l'an VII fut abandonné.

(2) *Infrà*, n<sup>o</sup> 894 et suiv.

celui qui avait une hypothèque ou un privilège s'inscrivit, pendant que l'immeuble était encore entre les mains du débiteur. Sinon, l'aliénation faite par ce dernier opérerait le purgement de ces droits.

On supposait que celui qui avait acheté l'immeuble ne s'était décidé à traiter avec son vendeur qu'en prenant pour point de départ les inscriptions existantes lors de la vente. Quant à la transcription, elle n'était, dans un pareil système, que le premier acte pour parvenir à purger ce qui était inscrit (1).

Il suit de là que, si le vendeur originaire ne prenait pas inscription, pendant que l'immeuble était encore entre les mains du débiteur du prix de vente, s'il laissait aliéner l'immeuble sans inscription ni transcription, son privilège était éteint et purgé, soit que l'acte de revente eût été ou non transcrit. Ainsi le vendeur ne pouvait, au moyen d'inscriptions prises après la revente, inquiéter le sous-acquéreur qui, au moment de l'aliénation, n'avait pas trouvé d'inscriptions. C'est ce qui a été décidé, d'une manière très-ponctuelle, par un arrêt de la Cour de cassation du 13 décembre 1813, remarquable par ses développements et par la force et l'enchaînement des raisonnements (2). Je ne puis concevoir comment M. Grenier a pu dire qu'il est difficile de tirer de cet arrêt des conséquences précises sur la question dont il s'agit (3). Jamais arrêt n'a été plus formel ; il résout la question *in terminis*, et l'on doit savoir gré à la Cour suprême d'avoir présenté une théorie si complète.

Et puisque j'ai parlé de M. Grenier, je remarque que cet auteur est tombé dans une grande erreur, en décidant

(1) M. Grenier, t. 2, p. 115 et suiv. Arrêts de la Cour de cass. des 13 déc. 1813, 12 juillet 1824 (Daloz, Hyp., p. 88 et 106) et 22 février 1825 (D. 25, 1, 55). Paris, 22 déc. 1809. Daloz, Hyp., p. 105, note 1.

(2) Daloz, Hyp., p. 88. Répert., t. 15, v<sup>o</sup> Transcription. *Junge* Poitiers, 13 mai 1846 (*J. du Pal.*, 47, 2, 296).

(3) T. 2, p. 204.

que, d'après le Code Napoléon, le privilège du vendeur doit être considéré comme conservé, nonobstant toutes reventes ultérieures, et quoique le vendeur ne prenne inscription qu'après ces ventes. Comment M. Grenier peut-il accorder cette solution avec ce qu'il a enseigné en différents endroits de son ouvrage (1), savoir, que la vente purge les hypothèques et PRIVILÈGES non inscrits, lors de la mutation? Quand M. Grenier avance que les cours, ou au moins un assez grand nombre, l'ont ainsi décidé, ne s'aperçoit-il pas qu'il s'appuie (2) de décisions qui, en supposant qu'elles aient le sens qu'il leur prête, seraient directement contraires au principe par lui avoué, « que la vente, sous le Code Napoléon, purgeait » les privilèges non inscrits? »

M. Tarrible a examiné la question (3). Mais il l'a envisagée sous l'influence de l'art. 834 du Code procédure civile, dont je vais parler à l'instant, et ici mon but est de fixer l'état de la jurisprudence, d'après les principes purs du Code Napoléon.

281. L'art. 834 du Code de procédure a apporté une innovation à ces principes, en dépouillant la vente du droit de purger les hypothèques et privilèges *non inscrits*. Tous les créanciers privilégiés ou hypothécaires non inscrits lors de l'aliénation ont eu le droit de prendre inscription jusqu'à la transcription, et même dans la quinzaine suivante.

Ainsi cet art. 834 du Code de procédure civile est venu empirer à quelques égards (4) un système déjà si infidèle à son point de départ; car si le Code Nap., avait

(1) T. 2, p. 117, 118, 119.

(2) T. 1, p. 205.

(3) Transcript., § 3, p. 106, Répert.

(4) Je montre *infra*, n° 900, que, sous d'autres rapports, cette innovation a eu des avantages: par exemple, par rapport aux hypothèques. Mais, en ce qui concerne les privilèges, elle ne fait que rendre plus dure la condition des créanciers, et surtout des sous-acquéreurs.

l'inconvénient de manquer à ses promesses à l'égard des créanciers hypothécaires de l'acquéreur, qu'on pouvait laisser dans l'ignorance des droits du vendeur, du moins n'en était-il pas de même à l'égard des sous-acquéreurs. Le privilège du vendeur, non inscrit lors de la vente, ne pouvait leur être opposé.

Mais, par l'art. 834 du Code de procédure civile, les sous-acquéreurs ont été mis dans la même position que les créanciers hypothécaires du débiteur. En effet, plusieurs ventes successives peuvent avoir lieu, sans qu'on les fasse transcrire; or la vente ne purge plus aujourd'hui ce qui n'est pas inscrit, et il faut que la transcription mette les créanciers en demeure de s'inscrire dans un délai de quinzaine; il suit de là que, si après quatre ou cinq ventes successives aucun acquéreur n'a songé à faire transcrire son contrat, le vendeur originaire pourra se montrer tout à coup, faire sortir son titre de l'obscurité, et inquiéter des sous-acquéreurs qui, cependant, n'ont contracté que dans la persuasion, fondée sur les promesses du législateur, que ce qu'ils achetaient était franc et libre. Ce n'est pas qu'en elle-même cette disposition me paraisse condamnable; elle est un hommage rendu au droit de propriété du vendeur non payé, droit que les sous-acquéreurs ont pu connaître, et qui ne doit pas être facilement paralysé, pour le seul intérêt de dispenser ces acquéreur de lire leurs actes (1). Mais il n'en est pas moins vrai que, dans le cadre où elle est placée, cette disposition forme disparate; elle donne un démenti patent aux paroles de M. Cambacérès; elle trompe les acheteurs qui auraient pris au mot ce que les rédacteurs du Code leur avaient annoncé.

282. L'art. 834, qui soumet les privilèges à la règle de l'inscription dans la quinzaine de la transcription, ajoute « sans préjudice des autres droits résultant, au » vendeur et aux héritiers, des articles 2108 et 2109 du » Code Napoléon. »

(1) Voy. ce que j'ai dit à cet égard dans la préface.

Ceci demande explication. Que veulent dire ces expressions « sans préjudice des droits résultant au vendeur » de l'art. 2108 du Code Napoléon (je laisse de côté ce qui concerne le cohéritier, j'en parlerai sous l'art. 2109) ? Quels sont ces droits résultant au vendeur de l'art. 2108 ?

Je laisse parler M. Tarrible (1).

« Le droit attribué au privilège du vendeur, par l'article 2108 du Code Napoléon, consiste en ce que ce privilège est conservé par la transcription du titre d'aliénation, qui vaut inscription pour le vendeur. L'art. 834 du Code de procédure civile présuppose la transcription, puisque la date de celle-ci est le point de départ du délai de quinzaine accordé pour s'inscrire. Et comme cette transcription vaut inscription pour le vendeur, il est évident que dans le cas d'une *vente unique*, le vendeur n'a nullement besoin de répéter son inscription dans le délai de quinzaine.

«... Mais nous avons prévu le cas où le dernier acquéreur (après plusieurs ventes successives) pourrait se dispenser de transcrire le premier contrat de vente... N'y ayant point de transcription du premier contrat de vente, il n'y aurait point d'inscription réelle ni fictive du privilège du premier vendeur, et celui-ci serait sans doute tenu de se conformer à la disposition de l'art. 834 du Code de procédure civile, c'est-à-dire d'inscrire dans la quinzaine de la transcription du second contrat de vente, afin de conserver son privilège (2). »

Tel est donc l'avantage auquel l'art. 834 du Code de procédure fait allusion. C'est que lorsqu'il y a transcription de l'acte de vente qui le concerne, le vendeur n'a pas besoin de prendre inscription, et que son privilège se trouve conservé de plein droit.

(1) Transcription, p. 108, col. 2.

(2) Voy. aussi M. Grenier, t. 2, p. 206, n° 377.

Je dois dire cependant que M. Delvincourt (1) donne un tout autre sens à ces mots de l'art. 834, « sans préjudice, etc. » Il prétend que l'art. 834 n'a entendu régler que le *droit de suite* et les moyens de le conserver, mais qu'il n'a voulu rien innover en ce qui concerne le *droit de préférence* entre créanciers ; que par ces mots, *sans préjudice des autres droits*, le législateur a entendu réserver au vendeur le droit de conserver son privilège *contre les créanciers* par une transcription prise à une époque quelconque (2), pourvu qu'elle soit antérieure à la clôture de l'ordre. La cour de Grenoble a adopté ce sentiment (3).

Cette opinion est erronée. Elle a été condamnée par arrêt de la Cour de cassation du 12 juillet 1824 (4), et par arrêt de la cour de Paris du 16 mars 1816 (5); et, ce qu'il y a de plus décisif, c'est qu'elle est condamnée par les principes. En effet, M. Delvincourt convient que, par défaut d'inscription dans la quinzaine de la transcription, l'immeuble est purgé, et passe à l'acquéreur exempt du privilège du vendeur. Dès lors, on se demande sur quoi le vendeur pourrait prendre inscription à l'effet de conserver, non plus son droit de suite, mais son droit de

(1) T. 3, p. 281, notes.

(2) Je remarquerai ici que c'est à tort que M. Dalloz, Hyp., p. 99, n° 49, attribue à M. Tarrible l'opinion que le vendeur peut s'inscrire utilement contre les *créanciers hypothécaires*, lorsque la quinzaine de la transcription est écoulée. M. Tarrible n'a parlé, dans la discussion citée par M. Dalloz, que *du cas où l'immeuble est resté dans les mains du premier acquéreur*. Or, dans ce cas, s'il y a eu transcription, elle vaut inscription pour le vendeur. S'il n'y en a pas eu, la question soulevée par M. Delvincourt ne se présente pas. Tout ce qu'a voulu prouver M. Tarrible (Privilège, § 5, n° 5), c'est que le vendeur n'est tenu de s'inscrire qu'au dernier moment ; opinion dont je me suis appuyé moi-même, n° 289.

(3) Arrêt du 8 février 1810. Dalloz, Hyp., p. 108 et 109, note.

(4) Dalloz, Hyp., p. 105, 106.

(5) Idem, p. 104, note 1.