

droit de suite est éteint, et que l'immeuble est purgé de la charge qui le grevait.

Mais alors n'y a-t-il pas une véritable inconséquence à autoriser le copartageant à prendre inscription, postérieurement à cette quinzaine, à l'effet de conserver son *droit de préférence* entre créanciers? Inscription sur quoi? Sur un immeuble qui n'a plus à redouter le droit qu'on inscrit; sur un immeuble dégreuvé du privilège (1). Voilà ce que veut le législateur; mais le bon sens approuve-t-il cette volonté? Certainement, je conçois bien que le droit de préférence puisse subsister, quand le droit de suite est éteint (2). Ces deux droits sont différents l'un de l'autre, et le second peut survivre au premier. Mais c'est à la condition qu'on ne lui imposera pas l'accomplissement d'une obligation qui, de droit, est inexécutable. Or, c'est ce que fait ici le législateur dans son système composé d'idées hétérogènes. Il veut qu'on s'inscrive, lorsqu'il n'y a plus d'immeuble pour prendre inscription.

On conçoit qu'il faut des textes bien positifs pour que notre raison se prête à ces anomalies. C'est parce que les textes n'existent pas à l'égard du privilège du vendeur que nous avons refusé ci-dessus (3) d'adopter des interprétations qui étendraient jusqu'à lui ce système bizarre. Mais ici la loi est formelle (4). Le délai de soixante jours appartient tout entier au copartageant. Il faut lui permettre de s'inscrire, tant qu'il n'est pas écoulé, quelle que soit la singularité qui résulte de cet état de choses. L'art. 854, dans son paragraphe final, dit positivement que telle est la conséquence de l'art. 2109 du Code Napoléon; il donne à cet article cette interpré-

(1) *Suprà*, n° 282.

(2) *Suprà*, n° 274., *infra*, n° 922, 983, 984.

(3) N° 282.

(4) Voy. *infra*, n° 327 bis. Je reviens sur une question analogue, en examinant ce qui concerne l'inscription pour séparation de patrimoines.

tation, et il veut qu'on la respecte, puisqu'il en fait une réserve expresse. Il ne peut donc pas y avoir lieu à équivoque.

318. Si le copartageant ne prend son inscription qu'après les soixante jours, il est clair qu'il descend dans la classe des créanciers hypothécaires, et que son rang dépend de l'époque de l'inscription, d'après l'art. 2115 du Code Napoléon (1).

318 bis. Il me reste à dire que des doutes se sont élevés sur ce qu'on doit entendre par ces mots de notre article, à compter de l'acte de partage. Qu'est-ce à vrai dire que l'acte de partage? Est-ce celui qui asseoit la propriété dans les mains de chaque héritier? Ou bien n'est-ce pas plutôt l'opération qui liquide les droits respectifs, et fixe définitivement l'état de situation de chaque héritier relativement à son consort? Cette question se présente fréquemment dans le cas où la licitation d'immeubles impartageables précède la liquidation. Voici la solution qu'elle doit recevoir.

Un partage est un acte qui fait cesser l'indivision et déclare la part distincte et séparée qui revient à chaque héritier dans les choses de la succession. Toutes les fois que, par une opération quelconque, un immeuble ou un meuble sortent de l'état d'indivision entre plusieurs pour tomber dans le domaine exclusif d'un seul, il y a partage. A la vérité ce partage peut n'être que partiel; il peut laisser l'indivision se continuer à l'égard d'autres émoluments héréditaires, et ne pas embrasser la totalité de l'actif et des charges; des répétitions et des retours peuvent être encore en suspens, en un mot les bases d'une égalité définitive et complète peuvent n'avoir pas encore été arrêtées. Mais il n'est pas moins évident qu'en ce qui concerne l'immeuble licité, l'indivision n'existe plus. Or, là où il n'y pas indivision, il n'y a

(1) Voyez Bordeaux, 22 février 1845 (*J. du Pal.*, 1845, t. 2, p. 195).

plus lieu à partage. D'avance, le partage a été consommé. Un intérêt exclusif a pris la place d'un intérêt commun.

Ces idées tranchent la question sous le point de vue logique, et quand on invoque la liquidation non encore effectuée pour jeter du doute sur l'existence définitive du partage, on confond deux moments très-distincts dans l'apurement d'une succession; savoir, l'attribution de la propriété et le règlement de l'égalité entre cosuccesseurs. La première opération peut précéder et précède souvent la seconde, et elle se suffit à elle-même comme contenant investissement de droits certains. Toutes ces notions se comprendront aisément, si l'on veut surtout ne pas prendre le mot *partage* dans le sens large qu'on lui attribue souvent, dans la vue d'embrasser sous une expression complexe la série d'opérations assez compliquées qui ont pour but de fractionner une succession, une communauté, en parties égales ou proportionnelles. Dans le sens exact, le mot *partage* a beaucoup moins de portée. Il n'implique que l'idée du contraire de l'indivision. Dès l'instant que l'indivision s'évanouit, tout est dit en fait de partage; il peut bien y avoir une liquidation ultérieure à faire pour conserver l'équilibre, mais le partage proprement dit n'est pas moins réalisé.

Ce que le raisonnement vient de nous dire, le texte de l'art. 2109 le proclame hautement. Chacune de ses expressions démontre que l'attente de la liquidation n'a nullement frappé le législateur. Supposant qu'une licitation a eu lieu entre cohéritiers, il pose pour point de départ de l'inscription, non l'époque à laquelle les parties se sont réglées sur leurs retours, récompenses et répétitions respectives, mais l'époque de l'adjudication; et cependant il n'ignorait pas que la part que chacun des héritiers pourrait avoir à prendre dans le prix dépend souvent de compensations et de calculs qu'une liquidation est seule de nature à établir. Mais cette part n'est pas ce qui importe au législateur; car l'inscription a la

faculté de s'étendre sur la totalité du prix, et par ce moyen tous les droits sont garantis. Mais ce qui a frappé le législateur, c'est la cessation de l'indivision, c'est cette transformation du droit de tous en un droit exclusif; c'est cette attribution de la propriété qui, ouvrant un ordre de choses tout nouveau, place les intéressés en demeure de prendre inscription,

Du reste, la question a été trois fois jugée en ce sens par les cours de Bordeaux (1), Paris (2) et Lyon (3); quant à l'arrêt de la Cour de cassation, que j'ai cité au n° 314 *ter*, il est trop dominé par les points de fait déclarés constants par la Cour impériale, pour qu'on puisse y voir une objection contre ma manière de voir.

ART. 2110.

Les architectes, entrepreneurs, maçons et autres ouvriers, employés pour édifier, reconstruire ou réparer des bâtiments, canaux ou autres ouvrages, et ceux qui ont, pour les payer et rembourser, prêté les deniers dont l'emploi a été constaté, conservent, par la double inscription faite 1° du procès-verbal

(1) Dalloz, 31, 2, 212, 16 juin 1831.

(2) 33, 2, 203, 7 fév. 1833.

(3) 21 fév. 1832, Dalloz, 52, 2, 146.

Plus récemment encore cette jurisprudence a été confirmée par la cour de Lyon, le 29 décembre 1835 (Sirey, 36, 2, 453. Dalloz, 57, 2, 98); par la Cour de cassation, le 25 juil. 1839 (Sirey, 39, 1, 560), le 19 juin 1849 (Sirey, 49, 1, 626), et le 17 novembre 1851 (Sirey, 52, 1, 49), et par la cour d'Agen, le 6 fév. 1852 (Sirey, 52, 2, 233).

Ce que j'enseigne ici n'est pas en opposition avec ce que j'ai dit au n° 314 *ter*, note 2. Dans l'hypothèse dont je m'occupais alors il n'y avait pas de licitation; le partage s'opérait en nature; le délai ne pouvait donc courir que du jour où ce partage était définitivement opéré, ce qui est fort différent du cas où il y a licitation.