

été revêtue de toutes les formalités voulues par la loi, et qu'elle a été enregistrée, elle peut être opposée aux tiers comme si elle était authentique. Elle peut également être transcrite pour conserver le privilège du vendeur, ainsi que je l'ai dit dans mon commentaire sur les hypothèques (1).

35. Il y a des formes particulières pour les ventes publiques, par exemple pour l'expropriation forcée, pour les ventes de biens de mineurs, pour les ventes aux enchères devant un notaire, pour la vente des meubles dépendant d'une succession, pour les licitations, pour la vente des biens communaux et des biens des hospices (2); mais le détail des formalités qui s'y rattachent rentre dans l'interprétation du Code de procédure civile, qui en traite expressément (3), ou dans l'explication de la législation spéciale qui règle ces sortes de transactions.

ARTICLE 1583.

Elle est parfaite entre les parties, et la propriété est acquise de droit à l'acheteur à l'égard du vendeur, dès qu'on est convenu de la chose et du prix, quoique la chose n'ait pas encore été livrée ni le prix payé.

SOMMAIRE.

36. Origine de notre article dans le droit romain.
37. Néanmoins, il y a une différence capitale entre la théorie

(1) Et dans mon commentaire de la Transcription, n° 142. V. aussi sur ce point et en ce sens le récent commentaire des Privilèges de M. Paul Pont, n° 266.

(2) Loi du 5 novembre 1790, tit. 2. Décret du 12 août 1807. M. Leber, Hist. critique du pouvoir municipal, p. 543.

(3) V. Aussi Pothier, Vente, n° 517 et suiv.

du droit romain et celle du droit français. D'après le droit romain, l'obligation ne transférerait jamais la propriété : il fallait de plus la tradition.

38. Cela avait lieu aussi dans l'ancienne jurisprudence française.
39. D'après une modification remarquable du Code Napoléon, l'obligation transfère la propriété.
40. Défense de ce système contre ses détracteurs. Importance de la volonté et de la liberté dans le droit nouveau. Progrès qui en résulte.
41. Examen de la question de savoir si c'est seulement entre parties que la vente transfère la propriété.
42. 1° En ce qui concerne les meubles, la propriété n'est transférée, à l'égard des tiers, que par la tradition. Raison de cela.
43. 2° En ce qui concerne les immeubles, la translation de la propriété s'opère sans tradition.
44. Inconvénients de ce système. Renvoi.
45. Mais, tel qu'il est, il faut s'y soumettre. Inutiles efforts de M. Jourdan pour lui donner une autre portée. La pensée du Code Napoléon est claire et n'a pas besoin d'être interprétée législativement.
46. Revue de quelques articles du Code qui paraissent opposés à la transmission de la propriété à l'égard des tiers sans tradition. Imperfections de quelques-uns de ces articles.
47. Résumé de la théorie du Code Napoléon.
48. Mais la vente seule ne suffit pas pour transférer la propriété, lorsque la chose vendue est indéterminée.
49. Cas où les effets de la vente sont suspendus. Renvoi.

COMMENTAIRE.

36. L'origine de notre article se trouve dans les loi romaines. « Consensu fiunt obligationes in EMPTIO-
» NIBUS, VENDITIONIBUS, locationibus, conductionibus,
» societatibus, mandatis. Ideo autem istis modis con-
» sensu dicitur obligatio contrahi, quia neque scri-
» pturâ, neque præsentia omnimodo opus est, ac ne
» dari quidquam necesse est ut substantiam capiat obli-
» gatio; sed sufficit eos, qui negotia gerunt, consen-
» tire. » Tel est le langage des Institutes (1). Ces mots

(1) De consens oblig., l. 3, c. 22.

ac ne dari quidquam necesse est indiquent clairement que la numération du prix et la tradition de la chose ne sont pas nécessaires pour la perfection de la vente. Les loi 9 et 12 au Code *De contrah. emptione* répètent aussi que l'obligation a acquis toute sa perfection, quoique le prix ne soit pas encore soldé (1). Jusqu'ici, il y a donc conformité parfaite entre le système du droit romain et notre article.

37. Mais voici une différence capitale entre les deux théories. Dans le droit romain, le consentement sur la chose et sur le prix n'était pas suffisant pour transférer la propriété; il fallait encore la tradition de la chose (2). Car, en principe, les obligations ne transféraient jamais la propriété. Le domaine des choses ne s'acquerrait que par la tradition, ou mise en possession de l'acquéreur. « *Traditionibus et usucapionibus dominia rerum, non nudis pactis transferuntur* (3). » La vente était bien parfaite sans tradition, en ce sens qu'elle produisait un lien de droit, une obligation de livrer la chose. Mais cette obligation était purement personnelle; elle ne permettait pas à l'acquéreur d'agir par l'action *rei vindicatione*, comme propriétaire de la chose. Le véritable propriétaire, avant la tradition, c'était le vendeur. Telle était la décision expresse des Institutes (4). « *Qui nondum rem emptori tradidit, adhuc ipse dominus est* (5). » Ce qui avait pour conséquence que, lorsque la même chose était vendue par

(1) V. aussi Inst. *De empt. in principio*, et Despeisses, t. 1, p. 13, n° 13.

(2) Je reviens là-dessus dans mon comment. de la loi, sur la Transcription. V. n° 3.

(3) Diocl. et Max., l. 20, C. *De pactis*. L. 11, C. *De act. empt.* L. 15, C. *De rei vindicat.* Paul. Sent., lib. 5, t. 10, § 4, n° 4. Huberus, sur les Inst. *De oblig.* Pothier, Pand., t. 3, p. 112, n° 62 et suiv. M. Ducaurroy, Inst., t. 3, n° 952, p. 1; et t. 1, depuis le n° 393 jusqu'au n° 405, p. 302 à 314.

(4) *De empt. vendit.*, § 3, *in fine*.

(5) M. Ducaurroy, Inst. expliq., t. 3, p. 133, n° 1039.

le même maître à deux individus, celui-là était préférable qui avait été mis le premier en possession de la chose (1).

38. Ces principes étaient suivis dans l'ancienne jurisprudence française (2). « Lorsque le vendeur, dit Pothier, est propriétaire de la chose et capable de l'aliéner..., l'effet de la tradition est de faire passer en la personne de l'acheteur la propriété de la chose vendue, pourvu que l'acheteur en ait payé le prix, ou que le vendeur ait suivi sa foi.

» Le contrat de vente ne peut pas produire par lui-même cet effet. Les contrats ne peuvent que former des engagements personnels entre les contractants. Ce n'est que la tradition faite en conséquence du contrat qui peut transférer la propriété de la chose qui a fait l'objet du contrat (3). »

39. Le Code Napoléon a suivi un système opposé et dont les conséquences donnent au droit français une physionomie toute particulière (art. 711), et il décide dans notre article que l'acquéreur est investi, de droit, de la propriété de la chose vendue, par la seule puissance du consentement, et alors même qu'il n'y a pas eu de tradition ni de paiement du prix (4).

40. Cette innovation a été sévèrement critiquée.

(1) Paul. Sentent., l. 5, t. 10, § 4, n° 4. L. 5, C. *De rei vindicat.* Diocl. et Maxim.

(2) Répert., v° Tradition, n° 2. Pothier, Vente, n° 308. Capitul. de Charlem., lib. 7, c. 279. Arrêt du parlement de Paris du 24 avril 1595. Louet, lett. V, § 1.

(3) Vente, n° 319. Il développe les conséquences de cela, n° 320 et suiv., et Bourjon, t. 1, p. 146, n° 11.

(4) « Certainement, dit M. A. T. H., dans Thémis, t. 4, p. 447, si le Code Napoléon s'est écarté du droit romain, il n'a fait nulle part un changement aussi grave, aussi fécond en conséquences, que lorsqu'il est venu attribuer à l'obligation de donner la force de transférer la propriété. » — V. mon comment. de la Transcription, n° 142.

Elle a paru contraire à la nature des choses, et on y a vu une extension forcée donnée à la portée des obligations (1).

J'ai une opinion différente.

Le droit est susceptible de progrès. A mesure qu'il se perfectionne, il se dégage des formes matérielles inutiles, et il tend à revêtir une forme plus abstraite. On conçoit alors qu'il fasse jouer un plus grand rôle à la volonté pure de l'homme. Dans cet état de choses, cette volonté est moins dominée par la tyrannie des solennités extérieures; il n'est plus aussi nécessaire qu'elle se manifeste par des faits visibles et par des actes physiques. Elle tire toute sa force d'elle-même; elle se fait respecter, par cela seul qu'elle émane d'un individu libre. En un mot, ici le droit civil s'associe avec la liberté, et lui prête sa sanction dans ce qu'elle a de légitime. C'est le droit dans sa plus haute perfection.

Chez les Romains, l'élément démocratique du droit, c'est-à-dire la volonté, ou, ce qui est la même chose, la liberté de l'individu, était loin d'avoir reçu tout le développement compatible avec la raison et l'équité. Dans ses rapports avec la famille, avec la propriété, avec l'homme, etc., la liberté du citoyen était entravée par des formes multipliées et par des restrictions pesantes. Je ne veux pas les énumérer ici. Mais il serait facile d'en citer des exemples. A mon sens, l'une de ces restrictions arbitraires, introduites par l'esclavage des formes, était la nécessité de la tradition pour compléter, entre les parties, la translation de la pro-

(1) Déjà, dans l'ancienne jurisprudence, Grotius et Huberus avaient prouvé que la tradition n'était pas nécessaire, d'après le droit de gens, pour transférer la propriété entre parties (Grotius, *De jure pacis et belli*, l. 2, c. 12, n° 45. Huber., *Digres.*, liv. 4, c. 8 et suiv., et sur le Dig. *De peric. et com. rei venditæ*, n° 2). Louet rapporte les tentatives qui furent faites, lors de l'arrêt de 1593, pour donner au contrat de vente un effet translatif. Lett. V, § 4.

priété (1). Car la volonté, positivement exprimée, de déplacer la propriété et de l'acquérir, n'a pas besoin d'un fait extérieur de prise de possession pour opérer la substitution d'une personne à l'autre dans le droit dont on stipule. En bonne foi, en raison, la volonté supplée au fait, ou, pour mieux dire, elle est elle-même un fait moral, investi d'une vertu d'exécution, et saisissant les choses pour leur imprimer le cachet de sa puissance. Qu'est-ce qu'un fait physique en lui-même, tel, par exemple, qu'une prise de possession? Rien évidemment sans le concours de la volonté qui lui donne un sens et une moralité. Au contraire, sans le concours du fait, la volonté engendre des droits; elle les transforme et les modifie. Que l'homme retire de sa chose la volonté qu'il a de la posséder, aussitôt elle cesse de lui appartenir, sans qu'il ait besoin de se livrer à un fait symbolique pour exprimer son abdication. C'est ce que l'on comprend au premier coup d'œil, et ce que l'on voit tous les jours sous ses yeux. De même, la volonté de l'homme, en se portant sur la chose qu'on lui cède, s'en empare pour ainsi dire, se la soumet et en prend possession. Dès lors, il y a tout ce qu'il faut pour que la propriété soit nécessairement transférée. Là où la volonté a, à elle seule, une énergie assez forte pour abdiquer la propriété, la logique veut qu'elle suffise pour l'acquérir.

Les Romains n'avaient pas complètement ignoré ces vérités; car l'on voit quelquefois dans leur droit la propriété transférée sans aucun fait de prise de possession; par exemple, dans le legs *per vindicationem* la chose était acquise au légataire par la seule vertu des paroles dont s'était servi le testateur (2). De même la succession passait sur la tête de l'héritier sien, sans que celui-ci fût obligé de faire aucun acte d'appréhen-

(1) M. Toullier est aussi de ce sentiment, t. 4, n° 57.

(2) Caius, *Inst.*, 2, 194.

sion (1). Mais c'étaient là des exceptions que des raisons particulières avaient fait introduire.

Le Code Napoléon est entré plus avant dans les notions de la philosophie du droit, en généralisant le principe que la volonté, appuyée d'un titre légitime, suffit, sans prise physique de possession, pour transférer la propriété. Les successions passent d'une tête à l'autre par le seul effet de la maxime : *Le mort saisit le vif*. Les testaments investissent les légataires de la propriété des choses léguées par la puissance qui s'attache à une dernière volonté non contredite par la volonté de la personne gratifiée. La donation, dûment acceptée, transfère la propriété sans tradition (article 938). Le Code fût sorti de ce système si simple et si vrai, qui assure à la volonté de l'homme sa noble prépondérance, s'il eût refusé aux contrats la même vertu. Il ne le devait pas, il ne l'a pas fait. La bonne foi, l'équité, la logique, doivent s'en applaudir.

Tout ce qu'on peut dire, c'est que, par l'imperfection de quelques détails, les rédacteurs du Code ont laissé pénétrer dans leur ouvrage des contradictions fâcheuses qui jettent du trouble dans l'ensemble (2). Mais, au fond, le système existe ; il est franchement dessiné dans ses traits principaux ; il est surtout écrit dans notre article en caractères sensibles.

Ainsi donc la vente n'est plus un contrat produisant un simple *jus ad rem*, comme du temps de Paul et de Pothier (3) ; elle engendre le *jus in re* (4) ; elle donne à l'acquéreur la propriété même, et elle la place sous la sauvegarde de l'action en revendication qui appartient au maître de la chose.

(1) M. Ducaurroy, t. 2, n° 666 et 830. L. 6, § 5 et 6, Dig. *De acq. vel omitt. hæred.*

(2) M. Jourdan a signalé les incohérences, dans la *Thémis*, t. 5, p. 408. Nous y reviendrons tout à l'heure.

(3) Pothier, *Oblig.*, n° 151.

(4) Toullier, t. 6, n° 202 et suiv.

41. Mais notre article est conçu dans des termes qui semblent, au premier coup d'œil, renfermer le cercle de ces innovations entre le vendeur et l'acheteur : « La vente est parfaite *entre les parties* ; la propriété est acquise à l'acheteur *à l'égard du vendeur*. » Est-ce donc à dire qu'à l'égard des tiers on reste sous l'empire des principes anciens ?

La question doit être envisagée sous deux points de vue : l'un qui se réfère aux ventes de meubles ; l'autre qui se réfère aux ventes d'immeubles.

42. A l'égard des ventes de meubles, la solution se trouve dans l'art. 1141 du Code Napoléon : « Si la chose qu'on s'est obligé de donner ou de livrer à deux personnes successivement, est purement mobilière, celle des deux qui en a été mise en possession réelle est préférée et en demeure propriétaire, encore que son titre soit postérieur en date, pourvu toutefois que la possession soit de bonne foi. »

La conséquence est facile à saisir.

Si la vente de meubles est parfaite entre les parties par le consentement, si la propriété est transférée de droit à l'acquéreur au regard du vendeur, par le seul effet du contrat (1583), il n'en est pas de même à l'égard des tiers. En ce qui concerne ceux-ci, la vente n'est parfaite que par la tradition réelle reçue de bonne foi ; pour eux, le véritable acquéreur n'est pas le porteur du titre le premier en date, mais le possesseur de la chose, bien que le titre de ce dernier soit postérieur. Ainsi, les créanciers du vendeur peuvent, nonobstant la vente d'un meuble faite sans tradition ou déplacement, faire saisir et vendre ce meuble sur leur débiteur qui en a conservé la possession (1). En un mot, la célèbre loi *quoties*, au Code, *de rei vindicat.*, subsiste dans toute son autorité pour les ventes de meubles ; le Code Napoléon, par l'art. 1141, l'a expressément ratifiée, à la condition toutefois que la

(1) Bourjon, t. 1, 446, n° 11, tit. 1, ch. 6, sect. 3.

possession soit de bonne foi (1). La raison de ceci est ce principe fondamental, qui fait la sûreté du commerce, savoir : qu'en matière de meubles la possession vaut titre (2279 du Code Napoléon) (2). Elle vaut titre surtout, lorsqu'elle est soutenue d'une cause aussi légitime qu'un titre de vente accepté de bonne foi par l'acquéreur (3).

43. Mais, dans la vente d'un immeuble, il ne faut pas douter que le Code ne repose sur des principes différents (4) ; ni la tradition, ni la transcription, qui est une espèce de prise de possession figurée, ne sont exigées par aucun texte pour saisir l'acquéreur à l'égard des tiers. De là ce corollaire, qu'entre deux acquéreurs du même immeuble, la préférence se règle par la date du titre, ce qui est le renversement de toutes les idées adoptées dans l'ancienne jurisprudence et le droit romain (5).

44. Je me suis élevé ailleurs contre ce système du Code Napoléon (6). Je crois avoir démontré que la loi hypothécaire de brumaire an VII, qui exigeait la trans-

(1) MM. Delvincourt, t. 2, p. 528, notes. Toullier, t. 6, n° 205. Duranton, t. 40, n° 431. Favard, v° Vente sect. § 4, n° 7. Duvergier, t. 1, n° 37. — V. cependant Rennes, 8 avril 1839 (Deville 46, 4, 551) ; Bourges, 25 janvier 1844 (Deville 41, 2, 624) et M. Marcadé sur l'art. 1141.

(2) Bourjon, t. 1, p. 145, n° 1, et p. 146, n° 11.

(3) V. sur l'art. 1616, quand il y a tradition des meubles.

(4) *Junge* M. Duranton, t. 16, n° 19.

(5) Mais, il faut maintenant conférer ceci et ce que je vais dire dans les numéros suivants avec la loi du 23 mars 1855 qui, faisant droit aux justes critiques dont le Code Napoléon a été l'objet, a rétabli la transcription comme moyen de transmettre la propriété immobilière vis-à-vis des tiers. Donc aujourd'hui il n'y a point de transmission au regard des tiers sans transcription. C'est un retour à la loi de brumaire an 7. V., du reste, mon Commentaire sur la transcription, notamment à l'art. 3 de la loi de 1855, nos 142 et suiv.

(6) Préface de mon Comment. sur les Hypothèques, p. xxxiv et suiv.

cription de la vente pour qu'elle pût être opposée à des tiers, méritait la préférence sur les combinaisons de la loi nouvelle. Au nom de la bonne foi, du crédit entre les particuliers et de la stabilité de la propriété, je désire une réforme sur ce point si important et si grave. Ce n'est pas que je me laisse influencer par aucune des idées qui, dans le droit romain, ne pouvaient détacher l'aliénation de la propriété de la tradition, idées toutes matérielles que je me suis efforcé de combattre tout à l'heure. Mon point de vue est ailleurs ; je le placé dans la nécessité de faire naître la confiance et de donner des garanties aux opérations de prêt sur gage immobilier. Il me semble que, puisque l'hypothèque s'annonce au public par des signes certains, il faut compléter ce système salulaire en mettant la propriété qui lui sert de base à l'abri des manœuvres frauduleuses qui sont si faciles dans les mutations secrètes (1).

45. D'autres jurisconsultes ont été frappés comme moi de cet impérieux besoin. Mais, au lieu de prendre le Code Napoléon dans l'état où il se trouve, ils ont cherché à le plier à leurs idées systématiques, et à en faire sortir, par de laborieux efforts, tout autre chose que ce que ses rédacteurs y ont mis. M. Jourdan a voulu y trouver tour à tour la nécessité de la tradition et la nécessité de la transcription ; mais bientôt il s'est convaincu que son esprit s'épuisait sur des éléments rebelles à ses théories ; et cependant, plutôt que de convenir que le Code Napoléon avait opéré une immense innovation en supprimant et la tradition et la transcription, en fait d'aliénation d'immeubles, il a mieux aimé conclure à l'interprétation législative de la loi comme obscure, incohérente, hérissée d'antinomies et se prêtant aux systèmes les plus opposés (2).

(1) *Loc. cit.*

(2) Thénis, t. 5.

Je n'ai pas une assez grande foi dans l'infailibilité du Code Napoléon pour vouloir l'absoudre de tous les reproches. Qu'il y ait dans plusieurs de ses dispositions, défaut d'unité, incohérence, disparate, c'est ce que j'avouerai sans peine. Mais, au fond, il me sera facile d'établir qu'il n'est pas assez obscur pour avoir besoin d'être éclairci par l'intervention du législateur, et que l'ensemble de ses vues, quoique imparfait à beaucoup d'égards, peut se saisir sans hésitation. *Nec Deus intersit*, disait Horace, dans une matière bien différente de la nôtre. En droit, comme au théâtre, je n'aime pas qu'on en appelle, sans nécessité, aux moyens extraordinaires, au Dieu sauveur qui soulage le génie épuisé du poète, au législateur qui est le dieu des jurisconsultes. Tant que l'interprétation de doctrine suffit, le législateur doit rester en repos. Or le Code montre son esprit assez à nu pour que nous puissions le saisir sans le secours du flambeau législatif.

46. Laissons d'abord de côté les art. 1141 et 2279, qui requièrent la tradition pour les meubles. C'est une exception introduite à la faveur de causes particulières pour ce genre de biens. Le contraste que l'art. 1141 fait avec l'art. 1140 est un indice certain que les idées du Code sur la transmission des meubles n'ont rien de commun avec sa théorie sur la transmission des immeubles.

L'art. 1238 présente plus de difficultés : « Pour payer valablement, dit-il, il faut être propriétaire de la chose donnée en paiement, et capable de l'aliéner. » On en conclut que l'obligation de donner un immeuble ne suffit pas pour transférer la propriété; car si elle était suffisante, il importerait peu que le créancier, propriétaire de la chose par l'effet seul du contrat, reçût cette chose, qui est sienne, des mains de celui qui n'en est pas le maître; il faut même dire qu'avec le système de la transmission de la propriété par la vertu des obligations, le débiteur

qui n'a pas encore livré la chose n'en est plus propriétaire quand il paie, puisqu'il a été dépouillé sur-le-champ par l'effet du contrat. Comment donc se fait-il que l'art. 1238 exige que le débiteur soit propriétaire au moment du paiement? n'est-ce pas le renversement de toutes les idées sur la translation de la propriété par l'effet des obligations?

Cette argumentation, toute spécieuse qu'elle est, trouve cependant sa réponse dans cette observation, que l'art. 1238 n'a pu entendre parler que du paiement fait par le débiteur en vertu d'une obligation qui, à elle seule, n'est pas suffisante pour transférer la propriété. Le Code reconnaît en effet des obligations, en petit nombre à la vérité, qui ne transfèrent la propriété que par un fait accessoire qui vient les compléter, par exemple la vente des choses indéterminées. Dans ces cas, comme le contrat n'a pas transféré la propriété à l'acheteur, et que celui-ci n'avait qu'une action personnelle, le vendeur doit, quand il paie, satisfaire aux conditions voulues par l'article 1238 (1). Mais entendre l'art. 1238 dans un sens général et absolu, appliquer sa disposition à toutes les obligations quelconques (ainsi qu'on le faisait dans l'ancienne jurisprudence) (2), afin d'ébranler les dispositions si précises des art. 711, 1138 et 1583, c'est ce qui ne saurait être admis. L'art. 1583 ne peut se plier à un pareil système : il proclame trop énergiquement qu'entre *les parties* la convention, sans tradition, transfère le domaine de la chose. Je conviens cependant que les rédacteurs du Code, trop peu soigneux d'épurer la doctrine de Pothier, désormais incompatible dans ses vues principales sur le paiement avec les principes nouveaux, auraient pu mettre plus

(1) M. Delvincourt, t. 2, p. 539. M. Toullier prétend qu'il y a antinomie entre l'art. 1138 et l'art. 1238 (t. 5, n° 6, et t. 7, n° 6 et suiv.). Mais il repousse l'art. 1238.

(2) Pothier, *Oblig.*, n° 459 et 464.

de précision dans l'art. 1238, dont ils ont pris la rédaction dans ses ouvrages. Mais ce texte est précédé et suivi d'autres textes si clairs, qu'il faut nécessairement le renfermer dans un cercle étroit et le prendre avec des restrictions.

L'art. 1303 est aussi l'un de ceux que M. Jourdan oppose à l'art. 1583. Cet article porte que, « lorsque » la chose est mise hors du commerce ou perdue, sans » la faute du débiteur, il est tenu, s'il a quelques » droits ou actions en indemnité, par rapport à cette » chose, de les céder à son créancier. » Si le débiteur était dépouillé par l'obligation de livrer, est-ce que les actions en indemnité n'appartiendraient pas immédiatement au créancier? Aurait-il besoin d'une cession d'action?

Cette objection est puissante comme critique de l'art. 1303; il est clair que cet article fait disparate avec les art. 711, 1138 et 1583 (1). Mais conclurait-on de l'art. 1303 qu'il suffit à lui seul, par les inductions assez secondaires auxquelles il conduit, pour renverser le système si bien lié, qui est écrit dans les trois articles que nous venons de citer? Non sans doute? tout ce qu'on pourra dire, c'est que l'art. 1303 est une distraction du législateur, et le débris d'une théorie qu'il voulait renverser.

Nous dirons la même chose de l'art. 1867 du Code Napoléon, en supposant qu'entre les parties il exige la tradition en matière de société (2); il forme des exceptions, mais il n'empêche pas la règle générale de subsister.

Voilà à peu près tous les textes dont on argumente pour trouver dans le Code les germes d'un système qui ferait de la tradition une condition indispensable

(1) M. Toullier, t. 7, n° 476.

(2) M. Toullier lui donne un autre sens, t. 7 n° 451 et suiv. Je reviens sur la controverse qui s'est élevée à cet égard entre les auteurs dans mon commentaire sur le *Contrat de société*. V. art. 1867, n° 916 et suiv.

de la transmission de la propriété immobilière à l'égard des tiers. On voit combien ils sont peu concluants. D'ailleurs, on ne devrait pas perdre de vue que, les anciens principes ayant été remplacés par la loi de brumaire an VII, qui substituait la transcription à la tradition, il faudrait une disposition de loi bien explicite pour admettre que le Code a fait revivre la tradition. Or, d'une part, la tradition est inconciliable avec les grandes bases du système des obligations, en ce qui concerne les parties contractantes; et, d'autre part, il n'y a pas un seul article qui parle directement ou indirectement de la tradition, comme moyen exhumé d'une législation morte depuis longtemps, pour faire que les transmissions d'immeubles puissent être opposées aux tiers; le Code Napoléon est donc clair sur ce point et n'a pas besoin d'interprétation. Je ne sache pas que la jurisprudence s'y soit jamais trompée.

Reste à savoir si la transcription serait passée du Code hypothécaire de l'an VII dans le Code Napoléon. Quoi qu'en dise M. Jourdan, la négative ne saurait faire le doute le plus léger, comme j'en ai donné la démonstration dans mon commentaire sur le titre des hypothèques (1); je ne reviendrai pas sur ce point de droit, qui, à ce qu'il me semble, au surplus, ne rencontre plus d'hésitation dans les esprits (2). L'art. 834 du Code de procédure civile contient la preuve si éclatante que les aliénations d'immeubles peuvent être opposées aux tiers sans transcription, qu'on ne conçoit pas qu'un esprit aussi distingué que M. Jourdan ait jeté dans la discussion une thèse si paradoxale.

Tenons donc pour constant que, même à l'égard des tiers, la vente d'un immeuble est parfaite, et la pro-

(1) Sur les art. 2182, 2189, 2198 du Code Napoléon.

(2) On m'a assuré cependant que M. Blondeau, professeur distingué de la faculté de Paris, enseigne le contraire. V. encore M. Hureaux, *Etudes sur le Code civil*, n° 127 et suiv., et M. Paul Pont, *Comment. des Privilèges*, n° 258.

priété est transmise sans tradition ni transcription, par l'unique force de la volonté contenue dans le contrat. C'est un résultat qu'il faut accepter, tant que le législateur n'y aura pas apporté de modifications (1).

47. Il est maintenant facile de résumer l'exposé de ces doctrines. Soit que la vente porte sur des meubles, soit qu'elle porte sur des immeubles, elle est parfaite entre les parties, et la propriété est transférée de droit par l'énergie même du contrat. Néanmoins, en ce qui concerne les tiers, la vente des meubles n'a d'effet que lorsqu'elle est suivie de tradition; ce n'est qu'à l'égard des immeubles que la vente peut être opposée aux tiers sans tradition.

48. Mais au principe que la convention même suffit pour transférer la propriété de la chose vendue, il convient d'apporter une limitation; c'est lorsque cette chose est indéterminée.

Si, par exemple, je vous donne en paiement de la somme de 20,000 fr., que je vous dois, l'un de mes quatre immeubles, cette dation en paiement (espèce de vente) (2) ne vous rend pas sur-le-champ propriétaire de l'un de ces quatre immeubles. C'est dans mon domaine qu'ils continuent à rester tous, et la perte en serait à ma charge (3). Pour qu'ils passent sur votre tête, il faut qu'il y ait détermination par la désignation que je vous en ferai signifier. C'est avec cette restriction qu'il faut entendre les art. 1138 et 1583. « Quant aux choses incertaines ou indéterminées, dit très bien M. Toullier (4), le créancier n'en devient propriétaire que lorsqu'elles sont devenues certaines,

(1) Ces modifications, comme je viens de le dire, *suprà*, n° 43 à la note, ont été introduites par la loi du 23 mars 1855 qui a rétabli la transcription.

(2) *Suprà*, n° 7.

(3) Pothier, *Oblig.*, n° 283.

(4) Toullier, t. 7, n° 460, p. 540. — *Junge* M. Duvergier, de la Vente, n° 38.

» ou lorsque le débiteur les a déterminées et lui a valablement fait connaître sa détermination. »

49. Nous verrons dans l'art. 1585 une application de cette doctrine incontestable. Les articles suivants nous feront également connaître plusieurs autres cas où la vente se trouve suspendue dans ses effets par une condition qui l'affecte (1584 et 1588).

ARTICLE 1584.

La vente peut être faite purement et simplement, ou sous une condition soit suspensive, soit résolutoire.

Elle peut aussi avoir pour objet deux ou plusieurs choses alternatives.

Dans tous ces cas, son effet est réglé par les principes généraux des conventions.

SOMMAIRE.

50. La vente peut être affectée par une condition suspensive ou résolutoire. Elle peut porter sur des choses alternatives.
51. De la condition en général. Son accomplissement ne doit pas dépendre du plein arbitre des parties.
52. Des conditions potestatives.
53. De la condition remise à la volonté d'une tierce personne. De la condition *mixte*.
54. Vente sous condition *suspensive*. En quel sens pareille vente est parfaite. En quel sens elle ne l'est pas.
55. La mort du vendeur, pendant la suspension, ne doit pas empêcher ses héritiers de tenir le marché. *Quid* en cas de faillite?
56. L'événement de la condition purifie la vente. La capacité des parties dans les ventes conditionnelles se juge par ce qu'elle a été au moment du contrat. L'événement de la condition produit un effet rétroactif.
57. Si l'on peut prescrire *pendente conditione*.
58. Quand la condition manque, la vente s'évanouit. Renvoi pour des exemples de ventes avec condition suspensive.
59. Des ventes avec condition résolutoire.