

lorsque ceux-ci savaient, en recevant la chose, que le prix en était encore dû; or, les frais funéraires l'emportent toujours sur le vendeur; primant le vendeur, lequel prime les gagistes, ils doivent aussi primer les gagistes. C'est l'application du vieil adage : *Qui vincit vincentem te, te quoque vincit* (n° 527).

§ III. Du concours des privilèges spéciaux entre eux.

Sommaire.

392. Principe.

393. Rang des créanciers gagistes à l'égard du vendeur non payé

394. Rang du vendeur à l'égard du bailleur.

395. Rang des privilèges pour frais de semence et de récolte, et du privilège pour le prix des ustensiles, à l'égard du bailleur.

392. La loi ne règle point tous les cas possibles de concours entre privilèges spéciaux. La plupart ne se présentent pas dans la vie réelle; il était donc inutile de les prévoir. Il suffisait de décider les difficultés usuelles; le juge pourra appliquer ces dispositions, par voie d'analogie, aux cas non prévus (n° 528).

393. « Le créancier gagiste, l'aubergiste et le voiturier sont préférés au vendeur de l'objet mobilier qui leur sert de gage. » Nous venons de dire quelle est la raison de la faveur que la loi témoigne aux créanciers appelés *gagistes*. Cette préférence est en harmonie avec les principes. Possédant, en vertu d'un droit réel, les choses qui leur servent de gage, ils sont à l'abri de la revendication du propriétaire (art. 2279); par identité de raison, ils doivent être à l'abri de l'action d'un créancier privilégié, tel que le vendeur, le privilège ne pouvant pas avoir plus d'effet que la propriété. L'équité est d'accord avec le droit, car le vendeur a un moyen de sauvegarder ses intérêts. L'article 23 met une condition à la préférence que le législateur accorde aux gagistes sur le vendeur, c'est qu'ils aient ignoré, en recevant la chose, que le prix n'en était pas payé; s'ils savaient que le prix fût dû, ils seront primés par le vendeur. La raison en est que, dans ce cas, ils sont de mauvaise foi; or, leur privilège ainsi que le rang que la loi y attache se fondent sur la possession de bonne foi qu'ils peuvent opposer à tout tiers agissant en vertu d'un droit réel. Il suit de là que le vendeur non payé a un moyen

très-simple de sauvegarder ses intérêts à l'égard des créanciers gagistes, c'est de leur faire connaître son privilège.

Ce n'est pas à dire que le vendeur doive faire connaître son privilège aux créanciers gagistes pour empêcher ceux-ci de le primer. La loi ne l'exige pas; il suffit que les gagistes aient su, n'importe par quelle voie, que le prix de la chose qui leur est donnée en gage était encore dû (n° 529).

394. « Le privilège du vendeur ne s'exerce qu'après celui du propriétaire de la maison ou de la ferme, à moins que, lors du transport des meubles dans les lieux loués, le vendeur n'ait fait connaître au bailleur que le prix n'en avait pas été payé » (art. 23). Quel est le motif de cette préférence? La raison est la même que celle que nous venons de donner pour les créanciers gagistes (1). La loi établit cependant une différence entre le bailleur et les autres gagistes. Il faut que le bailleur apprenne par le vendeur que le prix des meubles n'a pas été payé, pour qu'il soit primé par le vendeur, tandis que la loi n'exige pas cette condition quand le vendeur est en concours avec des gagistes proprement dits. On ne peut expliquer cette différence que par une considération de fait. Le vendeur peut savoir assez facilement que les meubles qu'il vend sont transportés dans une maison louée; la loi pouvait donc exiger de lui qu'il avertisse le bailleur de l'existence de son privilège; tandis que le vendeur ne peut guère savoir si les objets vendus sont l'objet d'un gage (n° 531).

Comment le vendeur fera-t-il connaître au bailleur que le prix des meubles est encore dû? La loi ne le dit point; on reste, par conséquent, sous l'empire du droit commun qui régit les preuves. Il ne faut pas de notification, puisque la loi n'en exige pas (n° 532).

395. « Les sommes dues pour les semences ou pour les frais de la récolte de l'année sont payées sur le prix de cette récolte, et celles dues pour ustensiles servant à l'exploitation, sur le prix de ces ustensiles, par préférence au bailleur dans l'un et l'autre cas » (art. 24). Cette préférence tient à la cause du privilège : les créanciers des semences, des frais de récolte et des ustensiles ont procuré la récolte; or, sans la récolte, le bailleur ne pourrait

(1) Voyez, ci-dessus, n° 393.

pas exercer son privilège; donc, le premier privilège doit primer le second (art. 534).

SECTION VI. — Des privilèges immobiliers

(Principes de droit civil, t. XXX.)

Sommaire.

396. Distinction entre les conditions requises pour l'existence des privilèges immobiliers et les conditions requises pour leur conservation

396. La loi contient deux sections sur les privilèges immobiliers. Dans la première (sect. III du chap. II), elle énumère les privilèges et détermine les conditions requises pour leur existence; dans la seconde (sect. IV du chap. II), elle dit comment se conservent les privilèges immobiliers. Ainsi, le créancier qui réclame un de ces privilèges doit prouver 1° que les conditions requises pour l'existence du privilège sont remplies; et 2° que le privilège est conservé, c'est-à-dire rendu public dans les formes prescrites par la loi (n° 1).

§ I. Des privilèges immobiliers et des conditions requises pour leur existence.

N° 1. PRIVILÈGE DU VENDEUR.

Sommaire.

397. Quels sont les droits du vendeur?

398. Le privilège est accordé au prix de vente; il appartient au subrogé.

399. Faut-il une condition de forme pour l'existence du privilège?

400. Quelle est la créance privilégiée? Qu'entend-on par prix?

401. Sur quoi porte le privilège?

397. Le vendeur d'un immeuble a les mêmes droits que le vendeur d'un objet mobilier, et ces droits ont le même fondement: le droit de résolution et le privilège; mais ses droits sont plus étendus, en ce sens que la résolution réagit contre les tiers, et que le privilège est armé du droit de suite. Le droit de suite rend inutile le droit de revendication que la loi donne au vendeur d'effets mobiliers, pour empêcher la revente; la revente de l'immeuble ne peut causer aucun préjudice au vendeur, car il exerce son privilège contre le tiers acquéreur; et s'il agit en résolution,

il peut revendiquer l'immeuble contre tout tiers détenteur (n° 2).

398. L'article 27 accorde le privilège au vendeur; tandis que l'article 19, qui énumère les privilèges mobiliers, dit que le prix de vente est privilégié. Cette dernière expression est plus exacte; le privilège n'est pas accordé à la personne, il est accordé à la qualité de la créance (n° 3).

Le code Napoléon, après avoir donné un privilège au vendeur, ajoute, au n° 2 de l'article 2102 : « Ceux qui ont fourni les deniers pour l'acquisition d'un immeuble (sont privilégiés), pourvu qu'il soit authentiquement constaté par l'acte d'emprunt que la somme était destinée à cet emploi et, par la quittance du vendeur, que ce paiement a été fait des deniers empruntés. » Ce privilège n'est pas mentionné par la loi nouvelle. La disposition du code était inutile; en effet, la subrogation transmet tous les droits du créancier à celui qui est subrogé, que la subrogation soit légale ou conventionnelle (art. 1250); l'article 2103 ne faisait que reproduire cette disposition, et il semblait dire que le privilège du subrogé était un nouveau privilège, tandis qu'il a, en réalité, le privilège du vendeur. La loi belge apporte cependant une modification au code civil, nous l'avons fait connaître, en traitant de la publicité (1) (n° 4).

399. La loi ne prescrit aucune condition de forme pour l'existence du privilège; il existe par cela seul qu'il y a vente. Mais comme le privilège ne devient efficace que par la publicité, laquelle se fait d'ordinaire en transcrivant le titre authentique qui constate la vente, il en résulte que le vendeur qui veut s'assurer son privilège doit faire dresser acte de la vente devant notaire (n° 5).

400. Le vendeur a un privilège pour le paiement du prix. Il faut donc que le prix reste dû, en tout ou en partie. Tant que le prix n'est pas payé en entier, le privilège subsiste, parce que la cause du privilège existe. Le privilège est indivisible comme l'hypothèque, puisque le privilège immobilier est une hypothèque privilégiée; il subsiste donc sur tout l'immeuble, tant que le prix n'est pas payé en entier (art. 30) (n° 6).

Qu'entend-on par prix? C'est la prestation que le contrat impose à l'acheteur et qui, d'après la doctrine traditionnelle, doit

(1) Voyez, ci-dessus, n° 334.

consister en une somme d'argent, soit en capital, soit en rente. Nous renvoyons à ce qui a été dit au titre de la *Vente* (1). On comprend dans le prix les charges qui ont été imposées à l'acheteur, car elles font partie des prestations dont il est tenu au profit du vendeur (nos 7 et 9).

La loi ne parle pas des intérêts; il était inutile d'en parler, puisque les intérêts sont un accessoire du capital, et, par conséquent, privilégiés au même titre que le capital. Cela est aussi fondé en équité. Les intérêts que l'acheteur doit payer représentent la jouissance qui lui appartient, et cette jouissance profite aux créanciers de l'acheteur; il est donc juste que les intérêts soient privilégiés à leur égard.

Sous l'empire du code, il y avait controverse sur le point de savoir si tous les intérêts dus au créancier étaient privilégiés, ou s'il fallait appliquer aux privilèges la restriction que l'article 2151 établit quant aux hypothèques. La loi belge décide la question dans ce dernier sens. C'est une application du principe que les privilèges sont des hypothèques privilégiées (n° 15).

401. Le privilège du vendeur porte sur l'immeuble vendu; il est spécial, parce que la cause du privilège est spéciale. Si le prix est privilégié, c'est parce que la chose vendue entre dans le patrimoine du débiteur et profite à ses créanciers. Si la vente avait eu pour objet une portion d'un immeuble, le privilège ne frapperait pas les autres portions (n° 16).

N° 2. PRIVILÈGE DU COPEERMUTANT.

Sommaire.

402. Quelles sont les créances privilégiées et les conditions requises pour l'existence du privilège?

402. La loi accorde un privilège aux copermutants, sur les immeubles réciproquement échangés (art. 27, 2°). Ce privilège leur est donné d'abord pour le paiement des *soultes* et *retours*. Jusqu'à concurrence de la soulte, l'échange est une vente; si j'échange un immeuble valant trente mille francs contre un immeuble qui en vaut vingt mille, il y a vente pour la soulte de

(1) Voyez le t. III de ce cours, p. 405, n° 691.

dix mille francs que l'autre échangiste doit me payer; il y a aussi même raison de privilégier la soulte, car la soulte fait entrer la partie de l'immeuble pour laquelle elle est due dans le patrimoine du copermutant qui doit la payer (n° 19).

La loi donne encore un privilège à l'échangiste « pour le paiement de la somme fixe qui serait déterminée par l'acte à titre de dommages et intérêts dans le cas d'éviction ». L'échangiste qui est évincé, soit sur une action en revendication, soit sur une action hypothécaire, peut répéter la chose qu'il a donnée en échange, ou réclamer des dommages-intérêts (art. 1705). S'il agit en répétition, l'échange est résolu, comme s'il n'avait jamais existé; il n'y a plus de créance, donc pas de privilège. S'il réclame des dommages-intérêts, il a de ce chef un privilège, parce que les dommages-intérêts représentent la valeur de l'immeuble, plus la perte faite par l'échangiste ou le gain dont il a été privé. Pour que l'échangiste ait un privilège de ce chef, il faut que l'acte détermine une somme fixe à titre de dommages-intérêts, c'est-à-dire qu'il les évalue en argent. Dans cette hypothèse, l'échange produit l'effet d'une vente: l'un des échangistes garde le fonds qu'il a reçu et en paye le prix, c'est-à-dire, la valeur actuelle, sous forme de dommages-intérêts. La loi ajoute une condition, l'évaluation des dommages-intérêts. C'est une condition requise pour l'existence du privilège. Elle tient au mode de publicité organisé par la loi. Le copermutant conserve son privilège par la transcription du contrat d'échange stipulant une somme fixe à titre de dommages-intérêts en cas d'éviction. Pour que la transcription rende le privilège public, il faut naturellement que l'acte transcrit mentionne la créance privilégiée (n° 21).

N° 3. PRIVILÈGE DU DONATEUR.

Sommaire.

403. Quelle est la créance privilégiée et quelle est la condition requise pour l'existence du privilège?

403. Le troisième privilège immobilier est celui du donateur sur l'immeuble donné, pour les charges pécuniaires ou autres prestations liquides imposées au donataire (art. 27, 3°). Quand le

donation se fait avec charge, le donateur a une action contre le donataire pour le contraindre à l'exécuter; la loi garantit cette créance par un privilège, par analogie de celui qu'elle accorde pour le paiement du prix. En effet, la donation est une vente jusqu'à concurrence du montant de la charge. Si je donne un immeuble valant trente mille francs, en imposant au donataire une charge de dix mille francs, l'acte n'est une libéralité que pour vingt mille francs; pour l'excédant, c'est un contrat à titre onéreux; si la charge consiste en une somme d'argent, le contrat a les effets d'une vente, le donateur doit donc avoir le privilège du vendeur. Si la charge consiste en une autre prestation, il n'y a plus de vente, puisqu'il n'y a pas de prix en argent, mais il y a un contrat analogue, et l'analogie est parfaite pour ce qui concerne le privilège. Ce qui rend la créance du prix préférable aux autres créances, c'est que le prix est la cause de l'obligation du vendeur, par suite de laquelle la chose vendue augmente le patrimoine de l'acheteur; or, la prestation stipulée à titre de charge par le donateur a le même effet, elle est aussi la cause de cette partie de la donation qui répond à la charge; sans cette charge, une partie des biens ne seraient pas entrés dans le patrimoine du donataire, et ne seraient pas devenus le gage de ses créanciers; il est donc juste que ceux-ci supportent la charge, en ce sens que le créancier des charges leur est préféré; sinon ils s'enrichiraient aux dépens du donateur (n° 23).

La loi prescrit une condition pour l'existence du privilège : il faut que l'acte de donation fasse connaître la prestation et son montant. Cette condition tient au mode de publicité admis par la loi. Le privilège du donateur se conserve par la transcription; on doit donc appliquer au donateur ce que nous venons de dire du copermutant. Quand la prestation consiste en une somme d'argent, l'acte de donation fait connaître aux tiers le chiffre exact de la charge, puisque l'acte doit être transcrit sur les registres du conservateur. Si la charge consiste en prestations de denrées ou dans une obligation de faire, elle doit être liquidée, c'est-à-dire évaluée en argent, afin que la transcription de la donation apprenne aux tiers quel est le montant exact des charges à raison desquelles ils seront primés par le donateur (n° 24).

N° 4. PRIVILÈGE DES COPARTAGEANTS.

Sommaire.

404. Quelles sont les créances privilégiées?
 405. Quelles sont les conditions requises pour l'existence du privilège?
 406. Quels sont les biens grevés du privilège?

404. La loi accorde un privilège aux copartageants 1° pour le paiement des soultes, 2° pour le paiement du prix de licitation et 3° pour assurer le recours que les copartageants ont en cas d'éviction (art. 27, 4°). Quel est le motif de ces divers privilèges? Le partage liquide des droits préexistants; l'égalité est de l'essence de cette liquidation; et, pour que l'égalité soit réelle, il faut que ceux des copartageants qui ont une action pour la maintenir aient une garantie pour le paiement de leurs créances; c'est le seul moyen d'assurer l'égalité (n° 26).

La soulte suppose un partage inégal; le retour de lots a pour objet de rétablir l'égalité par le paiement d'une somme d'argent à celui des copartageants dont le lot est inférieur en valeur. Pour assurer le paiement de la soulte, et par suite l'égalité entre copartageants, la loi donne un privilège au créancier de la soulte sur les biens compris dans le lot chargé de la soulte.

Il y a lieu à la licitation, c'est-à-dire à la vente aux enchères, lorsqu'une chose commune à plusieurs ne peut être partagée commodément et sans perte; ou si, dans un partage fait de gré à gré de biens communs, il s'en trouve quelques-uns qu'aucun des copartageants ne puisse ou ne veuille prendre. On vend, dans ce cas, la chose impartageable, et le prix en est distribué entre les copropriétaires (art. 1686). La licitation est tantôt une vente, et tantôt elle équivaut à un partage. C'est une vente quand un étranger se porte adjudicataire; les copartageants ont alors le privilège du vendeur. Lorsque la chose est adjugée à l'un des communistes, la licitation tient lieu de partage; la part des copartageants dans le prix leur tient lieu de la part qu'ils ont dans la chose; il importe donc de leur donner une garantie pour le paiement du prix, sinon ils pourraient ne pas obtenir la part à laquelle ils ont droit (n° 34).

Lorsque l'un des copartageants est évincé d'une chose comprise dans son lot, il a une action en garantie contre les autres communistes pour être indemnisé de la perte que lui a causée l'éviction (art. 884 et 885). Ce recours en garantie a pour objet de rétablir l'égalité entre les copartageants; la loi le privilégie afin d'assurer le payement de l'indemnité, et, par suite, le maintien de l'égalité (n° 26).

405. Quelles sont les conditions requises pour que les communistes aient droit aux privilèges qui naissent du partage? Le privilège des communistes suppose que l'indivision a cessé par le partage, et que de ce partage résultent les créances que nous venons de mentionner. Il n'est pas nécessaire que les copartageants soient *cohéritiers*; la loi belge ajoute ou *copartageants*: quelle que soit la cause de l'indivision, dès qu'il y a partage, il y a lieu au privilège, s'il en naît une créance que la loi privilégie. La raison du privilège existe dans tout partage, car tout partage est une liquidation, et l'égalité est de son essence (n° 24).

La loi prescrit une condition spéciale pour le privilège de garantie, en cas d'éviction; ce privilège n'a lieu que si l'acte de partage contient la stipulation d'une somme fixe pour le cas d'éviction. Cette condition tient au mode de publicité prescrit pour la conservation du privilège; il se conserve par la transcription de l'acte de partage; l'acte doit donc faire connaître aux tiers le montant exact de la créance privilégiée; si l'acte ne contenait pas cette indication, le privilège n'existerait point. Quant aux deux autres créances privilégiées, il n'y avait rien de spécial à prescrire; l'acte de partage qui contient un retour de lots fait nécessairement connaître le chiffre de la soulte, de même que l'acte de licitation fait connaître le prix de la licitation (n° 38).

406. Quels sont les biens grevés du privilège? Le privilège de licitation porte sur le bien licité; la cause étant spéciale, le privilège doit aussi l'être. Pour le payement de la soulte, le créancier a un privilège sur tous les immeubles compris dans le lot chargé de la soulte. Le plus souvent ce privilège sera trop étendu, puisque la soulte n'est qu'une partie de la valeur du lot; l'article 27 dit que l'acte de partage peut restreindre le privilège à un ou plusieurs immeubles du lot grevé de la soulte. Dans l'esprit de notre loi, les garanties qu'elle accorde ne doivent pas dépasser

les besoins de celui à qui elle les donne; elle cherche donc à limiter les privilèges qui seraient excessifs (n° 37).

Le privilège pour cause d'éviction porte sur tous les immeubles compris dans les lots des garants; il est donc général, en ce sens qu'il grève tous les immeubles de la succession échus aux héritiers débiteurs de l'indemnité. La raison en est que le privilège est une garantie de la créance; le copartageant évincé a un recours contre chacun de ses copartageants de ce chef; il doit donc avoir une garantie réelle sur les biens tombés dans leur lot; mais comme le recours se divise, le privilège ne portera sur les biens de chaque lot que jusqu'à concurrence de la part que le copartageant doit supporter dans la perte résultant de l'éviction. Même ainsi limité, le privilège sera d'ordinaire trop étendu; la loi permet, en conséquence, aux copartageants de le restreindre à une partie des immeubles (n° 37).

N° 5. PRIVILÈGE DE L'ARCHITECTE.

Sommaire.

407. Quelle est la créance privilégiée?

408. Quelles sont les conditions requises pour l'existence du privilège?

407. Les entrepreneurs, architectes, maçons et autres ouvriers employés pour défricher des terres ou dessécher des marais, pour édifier, reconstruire ou réparer des bâtiments, canaux ou autres ouvrages quelconques, ont un privilège sur l'immeuble dont ils ont augmenté la valeur par leurs travaux (art. 27, 5°). C'est à raison de la plus-value qu'ils procurent au fonds par leurs travaux, que la loi leur accorde un privilège; ils enrichissent le débiteur et, par suite, les créanciers: il est juste que ceux-ci leur tiennent compte du profit qu'ils en retirent. Dans le langage de l'école, on appelle ce privilège le privilège de l'architecte, parce que c'est d'ordinaire l'architecte ou l'entrepreneur qui l'exercent. Du reste, le privilège n'est pas accordé aux créanciers; il est établi en faveur de la créance, et la loi privilégie les *travaux quelconques* qui donnent une plus-value au fonds. Il y a cependant une restriction; il faut que les travaux donnent une créance contre le propriétaire. C'est en ce sens que la loi dit que les ouvriers

doivent être employés par le propriétaire, avec qui ils contractent pour l'exécution des travaux. Le privilège est l'accessoire de la créance, il faut donc qu'il y ait une créance contre le propriétaire à raison des travaux qu'il fait exécuter sur son fonds (nos 42-44).

L'article 2103, 5°, du code civil ajoutait : « Ceux qui ont prêté les deniers pour payer ou rembourser les ouvriers jouissent du même privilège, pourvu que cet emploi soit authentiquement constaté par l'acte d'emprunt et par la quittance des ouvriers. » Cette disposition n'a pas été reproduite par la loi belge, parce qu'elle était inutile (1); le subrogé jouit du privilège en vertu de la subrogation, et en se conformant aux prescriptions de la loi hypothécaire (n° 47).

408. Quelles sont les conditions requises pour l'existence du privilège? La loi veut qu'on dresse deux procès-verbaux, le premier constatant l'état des lieux avant le commencement des travaux, le second constatant la valeur du fonds après la réception des ouvrages; la plus-value résulte de la comparaison de ces deux valeurs. Cette condition est très-rigoureuse; elle l'est trop en ce sens que l'entrepreneur, qui est dans la dépendance du propriétaire, n'ose pas demander l'expertise, et, par suite, il ne jouit pas du privilège que la loi lui accorde. Si la loi s'est montrée si rigoureuse, c'est dans l'intérêt des tiers, créanciers chirographaires et hypothécaires, qui se trouvent primés par les entrepreneurs. Par la même raison, elle exige que les experts soient nommés par le président du tribunal, au lieu d'être désignés par les parties. La loi belge veut de plus que les créanciers soient appelés à la première expertise, c'est-à-dire les créanciers hypothécaires inscrits qui seront primés par les créanciers privilégiés, jusqu'à concurrence du montant de la plus-value. Nous reviendrons sur ce dernier point (nos 49-51).

La première expertise se fait avant le commencement des travaux, afin de constater la valeur qu'avait le fonds au moment où les travaux vont commencer. Il doit y avoir une seconde expertise, après que les travaux sont terminés. La loi veut que les ouvrages soient reçus, dans les six mois au plus tard de leur perfection, par un expert nommé d'office. Ce second procès-verbal constate la valeur du fonds après l'achèvement des travaux. L'ex-

(1) Voyez, ci-dessus, n° 398.

pertise est de rigueur, ainsi que le délai dans lequel elle doit être faite : c'est une condition de l'existence du privilège. Dans l'intérêt des tiers créanciers, la loi exige que l'expertise se fasse le plus tôt possible, afin que l'estimation soit exacte, ainsi que la constatation de la plus-value qui résulte des travaux. Le privilège n'est accordé que dans les limites de la plus-value; encore la loi le réduit-elle à la plus-value existante lors de l'aliénation de l'immeuble, parce que c'est seulement à cette époque que les autres créanciers profitent de l'augmentation de valeur (nos 53-54).

§ II. De la conservation des privilèges immobiliers.

N° 1. NOTIONS GÉNÉRALES.

Sommaire.

- 409. Les effets des privilèges immobiliers sont subordonnés à la publicité.
- 410. Motifs de la publicité.
- 411. Pourquoi la loi ne prescrit-elle pas la publicité des privilèges mobiliers?
- 412. Le principe de publicité reçoit une exception pour les frais de justice.
- 415. Il y a des privilèges qui se conservent par la transcription.

409. « Entre les créanciers, les privilèges ne produisent d'effet à l'égard des immeubles qu'autant qu'ils sont rendus publics par inscription sur les registres du conservateur » (art. 29). Ainsi tous les effets du privilège sont subordonnés à la publicité, c'est-à-dire la préférence à l'égard des autres créanciers même chirographaires, et le droit de suite contre les tiers (art. 96). Il y a analogie, sous ce rapport, entre les privilèges et les hypothèques. Toutefois, il y a une différence; le rang des hypothèques dépend strictement de la date de l'inscription, tandis que le privilège, une fois inscrit, a rang en vertu de sa nature, c'est-à-dire prime les créanciers hypothécaires inscrits antérieurement; nous dirons plus loin dans quelle limite (n° 66).

410. Pourquoi les privilèges et les hypothèques sont-ils soumis à la publicité? Nous avons dit plus haut (1) les motifs pour lesquels le législateur belge a établi la publicité pour toute translation de droits réels immobiliers. Ce principe s'applique aux hypothèques et privilèges qui sont aussi des droits réels immobi-

(1) Voyez, ci-dessus, nos 289 et 290

liers, il n'y a qu'une différence dans le mode de publicité : les hypothèques et privilèges sont rendus publics par voie d'inscription, tandis que les aliénations et les partages sont transcrits. Encore la loi déroge-t-elle à cette règle pour les plus usuels des privilèges ; ceux qui naissent d'un acte translatif ou déclaratif de propriété immobilière se conservent par la transcription de ces actes. Il n'y a donc pas deux publicités, il n'y en a qu'une : c'est un principe général de notre législation. La publicité était admise par le code civil pour les privilèges et hypothèques, sauf quelques restrictions ; le législateur belge a rejeté ces restrictions et généralisé le système.]

Le but de la publicité est d'assurer le crédit des propriétaires d'immeubles, en donnant aux tiers créanciers et aux tiers acheteurs une connaissance complète de la situation du débiteur avec lequel ils traitent. De là la nécessité de la publicité : d'une part, des aliénations et partages, d'autre part, des privilèges et hypothèques. La loi hypothécaire a surtout en vue les intérêts des tiers qui traitent sur la foi d'une garantie réelle, hypothèque ou privilège. Pour qu'ils puissent traiter avec sûreté, il faut qu'ils sachent quelles sont les charges qui grèvent les biens de leur débiteur ; si ces charges étaient clandestines, ils se verraient primés par des créanciers antérieurs, dont ils ignoraient les droits ; ils risqueraient donc de perdre leurs créances par l'insuffisance du gage immobilier qui leur sert de garantie ; or dès que les créanciers ne peuvent pas traiter en sûreté, le crédit du propriétaire en souffre ; on ne traite pas avec lui, ou l'on traite à des conditions onéreuses, pour compenser les chances de perte que l'on court. La publicité des privilèges et hypothèques ne suffit point pour assurer les droits des tiers ; il faut encore qu'ils aient la certitude que le possesseur d'immeubles en est le vrai propriétaire ; c'est le motif pour lequel la loi prescrit la publicité des aliénations et des partages. Il faut donc tout ensemble la publicité des privilèges et hypothèques et la publicité des transactions immobilières. La publicité, en assurant les droits des tiers, donne aux propriétaires le crédit dont ils ont besoin, soit pour l'exploitation de leurs fonds, soit pour des entreprises industrielles ou commerciales ; par là la publicité devient un élément de prospérité et de richesse pour les États.

Il y a des tiers qui ne stipulent pas des garanties réelles, ce sont les créanciers chirographaires. Ils sont également intéressés à la publicité des transactions immobilières ; en effet, ils traitent sur la foi de la richesse immobilière de leur débiteur ; il faut donc qu'ils sachent si cette richesse est réelle ; or, elle est trompeuse quand les biens du débiteur sont grevés de charges, privilèges ou hypothèques au delà de leur valeur ; elle est plus trompeuse encore quand le débiteur a déjà aliéné une partie de ses immeubles, sans que les tiers puissent savoir quels biens il a vendus et quels biens lui restent. La publicité leur donne une garantie complète en ce sens qu'aucune mutation, aucune hypothèque, aucun privilège ne peuvent leur être opposés s'ils n'ont pas été rendus publics (n° 67).

411. La publicité n'est prescrite que pour les privilèges immobiliers. Pourquoi les privilèges mobiliers ne doivent-ils pas être rendus publics ? La publicité est prescrite, d'abord dans l'intérêt des tiers acheteurs ; or ceux-ci n'ont aucun intérêt à ce que les privilèges mobiliers soient rendus publics, puisqu'ils sont à l'abri de l'éviction, en vertu de leur possession, s'ils sont de bonne foi ; l'article 2279 leur donne une exception contre toute action réelle ; voilà pourquoi les privilèges mobiliers n'ont pas de suite. Les créanciers chirographaires seraient intéressés à connaître ces privilèges, puisqu'ils leur enlèvent une partie du gage mobilier sur lequel ils comptaient. Si, malgré l'intérêt des tiers créanciers, la loi n'a pas ordonné la publicité des privilèges mobiliers, c'est que la publicité est moins nécessaire ; les tiers doivent s'attendre à un certain nombre de créances privilégiées, ils les connaissent par la loi et savent que l'avoir de leur débiteur est diminué par ces créances. Traitent-ils avec un locataire, un fermier, ils savent qu'ils seront primés par le bailleur. Il y a, à la vérité, des privilèges qu'ils ne peuvent pas connaître : tel est celui du vendeur qui leur enlève la valeur intégrale de la chose vendue et non payée. Mais il eût été difficile d'organiser une publicité complète des divers privilèges. Les transactions mobilières sont infiniment plus nombreuses que les transactions immobilières ; obligerait-on chaque créancier privilégié à inscrire sa créance ? Pour bien de ces créanciers, cela eût été impraticable ; pour d'autres, c'eût été une gêne devant laquelle la plupart auraient reculé. Enfin les