



# PRÉCIS

POUR

*Arrêt du 25 juillet  
1811. sur la page 87.*

Sieur JOSEPH BESSEYRE, propriétaire, habi-  
tant à Clermont, appelant;

CONTRE

*Sieur BLAISE GENEIX, aussi propriétaire,  
habitant la même ville, intimé.*

~~~~~

**L**E sieur Besseyre, acquéreur, en l'an 13, d'une propriété appelée les Roches, située *dans les dépendances de Chamalière*, ne vit aucune inscription sur cet immeuble, et en paya le prix comptant.

Il a demeuré paisible possesseur, jusqu'au 10 septembre 1811, sans être troublé par personne.

A cette époque, il a reçu du sieur Geneix une som-

A

mation de lui payer 13,500 francs, ou de délaisser l'immeuble.

Il y a formé opposition.

Ces poursuites avoient pour fondement une inscription de 13,500 francs, prise, le 30 prairial an 10, sur le bien des Roches, situé *dans les dépendances de Clermont*.

Le sieur Besseyre en a demandé la nullité, aux risques et périls de ses vendeurs, qu'il avoit appelés en ~~garantie~~, subsidiairement, il a réclamé un sursis, commandé par les circonstances même de la cause.

Le tribunal de Clermont a rejeté ses moyens, déclaré l'inscription valable, et ordonné la continuation des poursuites.

Possesseur de bonne foi d'un immeuble qu'il ne connoissoit pas avant son acquisition, et dont il a dû payer le prix avec confiance, le sieur Besseyre a soumis cette décision à la censure de la Cour. Ses moyens sont écrits dans la loi même, et accompagnés de toute la faveur que mérite une cause juste et une défense légitime.

#### F A I T S.

Deux propriétés, appelées les Roches, sont presque limitrophes. L'une est située dans les dépendances de Clermont; l'autre dans la commune de Chamalière.

Celle-ci fut adjugée nationalement à Blaise Marlet, le 11 février 1791; et, le 17 du même mois, Marlet subrogea le sieur Blaise Geneix à une partie de son acquisition. Par ces deux actes, la propriété fut dite située *dans les dépendances de Clermont*.

Le sieur Geneix en a resté propriétaire jusqu'au 24 prairial an 10. Il a eu, pendant ce long intervalle, le temps d'apprendre que le bien des Roches, qu'il avoit acquis, étoit situé dans la commune de Chamalière : la seule circonstance qu'il y payoit l'impôt chaque année avoit dû suffisamment l'en instruire.

Aussi ne l'ignora-t-il pas : il va nous le prouver lui-même.

Il s'éleva, en l'an 9, entre la mairie de Clermont et lui, quelques contestations au sujet d'une prise d'eau : le sieur Geneix présenta requête au tribunal de Clermont, le 3 thermidor ; et son premier mot fut de dire qu'il étoit propriétaire d'un bien appelé *les Roches du Séminaire*, situé dans les appartenances de Chamalière.

Une ordonnance fut rendue ; et, le lendemain 4, Me. Taché, notaire à Clermont, indiqué pour dresser un procès verbal, et remplissant cette mission à la requête du sieur Geneix, déclare s'être transporté dans le bien des Roches, *situé commune de Chamalière*.

Le 24 prairial an 10, le sieur Geneix subrogea François Debens à l'adjudication de 1791, et à la subrogation qu'il tenoit lui-même de Marlet. Le prix fut fixé à 36,697 francs ; 10,000 francs furent stipulés payables à terme ; le reste fut payé comptant.

Le sieur Geneix, tout instruit qu'il étoit de la véritable situation de son bien, le vendit encore comme situé dans les dépendances de Clermont.

Cette vente fut transcrite le 30 du même mois ; et, sous la même date, le conservateur fit une inscription d'office, pour les 10,000 francs dûs au sieur Geneix.

Le 11 vendémiaire an 11, Debens vendit au sieur Joba, général de brigade, et à la dame Batisse, son épouse, l'usufruit et jouissance du domaine des Roches, à la charge, entr'autres conditions, de payer les 10,000 fr. restés dûs au sieur Geneix. Joba hypothéqua sa maison de Clermont à la garantie de cette obligation.

Le 5 pluviôse de la même année, Geneix prit une inscription contre Joba et sa femme, en vertu de cet acte, qu'il data *du 21 vendémiaire* précédent.

Le 8 frimaire an 13, le sieur Debens et la dame Batisse, femme Joba, tant en leur nom personnel qu'agissant en vertu d'une procuration authentique du général Joba, vendirent au sieur Guillemain la propriété et jouissance du bien des Roches, et l'indiquèrent comme *situé dans les dépendances de Chamalière*.

Cette vente fut faite moyennant un prix apparent de 25,000 francs, dont 10,000 fr. furent payés comptant; 5,000 francs furent stipulés payables dans deux ans, et 10,000 francs dans trois ans, le tout entre les mains de Debens. Il ne fut pas dit dans cet acte un seul mot qui eût trait aux 10,000 francs restés dûs à Geneix, et délégués à Joba par l'acte du 11 vendémiaire an 11. On y lit néanmoins une clause assez singulière, et relative au sieur Geneix: la dame Joba donne la mainlevée d'une inscription prise en son nom et en celui de Joba, contre Debens; elle et Debens réunis donnent ensuite mainlevée de toutes inscriptions qu'ils auroient pu prendre, à Clermont ou à Thiers, contre le sieur Geneix.

Mais le 7 nivôse an 13, la dame Batisse, toujours en vertu de la procuration de son mari, vendit à Debens

la maison appartenante à Joba, et située place de Jaude. Parmi les conditions de cette vente, dont le prix étoit de 20,000 francs, on remarque celle de payer au sieur Geneix les 10,000 francs qui lui étoient encore dûs, et auxquels cette maison avoit été hypothéquée par l'acte du 11 vendémiaire an 11, et les autres 10,000 francs aux créanciers inscrits qui seroient indiqués par la dame Batisse, et ce, dans le délai de six mois.

Les choses étoient en cet état lorsque, le 10 fructidor an 13, Guillemain, acquéreur des Roches depuis le 8 frimaire précédent, les revendit au sieur Besseyre. Ce dernier, originaire de la Lozère, et ayant habité jusque-là Marvejols, ne connoissoit ni les Roches de Chamalière, ni les Roches situées dans la commune ou les dépendances de Clermont. On lui vendit *le bien des Roches, sis dans les dépendances de Chamalière*; et ne trouvant pas d'inscription sur la propriété ainsi indiquée, il ne fit pas difficulté de payer la somme de 40,000 francs, qui étoit le prix de son acquisition : bientôt après il fit transcrire son contrat.

Une contestation considérable s'éleva, en 1807, entre le sieur Joba, la dame Batisse et le sieur Debens. Joba demandoit la nullité des ventes consenties par la dame Batisse, en vertu de sa procuration, soit de l'usufruit des Roches, soit de la maison de Clermont. Le sieur Besseyre, détenteur des Roches, fut appelé en cause, pour être condamné au désistement : il demanda sa garantie contre ses vendeurs.

Debens, comme acquéreur de la maison de la place de Jaude, se défendit vivement; il soutint qu'il avoit

rempli toutes les conditions de sa vente, parmi lesquelles étoit la délégation de 10,000 francs à Geneix. Il est utile de connoître les conclusions qu'il prit devant le tribunal de Clermont : nous les trouvons dans une copie signifiée du jugement contradictoire, que rendit ce tribunal le 4 juillet 1807.

Il demandoit que Joba fût déclaré non recevable dans sa demande en nullité de la vente du 7 nivôse an 13 ; et soutenant qu'il en avoit rempli toutes les conditions, il demandoit acte de sa demande incidente, « à ce que ledit  
 « Joba soit condamné à lui remettre et rembourser les  
 « différentes sommes, formant celle de treize cents francs,  
 « qu'il a payées pour ledit général Joba, *au delà de ce*  
 « *dont il étoit chargé par l'acte de vente du 7 nivôse*  
 « *an 13.* »

Examinant subsidiairement le surplus de la cause, pour le cas où la vente seroit annullée, il concluoit « à ce  
 « que ledit Joba fût condamné à lui payer la somme de  
 « 21,300 francs, *dont il resteroit débiteur envers lui,*  
 « *au moyen de la résolution de la vente,* aux intérêts  
 « de droit, frais *et loyaux coûts des quittances,* et aux  
 « dépens ; et cependant à ce qu'il fût ordonné que jus-  
 « qu'à parfaite libération, de la part du général Joba,  
 « des sommes ci-dessus, lui Debens resteroit en posses-  
 « sion de la maison vendue, *comme ayant spécialement*  
 « *libéré ladite maison des charges dont elle étoit grevée,*  
 « *et auxquelles il a été subrogé.* »

Sur cette demande, le tribunal prononça en ces termes :  
 « Attendu que *tout ce qu'a payé* la partie de Biozat  
 « *n'est pas suffisamment* établi ; que la partie de Joudy

« se prétend aussi créancière de différentes sommes  
 « qu'elle a payées pour Debens, et que ces différens  
 « objets *de répétitions respectives* ne peuvent se régler  
 « que par un compte juridique ;

« Le tribunal annule la vente ; ..... et faisant  
 « droit sur la demande formée par la partie de Biozat,  
 « à raison de ce qu'elle *a payé* pour la partie de Jeudy,  
 « ordonne que les parties viendront à compte devant  
 « Chassigne, notaire, lequel fera mention des déduc-  
 « tions et compensations, ainsi que de droit. »

Nous avons observé que la principale créance dé-  
 léguée par l'acte du 7 nivôse an 13, étoit celle du sieur  
 Geneix; elle faisoit, à elle seule, la moitié du prix de  
 la vente.

Le sieur Debens, en défendant à la nullité, prétend  
 avoir rempli toutes ses obligations, et payé 1,300 francs  
 de plus.

Il en demande incidemment la restitution.

Il rapporte des quittances, et en demande les frais et  
 loyaux coûts.

Joba se borne à opposer des compensations.

Le tribunal considère que *tout ce qu'a payé* Debens  
 n'est pas *suffisamment* établi, et qu'il y a *des répéti-  
 tions respectives*; il ordonne le compte de ce que Debens  
*a payé*.

Concevrait-on que Debens eût eu l'audace de former  
 cette demande incidente, de prétendre qu'il avoit outre-  
 passé de 1,300 francs le paiement du prix, d'en récla-  
 mer la restitution, même *les frais et loyaux coûts des  
 quittances*, si la créance Geneix n'eût pas été payée?

Le jugement n'auroit-il rien appris de cette circonstance importante ? N'eût-ce pas été le meilleur moyen de Joba, soit pour prouver la fraude qu'il articuloit, soit pour faire rejeter la réclamation de Debens, d'une somme aussi considérable, qu'il n'auroit jamais payée ?

Et si nous ajoutons à cela qu'alors le sieur Geneix, dont la créance étoit échue, et qui ne pouvoit pas ignorer cette instance, ne demandoit rien à personne, n'intervenoit pas au procès pour empêcher Debens de prendre ce qui n'appartenoit qu'à lui ; que même depuis il n'a réclamé contre le tiers détenteur qu'après l'époque où Debens, officier de cavalerie, et son débiteur personnel, a été obligé de s'éloigner pour le service de l'état, on ne peut s'empêcher de s'étonner que le sieur Geneix, capitaliste, dont la grande exactitude est connue, ait gardé un aussi long silence envers des débiteurs dont la solvabilité étoit fort douteuse.

Ce silence, cette inaction absolue a continué jusques au 17 octobre 1810. Le sieur Geneix a pris à cette date une inscription contre les sieurs Debens et Besseyre, pour une somme de 13,700 francs.

Elle est faite sur *le bien des Roches, appelé les Roches du Séminaire de Clermont*, sans autrement indiquer la commune où il est situé.

Enfin, elle est faite en renouvellement d'une précédente inscription du 1<sup>er</sup>. messidor an 10, qui n'a jamais existé.

Cette démarche n'avoit pas frappé l'oreille du sieur Besseyre, qui jouissoit tranquillement de sa propriété ; mais, le 26 août 1811, après dix autres mois de silence,

le sieur Geneix fit à Debens un commandement de payer la somme de 13,500 francs, dont 3,500 francs pour les intérêts de sept ans.

Ce commandement fut fait à Clermont, à l'ancien domicile de Debens, *officier de cavalerie*, parlant à une femme, *qui a dit n'avoir aucune connoissance dudit Debens*. La copie est laissée à un adjoint de la mairie.

La dénonciation en fut faite au sieur Besseyre, le 10 septembre. Une seconde sommation la suivit de près, avec protestation de saisir l'immeuble.

Le sieur Besseyre forma opposition à ces poursuites, par requête du 24 décembre. Une ordonnance de référé renvoya les parties à l'audience, en autorisant néanmoins la continuation des poursuites. Le sieur Besseyre appela en cause les sieurs Debens et Guillemain, ses garans, et ensuite le général Terreyre, comme héritier du général Joba.

C'est ainsi que l'instance s'est engagée.

Le sieur Geneix, sentant bien que le renouvellement d'inscription qu'il avoit fait le 11 octobre 1810, ne pouvoit être considéré comme valable, en fit une autre, le 11 mars 1812, toujours contre Debens et Besseyre, en vertu de l'acte du 24 prairial an 10.

Elle est prise par renouvellement de l'inscription d'office, du 30 prairial an 10, sur le domaine des Roches, situé *dans les dépendances de Chamalière*.

Ainsi le sieur Geneix avoit pour but de réparer deux fautes; 1<sup>o</sup>. de suppléer à l'inscription du 11 octobre 1810;

2<sup>o</sup>. de réparer l'indication de celle du 30 prairial an 10, d'un domaine des Roches, situé *dans les dépendances de Clermont.*

Mais ce qu'il y a de remarquable, c'est que l'inscription de 1812 ne peut exister, contre le sieur Besseyre, que comme renouvellement de la première, faite en l'an 10, parce que le sieur Besseyre a transcrit dans l'intervalle, et qu'ainsi la différence notable dans une partie substantielle de ces deux inscriptions, dont l'une a voulu corriger l'autre, ne peut être qu'un vice essentiel qui détruit l'effet de l'une et de l'autre.

Après cette démarche, le sieur Geneix recommença ses poursuites; un commandement tendant à expropriation fut fait tant à Debens qu'à Besseyre, le 19 mars 1812.

Besseyre y forma encore opposition par requête du 1<sup>er</sup>. avril.

Le 8 juin, le sieur Geneix fit procéder à la saisie immobilière des Roches: elle fut attaquée de nullité.

En cet état, le sieur Besseyre fit signifier ses conclusions sur tous les chefs; il demanda,

1<sup>o</sup>. La nullité de l'inscription et de toutes les poursuites;

2<sup>o</sup>. Il observa que le sieur Debens étant militaire en activité de service, il ne pouvoit y avoir lieu, d'après la loi, à une saisie immobilière qui le concernoit directement;

3<sup>o</sup>. Et, subsidiairement, soutenant que dans aucun cas le sieur Geneix n'avoit droit de réclamer des inté-

rêts, il lui offrit son capital de 10,000 francs, à la charge de le subroger à ses privilèges et hypothèques.

Enfin il conclut à la garantie contre Debens, Guillemin et Terreyre.

C'est sur tous ces points qu'a été rendu le jugement dont est appel. Il seroit assez difficile de l'analyser ; il est plus simple, vu sa brièveté, de le mettre textuellement sous les yeux de la Cour.

« En ce qui touche les présomptions du payement de  
« la créance Geneix ,

« Attendu que des présomptions sont insuffisantes pour  
« détruire un titre ;

« Mais attendu que ces présomptions doivent être jus-  
« tifiées par Debens, contre qui réfléchit l'action en ga-  
« rantie, et que Debens est en activité de service.

« En ce qui est relatif au renouvellement de l'inscrip-  
» tion d'office, du 30 prairial an 10 ,

« Attendu que si l'inscription du 11 décembre 1810  
« est nulle, comme ne rappelant pas la vraie date de la  
« première, il en *existo une* seconde plus régulière,  
« celle du 11 mars dernier, prise dans les délais voulus  
« par la loi, et contre laquelle on n'a opposé aucun vice  
« de forme.

« En ce qui regarde la nullité résultante de ce que,  
« dans l'inscription d'office et dans celle en renouvel-  
« lement, la situation est dite dans les dépendances de  
« Clermont, tandis qu'elle est dans celle de Chamalière,

« Attendu que l'inscription d'office désigne la situation  
« telle qu'elle est indiquée dans le contrat même ; que

« l'inscription en renouvellement a dû être conforme ;  
« que, s'il y a erreur, c'est aux parties à se l'imputer ;  
« et comme le sieur Debens, premier acheteur, n'auroit  
« pas eu le droit de se prévaloir d'une inexactitude de  
« son fait, le sieur Besseyre, qui le représente, ne peut  
« en avoir de son chef.

.....  
« En ce qui est relatif aux offres,  
« Attendu que n'étant pas réalisées, elles ne peuvent  
« arrêter l'exécution du titre.

« En ce qui touche la demande en garantie du sieur  
« Besseyre, contre les sieurs Guillemain et Debens ;  
« Attendu que ces garanties sont fondées, etc. ;

« Le tribunal, sans s'arrêter aux moyens de nullité  
« proposés par le sieur Besseyre, dont il est débouté,  
« ni aux offres qui ne sont pas réalisées, ordonne que  
« les poursuites commencées seront continuées, etc. »

Le sieur Besseyre a interjeté appel en la Cour, contre  
Geneix ; et c'est en cet état qu'il s'agit de statuer.

Deux questions principales se présentent : nous allons  
les examiner séparément.

1<sup>o</sup>. *Le sieur Geneix a-t-il conservé ses droits contre  
Besseyre, tiers acquéreur, malgré la transcription  
de la vente faite à ce dernier ?*

Cette question nous conduit naturellement à examiner,  
et la législation qui régissoit le contrat du sieur Geneix,  
et la forme de son inscription.

La loi du 11 brumaire an 7, tout en reconnoissant le privilège du vendeur, comme celui des ouvriers et autres semblables, ne leur donnoit d'effet que par l'inscription : son esprit se découvre dans plusieurs articles non équivoques.

D'abord, par l'article 2, où elle s'explique nettement :

« L'hypothèque ne prend rang, et *les privilèges sur les immeubles n'ont d'effet* que par leur inscription. »

Par l'article 3, où, ne parlant que de la simple hypothèque, elle reconnoît *qu'elle existe, mais à la charge de l'inscription.*

En l'article 11, où elle énonce certains privilèges qu'elle dispense d'inscription, et qui dérivent de la nature de la créance, comme les frais funéraires et autres de ce genre, pour lesquels il ne peut pas y avoir de titres :

« Il y a privilège sur les immeubles, *sans qu'il soit besoin d'inscription* pour, etc. »

Donc, dans tous les autres cas, il n'y a pas privilège sans inscription : *exceptio regulam firmat.*

Aussi par les articles 12 et 13, établissant un privilège pour les entrepreneurs et architectes, elle exige que « le procès verbal qui constate les ouvrages à faire soit inscrit avant le commencement des réparations; et *le privilège n'a d'effet que par cette inscription.* »

Par l'article 29, elle veut que « la transcription conserve au vendeur son droit de préférence sur les biens aliénés, à l'effet de quoi, ajoute-t-elle, *le conservateur fera inscription* sur ses registres, des créances « *non encore inscrites* qui en résulteroient. »

Enfin, l'article 14, en établissant le rang des créanciers entr'eux, comprend « les précédens propriétaires *dont les « droits auront été maintenus selon les formes indiquées par la présente.* »

Ainsi point de privilège sans inscription.

Prévoyons cependant deux objections.

La première, que si l'on réduit les privilèges à la nécessité d'une inscription dont la loi ne fixe pas le délai, on les réduit à une simple hypothèque, puisque, pour le conserver, il faut l'inscrire avant toute autre créance simplement hypothécaire.

Cet argument a été souvent fait sur l'article 2106 du Code, qui contient la même imperfection. Tous les auteurs qui ont écrit sur cette matière, et tous les jurisconsultes l'ont résolue par une distinction de fait.

Ou elle s'élève entre les créanciers privilégiés et hypothécaires du propriétaire actuel, et alors il faut reconnoître que tant que l'immeuble est dans ses mains, le vendeur peut conserver son privilège par une inscription, et que, dans quelque temps qu'il la fasse, il prime les créanciers hypothécaires de son acquéreur. Voilà la conséquence qu'il faut tirer de ce que la loi n'indique point de délai pour l'inscription du privilège; et cette conséquence, vraie en elle-même sous le Code Napoléon, seroit plus que sujette à examen sous l'empire de la loi de brumaire an 7.

Mais si l'acquéreur revend, celui qui achète n'a qu'une chose à consulter, le registre des hypothèques; s'il n'y aperçoit pas d'inscription, qu'il transcrive, et que, pendant la quinzaine de sa transcription, le ven-

leur originaire ne prenne pas d'inscription, aux termes de l'article 834 du Code de procédure, il a purgé tous les droits qui frappoient sur l'immeuble, autres que les droits réels et immobiliers, et le privilège s'évanouit, respectivement à cet acquéreur, qui ne doit autre chose que le rapport du prix, sauf le droit de surenchère, accordé aux créanciers inscrits seulement.

Ces principes sont constans; ils ont été publiquement professés par M. Merlin, et les tribunaux les ont constamment adoptés.

Diroit-on, en second lieu, que la transcription seule a tout l'effet de l'inscription, et que l'irrégularité de l'inscription seroit alors sans conséquence?

Cet argument, très-vrai en lui-même sous l'empire du Code, ne seroit qu'une pure illusion sous la loi du 11 brumaire an 7.

On a décidé en effet (et c'est toujours d'après M. Merlin que nous parlons), que la simple transcription du contrat suffisoit pour conserver le privilège du premier vendeur, même après la transcription d'une seconde vente; mais pourquoi cela?

Parce que l'article 2108 du Code Napoléon, ne laisse pas le moindre doute sur sa volonté absolue; il est ainsi conçu :

« Le vendeur privilégié conserve son privilège par  
 « la transcription du titre qui a transféré la propriété  
 « à l'acquéreur, et qui constate que la totalité ou partie  
 « du prix lui est due, à l'effet de quoi la transcription  
 « vaudra inscription pour le vendeur, et le prêteur qui  
 « aura fourni les deniers payés..... Sera néanmoins le

« conservateur des hypothèques, tenu, *sous peine de*  
 « *tous dommages-intérêts envers les tiers*, de faire d'of-  
 « fice l'inscription sur son registre en faveur du ven-  
 « deur, etc. »

Rien de plus clair.

La loi donne au privilège du vendeur une faveur si grande, qu'elle imprime à l'acte même qui consolide la propriété sur la tête de l'acquéreur, la force de conserver tous les droits de ce vendeur; en sorte que, même sans sa participation, il est impossible que sa créance lui échappe.

Mais aussi elle considère comme tellement sacrée l'obligation d'instruire les tiers de tout ce qu'ils peuvent risquer en contractant avec l'acquéreur, et elle regarde si peu comme un moyen suffisant de publicité pour les tiers, la simple transcription du contrat, qu'elle exige du conservateur qu'il fasse une inscription d'office, faute de quoi elle le soumet aux dommages-intérêts des tiers, c'est-à-dire, de tous ceux qui contracteront avec l'acquéreur, faute d'une inscription qui leur ait montré le danger.

Ainsi le vendeur et les tiers sont également à l'abri de toute crainte; le vendeur, puisqu'il ne peut rien perdre; les tiers, parce que la transcription, tout en conservant le privilège, ne sera pas fatale pour eux, et que présumant leur ignorance, malgré l'accomplissement de cette formalité, la loi leur accorde une garantie.

Et voilà pourquoi le Code, s'expliquant disertement, dit que *la transcription vaudra inscription pour le vendeur.*

Il n'en étoit pas de même sous la loi de brumaire an 7. Comment s'exprimoit-elle ? Nous l'avons déjà remarqué.

« Lorsque le titre de mutation constate qu'il est dû  
 « au précédent propriétaire, ..... soit la totalité, soit  
 « partie du prix, la transcription conserve à ceux-ci le  
 « droit de préférence sur les biens aliénés, *à l'effet de*  
 « *quoi le conservateur fera inscription* sur ses registres,  
 « *des créances non encore inscrites* qui en résulte-  
 « roient. »

La loi reconnoît de même que la transcription n'a pas *pour les tiers* un degré suffisant de publicité; aussi exige-t-elle du conservateur qu'il fasse inscription..... *des créances non encore inscrites* : mais comme elle ne rejette sur lui aucune responsabilité personnelle envers les tiers, elle ne dit pas, *à l'effet de quoi la transcription vaudra inscription*, mais seulement, *à l'effet de quoi le conservateur fait inscription*.

Ainsi, pour que la transcription ait *cet effet*, pour qu'elle le produise envers des tiers, il faut que le conservateur inscrive.

Et voilà pourquoi, dans tous les autres articles que nous avons cités, elle ne *donne effet* au privilège qu'au moyen de l'inscription, qui est un élément nécessaire à sa conservation vis-à-vis les tiers.

Et comment cela ne seroit-il pas ? Avant la loi du 11 brumaire, les privilèges n'étoient pas assujétis à l'inscription, puisque cette formalité n'étoit pas établie; cependant l'article 39 de cette loi exige que les anciens privilèges soient inscrits dans les trois mois, faute de quoi, dit-elle, *ils dégèneront en simple hypothèque*,

*et n'auront rang que du jour de leur inscription.* Et on voudroit que les privilèges nouvellement acquis eussent une plus grande faveur, et de plus grandes prérogatives!

Ainsi, il faut en revenir à l'examen de l'inscription, et savoir si elle est valable ou irrégulière.

Sous ce rapport il n'y a pas de question.

En effet, la qualité la plus essentielle d'une inscription est de désigner, d'une manière certaine et indubitable, les personnes contre qui elle est prise, et les biens qu'elle frappe.

Voilà pourquoi la loi exige que les immeubles hypothéqués soient indiqués *par leur nature et leur situation.*

Et voilà pourquoi encore, malgré que la loi n'ajoute pas la peine de nullité, les tribunaux n'ont pas hésité de la prononcer toutes les fois qu'à défaut d'expression de la nature ou de la véritable situation des biens, il y a eu absence de spécialité ou de publicité suffisante, parce que ces deux caractères étant substantiels, l'inscription ne peut être parfaite sans leur accomplissement absolu. Il existe sur cela plusieurs arrêts de cassation.

Or, celle qui fonde les poursuites du sieur Geneix porte sur le bien des Roches, *situé dans les dépendances de Clermont*, tandis que le bien vendu est situé à Chamalière.

Et le sieur Besseyre, en achetant ce bien des Roches, *situé à Chamalière*, et en faisant transcrire son acte, a dû fort peu s'inquiéter des inscriptions qui étoient prises sur les propriétés situées dans les dépendances de Clermont.

S'il y eût eu plus de trois créanciers inscrits, il eût

été obligé de leur notifier son contrat, et de requérir pour cela, du conservateur, un état des inscriptions existantes, et un certificat de non-excédant.

Si le conservateur eût omis, dans l'état, l'inscription du sieur Geneix, l'immeuble n'eût pas moins été affranchi de l'hypothèque, d'après l'article 2198.

Mais, d'après l'article 2197, le conservateur eût été garant de cette omission, à moins qu'elle ne fût provenue de désignation insuffisante.

On le demande, la responsabilité du receveur n'eût-elle pas été parfaitement à l'abri ?

Or, s'il y a insuffisance telle que le conservateur eût pu s'y méprendre, il y a nullité dans l'inscription.

Ici il y a plus qu'insuffisance; il y a une omission, une erreur qui tend à appliquer l'inscription sur une autre propriété.

Rien de plus évident.

« Mais, ont dit les premiers juges, cette déclaration est conforme à celle de la vente; et comme elle est du fait de Debens, premier acheteur, il n'eût pas eu le droit de s'en plaindre, et Besseyre, qui le représente, n'a pas d'autres droits que les siens. »

Ce motif fourmille d'erreurs.

1°. Si, sous certains rapports, et vis-à-vis des tiers, les acquéreurs successifs d'une même propriété sont censés les représentans les uns des autres, ce ne peut être dans notre cas, où, bien au contraire, ils sont tous des tiers, et usent de leurs droits personnels les uns envers les autres.

2°. Si la vente faite à Debens indique le bien vendu

comme situé à Clermont, ce ne peut être la faute de celui qui achète, qui a le droit d'examiner la propriété, son étendue, sa désignation, mais qui n'est pas obligé à tout cela, et qui, s'il trouve assez de sûreté dans la solvabilité de son vendeur, peut abandonner tous les événemens à sa bonne foi, et se reposer exclusivement sur sa garantie.

3°. La faute ne peut être imputée, dans l'espèce, qu'au sieur Geneix, vendeur, qui connoissoit parfaitement la situation de l'immeuble vendu, soit parce qu'il avoit payé pendant dix ans l'impôt à Chamalière, soit par tous autres moyens qui étoient en son pouvoir; et c'est ce que témoignent sa requête de l'an 9, et le procès verbal qui la suivit.

On concevroit le sens de ce motif, si la désignation de la vente faite par Geneix étant exacte, Debens avoit revendu sous une fausse dénomination, parce que Geneix, vendeur primitif, ne pourroit pas être dupe de la fraude pratiquée, ou de l'erreur commise par son acquéreur et les subséquens, qui, en ce sens, seroient les ayans-cause les uns des autres.

Mais l'erreur est émanée de lui-même; donc lui seul en seroit garant vis-à-vis tout le monde: et, par exemple, si Debens, après lui en avoir payé le prix, eût été poursuivi en vertu d'une inscription prise sur les Roches situées à Chamalière, Geneix eût bien été garant de sa fausse énonciation, quoique la dette ne lui eût pas été personnellé; encore il doit supporter le dommage qui lui arrive à lui-même, pour une faute commise par lui seul, et dont les tiers ne peuvent être victimes.

Ici, le sieur Besseyre prouve, par la matrice des rôles, les états de sections, et le certificat du maire de Chamalière, que la propriété dont il s'agit a toujours fait partie de son territoire.

Le sieur Besseyre, venant de Marvejols dans un pays qui lui étoit inconnu, ne peut pas être soupçonné avoir médité une fraude; et quand il auroit connu l'état des choses, le sieur Geneix ne seroit pas plus en règle, et c'est tout ce que considère la loi.

L'inscription de l'an 10 est donc sans force vis-à-vis lui.

Et celles de 1810 et 1812, qui n'en sont que des renouvellemens, n'ont aucune valeur, isolément prises, puisque le sieur Besseyre a transcrit dans l'intervalle.

D'ailleurs, celle de 1810 n'énonce aucune situation, puisqu'elle indique seulement *les Roches du Séminaire de Clermont*, sans dire dans quelle commune.

Celle de 1812 ne peut valoir comme renouvellement de celle de l'an 10, puisqu'elle est prise sur une propriété située à *Chamalière*, tandis que la première frappoit sur les Roches situées *dans les dépendances de Clermont*.

La sévérité des principes sur cette matière ne permet aucune hésitation; les exemples en sont trop multipliés pour qu'on ait besoin de s'en entourer. On ne s'en permettra qu'un seul, émané de la Cour elle-même.

Aimée Béal avoit fait une inscription sur *Marie-Mathieu Santon, veuve d'Antoine Aubert.....* Un acquéreur de *Marie Santon, veuve d'Antoine Aubert* (mêmes profession et habitation) avoit payé le prix de sa vente;

il fut attaqué par Aimée Béal; et, par arrêt du 16 février 1811, la Cour annulla l'inscription.

La seconde chambre de la Cour n'a-t-elle pas annullé une autre inscription, parce que, dans un nom propre, on lisoit un A pour un E? Si ces exemples pouvoient être taxés d'une trop grande sévérité, au moins ce défaut n'atteindroit pas la cause actuelle.

Donc, sous aucun rapport, le sieur Geneix n'a de droits sur l'immeuble.

Le sieur Besseyre avoit observé subsidiairement que son adversaire n'avoit pas droit aux intérêts, puisque son inscription de l'an 10 ne les conserve pas, qu'elle n'apprend pas même si la créance en rapportoit; il se borne en ce moment à cette remarque, qui nécessiteroit, dans tous les cas, l'infirmité du jugement.

Mais on observera en outre combien il est étrange que le sieur Geneix ait poursuivi aussi rigoureusement un tiers détenteur de bonne foi, qui lui avoit offert de lui payer le capital de sa créance, sous la seule condition de lui céder ses privilèges et hypothèques. Cette conduite a certainement de la dureté vis-à-vis un propriétaire honnête, un possesseur paisible, envers qui le sieur Geneix auroit quelque chose à se reprocher, quand bien même la rigueur de la loi seroit pour lui. C'étoit assez, sans doute, pour le sieur Besseyre, qui a acheté de bonne foi, qui a payé de même, de payer une seconde fois un capital de 10,000 francs; cette offre témoignoit à son adversaire, et sa bonne foi, et sa haine pour le procès; mais ce n'est pas ainsi que calcule un capitaliste,

2°. *Les circonstances de la cause permettent-elles en ce moment la mise à exécution du titre sur les immeubles qui appartiennent ou qui ont appartenu à Debens, et qu'on poursuit de son chef?*

Ce moyen est tiré de ce que le sieur Debens, seul débiteur direct, et cause première des poursuites, est militaire en activité de service.

Il est fondé sur une loi positive, celle du 6 brumaire an 5.

Le motif porte « qu'il est aussi instant que juste de  
« prendre des mesures qui mettent les propriétés des  
« défenseurs de la patrie, et des autres citoyens attachés  
« aux armées, à l'abri des atteintes que la cupidité et  
« la mauvaise foi pourroient y porter pendant leur ab-  
« sence. »

L'article 2 déclare qu'il n'y a aucune prescription, expiration de délai, ou péremption contre les défenseurs de la patrie.

L'article 4 défend de les exproprier de leurs immeubles pendant qu'ils sont dans les armées.

On avoit élevé la question de savoir si cette loi devoit être exécutée depuis la promulgation du Code Napoléon ;

Mais un décret de Sa Majesté l'Empereur et Roi, du 16 mars 1807, en a ordonné la publication dans les départemens ultramontains; ce qui prouve qu'elle est encore en vigueur.

La Cour de cassation a jugé d'ailleurs qu'elle doit

être exécutée jusqu'à la paix générale ; ainsi pas de difficulté sur ce point de droit.

Si donc l'immeuble dont il s'agit étoit encore la propriété de Debens , il n'y auroit pas de question.

Mais on a objecté qu'il ne s'agissoit pas d'exproprier Debens , mais bien le sieur Besseyre ; et quoique les premiers juges aient omis de statuer expressément sur ce chef , il n'en faut pas moins prévoir l'objection.

Sous ce rapport , il suffit d'un instant de réflexion pour se convaincre qu'elle n'est qu'une futilité.

Qu'importe que le sieur Debens ne soit pas en ce moment détenteur de l'immeuble ? n'est-il pas le débiteur direct et personnel de Geneix ? n'est-ce pas sa créance qui occasionne les poursuites ? et , bien mieux encore , n'est-ce pas parce que l'immeuble a été sa propriété , que cette tache l'a suivi partout , même dans les mains de Besseyre , qu'il est affecté à la créance de Geneix ? n'est-ce pas , en un mot , comme propriété de Debens , quoique détenue par Besseyre , qu'on l'a frappée d'une saisie ?

Si Debens avoit encore la propriété de la maison , ou de tout autre immeuble , le sieur Besseyre , en vertu de sa garantie , auroit le droit d'en poursuivre la vente pour être remboursé des sommes qu'il auroit payées pour le compte de Debens.

Néanmoins la loi du 6 brumaire an 5 seroit un obstacle à l'exercice actuel de son droit , et s'opposeroit à la vente.

Et on voudroit que cet obstacle fût restreint à la personne du garant , et que le garanti n'y trouvât pas les mêmes moyens !

En

En sorte que celui qui ne doit rien seroit obligé de payer, pendant que sa garantie contre celui qui doit tout seroit suspendue par le fait de la loi!

Ce système est tellement monstrueux qu'on ne sauroit craindre son influence.

Nous l'avons dit : c'est parce que la terre des Roches a été la propriété de Debens, qu'elle est frappée de l'hypothèque de Geneix.

C'est comme propriété actuelle ou passée de Debens, quoique sur le tiers détenteur, qu'on en poursuit la vente.

La loi ordonne contre lui directement les premières poursuites, et c'est en effet contre lui et contre Besseyre, *cumulativement*, qu'elles ont été dirigées.

Cette mesure ne peut nuire au sieur Besseyre, sans lui profiter.

Il est vrai qu'en général la caution qui peut opposer toutes les exceptions du débiteur, lorsqu'elles sont inhérentes à la dette, n'a pas le même droit pour les exceptions *purement personnelles*; mais pourquoi cela? et qu'est-ce que la loi entend par exceptions personnelles?

Ce sont uniquement et exclusivement celles qui, appartenant à la personne au moment de l'obligation, ont été tellement connues de la caution, qu'elles ont été la cause du cautionnement; par exemple, la minorité du principal obligé.

Mais on ne peut pas appliquer ce principe à une exception purement accidentelle, et seulement dilatoire, qui dérive du fait même de la loi, et qui, nuisant à la

caution sans qu'il ait été en son pouvoir de l'empêcher, doit également lui profiter.

Ici, d'ailleurs, il ne s'agit pas d'un cautionnement promis par la personne, mais d'une garantie hypothécaire, indépendante de sa volonté.

Aussi la Cour de cassation a-t-elle toujours appliqué la loi de l'an 5 à tous les cas où des militaires en activité de service ont eu un intérêt direct ou indirect; témoin un arrêt du 29 janvier 1811 (Denev. p. 151).

En vertu d'un acte du 11 nivôse an 6, un créancier avoit fait saisir des biens immeubles, propres à la femme d'un militaire en activité.

L'un et l'autre se pourvurent en nullité.

Par arrêt du 26 mai 1808, la Cour impériale de Douai rejeta leur demande.

Pourvoi en cassation; arrêt qui casse.

« Attendu que la loi du 6 brumaire an 5 a eu essentiellement pour objet la conservation des propriétés  
 « des défenseurs de la patrie, en activité de service;  
 « qu'elle a établi des mesures particulières pour prévenir les atteintes qui pourroient être portées à leurs  
 « droits; *que toute action dirigée contre eux, et dont  
 « le résultat peut leur préjudicier, a donc été soumise  
 « à ces mesures. »*

Pas de doute que l'action ne soit dirigée directement contre Debens, puisque la première démarche a été et a dû être une sommation faite à lui-même.

Pas de doute qu'elle ne réfléchisse contre lui, puisque son effet a été une condamnation de garantie.

Pas de doute que, revenant des armées, il n'ait le droit d'attaquer toutes ces poursuites, sans qu'on puisse même lui opposer ni prescription, ni fin de non-recevoir.

Pas de doute, enfin, que la mise à exécution de la garantie ne soit en cet instant suspendue en sa faveur, et ne paralyse les poursuites que pourroit entamer Besseyre.

Et il faudroit en attendant vendre le bien de Besseyre! Et, encore une fois, il ne profiteroit pas de cette exception! Cela est impossible.

Et dans quelles circonstances se présente cette question? Nous l'avons vu : tant que Debens a été sur les lieux, Geneix a gardé le plus profond silence; il n'a agi ni contre lui, ni contre les tiers; il s'est tu pendant dix années entières, quoiqu'il ait vu sous ses yeux agiter des questions relatives à sa créance, quoiqu'il n'ait pas pu ignorer que Debens, plaidant publiquement et à grand bruit, dans une cause qui intéressoit le public et excitoit sa curiosité, réclamoit de Joba la restitution des sommes qu'il soutenoit avoir payées en exécution de sa vente, et parmi lesquelles se trouvoit la créance du sieur Geneix.

A peine Debens s'est-il éloigné, que Geneix rompt son silence, et lui fait des sommations à un domicile où il n'étoit plus, et où il ne pouvoit plus être. S'il a été payé, les preuves de libération sont entre les mains de Debens; lui seul peut répondre à ses poursuites d'une manière non équivoque. Comment donc le sieur Geneix auroit-il l'espérance d'obtenir de la justice la permission d'exproprier le sieur Besseyre pour la créance de Debens, lorsque, par son propre fait, Debens ne peut plus se

défendre; que, par la même raison, Besseyre est dépouillé de ses moyens, et voit paralyser dans ses mains une action de garantie qui doit être aussi prompte que la poursuite exercée contre lui? Y eût-il jamais plus de motifs à la fois d'appliquer les dispositions de la loi de brumaire an 5?

Le sieur Besseyre se borne en ce moment à ces réflexions; elles suffisent pour faire connoître sa cause. Il n'a parlé qu'en passant de la demande en nullité qu'il avoit dirigée contre la forme de la procédure; il s'est même dispensé d'en indiquer les moyens: ce détail eût été superflu dans un précis qui n'a d'autre objet que d'asseoir les idées de la Cour sur une cause aussi favorable que juste.

Me. VISSAC.

Me. GOURBEYRE.