
CONSULTATION.

LE CONSEIL SOUSSIGNÉ, qui a pris lecture des pièces et procédures d'une contestation pendante en la Cour impériale de Riom, entre le sieur Etienne-Joseph BESSEYRE, appelant d'un jugement rendu au tribunal de première instance de Clermont, le 8 juillet 1812, et le sieur Blaise GENEIX, intimé;

ESTIME que le sieur Geneix n'est pas fondé à réclamer un privilège sur le domaine des Roches, appartenant au sieur Besseyre.

En effet, le sieur Besseyre a acquis du sieur Guillemain, par acte du 10 fructidor an 13, *un bien appelé des Roches, sis dans les dépendances de Chamalières*; lequel bien le sieur Guillemain avoit acquis du sieur Debens, et du général Joba et sa femme, par acte du 21 vendémiaire an 11.

. Le sieur Besseyre a fait transcrire son contrat au bureau des hypothèques de l'arrondissement, le 4 frimaire an 14.

.. Le sieur Geneix réclame un privilège sur ce domaine, en vertu de deux inscriptions;

L'une, du 30 prairial an 10, prise d'office par le conservateur, contre le sieur Debens, sur la terre des Roches, située *dans les dépendances de Clermont*, pour une somme de 10,000 liv., principal resté dû sur une vente ou subrogation faite par acte du 24 prairial an 10.

L'autre inscription, qui est du 11 mars 1812, a été prise par le sieur Geneix, en renouvellement de la première, de même contre le sieur Debens, et sur le domaine des Roches ; mais il est dit *situé dans les dépendances de Chamalières*.

Le sieur Besseyre soutient que la première inscription, à laquelle seule on doit avoir égard, parce que la dernière n'en est que le renouvellement, et d'ailleurs est bien postérieure à la transcription de son contrat d'acquisition ; il soutient, disons-nous, que cette première inscription n'est point applicable au domaine qu'il a acquis, qu'il n'y a point d'identité, puisqu'elle a été prise sur un domaine *situé dans les dépendances de Clermont*, et que celui qu'il a acquis est *situé dans les dépendances de Chamalières*.

En tout cas, qu'il y auroit vice de désignation, et même équivoque, parce qu'il existe un autre domaine *des Roches*, et qui est réellement *situé dans les dépendances de Clermont*.

A cela le sieur Geneix répond que la transcription de son contrat a valu inscription, et a assuré ses droits.

Subsidiairement, il soutient que l'inscription est régulière.

Et finalement, que quand elle seroit irrégulière, s'agissant d'une inscription d'office, et non de son fait, on ne pourroit lui en opposer l'irrégularité.

Tout cela ne nous paroît pas fondé ; nous allons en déduire les raisons.

1^o. Loin de voir, dans la loi du 11 brumaire an 7, sous l'empire de laquelle a été prise l'inscription dont

il s'agit, que la transcription du contrat vaut inscription pour le vendeur, qui reste créancier de tout ou partie du prix de vente, nous y voyons tout le contraire.

Elle pose, par l'article 2, la règle générale pour les hypothèques et les privilèges; elle porte que l'hypothèque ne prend rang, et *les privilèges sur les immeubles n'ont d'effet que par leur inscription dans les registres publics à ce destinés.*

Elle ne fait qu'une seule exception à ce principe :

Sauf, est-il dit, les exceptions autorisées par l'art. 11.

Et il n'est point question, dans cet article, du privilège du vendeur.

La loi n'en parle, pour la première fois, qu'à l'art. 14.

Cet article porte que « les créanciers ayant privilège
« ou hypothèque sur un immeuble, peuvent le suivre
« dans quelques mains qu'il se trouve, pour être payés
« et colloqués sur le prix, dans l'ordre suivant. »

Et au n°. 3, on lit :

« Les précédens propriétaires, ou leurs ayans-cause,
« dont les droits auront été maintenus, *selon les formes*
« *indiquées par la présente*, pour ce qui leur restera
« dû du prix, ou pour les charges qui en tiendront
« lieu. »

La loi annonce, comme on le voit, *des formes* pour maintenir les droits des propriétaires. Et quelles sont ces formes? On va le voir par l'article 29 : voici comment il est conçu.

« Lorsque le titre de mutation constate qu'il est dû
« au précédent propriétaire ou à ses ayans-cause, soit
« la totalité du prix, soit des prestations qui en tiennent

« lieu, la transcription conserve à ceux-ci le droit de
 « préférence sur les biens aliénés; à l'effet de quoi le
 « conservateur des hypothèques fait inscription, sur
 « ses registres, des créances non encore inscrites qui
 « en résulteroient. »

Nous ne pouvons voir dans cette disposition, et nous ne concevons pas comment on peut y voir que la transcription vaut inscription pour le vendeur. On ne peut pas contester raisonnablement que l'inscription d'office, dont elle parle, ne soit prescrite pour la conservation des droits du vendeur. Cela est littéralement écrit dans la loi. Or, si elle est prescrite *à cet effet*, elle est donc nécessaire : la transcription ne vaut pas inscription.

Enfin, l'article 39, concernant les hypothèques et privilèges du passé, veut que les privilèges comme les hypothèques soient inscrits dans les trois mois; sinon, est-il dit, *ils dégénéreront en simple hypothèque, et n'auront de rang que du jour de leur inscription.*

Et la Cour de cassation a jugé plusieurs fois que cela étoit applicable au privilège du vendeur, notamment par un arrêt du 17 mai 1809, rapporté au Journal de jurisprudence, par Denevers, année 1809, page 212.

Il s'agissoit, dans l'espèce, d'un contrat de vente du 5 novembre 1790, qui n'avoit été transcrit que le 16 thermidor an 12, postérieurement à une inscription prise par un autre créancier.

Et le vendeur ou ses ayans-cause n'avoient pris eux-mêmes inscription que le 9 vendémiaire an 13.

Il fut jugé qu'ils étoient primés par le créancier plus diligent.

« La loi, dit la Cour dans ses motifs, comprend évidemment le privilège du vendeur, puisqu'elle ne fait à cet égard aucune distinction, *puisque d'ailleurs le privilège du vendeur n'est pas au nombre de ceux que par les articles 11 et 12, elle a dispensés de la formalité de l'inscription.* »

Voilà les dispositions de la loi du 11 brumaire, concernant le privilège du vendeur.

Il nous paroît, nous le répétons, qu'elles établissent formellement la nécessité d'une inscription pour la conservation de ce privilège.

Mais s'il peut encore rester quelques doutes, ils devront cesser lorsque nous aurons fait connoître la discussion qui a eu lieu au Conseil d'état, sur la rédaction de l'article 2108 du Code Napoléon.

Voici comment étoit conçu le projet qui fut présenté à la discussion :

« 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, le conservateur fait d'office l'inscription, sur son registre, des créances non encore inscrites qui résultent de ce titre. (Le vendeur peut aussi faire faire la transcription du contrat de vente, à l'effet d'acquérir l'inscription de ce qui lui est dû à lui-même sur le prix.) »

A l'exception de cette dernière phrase, l'article projeté n'étoit, comme on le voit, qu'une copie de l'article 29 de la loi du 11 brumaire. Il portoit de même que *la transcription conservoit le privilège du vendeur ; de*

même il prescrivait au conservateur *de faire une inscription d'office à cet effet.*

Et l'on va voir comment ces dispositions furent entendues.

« Le consul *Cambacérès*, porte le procès verbal, trouve
« la disposition de cet article fort sage. Il voudrait ce-
« pendant que *l'effet ne dépendit pas de l'exactitude du*
« *conservateur.*

« Il est inutile, continue-t-il, de faire inscrire la
« créance du vendeur, afin que chacun sache que l'im-
« meuble est grevé, et qu'il n'y ait pas de surprise. Quand
« la transcription atteste que le prix n'a pas été payé
« en entier, le public est suffisamment averti : ni les
« acquéreurs, ni les prêteurs ne peuvent plus être trom-
« pés. Toute inscription particulière devient donc inu-
« tile; et il n'y a pas de motifs *d'en faire une condition*
« *qui expose la créance du vendeur, si le conservateur*
« *est négligent.* »

Cette opinion sur le sens de l'article présenté ne fut point contestée.

Au contraire, on ne s'occupait que de pourvoir à l'inconvénient prévu.

M. *Treilhard* proposa de déclarer que *la transcription vaudrait inscription pour la partie du prix qui n'aurait pas été payée.*

M. *Jolivet* demanda que le conservateur fût néanmoins obligé de prendre une inscription, sans que cependant l'omission de cette formalité nuisît à la conservation du privilège.

Et ces deux propositions ayant été adoptées, l'article fut rédigé ainsi qu'on le voit aujourd'hui.

De là il résulte que l'on jugea que, suivant le projet d'article qui n'étoit, comme nous l'avons dit, qu'une copie de la disposition de la loi du 11 brumaire, la transcription ne valoit pas inscription, et qu'il falloit une inscription d'office pour conserver les droits du vendeur, puisque l'on ajouta que *la transcription vaudroit inscription*.

Il est à remarquer aussi qu'on ne pensa pas, comme le consul, que la transcription suffisoit pour avertir les acquéreurs et les prêteurs, puisque dans la rédaction de l'article, on exigea une inscription d'office dans l'intérêt des tiers.

Tout cela nous est confirmé par M. le sénateur comte de Malleville, dans son analyse sur l'article 2108.

Après avoir dit qu'il n'étoit question, dans le projet, que du vendeur, et non du prêteur, et qu'on étendit la disposition à ce dernier, il continue et dit :

« Dans ce projet, *on avoit encore fait dépendre en quelque sorte la conservation du privilège du vendeur, de l'exactitude du conservateur, qu'on chargeoit de faire l'inscription de la créance du vendeur sur son registre.*

« Ce vico fut corrigé, et cependant, pour l'instruction *des tiers*, et pour que le registre des inscriptions fût complet, on obligea le conservateur, sous sa responsabilité, à faire l'inscription d'office.

« Cet article, ajoute-t-il, *est une amélioration à la loi de brumaire, qui ne parloit pas de tout cela.* »

D'après ces explications, on ne peut douter que sous l'empire de la loi de brumaire, la transcription n'avoit

pas l'effet de valoir inscription pour le vendeur, mais qu'il falloit une inscription pour conserver ses droits. *A l'effet de quoi*, etc., dit la loi de brumaire.

Au reste, cette discussion nous paroît être à peu près inutile.

En effet, il existe dans l'espèce une inscription d'office, et l'on ne peut contester du moins qu'elle n'ait été prise pour la conservation des droits du vendeur. Il faut donc juger le mérite de cette inscription; il faut juger la question de l'affaire, et non une autre.

D'ailleurs, comme on vient de le voir, ce n'est pas la transcription, c'est l'inscription seule qui est censée avertir *les tiers*; c'est pour eux, et dans leur intérêt, qu'elle est prescrite en tous les cas. Quand donc il existe une inscription, c'est uniquement à cette inscription qu'il faut s'arrêter.

Enfin, l'inscription étant conforme au contrat, si elle est irrégulière, la transcription participe du même vice, et ne peut avoir plus d'effet.

A tous égards donc, il ne peut être question que du mérite de cette inscription.

C'est la seconde question que nous avons à examiner :

2°. Le moyen de nullité, opposé contre l'inscription, est pris de l'article 17 de la loi du 11 brumaire.

Suivant cet article, toute inscription doit contenir, entr'autres choses, *l'indication de l'espèce et de la situation des biens sur lesquels le créancier entend conserver son hypothèque ou privilège.*

Même disposition dans le Code Napoléon, art. 2129.

Que cette formalité soit essentielle, et que son inob-
servation

servation entraîne la nullité de l'inscription , c'est ce qui n'est pas douteux. Il n'y a rien de plus important que de faire connoître d'une manière certaine, l'immeuble sur lequel on entend conserver une hypothèque ou un privilège : c'est la première chose à faire. Autrement, ceux qui auroient à traiter avec le propriétaire, pourroient être induits en erreur.

La question s'est présentée plusieurs fois à la Cour de cassation , et toujours elle a jugé que des inscriptions qui ne contenoient pas une désignation parfaite de l'espèce et de la situation des biens, étoient irrégulières et nulles.

Nous nous bornerons à faire connoître un de ces arrêts. En voici l'espèce :

Les sieurs Dupont et Delhon avoient pris des inscriptions contre le sieur Cousinet, leur débiteur, les 4 et 9 prairial an 7 ;

L'un, conformément à son titre, *sur tous ses biens présents et à venir, et notamment sur les biens qu'il possédoit dans l'étendue du bureau des hypothèques établi à Muret ;*

Et l'autre, aussi suivant son titre, *sur tous ses biens situés dans les communes de Pinsaguet et de Roques.*

Les biens du débiteur ayant été vendus par expropriation, et l'ordre étant ouvert, ces inscriptions furent contestées par un créancier postérieur, le sieur Molles.

Il les soutint vicieuses l'une et l'autre ; par le défaut de désignation de l'espèce des biens.

Il opposa encore, particulièrement contre celle du sieur

Delhon, qu'il y avoit erreur sur *la situation* des biens, parce que Cousinet n'en possédoit aucun dans la commune de Roques, qui étoit indiquée dans l'inscription.

Ces moyens ne furent accueillis, ni par le tribunal de Muret, ni par la Cour impériale de Toulouse.

Mais le sieur Molles se pourvut en cassation.

Et la Cour de cassation, par arrêt rendu au rapport de M. Gaudon, le 23 août 1808, cassa l'arrêt de la Cour impériale de Toulouse.

Elle considéra, entre autres choses, « que les articles
« 4 et 17 de la loi du 11 brumaire an 7 exigent l'in-
« dication de la nature et de l'espèce des biens hypo-
« théqués; que la volonté du législateur est d'autant
« moins incertaine, qu'il l'a exprimée de nouveau dans
« l'article 2129 du Code Napoléon; qu'une convention
« d'hypothèque, et des inscriptions *qui ne remplissent*
« *d'aucune manière une des formalités essentielles*
« *exigées par la loi, sont nulles, et que, par consé-*
« *quent, elles ne peuvent profiter des avantages que la*
« *loi n'accorde qu'aux conventions, et aux inscrip-*
« *tions conformes à ce quelle prescrit.* »

Cet arrêt est rapporté au Journal des audiences, par Denevers, année 1808, page 412.

Dans l'espèce de l'affaire présente, l'inscription ne pèche pas par un défaut d'indication de l'espèce, mais bien *de la situation des immeubles* auxquels on veut en faire l'application.

Elle est prise sur la terre des Roches, *située dans les dépendances de Clermont.*

Et le domaine acquis par le sieur Besseyre, auquel on prétend l'appliquer, est situé, au contraire, *dans les dépendances de Chamalières.*

Il n'y a donc pas d'identité.

Bien plus, on a soutenu pour le sieur Besseyre, et il est avoué par le sieur Geneix, qu'il existe un autre domaine *des Roches*, lequel est réellement *situé dans les dépendances de Clermont.*

En sorte, qu'à moins d'une vérification de l'espèce des dépendances de l'un et de l'autre domaine, et en ne considérant que l'inscription, il faudroit plutôt l'appliquer à cet autre domaine, qu'à celui acquis par le sieur Besseyre.

Il y a donc un double vice dans cette inscription : erreur sur la situation, et équivoque sur l'immeuble hypothéqué.

A cela on a fait plusieurs réponses pour le sieur Geneix.

D'abord on a voulu faire considérer le lieu de *Chamalières*, comme une dépendance de Clermont.

Mais cela n'est pas exact; c'est une commune distincte, qui a sa municipalité et son rôle particulier de contributions. Le procès verbal desaisie immobilière en fournit la preuve; il contient un extrait de ce rôle; et l'on y voit qu'en l'absence du sieur Besseyre, la copie de la saisie a été laissée à l'adjoint du maire.

On a dit ensuite que les deux domaines étoient distingués par des dénominations différentes; que celui du sieur Besseyre étoit connu sous le nom des Roches *du Séminaire*, et l'autre des Roches *Galouby.*

Il se peut, en effet, que le domaine du sieur Bes-

seyre , qui a appartenu autrefois au séminaire , en ait pris le nom , et ait été appelé les Roches du Séminaire , tant que le séminaire l'a possédé. Mais il paroît que cette dénomination a cessé , car elle n'est rappelée ni dans le contrat de vente fait par le sieur Debens au sieur Guillemain , ni dans celui fait par ce dernier au sieur Besseyre. Le domaine n'est indiqué dans l'un et dans l'autre que par le nom des Roches , et par sa situation.

Quant à l'autre domaine des Roches , on ne voit rien qui justifie qu'il ait le surnom des *Galoubry*.

Enfin , on a dit que le sieur Besseyre , ayant reçu du sieur Guillemain , son vendeur , les titres de propriété du domaine des Roches , a dû connoître la créance du sieur Geneix.

Mais on a répondu , d'après le contrat , que le sieur Guillemain ne lui a remis *que ceux qui étoient en son pouvoir*. Et quels étoient ces titres ? C'est ce qu'on ne voit pas.

On peut ajouter qu'en tout cas la remise n'en a été faite au sieur Besseyre que lors de la passation de l'acte , qu'il n'a pu en prendre connoissance qu'après , et que cette connoissance auroit été tardive et inutile , puisqu'il avoit payé le prix de son acquisition.

Tout ce qu'on peut opposer de plus fort au sieur Besseyre , c'est qu'il est d'usage que celui qui veut vendre , communique ses titres à celui qui veut acquérir.

Mais si cela a eu lieu , il faut croire qu'on n'a pas donné communication au sieur Besseyre du contrat de vente fait par le sieur Geneix au sieur Debens ; car , s'il avoit eu connoissance de la créance du sieur Geneix ,

pour restant de prix de vente, il n'auroit pas payé à son vendeur, quelque solide que parût alors sa fortune, la totalité de son prix.

Il faut croire que le sieur Guillemin ne lui a fait connoître que son contrat d'acquisition du sieur Debens et de la dame Joba, lequel ne parle d'aucune créance de propriétaire antérieur, et en exclut même toute idée, puisque le prix entier est stipulé payable aux vendeurs.

En un mot, on ne peut pas supposer de mauvaise foi au sieur Besseyre; elle est invraisemblable; il auroit agi contre son propre intérêt.

En nous résumant, en ce qui concerne l'inscription, nous estimons qu'elle est irrégulière, et ne remplit pas le vœu de la loi.

3°. Si elle est irrégulière, il faut l'annuller; c'en est la conséquence nécessaire.

Peu importe qu'il s'agisse d'une inscription d'office. La loi est générale; il n'y a point d'exception; et l'on n'a pas dû en faire, parce que toutes les espèces d'inscriptions ayant le même objet, doivent être conçues dans la même forme.

D'ailleurs, le conservateur n'a pris cette inscription que d'après le contrat, et conformément à ses énonciations. Il a indiqué la situation du domaine telle qu'elle est déclarée dans l'acte de vente. Le vice qui s'y trouve vient de l'acte même. Or, cet acte est l'ouvrage du sieur Geneix; c'est donc sur lui, en dernière analyse, que retombe l'irrégularité.

Inutilement a-t-on dit qu'il a vendu comme il a acheté,

que la même énonciation vicieuse se trouve dans la vente qui lui a été faite. —

Cela pouvoit être sans inconvénient alors. C'étoit un domaine acquis de la nation ; il n'y avoit ni transcription à faire , ni même de lettres de ratification à obtenir. Les biens nationaux étoient vendus francs et libres de toute hypothèque.

Mais il en étoit autrement quand , en l'an 10 , le sieur Geneix a revendu ce même domaine au sieur Debens , et qu'il est resté créancier d'une partie du prix ; il a dû savoir que pour conserver un privilège à raison de cette créance , en cas de transcription par son acquéreur , il falloit que la véritable situation du domaine fût énoncée , tant pour la régularité de la transcription , que pour la validité de l'inscription d'office à prendre , à l'effet de conserver son privilège. S'il ne l'a pas fait , c'est négligence de sa part , et lui seul doit porter la peine de sa négligence : elle ne peut pas nuire à un tiers qui a contracté de bonne foi avec un propriétaire ultérieur.

Nous pouvons confirmer ceci par un arrêt de la Cour d'appel de Paris , du 5 décembre 1811 , rapporté par M. Sirey , dans son Recueil de jurisprudence , année 1811 , page 259.

Il s'agissoit d'une inscription prise le 13 septembre 1806 , par un sieur Courault , sur les biens de dame Aglaé d'Aulnoy , femme divorcée de la Valette , sa débitrice.

Peu de temps après , cette dame vendit tous ses biens meubles et immeubles au sieur Mille , et prit dans l'acte les noms d'Aglaé Charlary de Rouvres ; elle omit celui

de *d'Aulnoy*, mais, à ce qu'il paroît, sans intention de fraude.

Le contrat fut présenté à la transcription, et le conservateur, qui ne vit point le nom de *d'Aulnoy*, délivra un certificat de non-inscription.

Mais ensuite, le sieur Mille ayant revendu ces mêmes biens aux sieurs Laborde et Semezis, et ayant énoncé dans l'acte tous les noms de sa venderesse, lorsque les sieurs Laborde et Semezis firent transcrire leur contrat, le conservateur délivra extrait de l'inscription du sieur Courault.

De là contestation.

Les acquéreurs se pourvurent en radiation de l'inscription;

Et le sieur Courault en recours et garantie, tant contre le conservateur que contre la dame *d'Aulnoy*.

Il s'agissoit de savoir si les biens vendus pouvoient être grevés de l'hypothèque du sieur Courault;

Et, au cas contraire, contre qui le sieur Courault pouvoit avoir recours.

La Cour d'appel jugea que la transcription du contrat du sieur Mille avoit affranchi les biens de l'hypothèque.

Elle jugea encore qu'il n'y avoit pas de faute de la part du conservateur, parce qu'il avoit été induit en erreur par le contrat.

Et comme cette erreur étoit le fait de la dame *d'Aulnoy*, elle fut condamnée à payer au sieur Courault le montant de sa créance.

Ainsi, il fut jugé que cette dame étoit responsable de l'omission d'un de ses noms, dans la vente qu'elle avoit

faite, et par suite de l'erreur involontaire du conservateur.

Cette décision est marquée au coin de la sagesse et de la justice, et la Cour impériale de Riom ne peut mieux faire que de la prendre pour guide.

Elle doit juger de même que le sieur Geneix est responsable de l'erreur qu'il a commise, par rapport à la situation des biens, dans la vente qu'il a faite au sieur Debens, ainsi que des vices de l'inscription qui a été prise par le conservateur, en conséquence du contrat.

DÉLIBÉRÉ à Paris le 16 mars 1813.

BOUCHEREAU, GUICHARD,

Avocats à la Cour de cassation.