

JUSTIFICATION

*Du jugement rendu au Tribunal civil de
Clermont, le 8 juillet 1812,*

Entre sieur BLAISE GENEIX, poursuivant, en la
forme autorisée par l'art. 2169 du Code Napoléon,
le paiement de la somme capitale de 10,000 fr.
et des intérêts, dont il reste créancier, sur le prix
de la revente qu'il fit au sieur DEBENS, le 24 prai-
rial an 10 (1), *du domaine (ou maison de plai-
sance) des Roches-du-Séminaire de Clermont,*
intimé ;

*Et le sieur BESSEYRE, troisième acquéreur, et
détenteur actuel de cet immeuble, appelant.*

LE jugement attaqué a décidé, en point de droit, que la trans-
cription du contrat de vente conservoit, sous le régime de
la loi du 11 brumaire an 7, comme elle conserve sous le régime

(1) On ne doit que du mépris à l'allégation hasardée par le sieur Besseyre, que le
sieur Geneix réclame une créance éteinte : un titre authentique de créance ne se détruit
pas par d'impudentes déclamations.

actuel du Code Napoléon, le privilège du premier vendeur contre tous les acquéreurs *successifs* ultérieurs, pour le paiement de ce qui lui restoit dû sur le prix de la première vente, *nonobstant que le dernier acquéreur ait transcrit, et que le premier contrat d'aliénation (également transcrit), contint, ainsi que l'inscription d'office* dont il fut accompagné, une *erreur de fait* relativement à la situation de l'immeuble, déclaré *situé dans les dépendances de Clermont*, tandis qu'il ne fait que *toucher* au territoire de cette ville, et qu'il est bordé au nord par le chemin vicinal qui sépare les deux communes de Clermont et de Chamalières.

Ce jugement a-t-il violé la loi en prononçant de la sorte ? Telle est la question soumise à la Cour impériale par l'appel du sieur Besseyre.

Il ne faut pas de grands efforts, ce semble, pour dissiper les illusions avec lesquelles le sieur Besseyre combat le jugement attaqué, et pour réunir tous les suffrages au parti de la confirmation. Deux motifs également décisifs doivent, en effet, subjuguier toutes les opinions.

Le premier est que la transcription de la vente *suffisoit seule*, sans le secours de l'inscription *d'office*, sous le régime de la loi du 11 brumaire an 7, comme sous le Code Napoléon, pour conserver le privilège du premier vendeur.

Le second est que dans la supposition même où l'inscription *d'office* auroit été nécessaire pour produire cet effet, l'*erreur* sur la vraie *situation* de l'immeuble vendu, échappée dans le contrat de vente, et répétée dans l'inscription *d'office*, ne tireroit point à conséquence pour la conservation du privilège du vendeur, parce qu'il n'auroit pas pu en résulter de méprise sur l'application du privilège conservé.

Nous espérons de porter la conviction dans tous les esprits, sur ces deux vérités ; mais avant de l'entreprendre, nous devons

rétablir deux points de fait, sur lesquels l'exposé du sieur Besseyre manque d'exactitude, et dont le redressement peut avoir une grande influence sur la décision de la Cour, par la défaveur qu'il jettera sur la cause du sieur Besseyre, qui chicane sans intérêt réel.

Première supposition inexacte.

Le sieur Besseyre a dit : « Deux propriétés appelées *les*
 » *Roches*, presque limitrophes, sont situées, l'une *dans les*
 » *dépendances de Chamalières* : c'est celle que j'ai achetée du
 » sieur Guillemain, qui la tenoit du sieur Debens, et celui-ci
 » du sieur Geneix; l'autre est située *dans les dépendances de*
 » *Clermont* : c'est sur celle-là seulement que paroissoit porter
 » l'inscription *d'office*, prise pour le sieur Geneix, sur les *Ro-*
 » *ches situées dans les dépendances de Clermont*. J'ai dû voir
 » cette inscription sans m'en inquiéter, puisqu'elle ne me
 » menaçoit pas, et payer le prix de mon acquisition avec la
 » plus entière sécurité, sans m'y arrêter : donc la fausse indi-
 » cation de cette inscription *d'office* m'a trompé. Puis-je être
 » victime d'une méprise qui n'est point de *mon fait*, et qui,
 » pour avoir été involontaire, n'en est pas moins un piège
 » tendu aux tiers qui, comme moi, ignoroient la carte du
 » territoire ? »

Arrêtez, sieur Besseyre, et rentrez dans la voie du vrai et de la bonne foi. Oui certainement, il existe dans le territoire des Roches, très-voisin de la ville de Clermont, non-seulement deux, mais même trois *enclos*, formés de vignes, de jardins, de bosquets, et d'autres *propriétés*, appelés tous trois *les Roches*, dans chacun desquels *est une maison de plaisance*, et qui ne sont distingués que par les noms des anciens propriétaires desquels ils proviennent. L'un est appelé les *Roches-*

Galoubie, du nom du sieur Galoubie, notaire à Clermont, qui le possédoit vers le milieu du dernier siècle; l'autre appelé *les Roches-du-Séminaire*, du nom de l'établissement ecclésiastique auquel il a appartenu jusqu'à la révolution, pendant laquelle il a été vendu comme domaine national; le troisième, de création toute récente, s'appelle *les Roches-Fayolle*, actuellement possédé par M. Vimal-Lajarrige, conseiller de Préfecture; il est *intermédiaire* entre les *Roches-Galoubie*, possédées par la veuve Queyron, remariée au sieur Mosnier, et *les Roches-du-Séminaire*, que possède le sieur Besseyre; mais ces trois maisons de plaisance, auxquelles le nom *des Roches* est commun, sont toutes situées *dans la commune de Chamalières*, qui comprend le territoire des Roches en entier; et aucune des trois n'est située dans la commune de Clermont (1).

(1) Le fait est notoire, et tout ce que l'on a dit, de part et d'autre, dans les précédons mémoires, à ce sujet, manque d'exactitude; notamment ce qui est dit, aux pages 4 et 5 du précis du sieur Geneix, de la situation des Roches-Galoubie. La vérité est que le procès qui eut lieu entre M. Delavédrine, acquéreur des droits successifs des héritiers de droit du sieur Queyron, et la veuve Queyron, héritière testamentaire de son mari, ne rouloit pas sur la situation de la maison de plaisance des Roches-Galoubie. On convenoit que cette maison, où le sieur Queyron faisoit sa résidence habituelle, étoit dans la commune de Chamalières, *pays de coutume*; le point de fait contesté étoit seulement de savoir si le sieur Queyron étoit mort *domicilié aux Roches-Galoubie*, *pays de coutume*, ou à *Clermont*, *pays de droit écrit*, attendu qu'il avoit toujours conservé un logement à Clermont, rue des Gras. M. Delavédrine, aux droits des *héritiers* naturels de Queyron, le soutenoit *mort domicilié aux Roches*, *pays de coutume*, et il en concluait que le testament ne valoit que pour le quart du mobilier qui suivait *le domicile*. Il fut jugé que le domicile étoit à *Clermont*; et, par suite, l'héritière testamentaire obtint tout le mobilier. Quant aux immeubles, on étoit d'accord que l'enclos des Roches étoit en totalité dans la commune de Chamalières, *pays de coutume*; qu'il n'y avoit dans le territoire de Clermont qu'un verger séparé de l'enclos par le chemin qui fait la limite des deux communes, et qui ne porte point le nom des Roches: en conséquence, elle n'obtint en propriété que ce verger détaché des Roches, et *le quart* disponible de l'enclos et maison de plaisance des Roches, en vertu des dispositions testamentaires de son mari, avec l'usufruit du tout, qui lui avoit été donné par contrat de mariage.

Il est remarquable, au surplus, que la maison des *Roches-du-Séminaire*, acquise en dernier lieu par le sieur Besseyre, est plus voisine que les deux autres, du territoire de Clermont, puisque sa façade nord-est, ainsi que la porte d'entrée, donnent *immédiatement* sur le chemin vicinal qui sépare les deux communes, au lieu que les bâtimens des *Roches-Galoubie* et des *Roches-Fayolle*, sont à quelque distance de la limite du territoire de Clermont, et n'y touchent que par un côté de leurs enclos respectifs.

D'après cet état des lieux, il est bien sensible que le sieur Besseyre *ment à sa propre conscience*, lorsqu'il feint d'avoir cru que l'inscription *d'office*, prise au nom du sieur Geneix, en l'an 10, sur la transcription de la vente des *Roches-du-Séminaire*, faite par celui-ci au sieur *Debens*, ne frappoit que les *Roches-Galoubie*, sous le frivole prétexte qu'elle avoit été prise sur un domaine *situé dans les dépendances de Clermont*.

En effet, la maison des *Roches-Galoubie* est plus enfoncée dans le territoire de Chamalières, que celle des *Roches-du-Séminaire*, puisque la première est sur la hauteur du coteau, presque à l'extrémité occidentale de son enclos, tandis que celle des *Roches-du-Séminaire* est au bas du coteau, et au bord du chemin qui sépare les deux communes. Si l'on pouvoit croire l'une de ces deux maisons de plaisance située dans la commune de Clermont, ce seroit donc bien plutôt les *Roches-du-Séminaire*, que les *Roches-Galoubie*.

D'ailleurs, comment le sieur Besseyre auroit-il pu se méprendre sur l'application de l'inscription prise *d'office* poule sieur Geneix, au domaine des *Roches* que lui revenoit Guillemain, lorsque Guillemain *revendoit comme il avoit acquis de Debens*, acquéreur de *Geneix*; que le contrat d'acquisition de *Debens* lui fut remis; qu'il étoit transcrit; qu'il

put et dut le consulter pour sa sûreté; et qu'il y vit que c'étoit aux *Roches-du-Séminaire*, vendues par *Geneix* à *Debens*, par *Debens* à *Guillemin*, et par *Guillemin* à lui *Besseyre*, qu'elle s'appliquoit *nécessairement* et uniquement ?

Or, si avec une pareille certitude il a eu l'imprudence de payer le prix de son acquisition sans précaution, à qui doit-il s'en prendre des suites de sa légéreté, si ce n'est à lui-même ?

Seconde supposition inexacte.

Le sieur *Besseyre* croit apitoyer ses juges, par ses doléances simulées sur le danger presque certain de perdre le montant de la créance du sieur *Geneix*, s'il est obligé de la payer comme tiers-détenteur de l'immeuble hypothéqué, par la raison qu'il n'auroit qu'un recours illusoire, soit contre *Guillemin*, son vendeur *immédiat*, qui a fait cession de biens, soit contre *Debens*, militaire sans fortune, dit-il.

Indépendamment de ce que le défaut de fortune du sieur *Debens*, n'est qu'une allégation injurieuse, n'a-t-il pas une hypothèque assurée, pour sa garantie, sur un enclos précieux situé près de la barrière, à la sortie de Clermont, sur la route de Paris, qui y fut spécialement hypothéqué par le sieur *Guillemin*, son vendeur, dans le contrat de vente du 10 fructidor an 13 ? et s'il avoit négligé de conserver cette hypothèque par une inscription, seroit-ce au sieur *Geneix* à en souffrir ?

Enfin, dans tous les cas, ne sera-t-il pas subrogé aux droits et hypothèques du sieur *Geneix*, lorsqu'il lui aura payé sa créance ? ne sera-t-il pas fondé, à ce titre, à faire valoir l'*inscription hypothécaire* que le sieur *Geneix* prit, en temps utile, sur la *maison du général Joba*, obligé à ce paiement ? Ce gage est assurément bien suffisant pour répondre de son indemnité.

Par là dispaçoissent les moyens de considération par lesquels le sieur Besseyre espéroit de faire fléchir la loi en sa faveur. Jamais tiers-acquéreur n'eut moins que lui de droits à l'indulgence. Voyons donc quelles sont les obligations que lui impose une application sévère de la loi, puisqu'il doit être contraint, sans ménagement, à s'y soumettre.

MOYENS DE DROIT.

PREMIER MOYEN.

La transcription de la vente suffisoit, sous le régime de la loi du 11 brumaire an 7, comme elle suffit sous le régime du Code Napoléon, pour conserver le privilège du vendeur, sans le secours de l'inscription d'office prescrite aux conservateurs, sous les deux régimes, uniquement pour empêcher des surprises contre les tiers, de la part des acquéreurs qui n'auroient pas intégralement payé le prix des premières acquisitions. Nous en resterons convaincus, si nous ne confondons pas, comme l'ont fait le sieur Besseyre et ses conseils, les privilèges existans lors de la publication de la loi du 11 brumaire an 7, avec ceux qui ne sont nés que postérieurement.

Cette loi éleva un mur de séparation entre le passé et l'avenir, en matière de privilège.

Les articles 37, 38 et 39 voulurent, pour le passé, que tous privilèges déjà existans, sans distinction ni exception, fussent rendus publics par l'inscription, dans le délai de trois mois, et que s'ils ne l'avoient pas été dans ce délai, ils dégénéraissent en simple hypothèque, et n'eussent de rang qu'à compter du jour de l'inscription qui en seroit prise tardivement. Il suit de là que l'inscription fut l'unique moyen offert par la loi aux anciens créanciers privilégiés, pour conserver

leurs privilèges quels qu'ils pussent être, même celui du vendeur. C'est ce qu'a spécialement décidé, et ce qu'a *uniquement décidé* l'arrêt de la Cour de cassation, du 17 mai 1809, que les auteurs de la consultation délibérée à Paris, le 16 mars dernier, appliquent à *contre-sens*, avec une étonnante confiance, à la cause du sieur Besseyre (1).

Voilà ce que régla la loi de l'an 7, *pour le passé* ; mais il en fut bien autrement *pour l'avenir*, car l'article 11 admit certains privilèges sur les immeubles, qui furent dispensés d'inscriptions (2) ; et, d'un autre côté, l'article 29 voulut que, dans le cas où le titre de mutation *constateroit qu'il étoit dû au précédent propriétaire ou à ses ayans cause, soit la totalité ou partie du prix, soit des prestations qui en tenoient lieu, la transcription conservât à ceux-ci leur droit de préférence sur les biens aliénés.*

Il est vrai que le dernier membre de l'article ajoute ces expressions louches : *à l'effet de quoi le conservateur des hypothèques fait inscription sur ses registres.* La subtilité s'en est emparée, et a dit : *A l'effet de quoi !* Cela veut dire, sans aucun doute, que le conservateur fait inscription *d'office*, à *l'effet de conserver le privilège de la créance du vendeur.* Donc ce n'est pas la *transcription* du contrat qui opère cet effet, mais seulement l'inscription de la créance.

(1) Cet arrêt, également cité dans la note imprimée du sieur Besseyre de quelques arrêts sur la matière, fut rendu au sujet de la vente de la terre de la Tourrette, en date du 5 novembre 1790, conséquemment antérieure de plusieurs années à la loi de brumaire an 7, concernant le nouveau régime hypothécaire. Nous en parlerons avec plus de détail aux pages 13 et 14.

Les arrêts des 16 fructidor an 12 et 16 fructidor an 13, cités dans la même note imprimée du sieur Besseyre, pages 1^{re} et 2, ont été également rendus dans des espèces où il s'agissoit aussi du privilège du vendeur, *pour prix de ventes antérieures à la loi de l'an 7.*

(2) Les articles 2101 et 2107 du Code Napoléon, ont la même disposition.

Quelle pitoyable argutie ! quoi ! parce qu'une expression impropre aura échappé au législateur ; parce qu'au lieu de dire, *en conséquence de quoi*, le conservateur sera tenu de prendre inscription dans *l'intérêt des tiers* ; il aura dit, *à l'effet de quoi*, le conservateur sera tenu de prendre inscription ; il sera permis de travestir la loi en *ridicule* ! de l'entendre dans un sens qui la rend contradictoire avec elle-même, et d'y trouver tout à la fois le *blanc* et le *noir* ! d'y lire que la transcription du titre de mutation *conserve*, et qu'elle ne *conserve pas* le privilège du vendeur ! Comment des hommes aussisages, d'aussi bons esprits que les conseils du sieur Besseyre, ont-ils pu hasarder, pour la première fois, ce commentaire injurieux aux législateurs, dix ans après que l'équivoque sur laquelle ils jouent, a été levée par l'article 2108 du Code Napoléon ?

Comment, avec la bonne foi qui guida toujours leur plume, n'ont-ils pas vu que l'article cité du Code est une explication trop judicieuse, un développement trop lumineux de l'art. 29 de la loi de brumaire an 7, pour qu'il reste des doutes à résoudre ? qu'il n'a dérogé en rien, pour *le fond*, à cette première loi ? qu'il a seulement déterminé le véritable sens dans lequel elle doit être entendue, lorsqu'après avoir dit, *comme elle*, que 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, il ajoute : « *À l'effet de quoi, la transcription du contrat, faite*
 » *par l'acquéreur*, vaudra inscription pour le *vendeur* ; et sera
 » *néanmoins, le conservateur des hypothèques*, tenu, sous peine
 » de tous dommages-intérêts *envers les tiers*, de faire *d'office*
 » l'inscription sur son registre, des créances résultantes de
 » l'acte *translatif* de propriété, tant en faveur du vendeur
 » qu'en faveur des prêteurs ? »

Ici l'inscription *d'office* de la créance du *vendeur* est prescrite *au conservateur*, comme elle l'étoit, dans le même cas, par l'art. 29 de la loi de brumaire an 7 : n'est-il pas naturel d'en conclure qu'elle l'est aussi dans le même sens ? qu'elle n'avoit, dans la première loi, que le même but qui lui est assigné par la seconde, c'est-à-dire, d'avertir les tiers qui pourroient contracter avec l'acquéreur, de l'existence d'une créance privilégiée sur l'immeuble ?

La transcription de la vente donne déjà cet avertissement, mais d'une manière qui n'a pas paru au législateur *assez directe*, pour mettre à l'abri de toute surprise les tiers, c'est-à-dire, les *prêteurs* ou les *seconds acquéreurs* de bonne foi, auxquels il vouloit donner une protection spéciale.

Le premier soin de tout prêteur et de tout nouvel acquéreur, doués de la prudence la plus ordinaire, est, en effet, de vérifier sur les registres des inscriptions, s'il en existe ou non qui grèvent l'immeuble par lui acquis ou sur lequel on lui donne hypothèque, avant de se dessaisir, soit du prix de l'acquisition qu'il fait, soit des deniers qu'il prête ; mais presque tous s'en tiennent à cette première vérification, et très-peu pousseroient la vigilance jusqu'à vérifier aussi les registres des *transcriptions conservatoires des privilèges des anciens propriétaires*, s'ils ne recevoient pas l'éveil par le registre des inscriptions. C'est pour cela que le législateur a prescrit aux conservateurs d'accompagner la *transcription* des ventes dont les prix resteroient dûs en totalité ou en partie, d'une *inscription d'office*, qui est une *sentinelle avancée* que le prêteur et le nouvel acquéreur trouvent *postée* sur le registre des inscriptions, qu'ils consultent toujours nécessairement, et qui les avertit de consulter aussi le registre des *transcriptions* auquel elle se réfère. Mais on conçoit que cet éveil *purement officieux*, et qui n'est pas prescrit *au vendeur créancier privilégié*, à l'insu duquel il se fait, au

contraire ; qui l'est seulement au fonctionnaire salarié pour transcrire la vente ; une inscription *surérogatoire*, enfin, qui n'est faite que dans l'unique vue de tenir le registre des inscriptions complet, comme le disoit M. le conseiller d'état Jolivet, lors de la discussion de l'art. 2108 du Code Napoléon ; on conçoit, disons-nous, qu'une pareille inscription, *totale-ment étrangère au premier vendeur*, ne sauroit rien ajouter ni retrancher à sa sûreté.

Lorsque le législateur a fait dépendre d'une inscription la conservation de l'hypothèque ou du privilège d'une créance, c'est au créancier qu'il a imposé l'obligation de la requérir, comme l'indiquoit la raison (1). Conséquemment, l'article 29 de la loi du 11 brumaire an 7 avoit suffisamment déclaré que l'inscription d'office de la créance du premier vendeur, constatée par le contrat de vente soumis à la transcription, n'étoit pas prescrite pour la conservation du privilège de cette créance, par cela seul qu'il n'avoit chargé que le conservateur de *l'effectuer*, sans imposer l'obligation au vendeur, ni de la *requérir*, ni de veiller à ce qu'elle fût faite, en même temps qu'il déclaroit *positivement* son privilège *conservé par la transcription*.

Concluons de là, avec certitude, que l'esprit et le sens de cet article 29 fut exactement le même que celui de l'article 2108 du Code Napoléon, quoiqu'il y ait quelque différence dans les expressions entre les deux lois : en un mot, que l'article 2108 est purement *interprétatif* de l'article 29 de la loi de brumaire an 7. Par une suite, dès que le sieur Besseyre et ses conseils sont forcés de reconnoître que la *transcription seule* suffit pour la conservation du privilège du vendeur, sous le régime du Code Napoléon, sans le secours de l'inscription

(1) Voir les articles 12, 13, 16, 17, 39 et 40 de la loi du 11 brumaire an 7, et les articles 2109, 2110, 2111, 2154, etc. du Code Napoléon.

64
d'office, parce que l'article 2108 en dispose ainsi sans équivoque, ils doivent reconnoître aussi qu'il en étoit de même sous le régime de la loi du 11 brumaire an 7, malgré l'équivoque de sa rédaction, parce que le vraisens de cet article étoit le même que celui de l'article 2108 du Code, qui, encore une fois, n'en est que le développement ; car ils savent bien que c'est plutôt à l'intention *manifeste de la loi* qu'il faut s'attacher dans l'application, qu'*au sens* littéral des termes : *Scire leges non hoc est verba earum tenere, sed vim ac potestatem* (1).

Etsi maximè verba legis hunc habeant intellectum, tamen mens legislatoris aliud vult (2).

Le raisonnement captieux de la consultation *délibérée à Paris, par lequel ses auteurs* ont invoqué l'opinion imposante du prince Cambacérès, à l'appui de l'interprétation sophistique qu'ils donnent à l'article 29 de la loi de brumaire an 7, ne séduira assurément personne. Lorsque Son Altesse s'éleva contre la première rédaction de l'article 2108 du Code Napoléon, présentée au Conseil d'état, en ce qu'après y avoir dit que 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, il étoit ajouté (comme dans l'article 29 de la loi de brumaire an 7) : « *A l'effet de quoi*, le conservateur fait *d'office*, sur son registre, « *l'inscription des créances non encore inscrites qui résultent de ce titre ;* » lorsque Son Altesse s'éleva, disons-nous, contre ces expressions *à l'effet de quoi*, qui lui sembloient propres à faire regarder l'inscription *d'office* comme *une condition* qui exposerait la créance du vendeur, si le conservateur étoit négligent, la *pensée* du Prince qui les repoussoit, ne se portoit

(1) *Lege 17, ff. de legibus.*

(2) 13, § 2, *ff. de excus. tut.*

certainement pas sur l'effet qu'elles devoient avoir produit jusqu'alors dans l'application de la loi de brumaire an 7, où elles se trouvoient également : rien n'autorise à croire, en effet, que la rédaction de cette première loi fût présente à son esprit. Il les réprouvoit, ces expressions, dans la loi nouvelle, dont le projet étoit à la discussion, comme susceptibles d'une interprétation qui rendroit cette loi dangereuse et inconséquente, sans s'occuper aucunement du sens *relatif* dans lequel les mêmes expressions avoient dû être entendues par *le passé*, lorsque l'occasion d'appliquer l'article 29 de la loi de brumaire an 7 s'étoit présentée. Il ne s'agissoit pas de cette question *transitoire* et relative *au passé*; mais seulement de faire, *pour l'avenir*, une bonne loi, qui ne laissât aucune prise aux cavillations de la subtilité.

C'est donc par un grand abus du raisonnement, que la consultation argumente pour l'interprétation de la loi de l'an 7, sur lequel la pensée du prince Cambacérès ne se portoit point, *de quâ cogitatum non est*, ce que Son Altesse n'a dit que dans la discussion du Code civil, qui fixoit seule son attention.

Les auteurs de la consultation n'ont pas raisonné avec plus de justesse, lorsqu'ils ont appelé, à l'appui de leur opinion erronée, la jurisprudence de la Cour de cassation. Quoique cette Cour ait payé plus d'une fois le tribut inévitable de l'entendement humain à la subtilité, en *matière d'hypothèques*, jamais elle n'a prononcé la nécessité de cumuler *la transcription du contrat de vente avec l'inscription d'office*, pour conserver le privilège du vendeur, sous le régime de la loi de brumaire an 7.

On l'a déjà dit : ils ont pris absolument à *contre-sens* l'arrêt du 17 mai 1809, qui est leur seul cheval de bataille. De quoi s'agissoit-il, en effet, dans cette affaire? Non pas de savoir, *comme dans l'affaire présente*, par quels moyens se

conservoit, sous la loi de brumaire an 7, le privilège du vendeur, pour les prix des ventes faites postérieurement à la publication de cette loi, qui organisa un système hypothécaire tout nouveau; mais *uniquement* de savoir comment se conservoit, sous cette loi, le privilège du *vendeur* resté créancier de partie du prix d'une vente antérieure de huit ans à l'an 7, puisqu'elle étoit du 5 novembre 1790.

Or, qu'ont de commun ces deux questions?

L'arrêt a sagement décidé,

Premièrement, que le sort du privilège du vendeur, créancier du prix d'une *vente antérieure à la loi du 11 brumaire an 7*, étoit soumis à l'article 39 de cette loi, qui avoit prononcé l'extinction de tous *les privilèges antérieurs* qui ne seroient pas inscrits au bureau du conservateur dans le délai de trois mois, et leur conversion en simple hypothèque, laquelle ne devoit prendre rang que du jour où elle seroit inscrite.

En second lieu, que le privilège des ayans cause du vendeur de la terre de la Tourrette, aliénée par contrat du 5 novembre 1790, s'étoit éteint, et avoit dégénéré en simple hypothèque, faute par ces créanciers, originaires privilégiés, de n'avoir requis, dans le délai fatal de trois mois, ni l'inscription de leur créance, ni la transcription du titre de mutation qui en auroit tenu lieu.

Troisièmement, que l'article 29 de la loi de brumaire, qui conservoit le privilège du vendeur par la *transcription*, ne concernoit que les mutations à faire à l'avenir, et que dès lors la transcription tardive de la vente du 5 novembre 1790, qui n'avoit été requise que le 16 thermidor an 12, non plus que l'inscription d'office de même date, qui l'avoit accompagnée, ne sauroient avoir produit l'effet de rendre l'existence à un droit de privilège que la loi avoit anéanti.

Quatrièmement, enfin, que la créance, dont le privilège avoit dégénéré en simple hypothèque, qui, aux termes de l'article 39 de la loi de l'an 7, ne devoit avoir rang qu'à compter de sa date, étoit primée par la créance de la femme de l'acquéreur, qui avoit pris inscription sur son époux, le 6 floréal an 7.

Rien de plus conforme à la loi que ces dispositions; mais aussi rien de plus étranger à la question présente, où il s'agit du privilège du vendeur, pour le prix d'une vente du 24 prairial an 10, postérieure, de plus de trois ans et demi, à la loi de brumaire an 7, et qui fut transcrite, six jours après sa date, le 30 du même mois. Certes, on ne dira pas ici, comme dans l'affaire jugée par l'arrêt du 17 mai 1809, que la transcription fut tardive, et ne peut pas faire revivre un privilège éteint; il faudroit pour cela qu'elle n'eût été faite que postérieurement à la transcription du contrat *de revente* fait au sieur Besseyre: or, elle l'a précédé de plus de trois ans. Vouloir assimiler deux espèces si disparates, c'est, en vérité, une distraction trop forte, pour ne pas étonner.

Après avoir ainsi forcé le sieur Besseyre, jusque dans son dernier retranchement sur ce premier *point de droit*; après avoir dissipé tous les nuages qu'il a essayé de répandre sur cette vérité d'une évidence palpable, que la transcription du titre de mutation avoit, sous la loi de brumaire an 7, la vertu de conserver *seule*, et sans le secours de l'inscription *d'office*, le privilège du vendeur, comme elle l'a sous le régime du Code Napoléon, nous pourrions nous arrêter, et nous dispenser de justifier la régularité de *l'inscription d'office*, qui accompagna la transcription de la vente du 24 prairial an 10, superflue au sieur Geneix, et uniquement faite dans l'intérêt des tiers. Néanmoins, pour ne rien négliger dans une affaire à laquelle l'esprit de parti a donné, dans l'opinion publique, une importance qu'elle ne sembloit pas mériter, nous allons voir que la critique,

qu'a faite le sieur Besseyre, de cette inscription, est tout aussi pitoyable que les sophismes qu'il a accumulés, pour faire croire à la nécessité de cette mesure conservatoire.

SECOND MOYEN DE DROIT.

L'inscription *d'office*, qui fut prise par le conservateur le 30 prairial an 10, lors de la transcription de la vente du 24 du même mois, est nulle, nous dit-on : toute inscription doit, à peine de nullité, *indiquer la situation* de l'immeuble hypothéqué, ce qui doit s'entendre de la véritable *situation*. L'inscription *d'office*, du 30 prairial an 10, pèche en ce point, puisqu'elle place dans les *dépendances de Clermont* le domaine des *Roches-du-Séminaire*, sur lequel elle fut prise, tandis qu'il est situé dans la commune de *Chamalières*.

Que cette cavillation est puérile ! Comme si une *erreur de fait involontaire, et sans mauvais dessein*, pouvoit jamais être fatale, lorsqu'elle ne nuit à personne ! On dit, en général, que l'erreur de droit n'excuse pas, et que *l'erreur de fait ne nuit jamais*. Ces deux règles ne sont pas toujours vraies ; mais elles reçoivent peu d'exceptions, *principalement* celle qui veut que *l'erreur de fait ne nuise pas* à celui qui la commet involontairement et sans fraude, lorsqu'elle ne préjudicie à personne (1). Or, telle est *l'erreur* sur la situation des *Roches-du-Séminaire à Clermont*, qui se glissa dans la revente de ce *domaine national*,

(1) *Par ce motif*, 1°. un arrêt de la Cour impériale de Metz, du 12 juillet 1811, a jugé, 1. que l'erreur d'une année, *dans la date du titre*, n'annule pas l'inscription ; 2. qu'il en est de même de l'erreur commise dans l'indication de l'époque de l'exigibilité anticipée d'un an.

2°. Un précédent arrêt de la Cour de Rouen, du 14 novembre 1805, avoit jugé qu'une inscription n'est pas nulle, quoique le créancier y ait été désigné sous d'autres prénoms que les siens, *lorsqu'il n'y a aucun doute sur l'identité*.

que fit le sieur Geneix au sieur Debens, le 24 prairial an 10, où il fut dit que ce domaine étoit *situé dans les dépendances de Clermont*, et qui passa inévitablement dans l'inscription *d'office*, lors de la transcription de cet acte de mutation, qui *en fut le type*. On se flatte d'avoir démontré jusqu'à l'évidence, aux pages 5 et 6 ci-dessus, qu'elle ne pouvoit nuire à personne, tromper personne, et qu'elle n'a point induit le S^r Besseyre en erreur (1). Nous sommes donc en droit d'en conclure que les arguties de ce tiers-acquéreur imprudent, pour échapper aux poursuites hypothécaires du sieur Geneix, par la nullité imaginaire de l'inscription *d'office*, dont il dédaigna l'avertissement, ne sauroient faire la plus légère impression sur des Magistrats qui surent toujours se mettre en garde contre les prestiges et les jeux de mots de la subtilité.

La collection insignifiante des nombreux arrêts que le sieur Besseyre a publiés, pour *faire* preuve du rigorisme de la jurisprudence, qui déplace les propriétés pour un *zeste* en matière d'*hypothèques*, n'en imposera pas davantage. Il suffit, pour écarter son influence, de dire qu'aucun de ces nombreux arrêts n'a de rapport; ni prochain, ni éloigné, avec la question à juger dans l'affaire présente, si ce n'est ceux des 17 mars 1809, 16 fructidor an 12, et 16 fructidor an 13, cités aux pages 1^{re}

(1) Le S^r Besseyre voudroit faire croire que cette fausse *indication* fut faite à dessein, attendu que, si le S^r Geneix avoit été induit en erreur par la revente que lui consentit Marlet, premier adjudicataire, où la même inexactitude se trouve, il avoit bien eu le temps d'être détrompé par une jouissance de dix ans, pendant lesquels il avoit payé l'impôt foncier à Chamalières. Mais qui ne voit que si l'*indication* fautive de la situation de l'immeuble, échappée par inadvertance dans le contrat d'acquisition du sieur Geneix, fut répétée dans l'acte de revente qu'il consentit au sieur Debens, ce ne fut pas par le fait du sieur Geneix, mais seulement par le fait du notaire, qui copia servilement, dans la *seconde revente*, l'indication de la situation *dans les dépendances de Clermont*, qu'il lisoit dans la première, sans prendre garde à la méprise, et que l'on ne peut rien en conclure contre la bonne foi du sieur Geneix, qui n'y avoit aucun intérêt, ni présent ni éloigné.

et 2°. Or, nous avons victorieusement écarté leur application à l'espèce, en observant aux pages 9 et 17 qu'ils n'ont jugé la nécessité de l'*inscription* pour conserver le privilège du *vendeur*, que pour les ventes antérieures à la loi du 11 brumaire an 7.

Enfin, la Cour repoussera avec d'autant moins d'hésitation les *tentations* importunes qui l'obsèdent, que la victoire qu'elle accorderoit au sieur Besseyre, ne seroit qu'un triomphe d'un jour ; car s'il échappoit aux poursuites hypothécaires du sieur Geneix , il seroit bientôt forcé de céder à la demande en *résiliation* du contrat de vente du 24 prairial an 10, et de toutes les reventes qui l'ont suivi, à défaut de paiement du prix de la première, que le sieur Geneix ne manqueroit pas de former le lendemain de l'infirmité du jugement de Clermont, sur le sort duquel la Cour va prononcer.

L'arrêt de la Cour, du vendredi 17 novembre dernier 1812, confirmatif d'un jugement de Clermont, du 15 décembre 1808, rendu sur la plaidoirie de M^e Beille et de M^e Vissac, lui assureroit le succès de sa nouvelle attaque, s'il falloit en venir là. Il a été rendu entre les sieurs Rochefort et autres héritiers Thomas, créanciers de Claude Rodier, *premier acquéreur*, par contrat du 18 juin 1793, de la maison Thomas, située à Clermont, à la charge d'acquitter, en diminution du prix, différentes rentes qu'il n'acquittoit pas. Louis Dupic et Magdeleine Verdier, seconds acquéreurs, qui n'avoient pas été chargés de ces rentes, avoient fait transcrire leurs titres de mutation ; celui de Rodier ne l'avoit pas été ; les créanciers des rentes déléguées n'avoient pas fait d'enchères. Fondés sur cette négligence, les derniers acquéreurs se croyoient à l'abri d'atteinte. Hé bien ! les héritiers Thomas demandent la résiliation de la vente du 18 juin 1793, contre Rodier, acquéreur, faute de paiement intégral du prix, ainsi que des reventes contre Dupic et la Verdier,

veuve Guiné. Cette résiliation est prononcée à Clermont, malgré tous les efforts des derniers acquéreurs; et sur l'appel, le jugement est confirmé par la Cour (1).

Voilà le sort qui attend le sieur Besseyre, s'il a le succès dont il se flatte contre le sieur Geneix dans la contestation actuelle. Que gagneroit-il donc en obtenant l'infirmité du jugement dont il est appelant? Rien, puisqu'une nouvelle attaque, pire dans ses conséquences que la première, succéderoit aussitôt. Une Cour souveraine, que la sagesse inspire, pourroit-elle jeter les parties dans ce circuit d'actions, qui n'auroit pour résultat qu'une multiplication inutile de frais pour arriver au même but?

Que conclure de là? Que l'intérêt du sieur Besseyre lui-même se réunit à l'intérêt de la justice, pour solliciter de la sagesse de la Cour, la confirmation d'un jugement que la tracasserie seule attaque.

Telle est l'opinion des jurisconsultes anciens soussignés.

DÉLIBÉRÉ à Clermont-Ferrand, le 16 mai 1813.

BERGIER.

DARTIS, BEILLE-BERGIER.

(1) Pareils arrêts, 1°. de la Cour de Rouen, du 14 décembre 1808; 2°. de la Cour impériale de Paris, du 14 août 1812.