
89

R É S U M É

Pour le sieur BESSEYRE, appelant;

Contre le sieur GENEIX, intimé.

TOUT ce qui a été dit jusqu'à présent de part et d'autre se réduit à une seule question purement de droit: il faut enfin présenter cette question dans le cadre qui lui appartient, et, en résumant la discussion, la dépouiller de tout ce qui peut lui être étranger.

Le fait consiste dans un seul mot.

Guillemin a vendu à Besseyre une propriété appelée les Roches, située dans la commune de Chamalière. Cette propriété, passant en diverses mains, avoit appartenu au sieur Geneix, qui l'avoit achetée comme située dans les appartenances de Clermont; sa vente avoit été transcrite, et le conservateur avoit pris une inscription d'office pour 10,000 francs restés dûs sur le bien des Roches, situé à Clermont.

La vente faite à Besseyre a été transcrite sans que le sieur Geneix ait pris d'autre inscription; il a renouvelé ensuite celle du conservateur, en 1810 et 1812: dans la première il n'indique pas la commune où le bien est situé; dans celle de 1812, voulant rectifier l'erreur, il renouvelle, sur les Roches situées à Chamalière, une inscription prise sur les Roches situées à Clermont.

Toute la question est de savoir si l'inscription d'office de l'an 10 a frappé la transcription de Besseyre; la solution tient à deux questions secondaires :

1°. Si l'inscription frappe sur les Roches situées à Chamalière;

2°. Si la transcription de Geneix peut suppléer à l'inscription.

La nullité de l'inscription, considérée en elle-même, ne peut pas être la matière d'un doute.

Le système hypothécaire établi par la loi de brumaire an 7, reposoit sur deux bases essentielles, la spécialité, la publicité. La loi créoit un ordre de choses jusqu'alors inconnu; elle imposoit aux créanciers l'obligation de s'inscrire; et, pour prévenir toute espèce d'erreurs ou de surprises, elle environnoit l'inscription de certaines formalités pour la plupart substantielles. Quelques-unes, cependant, purement accidentelles, et ne tenant pas à la substance de l'inscription, n'étoient pas exigées aussi strictement.

On a décidé, par exemple, qu'une erreur dans le prénom du créancier, ou l'oubli de sa profession, n'entraînoient pas la nullité de l'inscription, si d'ailleurs la personne étoit désignée de manière à ne pas s'y méprendre, parce que la publicité est suffisante dans ce cas. Mais on a jugé qu'une erreur dans le nom étoit un vice radical; qu'un *a* ou un *e* mal fait étoit un motif de nullité. On se rappelle l'arrêt de la seconde chambre de la Cour, qui déclara nulle l'inscription d'un sieur Martinet, parce que son nom avoit été écrit *Martinat*, quoique d'ailleurs l'indication de la personne contînt tout ce qui est exigé par la loi.

La Cour de cassation a jugé, le 6 juin 1810, qu'une inscription étoit nulle, faute de l'indication du domicile réel du créancier.

Et le 7 septembre 1807, elle avoit déclaré nulle une inscription de 348,994 francs, quoique bien régulière dans tous ses points, si ce n'est dans la date du titre, qui avoit été dit du 13 septembre, au lieu du 13 novembre de la même année.

On est épouvanté de cette rigueur, au premier aperçu; mais on l'a jugée nécessaire pour conserver la loi dans son intégrité.

Il ne peut pas être douteux que la situation des biens ne soit une des indications les plus essentielles à la spécialité. Celui qui consulte le registre des hypothèques, avant d'acheter, d'emprunter, de traiter, en un mot, à quel titre que ce soit avec le propriétaire, n'a pas besoin d'aller sur les lieux, de savoir si les biens sont situés sur la limite de deux communes, si la porte d'un enclos donne sur le chemin qui les sépare, si l'erreur dans la désignation est démontrée par la simple inspection des lieux, etc.; il n'a qu'une chose à consulter, c'est le registre des hypothèques; il n'a qu'un seul point d'appui, c'est le certificat du conservateur. Avec cette garantie, il lui importe peu que les désignations soient vraies ou fausses, et ni la loi ni les tribunaux ne s'inquiètent de savoir si l'homme qui a traité savoit ou pouvoit savoir par d'autres données, qu'une inscription prise sur un immeuble situé à Clermont, avoit eu pour objet un immeuble situé à Chamalière.

Sans cela, le système hypothécaire, au lieu d'assurer

la validité d'un acte quelconque à celui qui traite, ne seroit plus qu'un chaos épouvantable qui banniroit toute sûreté.

Le créancier à qui on donneroit la propriété pour hypothèque, avec une fausse indication de la commune où elle est située, excleroit un créancier postérieur, sous le prétexte qu'il connoissoit personnellement l'immeuble; l'acquéreur qui voudroit faire un ordre du prix de sa propriété, située à Chamalière, ne demanderoit pas l'extrait des inscriptions sur celle du même nom, située à Clermont, et seroit exposé à payer deux fois, etc., etc.

C'est donc le registre seul qui fait le titre et la loi des parties. L'homme qui prête, celui qui achète, celui qui vend, y trouvent toute sûreté, s'ils se conforment à la loi : les inconvéniens du système de Geneix seroient tels, que le peu de prévoyance de la loi seroit déshonorant pour elle.

Le sieur Geneix en paroît convaincu ; il est réduit à un moyen qu'il appelle *de droit*, et qui consiste à distinguer le cas où *l'erreur est involontaire, et sans mauvais dessein*, de celui où elle a pour objet *de nuire à autrui*; à quoi il ajoute que les Roches du séminaire sont aussi connues à Clermont que la halle au blé, les églises, le collège, etc. : ensorte que le sieur Besseyre, arrivant de Marvejols, a pu et dû savoir que ce bien des Roches n'étoit qu'à deux toises des appartenances de Clermont.

C'est-à-dire, que pour savoir si une inscription est nulle *en la forme*, lorsqu'elle contient une erreur substantielle, il faudra commencer par juger la qualité de

l'erreur, l'intention de celui qui l'a commise, et enquêter sur la question intentionnelle. Que le sieur Besseyre est petit! que ses cavillations sont puériles! que le sieur Geneix au contraire est grand, qu'il est admirable lorsqu'il crie à la subtilité! Mais, de bonne foi, est-ce donc encore la loi qui se prête à cet étrange sophisme?

Oui, sans doute, s'écrie le sieur Geneix, c'est le langage même de la loi que je tiens ici. Qu'importe l'erreur de nom? *Nihil facit error nominis, cùm de corpore constat.* La loi du 11 brumaire an 7 a bien dit que l'inscription devoit indiquer la situation des biens; la jurisprudence, comme la raison, ont bien dit que cette formalité étoit substantielle; mais, dans l'espèce, l'erreur est tellement innocente, qu'il faut mépriser cette rigoureuse disposition, et imiter, pour une hypothèque, ce que faisoit le législateur romain pour le legs d'une chose certaine, mais faussement désignée: *Non idcirco minùs deberi.*

Très-bien; naguères on soutenoit en bon français un principe semblable. L'article 2136 du Code, disoit-on dans un mémoire imprimé, déclare bien stellionataire les maris et les tuteurs qui auront consenti ou laissé prendre des hypothèques sur leurs immeubles, sans déclarer expressément que lesdits immeubles étoient assujétis à l'hypothèque légale des femmes et des mineurs; mais, comme *ce sens apparent* produiroit une injustice évidente, gardons-nous de tomber dans ce piège. Le grand Domat a dit que dans ce cas il falloit chercher *non ce que dit la loi, mais ce qu'elle veut*; nous pouvons donc interpréter à notre guise l'article 2136.

Ce raisonnement n'empêcha pas que le sieur Courby ne fût déclaré stellionataire, quoique le sieur Joubert, son oncle, au moment où il avoit contracté, sût bien qu'il étoit marié, connût bien l'hypothèque légale de sa femme, etc.

De même ici, fût-il prouvé que le sieur Besseyre connoissoit la véritable situation de l'immeuble, et l'erreur de l'inscription, la loi ne seroit pas moins formelle, et l'inscription n'en seroit pas moins radicalement nulle; elle le seroit pour un créancier, elle l'est pour un acquéreur, parce qu'elle l'est par la disposition de la loi, qui ne considère ni les personnes, ni les circonstances; qui ne permet pas d'accomoder à l'un ou à l'autre la validité d'une inscription, et à qui il importe fort peu qu'une propriété soit à deux toises ou à deux lieues de la commune qu'on indique, si elle n'y est pas réellement située.

Mais, qu'ai-je besoin de cette inscription, s'écrie le sieur Geneix! ma transcription y supplée, puisque, d'après la loi même, elle conserve mon privilège.

C'est ici que les efforts et les dissertations abondent, moins pour expliquer la loi, que pour en effacer les termes positifs et impérieux, et pour prouver encore par des lois romaines une proposition tirée de la loi de brumaire an 7.

Nous l'avons déjà remarqué, cette loi introduisit un mode tout nouveau; elle établit la formalité de l'inscription, et celle de la transcription, jusqu'alors inconnues; elle voulut tout à la fois,

Par l'article 3, que le privilège *n'eût d'effet* que par l'inscription;

Et, par l'art. 29, que la transcription pût le conserver.

Ces deux articles paroissent inconciliables. Ils l'eussent été en effet, si la loi ne se fût pas expliquée davantage; car, remarquons-le bien, pour nous préserver d'une erreur où est tombé le sieur Geneix, l'article 3 ne s'occupe pas des privilèges anciens, qui sont réglés par l'article 39; il parle de ceux à acquérir dorénavant.

Pour concilier les deux articles, la loi répète dans la suite de l'article 29 les termes propres de l'article 3.

Cet article 3 venoit de dire : Les privilèges *n'ont d'effet* que par l'inscription.

L'article 29 disoit au contraire : La transcription *conserve* le privilège du vendeur.

Mais immédiatement l'article ajoute : A L'EFFET DE QUOI, *le conservateur fera inscription des créances non encore inscrites*. Nous voilà revenus à la disposition de l'article 3.

Donc il faut une inscription pour le privilège du vendeur, comme pour tous les autres;

Donc cela seul peut *donner effet* à ce privilège comme à tous les autres;

Donc, s'il n'y a pas d'inscription, ou que l'inscription soit nulle, le privilège est sans effet;

Donc la seule chose qu'ait voulu la loi, la seule prérogative qu'elle ait donnée, le seul mot qu'elle ait tout à la fois dit et entendu, c'est que si on use du moyen de transcription pour purger les hypothèques, le conservateur veillera aux intérêts du vendeur, et sera tenu de conserver ses droits sans qu'il ait besoin de s'en mêler. Il parut suffisant au législateur de veiller de cette manière aux intérêts du vendeur, pendant qu'il dormiroit

96

lui-même; il pouvoit, sans être injuste, laisser à sa propre vigilance le soin de conserver ses droits; il put donc tout aussi-bien mettre à ses périls le défaut d'exactitude du conservateur; et puisque déjà il y avoit de sa faute, il étoit juste, sans doute, de lui en faire supporter la peine, plutôt que de la rejeter sur des tiers qui, contractant de bonne foi, ne pensoient pas à consulter le registre des transcriptions.

Le Code Napoléon en a disposé autrement. Il a toujours exigé l'inscription même pour la conservation du privilège; mais il a donné à la transcription des effets plus étendus.

Il dit, en l'article 2106, que les privilèges ne produisent d'effet que par l'inscription.

Mais bientôt il en excepte le vendeur, qui conservera son privilège par la transcription, à l'effet de quoi, dit l'article 2108, *la transcription vaudra inscription.*

Cet article est fort clair; mais sa disposition même devient une arme pour le sieur Geneix; il n'est, suivant lui, qu'explicatif de la loi du 11 brumaire an 7, et il faut en conclure que cette loi, en disant toute autre chose, n'avoit voulu dire que cela.

Cette idée, tout ingénieuse qu'elle est, seroit repoussée par le simple rapprochement des textes de l'une et l'autre loi, considérés tels qu'ils sont; mais, si on y ajoute la discussion du Conseil d'état, dont le sieur Geneix a fort inutilement essayé de renverser le sens, on ne doutera pas que les deux lois n'aient eu des volontés toutes différentes, et que l'une ait fortement étendu la disposition de l'autre.

En second lieu, nous plaçant même sous la disposi-

tion du Code, la position des parties ne changeroit pas.

En effet, tout l'effet de la transcription est *de valoir inscription* ; elle ne peut donc pas avoir plus de force que si elle étoit une inscription véritable. Or, comme inscription elle est frappée d'un vice radical ; ce vice est encore dans la transcription : la question resteroit donc toujours la même.

Mais, dit-on, c'est toujours une transcription, et une transcription est toujours valable.

Oui, pour ce qu'elle est : supposons, par exemple, que Chamalière et Clermont, quoique limitrophes, soient situés dans deux arrondissemens différens, la transcription sera sans effet.

Supposons aussi qu'un créancier qui aura une hypothèque légale ou judiciaire, même conventionnelle, saisisse l'immeuble sur le tiers détenteur ; que la transcription le lui montre comme situé à Clermont ; il fera viser son procès verbal de saisie par le greffier du juge de paix de la commune de Clermont ; et, d'après les articles 675, 676 et 717 du Code de procédure, il aura fait à grands frais une expropriation nulle, quand bien même la propriété saisie seroit non pas à deux toises, mais à deux pouces du chemin qui sépare les deux communes.

Et une fausse indication dans l'inscription ou dans la transcription seroit indifférente ! N'insultons pas ainsi le législateur. Lorsqu'il a ordonné une formalité, comme essentielle à un acte, que l'omission de cette formalité entraîne vis-à-vis les tiers des conséquences funestes, il ne peut pas être que cette omission ne rende pas illusoire et sans effet l'acte à la validité duquel on en avoit attaché l'observation.

On critique l'application faite par la consultation de Paris, de l'arrêt du 17 mai 1809, parce qu'il s'agissoit d'un privilège ancien. Mais qu'importe l'espèce particulière du fait; les auteurs de la consultation l'avoient exposé tel qu'il est; mais il s'agit de savoir de quel principe on en faisoit dépendre la décision.

Or, on disoit que le privilège du vendeur n'étoit pas assujéti à l'inscription, *parce qu'il n'étoit pas spécialement désigné dans l'article 39.*

Et la Cour de cassation, après avoir dit que l'art. 39, par une dénomination générale, *comprend le privilège des vendeurs comme les autres*, ajoute immédiatement, pour décider la question en général, « *que d'ailleurs le « privilège du vendeur n'est pas au nombre de ceux « que par ses articles 11 et 12 la loi a dispensés de « la formalité de l'inscription.* »

C'est en effet ce dont on s'assure en lisant tous les articles de la loi qui y sont relatifs. Le sieur Besseyre les avoit cités dans son premier mémoire, page 13; ils démontrent la nécessité de l'inscription pour tous les privilèges, même celui du vendeur; et c'est le principe que l'arrêt de cassation a décidé.

Donc le privilège du vendeur n'a d'effet que par l'inscription.

Donc la transcription n'a l'effet de le conserver que par l'inscription d'office qui l'accompagne.

Un tiers peut toujours connoître une inscription, en réclamant l'état de celles qui existent sur son vendeur ou son débiteur; il ne peut pas de même connoître toujours une transcription.

Et encore une fois la connoissance de fait, ou la pré-

somption de cette connoissance, ne suffit pas. La Cour n'a-t-elle pas décidé que de deux acquéreurs, le premier qui avoit transcrit devoit avoir la préférence, quoique le second acquéreur connût la première vente, qu'il eût fait faire la sienne avec précipitation, pour déjouer le premier acquéreur, et que, connoissant son intention de faire transcrire son acte, il eût abusé de sa confiance pour courir à toute bride au bureau de la transcription, et y fût arrivé une heure avant lui? La Cour de cassation n'a-t-elle pas rejeté le pourvoi? Qu'importeroit donc que le sieur Besseyre eût connu l'erreur?

Mais de bonne foi, qui pourroit croire que Besseyre eût jeté 10,000 francs dans la mer, s'il eût connu le droit qu'avoit un tiers de les redemander? où donc eût été son intérêt? De deux choses l'une; ou l'inscription étoit valable, et alors il n'y avoit de danger que pour lui; ou elle étoit nulle, et il ne faisoit que profiter, dans l'ordre de la loi, de la faute d'un autre.

Mais, dit-on, quel intérêt a-t-il à contester? il a tout moyen de se faire payer sur la maison de Joba ou l'enclos de Guillemain.

Mais Guillemain avoit depuis long-temps beaucoup plus de dettes que de biens, lorsqu'il vendit à Besseyre.

Et quant à la maison Joba, il ne pourroit agir que comme subrogé à Geneix; et celui-ci, qui peut se faire payer de cette manière, est bien plus coupable de ne pas s'en servir, qu'un tiers acquéreur qui se défend de payer 10,000 francs qu'il ne doit pas, pour être réduit à une garantie hypothécaire.

Enfin, le sieur Besseyre est sans intérêt, parce qu'il ne pourroit pas échapper à la résiliation.

Plaisante manière d'établir la légitimité d'une action par la menace d'une autre. Cette fanfaronnade peut-elle changer la question ? Que le sieur Geneix ne s'épuise pas tant à prouver d'avance que sa demande seroit recevable ; qu'il se retranche dans la cause actuelle ; qu'il prouve qu'il a conservé son privilège. S'il forme dans la suite une autre demande , le sieur Besseyre se défendra ; mais certes il ne redoutera pas l'arrêt des Rochefort , dans lequel la question ne se présentoit pas , puisque , nécessaires ou non , leur droit étoit conservé par des inscriptions.

Le sieur Besseyre termine. Quoiqu'un des défenseurs du sieur Geneix lui dise qu'il n'a pas le sens commun ; qu'un autre lui répète sans cesse qu'il est *un tracassier, un chicanier, un homme de mauvaise foi, qui ment à sa propre conscience*, etc, etc., le sieur Besseyre ose se flatter que la Cour verra dans sa conduite une défense légitime ; dans sa cause, de la bonne foi, et dans les injures qu'on lui adresse, le désespoir d'une demande que rien ne justifie.

Signé BESSEYRE.

Me. VISSAC, *avocat.*

Me. GOURBEYRE, *avoué.*