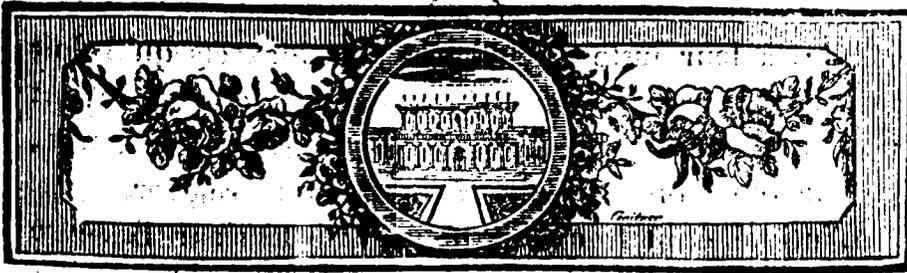


PRÉCIS.



PRÉCIS
EN RÉPONSE,

POUR

Le sieur BLAISE GENEIX, propriétaire, habitant de la ville de Clermont; intimé;

CONTRE

Le sieur JOSEPH BESSEYRE, propriétaire, habitant de la même ville, appelant d'un jugement rendu au tribunal civil de Clermont, le 8 juillet 1812.

LE sieur Geneix n'a pas reconnu, dans le mémoire de l'appelant, la cause qu'il avoit plaidée en première instance; mais il y trouve de fausses assertions qu'il

A

réduira à leur juste valeur, des faits inexacts qu'il doit rectifier, une confusion d'idées et de principes qui n'ont rien de commun avec la question, quelques réticences, et une omission importante qu'il faudra relever.

L'intimé étoit loin de prévoir que le sieur Besseyre auroit la prétention de rendre sa défense publique; cet appareil est ordinairement réservé pour les causes d'un intérêt majeur, qui exigent de longs détails, ou qui présentent des questions ardues.

Ici, rien de plus simple. Le sieur Geneix a vendu sa propriété; il lui reste dû sur le prix une somme de 10,000 francs en principal, et plusieurs années d'intérêts. Son acquéreur a fait transcrire; le conservateur a fait une inscription d'office, au profit du vendeur, pour la partie du prix dont il étoit créancier.

Cette propriété a passé successivement en plusieurs mains; l'appelant en est actuellement détenteur. Le vendeur originaire suit son immeuble entre les mains de celui qui le possède; il réclame du sieur Besseyre, par la force de son privilège, le paiement de ce qui lui reste dû en principal et intérêts.

Comment concevoir qu'une demande de cette nature puisse faire la matière d'un procès? Que le sieur Besseyre soit péniblement affecté d'une pareille atteinte; il a dû la prévoir, dès qu'il est porteur de tous les titres qui constituent la créance du sieur Geneix. Aussi a-t-il pris le seul parti qui pût lui convenir, celui d'exercer son recours contre ses vendeurs; recours qu'il s'est fait adjudger par le jugement dont est appel.

Il s'agit donc d'examiner maintenant si le sieur Bes-

seyre est de bonne foi dans sa prétention ; c'est ce qu'on aura bientôt la facilité d'apprécier , lorsqu'on connoîtra plus particulièrement les faits et les circonstances qui ont donné lieu à la contestation.

F A I T S.

Le 11 février 1791, les administrateurs du district de Clermont adjudèrent au sieur Marlet, négociant à Clermont, non *deux propriétés*, comme il plaît à l'appelant de le dire, mais *le bien des Roches*, provenant du grand séminaire de Clermont. On lit dans le jugement dont est appel, qu'il est déclaré dans le procès verbal que ce bien est situé dans les *dépendances de Clermont*.

Le 17 du même mois, le sieur Marlet subrogea le sieur Geneix, sans aucune garantie, à une partie de l'adjudication qui lui avoit été faite du bien des Roches, *situé dans les dépendances de cette ville de Clermont, appartenant ci-devant à MM. du grand séminaire de cette ville.*

« Ladite partie, à laquelle le sieur Geneix demeure « subrogé, consiste *en la maison, bâtimens, etc.* » Suit la désignation des héritages qui y sont également compris. Le prix de l'adjudication est de 24,560 francs.

Cette propriété est avantageusement située ; le sieur Geneix y fit d'assez grandes réparations ; il eut même un démêlé avec la mairie de Clermont, à l'occasion des eaux. Le grand canal qui conduit les eaux à Clermont traverse cette propriété ; et il se trouve un aquéduc, fait

de main d'homme, par lequel le séminaire prenoit le trop plein du canal pour son usage.

Le sieur Geneix vouloit être maintenu dans ce droit; et il est vrai qu'il expose que les Roches sont situées dans la commune de *Chamalières*; mais on voit de suite le motif : *Chamalières* étoit en pays de coutume, où les servitudes s'acquéroient par trente ans de jouissance; le sieur Geneix n'avoit d'autre titre que sa possession; en droit écrit elle eût été inutile : il avoit donc besoin d'argumenter de la coutume.

Cette démarche, ou si' on veut cette déclaration, tout indifférente qu'elle est dans la cause, a été relevée avec soin par le sieur Besseyre. Il observe aussi que le sieur Geneix payoit l'impôt à Chamalières, ce qui n'est pas plus déterminant; parce qu'il peut très-bien se faire qu'à l'époque de l'adjudication, les Roches fussent dans les dépendances de Clermont, et qu'ensuite, par une nouvelle division du territoire, pour l'assiette de l'impôt, les Roches aient été comprises à Chamalières, pour raison de ce.

Cela même est d'autant plus vraisemblable, que la situation des Roches - Galoubie, limitrophes de celles du séminaire, a été vérifiée lors d'un procès qui s'éleva entre la veuve Quayron et le sieur Mallet de Lavédrine.

Cette situation pouvoit faire une très-grande différence, relativement au testament du sieur Quayron, qui avoit institué sa femme son héritière universelle. Si les Roches eussent été en coutume, l'institution auroit été réduite au quart. Et il fut constaté qu'à l'exception

d'une très-petite partie basse, toute la partie en côte étoit dans les dépendances de Clermont.

Mais pourquoi s'attacher à ces détails minutieux, lorsque déjà la situation étoit indiquée, comme dépendances de Clermont, par deux actes authentiques.

Le 24 prairial an 10, le sieur Gêneix subrogea à son tour le sieur Debens à son adjudication; et comme il remettoit les deux titres précédens, il dut s'y conformer, et déclara encore que cette propriété étoit *située dans les dépendances de Clermont.*

Personne n'ignore à Clermont que Debens n'étoit pas le véritable acquéreur; il n'avoit aucuns moyens pour acheter: c'étoit un jeune militaire sans fortune. Le général Joba, son vitric, achetoit et payoit sous le nom du fils du premier lit de sa femme. Cette circonstance a donné lieu à un grand procès entre le général Joba et son beau-fils; procès qui a été terminé, par arrêt de la Cour, en faveur du général.

Quoi qu'il en soit, la subrogation est faite à Debens moyennant 36,697 francs 50 centimes. Le contrat porte quittance de 26,697: restoit dû 10,000 francs, stipulés payables dans quinze mois, sans intérêts jusqu'à ce, mais avec l'intérêt à cinq pour cent; sans retenue, après le terme.

Le 30 prairial, six jours après la vente, le sieur Debens fait transcrire son contrat. Le conservateur fait une inscription d'office au profit du vendeur, pour la somme restée due; et le conservateur dut suivre, pour la situation, la désignation exprimée au contrat. Cette inscription, comme on voit, n'est pas du fait du sieur Gêneix;

mais elle a eu , comme toute autre , son effet pendant dix ans.

Le général Joba se repentit bientôt d'avoir été généreux ; et tout ce qu'il put obtenir de son beau-fils , ce fut une cession de l'usufruit de ce même bien pendant sa vie et celle de son épouse : mais comme il restoit encore dû 10,000 francs à Geneix , il fut stipulé que le prix de l'usufruit étoit de cette somme de 10,000 fr.

On doit remarquer , comme une circonstance essentielle de cet acte , qui est du 21 vendémiaire an 11 , que le général Joba se charge expressément *de payer et porter au sieur Geneix* , ci-devant propriétaire dudit bien , *cette somme de 10,000 francs* qui lui est restée due sur le prix de sa vente , et que , pour la sûreté de ce payement , le général Joba et la dame Batisse , son épouse , hypothèquent spécialement tous les biens qui leur appartenoient à l'époque de cet acte , qui leur ont appartenu depuis , et qui leur appartiennent , situés dans l'arrondissement de Clermont.

Le 5 pluviôse an 11 , inscription de Geneix sur tous les biens du général Joba , conformément à ce qui étoit exprimé dans la cession du 21 vendémiaire précédent.

Le général Joba fut bientôt obligé de partir. Sa femme fut assez adroite pour obtenir de lui une procuration générale , pour régir , administrer , faire toutes ventes , etc.

En conséquence , le sieur Debens , et la dame Batisse , femme Joba , stipulant tant en son nom que comme fondée de la procuration de son mari , vendirent le bien des Roches au sieur Guillemin , receveur de l'enregistrement à Clermont , par acte du 8 frimaire an 13 : le

(7)

premier vend la propriété, la seconde vend l'usufruit.

Ce bien des Roches est encore indiqué comme provenant du sieur Geneix. On rappelle l'adjudication, et les subrogations précédentes; il est fait remise de tous les titres à l'acquéreur; le contrat en fait mention : mais il est désigné comme sis dans la commune de Chamalières.

Cette vente est faite moyennant la somme de 25,000 fr., dont 10,000 fr. pour la jouissance, et 15,000 fr. pour la propriété. Il est dit que 10,000 fr. ont été payés à la dame Batisse, *avant ces présentes, pour la jouissance*; et les 15,000 fr. sont stipulés payables à Debens pour la propriété, savoir, 5,000 fr. dans deux années et demie, et 10,000 fr. dans trois ans, avec l'intérêt à cinq pour cent, sans retenue.

La dame Batisse donne mainlevée de l'inscription prise par elle et son mari sur Debens; l'un et l'autre ensuite, c'est-à-dire, Debens et la dame Batisse, donnent aussi mainlevée de toutes inscriptions prises à Clermont ou à Thiers contre Geneix. On s'en étonne : mais tout annonce que ce ne pouvoit être qu'une inscription conservatoire qu'on avoit prise contre le vendeur.

Guillemin ne conserva pas long-temps cette propriété. Le 10 fructidor an 13, il la revendit au sieur Besseyre, qu'on dit originaire de Marvejols, fort ignorant de tout ce qui se passoit dans le département du Puy-de-Dôme; et surtout ne connoissant aucune des propriétés de la Limagne.

On ne sait pas pourquoi le sieur Besseyre se donne cette origine étrangère, lorsqu'il appartient à une ancienne famille de Viverols, et qu'on l'a vu passer sa vie

à Clermont et à Riom, où il servoit dans la maréchaussée; par conséquent, toujours sur les grandes routes. Il connoissoit mieux qu'un autre les propriétés adjacentes et l'agrément de leur sol, qu'il avoit tout le loisir de considérer.

Il achète la propriété des Roches, telle que Guillemain l'avoit acquise de Debens, du général Joba et de sa femme; il se fait remettre *tous les titres* de propriété qui étoient entre les mains de Guillemain : la vente faite à ce dernier y est relatée; et le sieur Besseyre a dû y voir que Guillemain n'étoit pas libéré, qu'il étoit encore débiteur de 15,000 francs, dont le payement ne devoit être effectué que dans cinq ans.

Il a dû voir encore, par les autres ventes qui lui ont été *remises*, que le sieur Geneix étoit créancier de la somme de 10,000 francs; et il n'a rien négligé dans ces détails, puisqu'il a dans son dossier le procès verbal dressé à l'occasion des eaux, en l'an 9, les inscriptions du sieur Geneix, tant sur Debens que sur le général Joba.

Ainsi, le sieur Besseyre n'a pas dit la vérité, lorsqu'il a prétendu qu'il ignoroit que Geneix fût encore créancier; il n'a pas dit la vérité, lorsqu'il déclare qu'il n'avoit trouvé aucune inscription sur cette propriété.

Il est vrai que le vendeur déclare qu'elle est située dans les dépendances de Chamalières; mais il avoit entre ses mains tout ce qui avoit été remis par les précédens vendeurs à Guillemain, notamment l'adjudication et la subrogation de 1791, ainsi que la subrogation de l'an 10, qui établissoit Geneix créancier de 10,000 francs, la vente du 7 frimaire an 13, qui établissoit Guillemain débiteur

débiteur de 15,000 francs, enfin le bordereau de l'an 10.

Cependant, malgré toutes ces instructions, il paye 40,000 francs comptant à Guillemain. Il permettra, sans doute, de le taxer d'imprudence, si cela est certain; car l'argent n'est pas payé à la vue des notaires. Et d'ailleurs, qu'importe à la question? a-t-il pu payer au préjudice des créanciers? Voilà toujours ce qu'il faudra examiner.

Le 4 frimaire an 14, Besseyre a fait transcrire son contrat; mais il n'a fait aucune notification aux créanciers. Cette transcription est postérieure à la publication du Code Napoléon.

Au milieu de tous ces arrangemens, survient le général Joba, que personne n'attendoit, pas même sa femme. Il se voit, en arrivant, dépouillé de tout ce qu'il possédoit.

On avoit vendu le bien des Roches qu'il affectionnoit, sa maison de Clermont qui lui étoit précieuse : en un mot, il se plaint de ce que sa femme et son fils ont abusé de sa procuration, et lui ont tout vendu sans rien payer.

Il forme la demande en nullité de tous ces actes frauduleux. Il assigne le sieur Guillemain et le sieur Besseyre, en désistement du bien des Roches, au moins quant à l'usufruit qui lui appartenoit pendant sa vie. L'affaire traîne en longueur; mais elle est jugée par un jugement contradictoire de Clermont, du 4 juillet 1807, qui déclare les ventes nulles contre Debens et sa mère, déclare le jugement commun avec Guillemain et Besseyre, et condamne ce dernier à se désister du bien des Roches, au profit du général Joba.

Guillemain, qui avoit pris le fait et cause de Besseyre, se tient pour battu, et garde le silence. Besseyre inter-

jette appel du jugement, aux risques et périls de son garant. Guillemain sent le danger de sa position; il traite avec le général Joba, le 8 mars 1808 : celui-ci se départ de l'effet du jugement, et consent que Besseyre reste en possession.

Ce département est fait moyennant la somme de 19,000 fr. , sur laquelle somme le général Joba en délègue expressément 10,000 fr. au sieur Geneix, que Guillemain s'oblige de payer, en acceptant la délégation.

Il est vrai que le général Joba se réserve, quant à la somme déléguée, toute répétition contre Debens; et c'étoit une suite des condamnations qu'il avoit obtenues contre son beau-fils, qui étoit tenu de lui rendre compte des sommes touchées.

Mais il n'en est pas moins vrai que le sieur Geneix étoit toujours créancier de cette somme de 10.000 fr. Eh! qui auroit donc payé Geneix? Etoit-ce Debens? D'une part, il n'en avoit pas les moyens, et son vitric se plaignoit de ce qu'il avoit tout dissipé, sans payer aucune dette. D'un autre côté, Debens n'en étoit pas débiteur, puisque, par l'acte du 21 vendémiaire an 11, le général Joba s'étoit expressément chargé de payer cette somme au sieur Geneix. Cet acte avoit été remis à ce dernier, puisqu'en vertu d'icelui, et notamment de la clause par laquelle le général Joba s'obligea la payer, le sieur Geneix avoit pris une inscription contre lui. Etoit-ce le général Joba? Il reconnoît bien ne pas l'avoir payé, puisque, par le traité du 8 mars 1808, le général délègue cette somme au sieur Geneix. Etoit-ce Guillemain? Mais cela est impossible, puisque, peu

de jours après ce traité, Guillemain est tombé en déconfiture, et a présenté un passif qui, par son énormité, a épouvanté ses créanciers et le public.

Comment, d'après ces faits, peut-on *présumer* que le sieur Geneix a été payé? et les premiers juges n'ont-ils pas eu raison de dire que des *présomptions* de ce genre ne pouvoient détruire un titre authentique?

Le sieur Besseyre a parlé dans son mémoire d'un acte du 7 nivôse an 13, portant vente de la part de la dame Batisse, à Debens, son fils, de la maison appartenant au général Joba; il prétend que, parmi les conditions de cette vente, Debens étoit délégué à payer à Geneix les 10,000 francs qui lui étoient dûs. Cet acte ne se trouve pas dans le dossier de l'appelant; on ne le connoît pas; mais ce qu'il y a de certain, c'est que le général Joba prétendoit que Debens n'avoit rien payé; qu'il fit prononcer la nullité de la vente; que Debens succomba en la Cour, sur son appel; et que, soit lors du jugement, soit lors de l'arrêt, il fut démontré que Debens ne prouvoit et n'établissoit aucun payement: il a gardé le silence depuis l'arrêt.

Mais, dit-on, Geneix aussi a gardé le silence jusqu'au 17 octobre 1810, et c'est un capitaliste exact. Que pouvoit faire le sieur Geneix? pouvoit-il plaider contre Debens, qui est sans ressource? pouvoit-il attaquer Guillemain, lorsqu'il étoit en déconfiture, poursuivi et emprisonné pour dettes? qu'avoit-il à craindre avec son privilège et son inscription.

Le défaut de poursuites pendant deux ou trois ans n'a jamais été une présomption de payement, encore

moins une quittance. Il a pris à cette époque une inscription contre les sieurs Debens et Besseyre; cette inscription n'indique pas la situation; elle est faite en renouvellement d'une inscription du 1^{er}. messidor an 10, qui n'a jamais existé.

Eh! qu'importe l'inscription de 1810! elle valoit bien la peine d'occuper, lorsqu'il en existe une très-régulière, du 11 mars 1812, faite en renouvellement de celle du 30 prairial an 10; inscription qui est venue dans les dix ans, qui conserve le privilège du sieur Geneix, et dont le sieur Besseyre n'a pas attaqué la forme.

On verra bientôt si la transcription du sieur Besseyre, du 4 frimaire an 14, a effacé ce privilège. Enfin, le 26 août 1811, le sieur Geneix, dont la patience est lassée, qui a été si souvent délégué pour n'être pas payé, fait un commandement à Debens, principal débiteur, de lui payer la somme de 10,000 francs en principal, et de 3,958 francs pour intérêts échus.

Le 10 septembre 1811, le sieur Geneix fait dénoncer au sieur Besseyre, tiers détenteur, ce commandement infructueux, lui donne copie de sa vente, de la transcription, de l'inscription et de son numéro, et lui fait sommation de payer la somme de 10,000 fr. en capital, 3,958 francs pour intérêts échus, si mieux il n'aime déguerpir les immeubles affectés au privilège du vendeur, et que le sieur Besseyre possède.

Le 14 décembre 1811, commandement, tant à Besseyre qu'à Debens, pour parvenir à la saisie immobilière.

L'appelant qui, depuis sa mise en possession du bien des Roches, n'avoit pas eu un instant de repos, qui a

(13)

été acteur dans le procès du général Joba, qui avoit tous les titres dans les mains, qui a nécessairement connu la transcription et l'inscription d'office, qui n'a pu ignorer la créance du sieur Geneix, puisqu'il a connu le traité du 8 mars 1808, qui lui assure sa propriété, et qui contient la délégation de 10,000 francs au profit du sieur Geneix; l'appelant, dit-on, a l'air de se réveiller d'aussi loin qu'*Epiménide*; il s'étonne qu'on ose troubler son sommeil, et qu'un vendeur indiscret vienne réclamer l'effet de son privilège entre les mains de celui qui possède l'immeuble qui en est le gage.

Le 24 décembre 1811, il présente requête pour former opposition à ce commandement, et il dénonce en même temps ce commandement à Debens, Guillemain, et au général Terreyre, héritier bénéficiaire du général Joba: il les assigne tous en recours.

On en vient à référé sur cette opposition. Ordonnance du président, qui ordonne que les poursuites commencées seront continuées.

Le 19 mars 1812, nouveau commandement, tant à Debens qu'à Besseyre.

Le 8 juin 1812, saisie immobilière du bien des Roches, dénoncée à Besseyre.

Le 26 juin, dénonciation à l'appelant, des procès verbaux d'apposition du placard.

Debens et Guillemain, défendeurs en recours, font défaut; mais le général Terreyre fournit ses défenses, et rapporte le traité du 8 mars 1808, passé entre le général Joba et Guillemain, ce dernier faisant tant pour lui que pour Besseyre, par lequel acte Joba laisse entre

les mains de Guillemain la somme de 10,000 francs, pour éteindre la créance de Geneix, à la charge par Guillemain de rapporter mainlevée de l'inscription du sieur Geneix.

Le général Terreyre soutient que Besseyre est mal fondé dans sa demande en garantie, et qu'il n'a pas plus de droit que n'en auroit Guillemain lui-même.

Le 11 mars 1812, inscription du sieur Geneix, en renouvellement de celle du 30 prairial an 10, par conséquent en temps utile. Il y a deux bordereaux, l'un contre Debens, sur le bien des Roches, situé *dépendances de Chamalières*; l'autre contre la succession Joba, sur sa maison, spécialement affectée au paiement de la somme de 10,000 francs, par l'acte du 21 vendémiaire an 11.

La cause portée à l'audience du tribunal de Clermont, le 8 juillet 1812, y est intervenu le jugement que l'appelant a transcrit dans son mémoire. On n'en rappellera pas les dispositions, pour éviter des répétitions inutiles; cependant il est nécessaire d'observer que ce jugement pose, en troisième question, celle que voici: « L'absence de Debens, au service, est-elle une cause suffisante pour faire surseoir à la vente sur le sieur Besseyre? » Et ce jugement contient une disposition qui valoit la peine d'être écrite: *Et néanmoins sursoit de quatre mois à l'exécution du présent jugement envers toutes les parties.*

On ne trouve pas cette disposition dans le mémoire de l'appelant. On ne fera pas l'injure au défenseur de l'avoir passée sous silence à dessein; sans doute que sa copie est inexacte, ou que l'omission a été involontaire;

elle auroit cependant abrégé la discussion du dernier chapitre ; et si quelqu'un a à se plaindre de ce sursis, c'est sans doute l'intimé, qui n'avoit pas réclamé.

Le sieur Besseyre s'est rendu appelant de ce jugement. Ses moyens d'appel n'ont rien de spécieux ; ils roulent sur un misérable équivoque, et on finit par ne pas l'entendre. Il se plaint de l'imperfection de la loi sur les hypothèques ; elle paroît cependant fort claire, au moins sur la question qu'il voudroit élever.

Il dit avec vérité, que la vente consentie par Geneix à Debens a eu lieu sous l'empire de la loi du 11 brumaire an 7, puisque cet acte est du 24 prairial an 10, et la transcription de Debens, du 30 du même mois.

Mais quelle différence cela peut-il faire pour la décision de la cause ? L'article 29 de la loi du 11 brumaire an 7 porte : « Lorsque le titre de mutation constate
« qu'il est dû au précédent propriétaire, ou à ses ayans-
« cause, soit la totalité ou partie du prix, ou des pres-
« tations 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 fera
« inscription sur ses registres, des créances non encore
« inscrites qui en résulteroient, sans préjudice, etc. »

L'article 2108 du Code Napoléon porte : « 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 du contrat, faite
« par l'acquéreur, vaudra inscription pour le vendeur,
« et pour le prêteur qui lui aura fourni les deniers payés,

« et qui sera subrogé aux droits du vendeur par le même
« contrat.

« Sera néanmoins tenu le conservateur des hypothèques, sous peine de tous dommages - intérêts envers les tiers, de faire d'office l'inscription sur son registre, des créances résultant de l'acte translatif de propriété, tant en faveur du vendeur qu'en faveur du prêteur, qui pourront aussi faire faire, si elle ne l'a été, la transcription du contrat de vente, à l'effet d'acquérir l'inscription de ce qui leur est dû sur le prix. »

La première idée qui se présente, en comparant ces deux lois, c'est qu'elles s'accordent parfaitement sur le point principal, que la transcription du contrat *vaut inscription* pour le vendeur, et lui *conserve* son privilège pour le prix resté dû sur la vente. Et lorsque le vendeur, sous la loi du 11 brumaire, comme sous le Code Napoléon, a la certitude que l'acquéreur a fait transcrire son contrat, il n'a plus aucune précaution à prendre ; il est en pleine sécurité pour sa créance, ou la partie du prix qui lui est due.

On sent aussi, à moins de se refuser à l'évidence, que l'obligation imposée au conservateur de faire inscription d'office, n'est pas dans l'intérêt du vendeur, mais bien dans l'intérêt des tiers qui pourroient dans la suite contracter avec l'acquéreur.

Ils doivent être avertis que cet acquéreur, qui, au moyen de son acquisition, peut offrir un gage suffisant, ne présenteroit qu'un gage trompeur, si on ne savoit pas qu'il doit encore tout ou partie de son acquisition. Il faut donc donner une grande publicité à cette créance, avertir
les

les tiers de se tenir en garde ; et voilà l'unique but de la loi, en ordonnant au conservateur de faire une inscription d'office.

Mais de ce que la loi impose cette obligation au conservateur, elle en débarrasse nécessairement le vendeur ; elle veille pour lui ; elle ne l'assujétit à aucune précaution ; elle lui dit au contraire que l'acquéreur, en transcrivant, lui assure ses créances ; en même temps elle veut aussi que les tiers soient bien prévenus que cet acquéreur n'est pas quitte du prix de la vente, et qu'en hypothéquant sa nouvelle propriété, ceux qui contracteroient envers lui seroient primés par le privilège du bailleur de fonds.

Voilà comment il faut entendre sainement les deux lois ; voilà comment on doit expliquer la disposition du Code, qui rend le conservateur responsable de sa négligence *envers les tiers*.

Comment élever des doutes sur un point aussi clair, sur des expressions aussi positives, l'inscription *conserve* au vendeur ? Voilà qui est positif : un effet *présent, absolu*, qui n'est subordonné à aucune condition, le devoir imposé au conservateur, n'a rien qui concerne le vendeur ; sans quoi le vendeur auroit été lui-même obligé de veiller à ses intérêts, et de faire une inscription, nonobstant la transcription.

Mais le sieur Besseyre s'inquiète peu que la loi dise que la *transcription conserve le droit de préférence au vendeur* ; il veut trouver une très-grande différence entre la loi du 11 brumaire, et le Code Napoléon ; il convient que le Code ne laisse pas de doute, puisqu'il assujétit le con-

conservateur à une grande responsabilité *envers les tiers* : alors il avoue que le vendeur n'a pas besoin de faire inscription. Que le conservateur soit vigilant ou négligent, il suffit qu'il y ait transcription.

Il n'en est pas de même de la loi du 11 brumaire an 7. Sentez-vous la force de ces mots, *à l'effet de quoi*? Quelle puissance magique doivent avoir ces expressions? Elles ne peuvent dire autre chose, sinon que la transcription ne conserve les droits du vendeur, qu'autant que le conservateur fait une inscription d'office; de sorte qu'il faut tout à la fois transcription et inscription d'office, quoique le vendeur ne soit pas tenu d'inscrire; et cela est si vrai, que cette loi du 11 brumaire n'assujétit le conservateur à aucune responsabilité.

Quoi! parce que le conservateur omettoit l'inscription d'office, on voudroit en tirer la conséquence, que le vendeur a perdu son privilége lorsque le contrat a été transcrit? Mais alors le conservateur pouvoit donc impunément priver le vendeur de tout droit sur le prix de sa vente, quoique la loi veuille que ce vendeur soit dans une parfaite sécurité, lorsqu'il a la certitude que son acquéreur a transcrit.

Voilà ce qui est absolument déraisonnable : ce système monstrueux seroit subversif de toute propriété. La loi n'a-t-elle pas satisfait à tout, lorsqu'elle a dit que la transcription *conserve*, lorsqu'elle a assujéti le conservateur à tenir un registre public des transcriptions des actes de mutation, qui doivent être faites en *entier*, de manière que tous les tiers puissent connoître les charges d'une vente et le débet de l'acquéreur.

On peut sans doute tirer un argument puissant de l'article 52 de la même loi du 11 brumaire; c'est celui qui exprime les cas où le conservateur est responsable.

Cet article dit que « les conservateurs sont responsables du préjudice qu'occasionneroit, 1^o. le défaut, « de mention sur leurs registres, des *transcriptions* des « actes de mutation, et des inscriptions requises en leurs « bureaux. »

Dès que cet article ne s'occupe pas des inscriptions d'office, mais rend les conservateurs responsables du défaut de mention *des transcriptions*, il n'a donc attaché d'importance, il n'a donné d'effet qu'aux transcriptions, pour *conserver* le privilège, et ne considère l'inscription d'office que comme une formalité plus ample, qui doit donner plus de facilité, sans cependant qu'il y ait de nécessité absolue; parce que la transcription de l'acte *en entier* donne encore plus de lumières qu'une inscription d'office, avec d'autant plus de raison que cette loi regardoit la transcription comme le complément de la vente: tant qu'elle n'étoit pas transcrite elle ne pouvoit être opposée aux tiers qui auroient contracté avec le vendeur (art. 26 de la loi), au lieu que, sous le Code, la transcription n'opère pas la tradition, et n'a d'autre objet que de purger les hypothèques.

Le sieur Besseyre ajoute: Il n'est pas douteux que, sous la loi du 11 brumaire, tous privilèges, sauf ceux exceptés par l'article 11, ne se conservent que par l'inscription. *Exceptio firmat regulam*,

Cela est certain, mais il faut s'entendre. Si un acquéreur n'a pas transcrit, qu'il revende à un autre, et que

ce dernier transcrive, alors les créanciers du second acquéreur passeroient avant le vendeur du premier, si celui-ci n'a pas inscrit; mais si le premier acquéreur a transcrit, son vendeur auroit conservé son privilège; et si M. Merlin a dit, si les arrêts ont jugé que le privilège ne pouvoit se conserver sans inscription, ce n'est jamais que lorsque l'acquéreur avoit négligé de transcrire. On défie l'appelant de citer un préjugé qui ait décidé que le vendeur perdoit son privilège faute d'inscription, lorsque son acquéreur avoit fait transcrire son contrat; et M. Merlin lui dira tout le contraire.

Mais jusqu'ici l'appelant a créé des monstres pour les combattre, et raisonne toujours dans l'hypothèse que le conservateur n'a pas fait d'inscription d'office.

Cependant il en existe une, du même jour que la transcription, et dans ce cas tous les argumens s'évanouissent, le *traité ex professo de la matière* n'est plus que pour notre instruction.

C'est alors que Besseyre devient plus ingénieux. Cette inscription d'office n'est rien, s'écrie-t-il; elle est irrégulière, erronée; elle déclare le bien des Roches situé dans les dépendances de Clermont, il est situé dans celles de Chamalières; le sieur Geneix le savoit depuis l'an 9: cela est prouvé par sa requête contre la municipalité de Clermont.

Si le sieur Besseyre le savoit, le conservateur des hypothèques le savoit-il? Le district vend l'objet, comme situé dans les dépendances de Clermont; Marlet subroge, et déclare la même situation; Geneix vend comme on le lui avoit déclaré: le conservateur devoit faire

une inscription conformément au contrat; il ne pouvoit pas la faire autrement; il eût fait un acte irrégulier, si son inscription n'avoit pas été exacte et conforme à la vente.

Le conservateur jusque-là a donc fait son devoir; le vendeur a fait le sien aussi; car, subrogeant le sieur Debens à son contrat, sans autre garantie que de ses faits et promesses, il a dû s'expliquer suivant la déclaration faite dans son contrat.

S'il a plu dans la suite à Debens de vendre, avec toute garantie, à Guillemin, de déclarer la situation du bien des Roches à Chamalières, et si Guillemin a fait ensuite la même déclaration à Besseyre, l'un et l'autre n'ont pu nuire au sieur Geneix, qui n'étoit pas présent à ces actes; et Besseyre n'a pu ignorer l'identité du bien qui lui étoit vendu, avec celui que Geneix avoit cédé à Debens, puisqu'on lui remet tous les actes qui établissent l'origine de cette propriété, qu'on n'oublie pas même la pétition de Geneix pour les eaux, et la concession que lui en a faite la municipalité de Clermont.

Ce n'est donc que sur une misérable équivoque que se défend l'appelant; et il n'est pas de bonne foi. Il existe au surplus une inscription d'office très-régulière, et qui ne pouvoit être faite autrement, puisqu'elle est prise sur la vente.

Les premiers juges ont donc sagement décidé que l'inscription d'office désignant la situation telle qu'elle est indiquée dans le contrat même, s'il y a erreur, c'est aux parties à se l'imputer; et comme Debens ne pourroit pas s'en prévaloir, Besseyre, qui le représente, ne peut pas avoir plus de droit que lui.

Suivant l'appelant, ce motif *fourmille d'erreurs*, et n'auroit de foudement qu'autant que Debens auroit fait une indication erronée. On ne sent pas trop cette différence; on ne voit pas comment Geneix, qui avoit acheté ce bien déclaré dans les dépendances de Clermont, qui a subrogé avec la même indication, pourroit être victime de ce que Debens en a indiqué une autre, lorsqu'on ne conteste pas l'*identité* de l'objet, lorsqu'on s'est fait remettre, comme condition de la vente, tous les titres de propriété.

Mais est-il bien vrai qu'une erreur dans la situation rendroit l'inscription irrégulière? La loi veut bien que le bordereau indique *l'espèce et la situation* des biens hypothéqués; mais il peut se glisser des erreurs sur cette situation, au moins pour les communes environnantes. Les nouvelles divisions du territoire, pour l'assiette de l'impôt, ont porté de grands changemens pour cette situation. Il est à croire que, lors de l'adjudication, le bien des Roches étoit dans les dépendances de Clermont; qu'il a pu être ensuite dans celles de Chamalières, lors de la matrice des rôles. Et pourroit-on croire qu'une inscription seroit nulle, parce qu'on auroit dit situé à Riom, quoique l'immeuble fût situé à Mozac, qui n'est qu'un faubourg de cette ville, comme Chamalières l'est de Clermont, s'il y avoit une désignation suffisante pour faire reconnoître l'immeuble? Il n'y a pas, dans l'espèce, deux biens de même nom : celui qui est à côté s'appelle les Roches-Galoubie; l'autre est les Roches du Séminaire. Il n'y a pas à s'y tromper; et ce n'est là qu'une misérable chicane.

L'arrêt de *Santon*, qu'on cite, est bien différent, ainsi que celui de l'A et de l'E. Dans celui de *Santon*, une inscription étoit faite sous le nom de *Marie Santon*; l'autre l'étoit sous le nom de *Marie-Matthieu Santon*: le conservateur jugea que ce n'étoit pas le même individu, et il pouvoit avoir raison. Dans le second, un A ou un E peut encore laisser des doutes sur l'identité de l'individu. Ces deux arrêts n'ont donc aucun rapport à l'espèce.

Suivons encore l'appelant dans ses derniers débats. Il faut surtout lui rappeler que lors de sa transcription de l'an 14, l'inscription d'office étoit encore dans toute sa vigueur; elle n'avoit que quatre ans de date; et ce seroit encore une grande question à examiner, que celle de savoir si, lorsque la loi veille aux intérêts du vendeur, lorsqu'elle conserve son privilège par la transcription, qu'elle le dégage de tous soins, cette inscription a besoin d'être renouvelée dans les dix ans. Mais il ne faut pas chercher des questions oiseuses, sur une matière aussi fertile, et encore trop peu connue, puisque l'inscription du 30 prairial an 10 a été renouvelée le 11 mars 1812, c'est-à-dire, dans les dix ans.

C'est alors que le sieur Besseyre s'écrie qu'il a fait transcrire dans l'intervalle, et que sa transcription a purgé les hypothèques non inscrites. C'est ce qu'on appelle juger la question par la question. Besseyre a transcrit, mais n'a pas notifié; il n'a donc pas purgé les hypothèques. Pour y parvenir, il falloit faire notifier aux créanciers inscrits. Si Besseyre vouloit le faire aujourd'hui, il devroit notifier à Genève, sauf ensuite à contester à l'ordre la validité de son inscription.

Mais on croit avoir prouvé qu'il existoit une inscription valable; et celle en renouvellement, dont on n'a pas contesté la régularité, ainsi que cela est établi par le jugement dont est appel, conserve tous les droits de Geneix.

L'inscription de l'an 10 conserve l'hypothèque pour les intérêts de deux ans; celle en renouvellement comprend tous les intérêts échus jusqu'au jour; c'est un accessoire du principal, que le tiers détenteur ne peut refuser, dès qu'il n'a pas purgé les hypothèques qui grèvent son acquisition.

Le sieur Besseyre reproche au sieur Geneix la rigueur de ses poursuites; plus haut il se plaignoit que le sieur Geneix eût attendu si long-temps, et vouloit faire naître de ce retard une présomption de paiement : il tombe en contradiction sans s'en apercevoir.

Il dit qu'il a fait des offres du principal : il a donc reconnu qu'il le devoit. Mais il n'a pas réalisé ses offres; le jugement dont est appel le constate : il falloit donc bien le poursuivre pour parvenir au paiement.

Malgré ses offres, il soutient encore, et c'est par là qu'il termine sa défense, que les circonstances ne permettent pas en ce moment la mise à exécution du titre sur les immubles qui ont appartenu à Debens, et qu'on poursuit de son chef.

Ces circonstances dérivent de l'absence de Debens, militaire en activité de service. Il cite la loi du 6 brumaire an 5, le décret de Sa Majesté, du 16 mars 1807.

Mais qu'ont de commun la loi et le décret avec les poursuites exercées contre Besseyre, qui jouit, aux Roches, d'un doux repos ?

La loi ne dit-elle pas que le créancier privilégié ou hypothécaire a le droit de suivre son gage en quelques mains qu'il passe ? Si Debens est débiteur, Besseyre est tiers détenteur de l'immeuble hypothéqué. Geneix peut donc, indépendamment de ses poursuites contre Debens, exercer son action hypothécaire contre Besseyre : l'une est absolument indépendante de l'autre ; il n'a besoin que de prouver qu'il est créancier ; or, il rapporte un titre authentique qui l'établit, une inscription qui le conserve. Il a donc eu le droit de poursuivre Besseyre, malgré l'absence de Debens. La faveur due à un militaire qui verse son sang pour la patrie ne se communique pas au tiers détenteur de ses biens.

Le sieur Besseyre ne s'étoit pas vanté d'avoir obtenu, sous un aussi vain prétexte, un sursis de quatre mois : certes, ce sursis n'avoit aucun fondement ; et le sieur Geneix s'en plaindroit, si ce délai n'étoit déjà expiré depuis long-temps.

Mais, plus de retard ; il faut qu'un créancier soit enfin payé d'une dette aussi légitime ; et le sieur Geneix a droit de l'espérer de la justice de la Cour.

Signé GENEIX.

Me. PAGÈS, *ancien avocat.*

Me. MARIE, *licencié avoué.*