



PRÉCIS
SUR DÉLIBÉRÉ,

POUR

Le Corps commun des habitans de Chapes,
intimés;

CONTRE

JEAN-BAPTISTE-CÉSAR CHAMPFLOUR,
et autres, appelans;

EN PRÉSENCE

Des héritiers ARTAUD DE VIRY, intimés.

COUR
IMPERIALE
DE RIOM.

2^e. CHAMBRE.

*arrêt informatif du
22 juin 1818.
Voie le motif à la
suite de 2^e mémoire.*

LE maire de la commune de Chapes croiroit manquer au premier de ses devoirs, s'il omettoit un seul moyen d'éclairer la justice sur les droits de ses administrés; il lui semble utile qu'une cause juste, et d'un succès in-

dubitable à ses yeux, soit retracée brièvement dans tout ce qu'elle a d'essentiel, afin que la vérité des faits soit fixée d'une manière durable, et que leur impression ne s'efface pas. Il supplie la Cour de lui permettre quelques observations, qui ne seront que l'extrait de sa défense, et le tableau de sa plaidoirie.

Il s'agit de savoir si la commune de Chapes, qui a aliéné un communal moyennant une rente, a le droit de demander le payement de la rente ou le désistement du fonds. Cette question si simple, qui est exactement celle de la cause, est devenue un problème dans les mains du sieur Champflour.

Les habitans de Chapes avoient des communaux pour lesquels ils payoient au duc de Bouillon, leur seigneur, une rente annuelle de quinze setiers de froment, et de 15 francs argent. Parmi ces communaux se trouvoit un marais appelé de la Folle, contenant *trente septerées*. Il étoit assez insalubre; les habitans jugèrent convenable de l'aliéner.

En conséquence, après une vérification d'experts, et diverses délibérations, ils en passèrent vente au sieur Enjolbert de Martillat, le 15 septembre 1751.

Les clauses de cet acte sont essentielles à connoître.

« Ledit marais délaissé en toute propriété.....
 « *moyennant les clauses et conditions qui suivent.* »

1°. Que le sieur de Martillat payera à M. le duc de Bouillon, en l'acquit de la commune de Chapes, la redevance annuelle, *et néanmoins sans directe*, de quinze setiers de froment, etc.

.....
 4°. « Sera tenu et obligé de laisser pacager tous les
 « bestiaux de la commune de Chapes, dans le marais ou
 « étang de la Folle, depuis Notre-Dame de septembre
 « jusqu'au 25 mars, et pour cet effet, ne pourra
 « cultiver ledit marais en d'autre nature qu'en pré
 « non clos. »

Après certaines stipulations étrangères à la cause, l'acte se termine ainsi :

« Et sous les clauses, conventions et stipulations ci-
 « dessus, lesdits habitans se sont démis, dessaisis et dé-
 « vêtus de la propriété. consentent que ledit sieur
 « de Martillat en dispose et jouisse comme son bien
 « propre, les droits réservés à la commune de Chapes,
 « sur ledit marais, demeurant toutefois conservés. »

Il est impossible de ne pas voir dans cette stipulation un véritable pacte commissoire, d'ailleurs assez inutile dans le contrat de vente, où il est toujours sous-entendu ; car sans cette conservation *des droits réservés à la commune*, il n'y a plus d'abandon de propriété.

Le sieur de Martillat dessécha le marais, en fit un héritage précieux, et paya constamment la rente du sieur de Bouillon.

En 1792, si on s'en rappelle bien, la propriété de Martillat fut vendue au sieur Artaud de Viry. Tout fait présumer (quoique ce fait soit en lui-même peu nécessaire à la cause des habitans) que l'acquéreur fut chargé de payer la rente qui étoit due au sieur de Bouillon. Le refus opiniâtre du sieur Champflour de rapporter la vente faite à Artaud de Viry, son attention de ne

jamais employer aucun moyen personnel aux Enjolbert, et enfin la circonstance que le sieur de Viry paya la rente, suffisent pour en convaincre.

Survinrent les lois de 1792 et 1793, relatives, soit aux droits féodaux ou prétendus tels, soit aux biens communaux.

Les unes, en abolissant les droits féodaux, avoient éteint la rente féodale due au sieur de Bouillon; mais comme les habitans de Chapes l'avoient stipulée *sans directe*, comme condition de leur délaissement, et que cette redevance n'avoit été ni déléguée ni acceptée par le sieur de Bouillon, l'indication de paiement qu'ils en avoient faite ne leur en avoit pas ôté la propriété, et elle n'étoit pas supprimée dans leurs mains; ainsi ils en redevenoient créanciers directs par cela seul.

Mais la loi du 19 juin 1793, vint lever toute incertitude, par les articles 9 et 10 de la section 4.

Après avoir réintégré les communes dans la propriété de tous les biens communaux qu'elles justifieroient avoir anciennement possédés, l'article 9 excepte des dispositions précédentes toutes concessions, ventes, etc., etc., depuis et au delà de quarante ans, jusqu'à l'époque du 4 août 1789.

Puis l'article 10 s'exprime ainsi :

« A l'égard de ceux qui ne possèdent des biens communaux, ou partie d'iceux, que depuis quarante ans, jusqu'à ladite époque du 4 août 1789, il sera fait cette distinction entre eux :

« Les citoyens qui posséderont avec titre légitime et bonne foi, et qui ont défriché par leurs propres mains,

« ou celles de leurs auteurs, les terrains par eux acquis
 « et actuellement en valeur, *ne seront tenus que de*
 « *payer à la commune les redevances auxquelles ils*
 « *s'étoient soumis envers le seigneur, ou tous autres,*
 « s'ils n'en sont entièrement libérés par quittance pu-
 « blique.

« Les possesseurs qui n'auront point de titre, ou dont
 « le titre ne sera pas légitime..... *de même que les*
 « *acquéreurs qui n'ont fait défricher lesdits terrains*
 « *que par la main d'autrui, à leurs frais,*
 « *quel que soit leur titre,* seront dépossédés desdits
 « terrains communaux, en quelque'état qu'ils soient, sauf
 « la préférence qui leur sera donnée pour possession de
 « ces mêmes terrains, s'ils sont du nombre des copar-
 « tageans, etc. »

A prendre cette loi dans toute sa rigueur, ce dernier membre de l'article étoit le seul applicable. Le sieur Enjolbert ne possédoit que *depuis moins de quarante ans* au delà de 1789; il n'avoit pas défriché *de ses propres mains*, mais seulement *par la main d'autrui, à ses frais*; ainsi la commune pouvoit reprendre sa propriété.

Mais le sieur de Viry ne refusant pas de payer la rente, la commune ne vit aucun avantage à user de toute la rigueur de la loi, pour reprendre et remettre en nature de paccage un terrain qu'il lui avoit paru utile de convertir en propriété individuelle par le desséchement; elle se contenta donc du payement de la rente, que le sieur de Viry servit pendant tout ou partie du temps de sa possession, et pour laquelle elle avoit deux titres, 1^o. la disposition de la loi; 2^o. celle

de l'acte même, puisque la condition de la payer avoit été imposée comme prix de l'aliénation.

En l'an 7, le sieur de Viry, qui avoit contracté beaucoup de dettes, abandonna ses biens à ses créanciers; la terre de Martillat fut vendue aux enchères, mais *comme aliénation volontaire* seulement. On sait que la vente volontaire, faite en justice, n'a d'autre effet que de la rendre valide en soi, lorsqu'elle pourroit ne pas l'être par la qualité des parties, et qu'aussi elle n'exige pas les mêmes formes et n'entraîne pas les mêmes conséquences que l'expropriation forcée.

La vente de Martillat fut faite sans aucune exception, et sans y ajouter la condition expresse de payer la rente due à la commune; aussi le sieur Champflour ne la payait-il pas; il la refusa en l'an 8 : déjà le sieur de Viry avoit laissé arrérer trois ans.

- Le 8 vendémiaire an 9, les habitans firent citer le sieur Champflour en conciliation, annonçant qu'ils vouloient former une demande hypothécaire sur le domaine de Martillat, et conclure à la résolution du contrat.

- Le 21 du même mois, procès verbal de non-conciliation. Le maire de Chapes expose sa demande; elle est dirigée contre le sieur Champflour, *comme possesseur de Martillat*; elle a pour objet de le faire condamner à payer *quatre années d'arrérages* de la rente, à en continuer le service à l'avenir, faute de ce, voir déclarer le contrat résolu.

Champflour se présente; il se borne à dire que son adjudication ne le charge pas de cette rente, *et qu'il ne peut la payer sans en faire dire avec les Viry.*

Le 17 frimaire an 9, il est assigné. Il faut encore retracer les termes de la demande sur laquelle Champflour a élevé tant et de si mauvaises difficultés.

« Pour, *en qualité de tenancier et possesseur*, être
« condamné à payer la rente annuelle de quinze septiers
« froment, les arrérages, etc.; à en continuer le service
« à l'avenir, en passer ratification, sinon, *voir déclarer*
« *le contrat résolu, autoriser les habitans à se remettre*
« *en possession du communal, etc.* »

La commune invoque, à l'appui de son action, la loi du 10 juin 1793.

Une demande en garantie fut formée contre les Viry; elle fut jointe; et ce qu'il y a de remarquable, c'est que les Viry ne contestèrent ni la demande en paiement de la rente, ni la résolution; se reconnoissant garans, ils déclarèrent s'en remettre à la prudence du tribunal.

Mais le sieur Champflour présenta des moyens au fond; non qu'il pensât à ceux que son imagination lui a fournis depuis, et qu'elle lui grossit aujourd'hui; ils furent d'un tout autre genre.

Il opposa, 1^o. que les lois nouvelles n'autorisoient les communes à revendiquer les communaux qu'à la charge d'exercer leur action dans les cinq ans; qu'ainsi l'action étoit prescrite: ce qui démontre au moins qu'il considéroit lui-même la demande comme une véritable action en désistement.

Il opposa, en second lieu, que la rente dont le propriétaire de Martillat avoit été chargé envers le sieur de Bouillon étoit féodale, et que la suppression ne pouvoit profiter qu'à lui, qui avoit été délégué, et qui en étoit seul débiteur.

Enfin , il soutint qu'il étoit possesseur à titre légitime, et argumenta de son titre d'acquisition en 1751.

Les habitans en demandèrent l'exécution contre lui-même; ainsi le tribunal avoit à juger sur ces deux élémens, l'acte de 1751, et la loi de 1793.

Observons ici deux choses.

L'une, qu'antérieurement à la demande, les habitans avoient pris une inscription régulière le 15 vendémiaire an 9.

L'autre, que la commune agissoit avec l'autorisation légale.

C'est en cet état que la cause fut portée au tribunal de première instance de Riom, où elle fut jugée contradictoirement avec toutes les parties, le 2 thermidor an 11.

Le tribunal adjugea la demande telle qu'elle avoit été formée; il considéra, entr'autres choses, que la propriété vendue étant d'origine communale, la loi, en réintégrant les communes dans leurs propriétés aliénées, n'y avoit maintenu certains possesseurs de bonne foi, qu'à la charge de payer à la commune les rentes qu'ils devoient au seigneur; que cette condition étoit essentielle à la maintenue en propriété, et que le sieur Champflour ne pouvoit la conserver, *en vertu de son titre*, sans accomplir cette condition indélébile.

Les Viry furent condamnés à garantir le sieur Champflour, qui, en effet, prenoit des conclusions contre eux.

Les héritiers Viry ne se plainquirent pas de ce jugement; mais le sieur Champflour en interjeta appel: diverses circonstances en ont retardé la décision. Le sieur

Champflour

Champflour a eu tout le temps de méditer un nouveau plan de défense aussi extraordinaire qu'astucieux.

Les habitans de Chapes vinrent à l'audience de la Cour, le 2 mai 1812; leur défenseur, avec une cause aussi simple, n'avoit pas cru devoir s'armer d'une masse d'autorités : l'exécution du titre, et la volonté formelle de la loi du 10 juin 1793, faisoient toute sa cause; il fallut en plaider une autre.

Le sieur Champflour, à force de menées, s'étoit fait céder la plupart des créances existantes sur les Viry, ses vendeurs; la masse de ces créances excédant en apparence la valeur des biens, il avoit obtenu à vil prix la plupart des cessions, mais avec subrogation pour le tout, et même des procurations pour agir sous le nom de ses cédans. Ces détails ont fait assez d'éclat dans le procès de la dame de Bigny, veuve Viry, jugé par la première chambre de la Cour, et qui découvrit tant de choses. Les habitans de Chapes, munis de leur jugement, et se tenant forts de leur position, n'avoient pas vu la moindre utilité à renouveler avant les dix ans l'inscription qu'ils avoient prise en l'an 9; cela leur paroissoit d'autant moins nécessaire que, d'une part, leur droit étant réel, se conservoit sans inscription; que, de l'autre, le sieur Champflour n'ayant pas transcrit, leur droit étoit conservé par cela seul, quand bien même on l'eût réduit à un simple privilège; qu'enfin, ce droit, quel qu'il fût, ayant été réalisé par un jugement, l'inscription avoit dans tous les cas produit tout son effet.

Ce fut néanmoins dans ce défaut de renouvellement d'inscription, et dans quelques chicanes de procédure,

que le sieur Champflour trouva le texte d'une cause toute nouvelle.

Suivant lui, l'action n'étoit ni personnelle, ni hypothécaire; elle n'étoit valable sous aucune forme.

Au fond, il étoit un tiers acquéreur; il n'avoit pas été chargé de la rente; il ne pouvoit donc en être tenu que par la voie hypothécaire, et on ne l'avoit pas exercée.

Et même, y eût-il eu dans le principe une action hypothécaire, elle étoit nulle aujourd'hui, parce que le Code Napoléon avoit aboli la demande en déclaration d'hypothèque, et que la Cour ne pouvoit pas statuer sur la demande ainsi conçue, quoique déjà cette demande eût été adjugée par un jugement *antérieur au Code Napoléon*, et qu'il ne s'agît que du bien ou du mal jugé. Ainsi, d'après lui, les intimés n'avoient d'autres droits que celui de faire une sommation et de poursuivre, ou le délaissement par hypothèque, ou la distribution du prix de la vente, aux termes du Code Napoléon.

Enfin, disoit-il, une foule de créances hypothécaires existent sur la succession Viry; l'inscription des habitans est périmée; ils ne sont donc plus en ordre de collocation; leur poursuite est donc une chimère.

La Cour crut entrevoir quelques difficultés, et mit la cause en délibéré.

Les habitans de Chapes prirent alors, et à toutes fins, une nouvelle inscription.

Et bientôt après, le sieur Champflour jugea à propos de transcrire et de notifier son contrat à tous les créan-

ciers inscrits, comptant bien, avec ses cessions, s'emparer ostensiblement, ou sous le nom d'autrui, de la totalité du prix, et exclure les habitans de Chapes.

Puis, il a prétendu que cette circonstance changeoit la face de la cause. Elle a été replaidée le 16 mars dernier; le sieur Champflour n'a plus reproduit ses moyens de forme; il s'est borné à faire valoir sa transcription, et subsidiairement sa garantie.

La Cour l'a mise une seconde fois en délibéré; et depuis cette époque le sieur Champflour a ouvert l'ordre du prix, espérant encore, sans doute, en tirer pour sa cause un autre moyen dilatoire ou évasif.

Il ne semble pas difficile, sur cet exposé de faits tous constans, de se faire une idée juste de la cause, et d'y appliquer les points de droit qui la régissent. Ces moyens se puisent tous dans le titre et dans la loi.

Il est de principe certain que toutes les conventions d'un acte synallagmatique sont réciproques, et la condition les unes des autres, tellement que l'une des parties ne peut manquer à son engagement, sans délier l'autre partie de celui qu'elle avoit contracté.

Ce principe se manifeste spécialement dans le contrat de vente, où la condition de payer le prix au terme convenu est tellement inséparable du délaissement de la chose vendue, que la seule violation de cette promesse entraîne la résolution de la vente.

La prescription seule, ou un titre contraire, peut dispenser de cette obligation; et ici il ne s'élève et ne peut s'élever aucune question de prescription.

Il est un autre principe non moins inébranlable ; c'est que « celui qui produit un acte en justice , comme « fondement de sa demande *ou de son exception* , si « par cet acte il s'est obligé lui-même à accomplir quel- « que chose , il ne peut se défendre d'exécuter ce qu'il « a promis , bien qu'autrement il eût pu s'en défendre « par la force de la prescription ; car comme les con- « ventions réciproques sont corrélatives , et dépendent « mutuellement l'une de l'autre , et que la nature « des corrélatifs est telle que posez l'un vous posez « l'autre , ôtez l'un vous ôtez l'autre , il s'ensuit qu'en « demandant l'exécution d'un acte , vous ouvrez en « même temps à votre partie la faculté de la demander « aussi , et par ce moyen vous vous départez de toute « prescription que vous pourriez avoir acquise contre « elle. »

C'est le langage de Salvaing, de Despeysse, de Dunod, etc. C'est ce que jugea la Cour, dans l'affaire du sieur Demolen, en ordonnant le désistement d'un domaine vendu en 1718, et qui n'avoit pas été réclamé depuis.

De quoi s'agit-il dans l'espèce ?

Un communal a été vendu en 1751, au sieur Enjolbert, sous la condition de payer, *en décharge de la commune*, une rente *sans directe*, due au seigneur de Chapes.

Cette rente a été payée exactement.

Le communal a été revendu avec l'ensemble d'un domaine, au sieur de Viry ; il a continué de payer la rente dont il avoit été chargé. S'il pouvoit s'élever des difficultés sur ce point de fait que Champflour connoît mieux que personne, et s'il pouvoit paroître utile de

le vérifier, les habitans demandent à la Cour un compulsoire pour se procurer l'acte; mais, encore une fois, on n'a élevé aucune question de prescription, et la loi du 10 juin 1793 y eût fait obstacle, indépendamment de toute autre circonstance.

. Elle ordonne que les communes rentreront dans la propriété de leurs biens, même de ceux qu'elles justifieront *avoir anciennement possédés*; et par une exception en faveur de ceux qui possèdent, avec titre légitime, depuis moins de quarante ans avant 1789, *et qui ont défriché de leurs propres mains*, elle les maintient en possession, mais à la charge *de payer à la commune les redevances auxquelles ils s'étoient soumis envers le seigneur*.

. Le sieur de Viry paye la rente à la commune.

. Le sieur Champflour achète en l'an 7.

Il est assigné pour payer la rente, sinon voir autoriser les habitans à se mettre en possession.

Son premier mot est d'invoquer le titre. Je suis, dit-il, *propriétaire légitime*, mais je n'ai pas été chargé de la rente; *je ne puis la payer sans en faire dire avec mes vendeurs*. Par cela seul il s'engage au payement de la rente.

Les vendeurs sont appelés, et n'élèvent pas de contestation.

Et cette demande auroit pu souffrir la moindre difficulté! Que manquoit-il donc aux habitans de Chapes?

La rente n'eût-elle pas été constituée par eux, elle leur eût appartenu par cela seul qu'elle eût été due au seigneur par le possesseur du communal; à plus forte

raison, puisqu'elle étoit établie comme condition de la vente, et qu'elle étoit due à la commune, sauf l'indication de paiement, qui venoit de cesser par le fait même de la loi.

Si on eût demandé le désistement pur et simple, où pourroit être la question? Il eût bien fallu se désister ou payer la rente en produisant le titre.

Et parce qu'on auroit demandé la rente, et la résolution seulement, faute de paiement, le résultat pourroit changer? la convention pourroit n'être plus exécutée?

Sous ce premier rapport, la cause des habitans de Chapes paroît indubitable.

Mais, si nous descendons jusqu'aux moyens du sieur Champflour, nous n'y trouverons que de misérables subterfuges, et leur fausseté même nous ramènera à un second point de vue tout aussi indubitable que le premier.

Que me demandez-vous? dit-il; je suis *un tiers détenteur, assigné comme tel*; je ne suis donc tenu que par la force de l'hypothèque; j'ai transcrit sans surenchère; j'ai ouvert l'ordre; et comme vous n'agissez que du chef de mes vendeurs, que vous ne pouvez avoir qu'une hypothèque, ou tout au plus un privilège pour ce qui vous est dû sur la chose que vous avez vendue, vous ne pouvez exercer votre droit que sur le prix, c'est-à-dire, en comparoissant à l'ordre, puisque je vous y ai appelé; la Cour ne peut que vous y renvoyer.

Le sieur Champflour dissimule, il voudroit se dissimuler à lui-même le genre d'action qui est dirigé contre lui.

Il ne s'agit ni d'une action personnelle, ni d'une action hypothécaire, ni même d'un simple privilège réclamé

sur des biens vendus ; mais d'une action réelle, inséparable du droit de propriété.

Or, la qualité de tiers détenteur, surtout en vertu d'une aliénation volontaire, n'efface aucun des droits réels, surtout le droit de propriété de l'immeuble vendu. (Article 2182 du Code Napoléon.) L'adjudication sur expropriation forcée elle-même, « ne transmet à l'adjudicataire « d'autres droits à la propriété que ceux qu'avoit le « saisi. » (Art. 731 du Code de procédure).

Si donc le sieur de Viry n'eût pas été propriétaire du marais de la Folle, quoiqu'il en jouît, sa vente au sieur Champflour, de tout le domaine de Martillat, ne lui eût transmis aucun droit à la propriété de ce marais.

Et de même, si Viry n'avoit qu'une propriété conditionnelle et résoluble, il l'a transmise avec la même tache et la même condition à Champflour, son acquéreur.

Or, faut-il douter que la propriété ne fût dans les mains d'Enjolbert, et ensuite d'Artaud-Viry, seulement conditionnelle ?

Sans rappeler ici le principe général, si disertement écrit dans les lois romaines, et rappelé par M. Domat sur le titre des obligations et celui du contrat de vente, voyons immédiatement ce qu'il en dit au titre *des gages et hypothèques*.

« Celui qui a vendu un immeuble dont il n'a pas reçu
« le prix, est préféré aux créanciers de l'acheteur et à
« tout autre sur le fonds vendu ; car la vente renfermoit
« la condition que l'acheteur ne seroit le maître qu'en
« payant le prix. Ainsi le vendeur qui n'est pas payé

« peut, ou retenir le fonds si le prix doit être payé
 « avant la délivrance, ou le suivre en quelques mains
 « qu'il ait passé s'il l'a délivré avant le paiement. »

*Quod vendidi NON UTILITER FIT ACCIPIENTIS quam
 si aut pretium nobis solutum sit, aut satis eo nomine
 factum. L. 19, De contrah. empt.*

Et à cela se joint cet autre principe, ou cette autre
 conséquence du même principe, que la résolution efface
 les hypothèques antérieures.

*Si vectigali non soluto, JURE SUO dominus usus esset,
 etiam jus pignoris evanuit.*

Ces principes sont soigneusement conservés par les
 articles 1612, 1654 et 1655 du Code Napoléon.

Ils ne le sont pas moins par les articles 1183 et 1184.

« La condition résolutoire est celle qui, lorsqu'elle
 « s'accomplit, opère la révocation de l'obligation, et
 « qui remet les choses au même état que si l'obliga-
 « tion n'avoit pas existé.

« Elle est toujours sous-entendue dans les contrats
 « synallagmatiques. »

Ici elle est écrite dans le contrat; car il y est formel-
 lement exprimé que les habitans ne délaissent la propriété
 que *sous toutes les clauses, conventions et stipulations
 ci-dessus. et les droits réservés à la commune de
 Chapes, sur ledit marais, demeurant toutefois con-
 servés.*

Or, 1^o. on ne paye pas le prix.

2^o. On les prive du pacage de leurs bestiaux, en con-
 vertissant en terre labourable l'héritage qu'on s'étoit
 obligé de tenir en pré non clos; deux conditions essen-
 tielles,

tielles, dont la violation entraîne forcément la résolution de l'acte.

Enjolbert n'a transmis la propriété à Viry; et celui-ci à Champflour, qu'en vertu de l'acte qui la lui avoit transmise à lui-même; elle est donc entre leurs mains ce qu'elle étoit dans les siennes propres; c'est donc un mauvais argument que de dire qu'on ne peut pas exercer le droit de résolution contre un tiers détenteur.

Sans nous épuiser en efforts, voyons ce qu'en a dit la Cour de cassation. Deux arrêts successifs ont consacré le principe avec tant de force, qu'il est impossible de ne pas s'y rendre.

En 1721, deux domaines avoient été cédés au sieur Squiroy, à titre de locaterie perpétuelle; *le bail ne contenoit point de clause résolutoire.*

En 1786, un successeur de Squiroy se marie, et affecte à la restitution de la dot les héritages vendus en 1721.

Arrive la loi de brumaire an 7; la femme prend une inscription en l'an 8; Caupène, créancier de la rente, ne s'inscrit pas.

En l'an 9, il fait prononcer la résolution en l'absence de la femme; le jugement acquiert l'autorité de la chose jugée: mais la femme, séparée de biens, et armée de son inscription, poursuit l'expropriation des biens de son mari, et fait sommation à Caupène de délaisser les héritages; elle forme à toutes fins tierce opposition à l'arrêt qui prononçoit la résolution.

Déboutée de sa demande, en première instance et en appel, elle se pourvoit en cassation.

Il semble que la Cour de cassation pouvoit se borner à la fin de non-recevoir, résultante de la chose jugée; néanmoins, par respect pour le principe, elle veut le proclamer. Voici l'arrêt; il est du 16 juin 1811 (Denevers, page 373) :

« Attendu que la loi du 29 décembre 1790, en déclarant rachetables les rentes foncières perpétuelles; « n'a pas changé la nature de ces rentes, *et que le pacte* « *commissaire est de leur nature* ;

« Attendu que le pacte commissaire, dérivant du « titre originaire, résout le contrat *ab initio*, et par « conséquent efface les hypothèques intermédiaires ;

« Attendu que l'arrêt contradictoire, du 4 août « 1808, avoit de plus acquis l'autorité de la chose jugée, « lorsque la réclamante y a formé tierce opposition ;

« Attendu qu'elle ne pouvoit avoir plus de droit par « son hypothèque, que son débiteur lui-même, qui « n'avoit qu'une propriété résoluble; que, dans cet état « de choses, *cette tierce opposition AUROIT ÉTÉ MAL* « *FONDÉE, quand même elle eût été recevable.* »

Il ne faut pas de réflexions pour faire sentir avec quelle force cet arrêt contre un créancier légitime et régulièrement inscrit, qui est *un tiers de bonne foi*, s'applique à un second acquéreur, surtout lorsqu'il n'a pas transcrit avant la demande en résolution, ni même avant le jugement qui la prononce.

Voyons le second arrêt : il est rendu contre le tiers acquéreur lui-même.

En l'an 10, le sieur Mignot et la dame Fages achètent conjointement un immeuble.

En l'an 12, ils le licitent; il est convenu qu'il appartiendra en totalité à la dame Fages, sous certaines charges et conditions, et que Mignot restera en possession de sa moitié jusqu'à leur accomplissement. Celui-ci fait inscrire sa licitation; elle portoit la clause résolutoire.

La dame Fages l'assigne en désistement en 1806, sans avoir rempli les conditions; il résiste, et un jugement le maintient en possession.

Le 7 janvier 1809, la dame Fages vend ce domaine au sieur Renaud.

Celui-ci demande le désistement contre Mignot.

Jugement qui l'ordonne.

Sur l'appel, arrêt de la Cour impériale de Besançon, qui confirme le jugement. Les motifs en sont précieux; ils déclarent le sieur Renaud *acquéreur de bonne foi*.

« Considérant que d'après l'article 1583 du Code Na-
 « poléon, la vente est parfaite entre les parties (Fages
 « et Renaud), et la propriété acquise de droit à l'ache-
 « teur à l'égard du vendeur, dès qu'on est convenu de
 « la chose et du prix, quoique la chose n'ait pas été
 « livrée, ni le prix payé.....; qu'à la vérité,
 « Mignot, n'étant pas payé du prix, auroit pu se pour-
 « voir en résiliation de la vente, soit en vertu de la
 « clause résolutoire, *soit en vertu de l'article 1184,*
 « *qui veut qu'elle soit toujours sous-entendue.....;*
 « mais que le sieur Mignot n'a exercé l'action résolu-
 « toire *que postérieurement à la vente authentique*
 « *faite à Renaud;* qu'il est de principe consacré par
 « les lois, que *la résolution d'un contrat ne peut pré-*
 « *judicier aux droits acquis de bonne foi par des*

« *tiers*; que cela résulte notamment des articles 2105, « 2108 et 2113 du Code Napoléon, qui n'accordent au « vendeur qu'une hypothèque privilégiée contre le tiers « acquéreur, et qui veulent que ce privilège ne puisse « être conservé sans inscription; que *l'inscription exigée pour la conservation du privilège du vendeur deviendrait inutile, si par l'action en résolution il avoit la faculté de faire tomber les hypothèques et les droits des tiers acquéreur*; qu'enfin il implique de croire « que le législateur qui a refusé l'action hypothécaire « au créancier non inscrit, lui auroit cependant accordé « l'action en revendication. »

On trouve dans ces motifs tout ce qu'on peut dire de plus fort en faveur du tiers acquéreur, en cherchant à étendre jusqu'à lui des principes que la Cour de Besançon semble regarder comme certains pour les créanciers *inscrits*, ce qui cependant ne seroit pas vrai. On y lit tous les argumens du sieur Champflour, que le droit de résolution est dépendant du privilège, et ne peut avoir plus de faveur que lui, etc.

. Pourvoi en cassation. La défense du sieur Mignot fut extrêmement simple; il la puisa toute entière dans les principes du droit.

« La question, disoit-il, n'est pas de savoir si la vente « faite à Renaud est parfaite, mais bien si le titre de son « vendeur étoit absolu ou *résoluble*.

« Il n'importe que la résolution n'eût été demandée « que postérieurement à la vente Renaud : la propriété « de Mignot n'étoit sortie de ses mains que sous la condition qu'il avoit stipulée. La dame Fages n'a pu trans-

« mettre que les droits qu'elle avoit elle-même, d'après
« la loi 54, ff. *De reg. jur.*, et l'article 2182 du Code
« Napoléon. »

Nous avons remarqué que Mignot avoit une inscription en règle; conséquemment, la question de savoir si le droit de résolution est réel ou s'il dépend du privilège, ne s'élevoit pas : cependant, la Cour de cassation la juge encore, sans doute, pour assurer de plus en plus le principe.

« Attendu, en fait, que dans l'acte de licitation il
« a été expressément convenu qu'en cas d'inexécution
« d'une seule clause de cet acte, la licitation seroit an-
« nulée de plein droit;

« Attendu, en droit, *qu'il est de règle certaine qu'un*
« *vendeur ne peut transmettre à son acquéreur plus de*
« *droits qu'il n'en avoit lui-même; qu'ainsi, quelle*
« *qu'ait été la bonne foi de Renaud, il n'a acheté que*
« la propriété qu'avoit la dame Fages, et qu'il a été
« obligé de supporter la clause résolutoire;

« Attendu, enfin, qu'il ne *faut pas confondre le pri-*
« *vilège* sur le bien, pour le prix qui lui est dû, *avec le*
« *droit réel* que lui assure la clause résolutoire, lequel
« n'a pas besoin d'inscription pour être conservé; mais
« que cette inscription fût-elle nécessaire, on ne sauroit
« rien en induire, puisque Mignot a fait transcrire la
« licitation. »

Il est impossible de rien dire de plus précis. Il est donc bien constant que le droit réel de résolution est indépendant du privilège; que les stipulations du titre subsistent dans la main de tous les acquéreurs possibles, et

qu'aucun d'eux ne peut se prévaloir de ne pas les avoir connues.

Or, le sieur Champflour a lu ou dû lire dans le titre de son vendeur, que la propriété du marais de la Folle étoit d'origine communale, et que son vendeur étoit chargé d'une rente envers le duc de Bouillon ;

Qu'il devoit tenir l'héritage *en nature de pré non clos* ;

Que la propriété ne lui étoit transmise *qu'à ces conditions* ;

Qu'il n'avoit le droit *d'en disposer et jouir comme de son bien propre*, qu'à la charge toutefois *de conserver les droits réservés à la commune* SUR LEDIT MARAIS.

Il a su que la propriété n'avoit passé dans ses mains qu'avec les mêmes conditions.

Il a lu ou dû lire dans les lois comme dans le titre, que l'engagement étant réciproque, l'inexécution d'une partie remettoit l'autre dans tous ses droits.

Il a vu dans la loi du 10 juin 1793, que ce bien, d'origine communale, n'avoit été laissé au possesseur, qu'à la charge de payer la redevance à la commune.

Et tout ce qu'il a fait au préjudice de ces obligations sacrées, tout ce qu'il a manqué à faire pour *conserver les droits de la commune sur le marais*, est une infraction à son titre, qui entraîne la résolution, s'il ne l'exécute pas à l'instant même ; car il ne peut se prévaloir de ce qu'il auroit méconnu le titre ou ignoré la loi.

L'engagement réciproque ne fût-il pas conçu dans des termes qui sont la clause résolutoire elle-même, ou qui équivalent, il est écrit dans l'article 1184 du Code Napoléon, qu'elle est toujours sous-entendue ;

Dans l'arrêt du 16 juin 1811, que le pacte commissaire (quoique non écrit) étant de la nature du contrat de vente, *il résout le contrat ab initio*, même contre le tiers, qui n'est que son ayant-cause, *et ne peut avoir plus de droit que lui.*

Il est écrit dans la loi du 10 juin, que le possesseur, *avec titre et bonne foi*, d'une propriété *d'origine communale*, ne peut la conserver qu'en payant à la commune les redevances qu'y avoit le seigneur.

Assurément il ne faut pas d'inscription pour conserver cette disposition de la loi au profit de la commune, pas plus que pour maintenir les conditions écrites dans l'acte d'aliénation primitive.

Que le sieur Champflour ne présente donc pas cette cause comme une simple question d'hypothèque ou de privilège; et quand bien même on voudroit, pour lui complaire, aborder cette question, il n'y gagneroit absolument rien.

Il a acquis en l'an 7; si la loi paroisoit exiger l'inscription des privilèges, c'étoit dans le cas d'une vente parfaite, et la sienne ne l'étoit pas sans le secours de la transcription.

Le Code civil l'en a dispensée; mais en même temps, par son article 2108, il a dispensé le vendeur du privilège de l'inscription jusqu'au moment de la transcription; et l'article 834 du Code de procédure a étendu cette faculté pendant quinzaine, à dater de la transcription.

Or, comme, d'une part, la dernière inscription des habitans a précédé la transcription de Champflour; que, de l'autre, la demande en résolution elle-même a été adju-

gée avant cette transcription, et pendant qu'une première inscription étoit encore entière, il importe très-peu aux habitans que le sieur Champflour ait jugé à propos d'acquiescer d'autres créances, et de laisser la leur; de transcrire tardivement son contrat; d'ouvrir un ordre où ils n'ont que faire: tout est consommé; et ne fût-il question que de privilège, le jugement ne pourroit être infirmé.

Mais, encore une fois, il s'agit de l'exécution de la loi, des conditions formelles d'un acte réciproque qui a lié les deux parties, et qui ne peut être exécuté par une partie et invoqué par l'autre, sans entraîner la réciprocité.

Signé COHADE, maire.

Me. VISSAC, avocat.

Me. DEVÈZE, avoué licencié.