



OBSERVATIONS EN REPONSE,

POUR

M. JEAN-BAPTISTE-CÉSAR CHAMPFLOUR ; la dame
CHAMPFLOUR, le sieur DE CHALLIER, son
époux; la dame veuve LAMONTEILHE; et la
dame veuve CHABROL, appelans et intervenans;

CONTRE

Le Corps commun des Habitans de Chapes, intimé;

EN PRÉSENCE

Des Héritiers ARTAUD DE VIRY, intimés.

Q U E S T I O N.

Le créancier d'une rente peut-il demander la résolution du contrat contre un tiers-détenteur, qui n'a pas été chargé du paiement par son acquisition, et a purgé les hypothèques ?

LES habitans de Chapes s'agitent dans tous les sens, font mouvoir tous les ressorts pour inquiéter un acqué-

reur qui n'a contracté envers eux aucuns engagements; ils abusent, après trois plaidoiries, de ce qu'un délibéré de la Cour a été prolongé par des circonstances particulières. Et quoique la discussion ait été poussée jusqu'à la satiété, ils espèrent que l'impression des moyens peut être effacée; ils osent reproduire, contre l'usage, un système bizarre, subversif de tous les principes et du droit sacré de propriété.

Sans doute un moteur secret, un solliciteur passionné, les a poussés à cette démarche; car il n'est pas vraisemblable qu'un corps commun, qui doit agir avec prudence, mette autant d'acharnement dans une cause de cette nature.

Il n'est pas vrai d'abord que l'objet en litige fût un communal. M. le duc de Bouillon était propriétaire d'une assez grande étendue de terrain, qu'il avait concédé à nouveau cens aux habitans de Chapes, ainsi qu'à beaucoup d'autres particuliers; il s'est même élevé, à ce sujet, de très-grandes contestations sur la question de savoir si M. le duc de Bouillon avait pu concéder ces différentes propriétés à nouveau cens, lorsqu'il était grevé d'une substitution qui embrassait tous ces objets.

Quoi qu'il en soit, de cette grande étendue de terrain concédé aux habitans de Chapes, dépendait un petit marais appelé de la Folle, continuellement noyé dans des eaux stagnantes, n'étant d'aucun produit, et tellement insalubre, que les habitans étaient sans cesse

accablés par des fièvres automnales, dont les suites étaient toujours funestes au plus grand nombre.

Il était difficile d'espérer que des cultivateurs peu soigneux, se déterminassent à dessécher ce marais, et à ouvrir de vastes fossés pour en faire découler les eaux : il y eut des réclamations réitérées à ce sujet auprès du commissaire départi, et après les formalités prescrites en pareil cas, les habitans furent autorisés à aliéner ce marais, à condition que l'acquéreur le ferait dessécher.

Le 15 septembre 1751, cet objet fut vendu au sieur Enjolbert-Martillat, qui fut expressément chargé du dessèchement, et exécuta à grands frais cette opération, qui présentait de grandes difficultés; il fut en outre chargé de payer à M. le duc de Bouillon, en l'acquit de la commune de Chapes, un *cens* annuel de quinze setiers de froment, néanmoins sans directe.

Le contrat de vente ne contient point de *pacte commissoire*; mais les habitans de Chapes veulent trouver cette stipulation dans la dernière clause de l'acte, qui porte que : « sous les clauses, conventions et stipulations ci-dessus, les habitans se sont démis et dessaisis de la propriété ». C'est être bien ingénieux ! A la vérité, on ajoute que les habitans ont réservé leurs droits sur le marais; mais ces droits réservés ne peuvent s'appliquer qu'au droit de vaine pâture, que les habitans conservaient sur ce marais, comme une condition de la vente; les habitans en concluent que c'est encore un *pacte commissoire*.

Tout fait *présumer* aux habitans que le sieur Enjolbert, en vendant Martillat au sieur de Viry, le chargea de payer la rente : personne n'en sait rien, on ne rapporte pas le contrat ; mais ce qu'on sait, et qu'on a toujours soutenu en plaidant, c'est que le sieur de Viry ne l'a jamais payée ; c'est qu'il n'y a pas d'apparence qu'il en ait été chargé, car on n'aurait pas oublié d'en faire une condition dans la vente judiciaire qui a eu lieu postérieurement au profit du sieur Champflour.

Ce n'est point le sieur de Viry qui a vendu ; ce n'est pas une vente volontaire qui a été consentie. C'est un conseil de famille, convoqué pour les mineurs Viry, qui a reconnu la nécessité d'une aliénation, et qui a autorisé la vente des biens des mineurs, en observant les formalités prescrites par la loi ; il y a eu une estimation préalable, des affiches, publications et enchères ; l'adjudication en a été faite au s.^r Champflour, judiciairement et après un cahier de charges déposé au greffe, où, entre autres choses, on ne trouve pas la plus légère trace de la rente dont il s'agit.

Cependant une charge aussi onéreuse, une rente de 15 setiers de froment n'est pas à négliger ; elle devait diminuer notablement le prix de l'adjudication ; et il est inconcevable que la famille réunie, une tutrice entourée de conseils éclairés, eussent fait une semblable omission dans le cahier des charges, si, dans le fait, le sieur de Viry avait été grévé de cette pres-

tation par son contrat, et s'il avait payé cette même rente.

Il n'en existe aucune ratification depuis 1751, aucunes preuves de paiement, si ce n'est que les habitans de Chapes prétendent que le sieur de Viry avait laissé arrérager trois ans; ce qui n'est encore qu'une de ces allégations sans fondement, jetées au hasard pour donner une couleur favorable à une prétention chimérique.

C'est le 18 juillet 1798 (22 messidor an 6) que le sieur Champflour se rend adjudicataire du domaine de Martillat, moyennant 120,000 fr. et les frais de l'adjudication.

Trois ans après, en l'an 9, les habitans de Chapes forment contre le sieur Champflour *une demande hypothécaire*, en paiement de la rente. Voici les termes de leur citation du 8 vendémiaire au 9 : « le
« maire de Chapes veut actionner le dit sieur Champ-
« flour, comme possesseur actuel de l'objet asservi à la-
« dite redevance, pour voir *déclarer affecté et hypo-*
« *théqué* au paiement de la redevance tant le domaine
« de Martillat que le marais de la Folle, à être con-
« damné *hypothécairement* à acquitter ladite redevance
« des quatre dernières années, échues le 10 fructidor
« dernier; à continuer le même paiement à l'avenir,
« tant qu'il sera possesseur des biens; même à passer
« et consentir devant notaire une nouvelle ratification
« à ses frais, faute de ce, etc. ».

Cette action s'accordait avec leur première démarche. Les habitans de Chapes reconnaissent eux-mêmes

qu'ils n'avaient qu'une hypothèque, puisqu'ils avaient pris une inscription sur le bien de Martillat, inscription qu'ils ont laissé périmer.

Le sieur Champflour répond au bureau de paix ce qu'il devait répondre, qu'il n'est pas chargé, par son adjudication, du paiement de cette rente, et qu'il faut en faire dire avec les héritiers Viry.

Il est de suite assigné purement et simplement en résolution du contrat, en qualité de *tenancier et possesseur*; on ne reprend plus les conclusions hypothécaires prises par la cédule; il forme contre les héritiers Viry une demande en recours.

On remarque, comme une chose fort extraordinaire, que les héritiers Viry ne contestèrent pas la demande principale, et s'en remirent à la prudence du tribunal sur la demande en recours : quel effort de résolution ! Parmi les héritiers Viry, l'enfant du premier lit a répudié à la succession de son père, les autres ont accepté par bénéfice d'inventaire, et s'établissent créanciers de sommes considérables d'une succession qui était déjà absorbée par les reprises de la veuve, ainsi qu'elle l'a établi par le compte qu'elle a rendu.

Il n'est donc pas fort étonnant que n'ayant rien à perdre, ils n'aient pas contesté une demande à laquelle ils ne prennent aucun intérêt.

Les habitans de Chapes invoquent, à l'appui de leur action, la loi du 10 juin 1793, qui vient à la cause à-peu-près comme le fleuve Scamandre.

Le sieur Champflour, qui n'a pas remarqué le chan-

gement des conclusions de l'exploit, croit toujours défendre à une demande hypothécaire; son contrat n'était pas transcrit ni notifié, par conséquent il était soumis à toutes les hypothèques; et quoiqu'il absorbât, par des créances antérieures, bien au-delà de la valeur du domaine de Martillat, néanmoins une hypothèque n'empêche pas l'autre; il fallait donc répondre aux argumens de la loi du 10 juin 1793; et le sieur Champflour dit que cette loi n'est pas applicable; que quand elle le serait, les habitans seraient non recevables, parce que la loi les obligeait à intenter leur action dans les cinq ans.

Jugement du tribunal civil de Riom, du 2 thermidor an 11, qui oublie aussi que les habitans n'avaient formé qu'une demande hypothécaire, et condamne personnellement le sieur Champflour au paiement de la rente, avec tous les accompagnemens d'arrérages, de prestation à venir, de ratification *et résolution du contrat.*

Ce jugement est signifié le 18 fructidor an 11; le sieur Champflour en interjette appel le 4 vendémiaire suivant. Sept années se passent dans le silence; les habitans de Chapes oublient même de renouveler leur inscription dans les dix ans.

Un nouveau syndic se fait autoriser par un arrêté du conseil de préfecture, du 28 décembre 1811; les poursuites se reprennent; on en vient une première fois à l'audience de la Cour, du 2 mai 1812; on prétend que le sieur Champflour avait médité un nouveau plan de défense *aussi extraordinaire qu'astucieux.*

C'est un compliment à son conseil, car le sieur Champflour ne s'en est pas mêlé, et ne s'attendait pas à cette gentillesse. Mais la première chose que doit examiner le défenseur, c'est sans doute la demande et le jugement : il voit que le sieur Champflour n'a point été chargé du paiement de la rente par son contrat; qu'il n'avait été assigné qu'hypothécairement, et qu'il était condamné personnellement.

Rien de plus bizarre que ce jugement. Le sieur Champflour soutient qu'il ne peut être tenu que par la force de l'hypothèque : il n'y a rien là *d'astucieux*; c'est la chose la plus simple; mais les habitans de Chapes n'en perdent pas moins la carte, et se jettent dans des discussions à perte de vue sur la loi du 10 juin 1793, loi révolutionnaire, proscrite, qui d'ailleurs n'a jamais dit qu'un tiers-détenteur, possesseur de bonne foi, qui a acquis sans aucune charge de la rente, peut être personnellement tenu de la payer.

Le sieur Champflour s'aperçoit aussi que les habitans de Chapes n'avaient pas renouvelé leur inscription dans les dix ans; qu'ils avaient perdu leur privilège; qu'ils étaient primés par les autres créanciers; il le dit encore, et sans doute ce n'est pas être *astucieux*; son défenseur n'avait pas l'adjudication sous ses yeux; il la croit transcrite, c'est un fait à vérifier; la Cour ordonne un délibéré.

Dans l'intervalle, les habitans de Chapes prennent une nouvelle inscription. Le sieur Champflour s'aperçoit que son contrat n'est pas transcrit : il remplit cette formalité,

formalité, fait notifier son adjudication à tous les créanciers inscrits. Après les délais pour les enchères, il fait ouvrir l'ordre; la cause change de face, il faut la plaider de nouveau. Pour le coup, les habitans de Chapes ne peuvent pas se plaindre, il n'y a plus *d'astuce*; tout est bien connu; les intimés ont eu tout le tems de méditer leur défense; on revient à l'audience en cet état, et toujours la loi du 10 juin 1793 revient à tous propos. La défense s'épuise; encore un délibéré, plutôt par lassitude que par nécessité : il a été prononcé le 16 mars dernier.

Les habitans de Chapes font l'injure à la Cour de croire qu'ils n'ont pas été entendus; ils publient une défense qu'ils ont méditée pendant plus de deux mois; et comme le dépit s'en mêle, on n'épargne pas les injures; on se permet des personnalités, et on s'avise de parler de ce qu'on ne connaît pas; par exemple (pag. 9), on dit : « Que le sieur Champflour, à *force* « *de menées*, s'était 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 avait 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, dit-on, 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* ».

Voilà sans doute qui est bien intéressant et bien nécessaire, pour savoir si les habitans de Chapes ont une

action hypothécaire, ou une action personnelle pour le paiement de leur rente. Mais comme on accumule indécemment, dans ce peu de mots, une foule de calomnies; que le sieur Champflour et ses enfans ont le droit de s'en plaindre, et doivent en être blessés, il ne leur est pas permis de mépriser ces odieux mensonges, et il est de leur devoir de s'en justifier.

M. Champflour, du chef de la dame sa mère, était cohéritier du sieur Viry, fils de la sœur de la dame Champflour, propriétaire de la moitié des biens dont le sieur de Viry s'était emparé; il lui était dû des restitutions de jouissances depuis 1765; il était en outre créancier de 64,000 fr. et des intérêts de cette somme pour la charge de receveur des tailles; il lui était encore dû des arrérages d'une rente de 4,500 fr. par année, créée en 1782, et dont le paiement avait cessé depuis 1789. Cette rente était le prix de la charge de receveur, qui appartenait à son grand-père maternel, dont il lui revenait moitié, et qu'exerçait le sieur de Viry, parce que le titre ne pouvait appartenir qu'à un seul.

Le sieur de Viry et la dame Espinasse, oncle et tante du sieur Champflour, avaient eu six enfans, et avaient institué le sieur de Viry, leur fils aîné, leur héritier universel, à la charge d'une légitime envers leurs enfans puînés. Ces légitimaires sollicitent leur cousin pour lui vendre leurs droits; il se laisse entraîner par ce futile prétexte qu'il était créancier considérable, et qu'en achetant les légitimes, il n'aura plus

rien à démêler avec personne; il les acquiert sans aucun bénéfice; il paye tout ce qui leur revient en principal et intérêts, même les réserves portées par l'institution. Il est porteur de toutes les quittances, et défie qui que ce soit d'avancer qu'il ait obtenu des remises, ou que ses quittances soient enflées.

La dame veuve Viry, qui s'était approprié tout le mobilier de la succession, et avait joui de tous les immeubles, propose la cession de ses droits et reprises au sieur Champflour; elle se présentait comme première créancière, elle n'avait pas même d'inscription sous la loi du 11 brumaire an 7; elle avait négligé cette précaution dans plusieurs arrondissemens où les biens de son mari étaient situés, et notamment dans celui de Riom.

On fait entendre au sieur Champflour, qui ignorait cette circonstance, qu'il est avantageux pour lui d'être aux droits de la veuve; elle soutenait n'avoir rien pris, rien reçu; elle disait avoir acquis des créances privilégiées d'un sieur Miroy, sous le nom du nommé Michel de Combronde; le sieur Champflour est ébloui de ces belles promesses, il achète les droits de la veuve le 9 février 1804, par deux actes du même jour, et le tout pour 69,000 fr., quoiqu'il n'en revînt à la veuve qu'à-peu-près 15,000 fr.

Le sieur Champflour paye d'abord les premiers termes; il s'aperçoit ensuite qu'il a été trompé, il demande la nullité de la cession: la discussion de cette cause fit connaître en effet comment et par qui

le sieur Champflour avait été trompé ; M. le Procureur général portant la parole dans cette cause, fut convaincu de l'erreur ; il proclama hautement qu'il n'y avait rien dans la demande du sieur Champflour, qui pût blesser la délicatesse et l'honneur , mais il observa que le sieur Champflour, majeur, avait traité à ses périls et risques ; que l'acte était un contrat aléatoire, et que les principes de droit s'opposaient à ce qu'il pût revenir contre des engagements qu'il avait exécutés en grande partie. L'arrêt fut conforme à ces conclusions.

Cet arrêt , loin de découvrir *tant de choses*, ne jugea qu'un point de droit , et la discussion qui eut lieu en présence des héritiers Viry, de plusieurs créanciers , apprit à tout le monde que M. Champflour, loin d'avoir acquis à vil prix, n'avait obtenu aucunes remises, et perdait au contraire plus de 80,000 fr. sur ses propres créances.

Voilà ce que le sieur Champflour est encore en état d'établir ; et il est inconvenant que sur une question absolument étrangère , on se permette des inculpations contre un homme d'honneur, à qui on n'a jamais pu faire le plus léger reproche.

Tant qu'on ne fera que la guerre aux moyens de défenses du sieur Champflour, il n'y a rien que de légitime, et il ne s'agit que d'y répondre ; et par exemple est-ce bien ce qu'avait dit l'appelant, que la demande en déclaration d'hypothèque n'était plus admise ; qu'on ne reconnaissait aujourd'hui que la som-

mation, suivant le mode prescrit par le Code Napoléon ?

Lorsque l'appelant a fait usage de ce moyen surrogatoire, il y était autorisé par l'arrêt de la Cour de cassation, rendu dans la cause de la dame Chirol, femme Julien, qui avait formé, contre un acquéreur de son mari, la demande en déclaration d'hypothèque. On soutenait que cette action était nulle, aux termes du Code Napoléon. La dame Julien, à son tour, prétendait que la demande hypothécaire n'était pas abrogée par le Code ; que la sommation qu'il prescrit n'était qu'une facilité plus grande pour le créancier, qui pouvait prendre ou la voie de l'action hypothécaire, ou celle du commandement, tant que l'acquéreur n'avait pas transcrit et notifié. Elle ajoutait même que l'action hypothécaire était nécessaire, toutes les fois que l'hypothèque était contestée ; la Cour (première chambre) le pensa ainsi, et le jugea par son arrêt. Sur le pourvoi de l'acquéreur, l'arrêt a été cassé, et la Cour de cassation a jugé, en principe, que le Code ne permettait d'autre action que celle du commandement au principal obligé, et de la sommation au tiers-détenteur.

Mais les habitans de Chapes confondent encore. Ce moyen fut proposé avant la transcription et la notification ; et lorsque la cause a été plaidée le 16 mars dernier, le sieur Champflour s'est contenté de dire que les habitans de Chapes n'avaient d'autre ressource que de venir à l'ordre pour être colloqués suivant le

rang et la priorité de leur hypothèque; que c'était à quoi se bornait toute la cause : il ne s'agit que d'examiner si le sieur Champflour a eu tort ou raison.

Prétendre, sous la loi du 11 brumaire an 7, que le créancier d'une rente peut conserver son privilège, et former, en tout état de cause, contre *le tiers-détenteur*, une demande en résolution du contrat, c'est une absurdité choquante.

Le créancier d'une rente n'a qu'une créance purement mobilière, qui peut être purgée par l'acquéreur, si le créancier, ou même le vendeur n'a pas pris d'inscription; l'article 2 de la loi citée dit, en termes exprès, « que l'hypothèque ne prend rang, « et les privilèges sur les immeubles, n'ont d'effet que « par leur inscription dans les registres publics à ce « destinés ».

Le Code Napoléon n'a rien changé à ce principe, l'art. 2106, porte : « Entre les créanciers, les privilèges ne produisent d'effet, à l'égard des immeubles, « qu'autant qu'ils sont rendus publics par inscription sur « les registres du conservateur des hypothèques, de la « manière déterminée par la loi *et à compter de la date « de cette inscription* ».

Il faut encore faire une très-grande différence entre le vendeur privilégié pour le prix, et le créancier d'une simple rente, quand il serait bailleur de fonds. Le vendeur, en effet, 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 (article 2108 du Code Napoléon. S'il y a plusieurs ventes successives dont le prix soit dû en tout ou en partie, le premier vendeur est préféré au second, et celui-ci au troisième, ainsi de suite, mais pourvu que le premier vendeur soit inscrit antérieurement au second, parce que le privilège, sauf les exceptions dans lesquelles les habitans de Chapes ne peuvent se placer, ne se conserve et ne prend rang que par l'inscription, lorsque l'acquéreur du premier vendeur n'a pas transcrit. C'est ce que la Cour a jugé en thèse, par un arrêt de la deuxième chambre, du 18 janvier 1810, dans la cause des créanciers d'un sieur Marion. Un sieur Brillantais avait vendu un immeuble à un sieur Hérissé. Hérissé n'avait pas fait transcrire son contrat, et le sieur Brillantais, vendeur, n'avait pas pris d'inscription quoique le prix lui fût dû en totalité.

Hérissé vend à son tour aux sieurs Martigny et Colas, qui font transcrire et notifier. Les créanciers du sieur Hérissé étaient inscrits depuis l'an 10; ceux du sieur Brillantais ne s'inscrivirent qu'en l'an 13. Nonobstant cette inscription tardive, ils prétendirent qu'en exerçant les droits du premier vendeur, ils devaient être préférés, aux termes de l'art. 2103 du Code Napoléon; ils se fondaient sur le pacte comissoire, l'action en résolution, qui appartient toujours au vendeur, à défaut de paiement du prix de la vente. Les créanciers Hérissé ajoutaient, à leur tour, que le privilège du premier vendeur ne peut être conservé, et ne prend rang que du jour de l'inscription; que le contrat du premier

180 (181) acquéreur n'avait pas été transcrit, et que dès-lors le sieur Brillantais avait perdu son privilège sur le second acquéreur. Jugement de Moulins, qui colloque en premier ordre les créanciers Hérissé, se fondant sur l'article 2106 du Code. Appel en la Cour; arrêt confirmatif par les mêmes motifs.

Il résulte donc de la disposition de la loi du 11 brumaire an 7, de celle du Code Napoléon, et de l'arrêt de la Cour, que le vendeur ne peut exercer son privilège contre des tiers, qu'autant qu'il l'a conservé par une inscription, ou que son privilège ne prend rang qu'à compter de l'inscription; et la raison en est simple: pour exercer une action contre un tiers, il faut pouvoir lui donner les moyens de reprendre ce qu'il a payé à la décharge de son débiteur; il faut pouvoir le subroger à des droits utiles. Et quelle sorte d'action resterait-il, par exemple, à un tiers-détenteur obligé de répondre, ou de verser le prix de son contrat aux créanciers inscrits, si le premier vendeur a perdu son privilège; si le tiers-détenteur ne peut tirer aucun fruit du paiement qu'il aurait fait à ce vendeur? qu'importerait aux créanciers inscrits sur un immeuble, que le tiers détenteur eût payé le prix à un premier vendeur non inscrit? les créanciers ne diraient-ils pas que le tiers-détenteur à mal à propos payé à celui qui n'avait aucun titre, qui avait perdu son privilège, et qu'il n'en doit pas moins verser une seconde fois entre leurs mains?

Ce qu'on dit du vendeur s'applique, à plus forte raison,

raison, au créancier d'une rente, qui n'est qu'une chose purement mobilière. Il est inconcevable d'entendre plaider solennellement, et de voir publier par l'impression, que le créancier d'une rente n'a pas besoin d'inscription, parce qu'il a toujours le droit de demander la résolution du contrat *contre le tiers-détenteur*. On dit que la loi du 29 décembre 1790, en déclarant rachetables les rentes foncières perpétuelles, n'en a pas changé la nature. Mais depuis la loi de 1790, il en a été promulgué beaucoup d'autres; et peut-on dire que les rentes ne sont pas mobilisées par la loi du 11 brumaire an 7? Oserait-on le dire encore sous le Code Napoléon, d'après l'art. 529, §. 2, et l'art. 530, tous deux placés sous la rubrique *des meubles*? à moins qu'on ne voulût prétendre encore que les servitudes ou *services foncières*, qui sont immeubles, veulent dire les *rentes foncières*, et qu'on assimile à une rente foncière, un service pour droit de puisage, passage, ou le service que doit l'héritage inférieur au supérieur, etc.

Mais le s.^r Champflour aura beau dire, l'immortel Domat qui en savait plus que lui et que nous, a dit sur le titre du contrat de vente, « que 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 renfermait
« la condition que *l'acheteur* n'en serait le maître,
« qu'en payant le prix., etc. ». M. Domat s'appuie sur la loi 19. Cod. de *contrah. empt.*; et ces prin-

cipes sont soigneusement conservés par les art. 1612 ; 1654, 1665, 1183, 1184 du Code Napoléon.

Rien n'est plus juste. Le vendeur, sans contredit, a un privilège sur la chose vendue, pour le prix qui reste dû. Il le suit entre quelques mains que son gage ait passé, pourvu qu'il ait conservé son privilège, par une inscription, ou que son vendeur ait transcrit. C'est là ce qu'ajouterait M. Domat lui-même, s'il avait connu la loi du 11 brumaire an 7 et le Code Napoléon ; mais si les habitans de Chapes n'ont pas conservé leur privilège par une inscription, ou s'ils sont primés par des créanciers antérieurement inscrits, comment pourraient-ils demander la résolution de leur ancien contrat contre un tiers-détenteur qui ne tient rien d'eux et n'a rien acquis d'eux.

La Cour de cassation l'a ainsi jugé, s'écrient les habitans de Chapes, et par deux arrêts successifs ! Il faut donc examiner ces deux arrêts, pour savoir si, en effet, ils ont la plus légère application à l'espèce.

On conviendra peut-être que le premier, au moins, n'est pas bien choisi. Un bail à locaterie perpétuelle avait été consenti au profit d'un sieur Pierre Squirolly. Ce bail comprenait deux domaines, et avait passé successivement aux enfans du preneur originaire. Une femme Squirolly avait pris, en l'an 8, une inscription sur les biens de son mari, pour la conservation de ses droits ; la rente n'étant pas payée au bailleur, celui-ci, en l'an 9, obtint contre son débiteur un jugement qui condamna au paiement des arrérages, dans

un délai fixé, sinon déclara le contrat résolu; appel de Squirolly, arrêt confirmatif, déguerpissement effectué.

La femme Squirolly se fait séparer de biens; elle fait procéder, par expropriation forcée, sur les biens de son mari; mais elle ne comprend pas, dans la saisie immobilière, les domaines déguerpis; seulement en vertu de son inscription elle assigne hypothécairement le bailleur qui s'était mis en possession; elle devait succomber dans sa prétention, par un moyen tranchant, un principe universellement reconnu; c'est que la résolution *ex causâ antiquâ*, prononcée contre le preneur, fait rentrer dans la main du bailleur l'objet concédé, franc et quitte de toutes hypothèques, comme s'il n'y avait jamais eu de concession.

Cependant la femme Squirolly se pourvoit en cassation contre l'arrêt de Toulouse, qui l'avait déboutée de sa demande, et le moyen sur lequel elle insistait le plus, était de vouloir assimiler les *locâteries perpétuelles* aux rentes foncières; et il est à remarquer encore que le jugement et l'arrêt qui avaient prononcé la résolution, avaient passé en force de chose jugée. L'arrêt de cassation, en rejetant la requête, donne pour motif que le pacte commissaire a lieu en contrats de rentes foncières; personne ne le conteste. Il dit aussi que le pacte commissaire résout le contrat *ab initio*, et par conséquent efface toutes hypothèques intermédiaires; il ajoute enfin que l'arrêt qui prononçait la résolution était contradictoire, et avait acquis l'autorité de la chose jugée, quand la réclamante y avait formé opposition.

On a beau s'ingénier , pour découvrir ce que cet arrêt a de commun avec l'espèce particulière , et on n'est pas assez habile pour l'apercevoir. Là , le déguerpissement est prononcé *contre le preneur* ; ici , il est demandé contre *un tiers-détenteur* , qui n'a pas été chargé de payer la rente. Là , il n'y avait qu'une créance hypothécaire , qui ne pouvait atteindre des immeubles rentrés dans la main du bailleur *ex causâ antiquâ* , et affranchis par conséquent de toutes les hypothèques sur le preneur ; ici , il s'agit d'une propriété qui a passé entre plusieurs mains , qui est devenue le gage des créanciers des seconds acquéreurs , faute par le bailleur d'avoir conservé son privilège ; enfin c'est un simple arrêt de rejet , qui prouve que l'arrêt attaqué n'a violé aucune ancienne loi , et qu'il s'est conformé à l'ancienne jurisprudence , il ne peut donc être un préjugé à invoquer dans la cause.

Les habitans de Chapes seront-ils plus heureux pour le second arrêt qu'ils ont encore cité ? En voici l'espèce. Le 27 ventôse an 10 , le sieur Mignot et la dame Fages achetèrent conjointement des veuve et enfans Longchamps , un immeuble , moyennant la somme de 7,000 fr. ; le 22 messidor an 12 , acte par lequel les deux acquéreurs procédant à la licitation de l'immeuble par eux acquis , convinrent qu'il appartiendrait en totalité à la dame Fages ; il fut convenu , comme condition *sine quâ non* , qu'en cas d'inexécution de la part de cette dame , d'une seule des clauses stipulées , *la licitation serait annullée de plein droit* , et que

par la seule échéance des termes , la dame Fages serait de droit constituée en demeure.

Le 13 thermidor suivant , le sieur Mignot *fit inscrire l'acte de licitation au bureau des hypothèques* , pour conserver son privilège.

Par une clause précise de l'acte , il devait rester en possession de sa moitié dans l'immeuble licité , jusqu'à ce qu'il eût été satisfait par la dame Fages aux conditions de la licitation.

La dame Fages , sans avoir rempli aucunes de ces conditions , s'avise d'assigner le sieur Mignot en désistement. Jugement qui le maintient en possession.

En cet état , la dame Fages revend l'immeuble entier aux sieur et dame Raynaud. Le sieur Mignot , qui n'était pas dépossédé de l'immeuble , se pourvoit tant contre la dame Fages que contre les sieur et dame Raynaud , en résolution de la licitation , et en nullité de la vente postérieure. Il est débouté de sa demande au tribunal de Besançon , parce qu'il avait demandé l'exécution de la licitation , lors du premier jugement qui l'avait maintenu ; et qu'en demandant l'exécution , il était censé avoir renoncé au pacte commissaire stipulé. Sur l'appel , la Cour de Besançon confirme par d'autres motifs , notamment à raison de ce que le sieur Mignot n'avait exercé son action résolutoire qu'après la vente faite par la dame Fages aux sieur et dame Raynaud , et que la résolution d'un contrat ne peut préjudicier à des tiers qui ont acquis de bonne foi.

Pourvoi en cassation du sieur Mignot : et quels étaient

ses moyens? Il disait 1.^o que la licitation avait été déclarée résoluble, et que cette stipulation devait avoir son effet; que l'article 2182 du Code porte que le vendeur ne transmet à l'acheteur que la propriété et les droits qu'il avait lui-même;

2.^o Que le vendeur a faculté de rachat, peut exercer son action contre un second acquéreur, et qu'il doit en être de même, lorsque la vente a été faite *sous clause résolutoire*;

3.^o Il convenait qu'il fallait faire une différence
« entre le privilège qu'a le vendeur sur le bien vendu
« pour le prix qui lui est dû, et le droit que lui assure la
« *clause résolutoire* *expressément stipulée*;

« Que la demande en résiliation, qu'autorise la loi,
« pourrait ne pas avoir lieu *contre un second acheteur*;
« qu'il n'en serait pas de même de celle qui est établie
« *sur la convention* »;

« Qu'on doit distinguer la *résolution légale* de la *résolution conventionnelle*, car la loi les distingue (articles 1655 et 1656 C. N.) »;

Que quant à la résolution conventionnelle, l'article 1656 veut bien que l'acheteur puisse purger sa demeure tant qu'il n'a pas été sommé; mais que cette grâce prouve la consistance de la stipulation du pacte commissaire.

La Cour de cassation, « Attendu en fait que dans l'acte de licitation, du 22 messidor an 12, il a été *expressément* convenu qu'en cas d'inexécution, de la part des mariés Fagès, d'une seule des clauses de cet

acte, la licitation serait *annulée* de plein droit, etc.

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 a lui-même; qu'ainsi quelle qu'ait pu être la bonne foi des Raynaud, ils n'ont acheté que la propriété qu'avaient les mariés Fages; et ils ont été obligés, comme l'avaient été ces derniers eux-mêmes, de supporter l'effet de la *clause résolutoire stipulée* en l'acte de licitation. -- Attendu enfin qu'il ne faut pas *confondre le privilège qu'a le vendeur 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 n'en saurait rien induire, dans l'espèce, au préjudice de Mignot, puisqu'il a fait transcrire le contrat de licitation, etc., casse, etc. ».

Il faut convenir que les habitants de Chapes, en faisant usage de ce second arrêt, n'ont pas fait preuve de discernement. Il est diamétralement en opposition avec leur système.

Lors de cet arrêt, tout le monde, Mignot lui-même, reconnaissait que le privilège du vendeur, pour le prix qui lui est dû, ne subsiste plus contre le second acquéreur, lorsqu'il n'a pas été conservé par l'inscription: On ne se fondait que sur la stipulation expresse du pacte résolutoire, qu'on considérait comme un droit réel, comme une *convention qui fait essentiellement partie de la propriété*.

Et la Cour de cassation n'oublie pas d'établir cette différence dans ses motifs; et comment ne l'aurait-elle pas fait, lorsque le Code Napoléon l'établit lui-même dans les art. 1655 et 1656?

Par le premier article, lorsque le pacte comissoire n'est pas stipulé, le vendeur peut demander la résolution contre *l'acheteur*. C'est une demande, et il faut un jugement : c'est l'espèce de l'arrêt des *Squiroly*. Par le second, et lorsqu'il y a une stipulation expresse, il ne faut plus qu'une simple sommation pour mettre en demeure; et après cette sommation, il n'est plus permis d'accorder de délai.

Que résulte-t-il de là? Rien autre chose, sinon que le vendeur, ne conserve son privilège contre un second acheteur, qu'autant qu'il a pris inscription, et à compter de son inscription; qu'il n'y a pas le plus léger doute, toutes les fois que le pacte comissoire n'a pas été stipulé; que, lorsqu'il l'a été, l'action en résolution pourrait être admise, si toutefois le vendeur a inscrit; car, il faut bien remarquer qu'on a bien pris soin de dire, lors du second arrêt, que Mignot avait transcrit; et la Cour de cassation n'a pas manqué de relever cette circonstance.

Ici, la vente de 1751, ne contient pas de pacte résolutoire. Les habitans de Chapes n'avaient pris inscription qu'en l'an 9; ils étaient primés par une foule de créanciers inscrits en l'an 7. Ils ne pourraient venir qu'à compter de leur inscription.

Les habitans de Chapes ont laissé périmer cette
première

première inscription ; ils ne l'ont pas renouvelée dans les dix ans ; celle qu'ils ont prise , après le premier arrêt , ne leur donne rang qu'à compter de cette dernière inscription.

Ils ont formé une simple demande hypothécaire ; ils se sont jugés eux-mêmes ; ils auraient pu , dans l'origine , former une demande en résolution contre l'acquéreur ; ils l'ont négligé. L'arrêt des Squirolly est rendu contre l'acheteur ; l'arrêt des Fages et Reynaud est rendu tant contre l'acquéreur que contre les tiers , détenteurs , et par des motifs que les habitans de Chapes ne peuvent invoquer. Comment pourraient-ils donc insister dans leur prétention ?

Les intimés ont si bien aperçu le côté faible de leur système , qu'ils se sont ingénies pour trouver le pacte commissaire stipulé dans leur contrat , ou au moins des clauses équipollentes.

Or , disent-ils , le sieur Champflour a dû savoir , et lire dans le contrat de son vendeur , que la propriété du marais de la Folle était d'origine communale , et qu'il devait une rente au duc de Bouillon ; ce qui équivalait au pacte commissaire ;

Qu'il devait tenir l'héritage en nature de pré non clos ; donc il y a un pacte commissaire ; que la propriété ne lui était transmise qu'à ces conditions : donc l'inexécution entraîne la clause résolutoire ;

Qu'il n'avait 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 ma-*

rais. Voilà encore une clause résolutoire, puisque les habitans se sont réservé le pacage.

Il a su que la propriété n'avait passé dans ses mains qu'à cette condition; donc il y a une stipulation, qu'à défaut de paiement ou d'exécution des clauses, le contrat serait résolu.

Voilà comment raisonnent les intimés, pour suppléer à ce qui manque dans leur acte. Ils conviendraient peut-être que ce pacte commissaire doit être *expressément* stipulé, d'après l'article 1656 du Code: *indiget speciali notâ*. Mais peu importe; il est écrit dans l'article 1184 du Code que la clause résolutoire est toujours sous-entendue. Il fallait cependant aller plus loin; on aurait lu, dans le § suivant du même article, que le contrat n'est pas résolu de plein droit; que la résolution doit être demandée en justice contre *la partie qui a contracté l'engagement*. On ne verra nulle part qu'on puisse la demander *contre le tiers-détenteur* qui a acquis sans aucune charge. On aurait vu aussi ailleurs qu'un adjudicataire ne doit connaître que le cahier des charges; qu'il n'a pas en son pouvoir les contrats antérieurs; et que quand il les aurait, il doit présumer que les redevances sont anéanties, toutes les fois qu'il n'est pas chargé de les acquitter.

Les intimés, qui voient *tant de choses*, ont vu dans l'article 2108 du Code Napoléon, que le vendeur était dispensé de s'inscrire, et qu'il conservait son privilège *jusqu'au moment* de la transcription. Le sieur Champflour n'est pas aussi habile; il a bien vu que

le vendeur conservait son privilège par la transcription, lorsqu'elle constatait qu'il était dû au vendeur tout ou partie du prix, et ce n'est pas fort étonnant; mais *jusqu'à* la transcription, c'est un peu fort; et lorsque la transcription ne constate pas qu'il soit dû quelque chose au premier vendeur, ce serait encore plus fort.

Enfin, reste la loi du 10 juin 1793, que les habitans veulent faire revivre, quoiqu'ils dussent former leur revendication dans les cinq ans, et qu'ils l'aient négligé. Depuis long-tems cette loi révolutionnaire est appréciée; on a même été obligé de la suspendre dans ses effets peu de tems après sa promulgation. Voulût-on encore l'invoquer? on y verrait que les habitans ne peuvent réclamer que ce qui leur a été usurpé; que d'après l'article 10 de la section 4, § 2, ils doivent respecter les ventes par eux consenties, lorsqu'elles ont été précédées des formalités prescrites, avec le consentement des habitans.

On y lirait qu'ils peuvent revendiquer leurs communaux entre les mains des seigneurs, lorsqu'ils en ont été dépouillés par la puissance féodale; entre les mains des particuliers qui n'auraient pas de titres, ou dont les titres les constitueraient en mauvaise foi; comme si les officiers municipaux avaient aliéné les propriétés communes, sans y être préalablement autorisés par le consentement des habitans.

Mais vouloir invoquer la loi du 10 juin 1793 pour reprendre un objet vendu avec toutes les solennités prescrites, pour une cause urgente et nécessaire; vou-

loir, en vertu de cette loi, réclamer une rente entre les mains d'un troisième acquéreur, qui n'en a pas été chargé, contre lequel on n'a pris aucune précaution pour conserver l'action hypothécaire ou privilégiée, ce sont-là de ces rêves creux qui n'ont pas passé par la porte d'ivoire, et qui ne peuvent se réaliser.

Il n'en coûtait pas davantage aux habitans, de discuter ou de défendre leur cause avec plus de décence; de traiter d'une manière convenable un homme d'honneur, fait pour occuper, dans la société, un rang distingué; de ne point l'accuser d'employer *de misérables subterfuges, des moyens astucieux*, lorsqu'il discute ses droits avec loyauté, et qu'il veut se dispenser d'acquitter une charge onéreuse, qui ne fait point partie de sa vente, et pour laquelle il n'a contracté aucuns engagemens.

M.^e P A G È S, *ancien Avocat.*

M.^e VERNIÈRE, *avoué-licencié.*

Orléans. 22 juin 1819.

Attendu que l'action hypothécaire d'abord dirigée par la partie des vifas contre celle des payés n'a pu être dans la suite légalement transformée en action personnelle.

att. qu'une action de cette nature ne peut être intentée que contre celui qui a contracté un engagement personnel ou contre ses héritiers.

att. que les parties des payés n'ont point figuré en débiteur originaires de la partie des vifas ce ne font que des tiers-détenteurs en faveur ligne de l'immuable fournis au paiement de la dette & déchargés par la partie des vifas.

att. que l'action hypothécaire introduite par l'ancien droit en faveur des créanciers du vendeur n'est plus admise et même dépourvue par le code civil qui y substitue l'action ouverte par cette même loi contre les tiers-détenteurs.

att. que la partie défensive n'a pas été stipulée par la convention primitive du 18 juil 1781.

att. que quand bien même cette convention existait au profit du vendeur à l'égard contre le preneur ou ses héritiers, ses engagements ne peuvent pas être appliqués à un tiers-détenteur, qui par son titre, loin d'être fournis au paiement de la dette originellement établie, en a même ignoré l'existence, de laquelle il n'a été fait aucune mention, ni dans la vente judiciaire faite à son profit, ni dans le cahier des charges qui l'a précédé.

att. que dans cet état de chose le droit de la partie des vifas dégénérerait en une simple hypothèque privilégiée sur l'immuable vendu judiciairement aux parties des payés.

att. que cette hypothèque privilégiée n'a pu être conférée que par une inscription faite en temps utile et renouvelée dans le délai de la loi.

att. que l'action fournie au jugt. de la cour tenue sa solution sur tous les points controversés, dans les diverses dispositions du code civil, qu'en effet l'art. 2106, porte: qu'entre les créanciers les privilèges ne produisent d'effet à l'égard des immeubles, qu'autant qu'ils sont rendus publics par une inscription sur le Registre ou conservateur, et à compter de la date de cette inscription.

att. que l'art. 2166, en même temps qu'il dispose: que les -

79
créanciers ayant privilège ou hypothèque inscrits par
un immuable se trouvent en quelque manière qu'il passe,
réduits leurs droits à réclamer satisfaction et
paiement de leurs créances suivant l'ordre de leur
inscription.

att. que le tiers-détenteur qui a fait transcrire son
titre de propriété n'est tenu que du paiement du prix de
la vente envers les créanciers de son vendeur en conformité
du rang de leur inscription.

att. que les parties des payés ont transmis et notifié
leur transcription à tous les créanciers inscrits, qu'elles
font elles mêmes créanciers ultérieurement inscrits, et que
leur obligation se réduit à représenter le prix de la
vente pour être distribué par rang d'inscription.

att. que l'examen du rang de chaque créancier
ne peut avoir lieu qu'à l'ordre déjà ouvert par les
parties des payés et doit y être nécessairement annexé.

La Cour accorde la partie de ses conclusions pour
la forme à l'arrêt du surant droit au appel,
met le jug. dont ce appel au néant, etendant,
Déboute la partie de ses conclusions, sans à
elle à se pourvoir ainsi que de droit à l'ordre et
distribution du prix de la vente en question, ce.
