



MÉMOIRE

POUR

LE Sieur BARTHÉLEMI GRELET, Propriétaire,
habitant de la Ville d'Allègre, appelant ;

CONTRE

M. ARMAND-GUILLAUME-MARIE, Comte JOLY
DE FLEURY; et Dame ANGÉLIQUE-CLAUDINE
DOUET DE LABOULAYE, son Epouse; les
Sieurs GABRIEL DOUET DE LABOULAYE,
Officier; CHARLES LHERBETTE, Notaire;
LOUIS VOLFLANBERT, Employé au Trésor
public; et PIERRE-LOUIS LANGLAIS, Pro-
priétaire, tous habitans de la Ville de Paris, intimés;
Et contre le Sieur de SAINT-LAURENT, ancien
Officier-Général, aussi intimé.

UN des principaux dangers à éviter dans l'application
des lois, est la confusion des principes qu'elles ren-
ferment; aussi, pour juger sainement, il ne suffit pas

10 Janvier 1819,
après partage,
confirmé
par les parties
J. de la Cour

toujours de réunir la justesse du sens à la connaissance des règles et de leurs détails; il faut encore apporter la plus grande attention à rechercher l'esprit de chaque règle, à en balancer l'usage, et à discerner l'étendue et les bornes qu'elle doit avoir.

Aujourd'hui, pour nous, les difficultés de l'application ont été beaucoup diminuées par les heureuses divisions que l'on remarque dans nos Codes, où des chapitres distincts présentent un corps de doctrine pour chaque matière différente. Ces divisions, aussi naturelles qu'utiles, semblent indiquer aux magistrats qu'ils ne peuvent, sans s'exposer à de graves inconvéniens, puiser des règles de décision dans des chapitres étrangers aux cas qui leur sont soumis.

C'est pour ne pas avoir, peut-être, assez réfléchi sur ces idées simples, que le tribunal dont le sieur Grelet attaque le jugement, a confondu les principes relatifs aux résolutions des contrats, avec ceux qui ont trait aux privilèges ou hypothèques.

Le sieur Grelet possède, comme tiers-acquéreur, des immeubles vendus originellement par les intimés. Ceux-ci ont négligé toutes les précautions que la loi leur indiquait pour conserver, sur leur ancienne propriété, un privilège ou une hypothèque.

Cependant ils ont été admis à poursuivre hypothécairement des tiers-détenteurs, sous prétexte que, dans les contrats de vente primitifs, ils avaient stipulé une condition suspensive ou résolutoire.

Le sieur Grelet résiste à des poursuites hypothécaires exercées sans privilège et sans hypothèque.

Il demande que ses adversaires soient renvoyés à intenter, si bon leur semble, une action en résolution, qu'il redoute peu.

Telle est, en analyse, la cause sur laquelle la Cour doit prononcer.

FAITS.

La terre d'Allègre était indivise entre la dame Anne-Catherine Douet, veuve de M. de Lamassée, et le sieur Douet de Laboulaye, son frère.

Le 19 brumaire an 13, la dame Douet vendit la moitié de cette terre au sieur Bravard-Faure et compagnie, moyennant le prix de 200,000 fr., qui fut stipulé payable à termes.

Les acquéreurs furent soumis à la charge de faire transcrire leur contrat au bureau des hypothèques, à leurs frais.

Le 23 frimaire suivant, les héritiers du sieur de Laboulaye vendirent à la même compagnie l'autre moitié indivise de cette terre, pour un prix semblable de 200,000 francs.

La charge de transcrire fut aussi imposée aux acquéreurs. Voici les termes de la clause :

« Les acquéreurs feront transcrire le présent contrat,
« à leurs frais, au bureau des hypothèques qu'il ap-
« partiendra, et ce, sous six semaines, de ce jour, avant
« aucune aliénation des biens présentement vendus;

« ce qui est stipulé comme condition essentielle des
« présentes, et suspensive de la vente, jusqu'à l'ac-
« complissement de cette formalité, »

La formalité n'a pas été remplie; les acquéreurs ont négligé la transcription, et les vendeurs ne l'ont pas exigée; ceux-ci n'ont même pris que très-tard des inscriptions pour la conservation de leurs droits.

Cependant la compagnie Bravard a revendu en détail une partie de la terre d'Allègre. Un grand nombre d'acquéreurs particuliers ont acheté et payé le prix de leurs acquisitions.

Le sieur Grelet est du nombre de ces tiers-acquéreurs, que les vendeurs originaires voudraient aujourd'hui rendre victimes de leur propre négligence.

Par des actes authentiques des 2 germinal an 13, 22 frimaire an 14, 12 avril 1806, le sieur Grelet a acheté de la compagnie Bravard divers héritages dépendans de la terre d'Allègre, et il en a payé comptant le prix, qui s'élève à 20,668 francs.

On remarque dans les contrats que les héritages lui ont été vendus *francs et quittes de toutes dettes, pensions et hypothèques*; déclaration qui devait d'autant plus lui inspirer de confiance, qu'il n'existait sur ses vendeurs aucune inscription.

Les acquisitions faites par le sieur Grelet avaient eu lieu depuis l'émission du Code civil, et avant celle du Code de procédure, c'est-à-dire sous une législation qui, comme nous le verrons bientôt, affranchissait les

acquéreurs de tous privilèges ou hypothèques non inscrites au moment des ventes.

Tranquille sous la foi de cette législation, le sieur Grelet n'avait cru devoir prendre aucune précaution, soit pour payer le prix des acquisitions, soit pour s'assurer le remboursement de ce prix, dans le cas d'une éviction future qu'aucun indice ne lui faisait craindre.

La sécurité du sieur Grelet a été confirmée pendant un grand nombre d'années, par une jouissance paisible.

Tout-à-coup elle a été troublée; des poursuites hypothécaires ont été dirigées contre lui et contre beaucoup d'autres tiers-acquéreurs, par les héritiers du sieur Douet de Laboulaye, et par le sieur de Saint-Laurent, héritier de la dame veuve de Lamassée.

Créanciers seulement d'une partie du prix des ventes primitives, les héritiers des vendeurs originaires auraient pu trouver, dans les biens qui restaient encore à la compagnie Bravard, des valeurs suffisantes pour ce qui leur était dû; et cette modération de leur part eût été d'autant plus juste, qu'il paraît que ce sont les deniers même des tiers-acquéreurs qui ont servi à leur payer ce qu'ils avaient reçu.

Mais des poursuites simples ne convenaient pas à un homme d'affaires, ardent, et venu tout exprès de Paris pour déployer son zèle.

Plusieurs saisies immobilières, mises successivement en activité, ont embrassé l'universalité des biens qui composaient la terre d'Allègre, et ont porté la désol-

lation dans les familles respectables d'une foule de tiers-acquéreurs qui se sont vus tout-à-coup menacés d'une ruine prochaine.

Le sieur Grelet a reçu lui-même, le 15 janvier 1817, la dénonciation d'une saisie-immobilière, du 10 mars 1815, qui comprenait tous les héritages qu'il avait achetés.

Il a formé opposition aux poursuites, par requête du 31 mars 1817.

Son opposition était fondée principalement sur ce que les créanciers poursuivans avaient perdu, faute d'inscription, leur privilège sur les immeubles qu'il avait acquis.

Il invoquait secondairement une nullité de procédure, résultant de ce que l'huissier n'avait pas signé la copie de la dénonciation qui lui avait été faite.

Le tribunal du Puy a rejeté le moyen principal. Il a ainsi jugé que les poursuivans avaient le droit d'agir hypothécairement contre le sieur Grelet et les autres tiers-acquéreurs; et il a ordonné l'adjudication des biens de ceux-ci, en exceptant cependant les héritages du sieur Grelet, à cause des irrégularités de la procédure faite à son égard.

Voici les motifs de la décision sur le fond du droit :

« Attendu que les ventes des 19 brumaire et 23 frimaire an 13 ont été consenties sous la condition
« imposée aux acquéreurs, de transcrire au bureau des
« hypothèques, et que, n'y ayant pas eu de transcrip-
« tion, il n'y a pas eu de vente;

« Attendu que dans le cas de la vente sous une
« condition suspensive, son effet est réglé par les prin-
« cipes généraux des conventions (article 1534 du Code
« civil); qu'il est de principe que les conventions doivent
« être exécutées suivant leur forme et teneur; que,
« faute d'exécution de la part des acquéreurs, les ven-
« deurs ont le droit de suivre leur propriété en quelques
« mains qu'elle passe;

« Attendu enfin que le jugement du 30 novembre
« 1816 l'a jugé ainsi, par les motifs y mentionnés. »

Le jugement du 30 novembre 1816 était étranger au sieur Grelet; il avait été rendu avec d'autres tiers-acquéreurs, et le tribunal avait décidé que, d'après la loi du Code sur les hypothèques, le privilège des premiers vendeurs subsistait tant que les tiers-acquéreurs n'avaient pas transcrit.

Dans les motifs que nous venons de copier, c'est sur la condition de transcrire, condition suspensive, et dont l'inexécution a paru aux juges du Puy anéantir les ventes primitives, que ces magistrats se sont fondés pour déclarer les tiers-détenteurs passibles de poursuites hypothécaires.

Mais ils n'ont pas remarqué qu'il y avait une contradiction frappante entre leur décision et ses motifs.

S'il n'y a pas eu de vente, comme il est dit dans les motifs, il ne devait pas être question de poursuites hypothécaires; les héritiers Douet devaient reprendre leur chose en nature; ils ne pouvaient la faire saisir

et adjuger judiciairement, pour être payés du prix d'une vente qui n'existait pas.

Si, au contraire, il y avait réellement vente, ce que les vendeurs eux-mêmes avaient reconnu, soit par la réception d'une grande partie du prix, soit par leurs poursuites comme créanciers du surplus; s'il y avait réellement vente, il fallait examiner comment les vendeurs avaient conservé leur privilège ou leur hypothèque sur les immeubles qui avaient passé aux tiers-acquéreurs.

Ce jugement, par les principes qu'il posait, annonçait au sieur Grelet de nouvelles poursuites qui se sont réalisées bientôt après.

Pour en détruire la base, le sieur Grelet a dû se pourvoir, par appel, devant la Cour.

Son appel présente à juger deux questions.

1^o Abstraction faite de la condition de transcrire, stipulée dans leurs contrats de vente, les premiers vendeurs auraient-ils conservé, sans inscription, un privilège ou une hypothèque sur les immeubles acquis par le sieur Grelet?

2^o Cette condition a-t-elle pu les affranchir, à l'égard des tiers, de la nécessité de l'inscription de leur privilège, et les autoriser à poursuivre des seconds acquéreurs, par la voie de la saisie immobilière?

L'on examinera successivement ces deux questions, la solution de la seconde découlant nécessairement de celle de la première.

PREMIÈRE QUESTION.

Abstraction faite de la condition de transcrire, les premiers vendeurs auraient-ils conservé, sans inscription, un privilège ou une hypothèque sur les immeubles acquis par le sieur Grelet ?

Pour la solution de cette question, il faut remarquer d'abord les dates des premières et des secondes ventes, et se fixer ensuite sur la législation alors en vigueur.

Les premières ventes sont des 19 brumaire et 23 frimaire an 13; celles faites au sieur Grelet ont eu lieu les 2 germinal an 13, 22 frimaire an 14, et 12 avril 1806.

Ainsi, les unes et les autres ont été faites depuis l'émission du Code civil, publié en l'an 12, ou 1804, et avant que nous eussions pour loi le Code de procédure, qui n'a été en vigueur qu'au 1^{er} janvier 1809.

C'est donc par les règles de cette législation intermédiaire, que la difficulté doit se résoudre.

Ces règles n'étaient semblables ni à celles qui les avaient précédées, ni à celles qui les ont suivies.

Avant le Code civil, la loi du 11 brumaire an 7, par une innovation poussée beaucoup trop loin, avait déclaré, dans son article 26, que, jusques à la transcription, la vente ne pourrait être opposée aux tiers qui, même postérieurement à sa date, auraient contracté avec le vendeur. Cependant, sous cette loi, les tiers seuls étaient autorisés à argumenter du défaut

de transcription. Le contrat de vente n'en existait pas moins entre le vendeur et l'acquéreur.

Le Code civil fit disparaître la nécessité de la transcription pour la perfection de la vente.

Le Code civil fit plus; il posa pour règle que toute créance, privilégiée ou autre, non inscrite au moment de l'aliénation, ne grèverait pas l'objet aliéné.

La vérité de cette dernière proposition peut être démontrée de plusieurs manières :

Par les termes de la loi ;

Par les discours des orateurs qui l'ont présentée ou discutée ;

Par les dispositions nouvelles du Code de procédure, et les motifs qui les ont dictées ;

Par les opinions des auteurs ;

Enfin par la jurisprudence.

Les termes de la loi sont à considérer, soit au titre de la vente, soit à celui des privilèges et hypothèques.

Au titre *de la vente*, on trouve l'article 1583, qui déclare *la vente parfaite entre les parties, et la propriété acquise de droit à l'acheteur à l'égard du vendeur, dès qu'on est convenu de la chose et du prix.*

Cet article anéantit le 26^e article de la loi du 11 brumaire an 7, et fait cesser les fraudes dont cette loi était la source, en ne permettant plus au vendeur de contracter après la vente, au préjudice de son acquéreur.

A ce moyen de prévenir les abus des contrats postérieurs, le législateur du Code se proposa d'ajouter

celui d'éviter les dangers résultant des actes même antérieurs, mais non connus; et ce second but, il le remplit par les règles contenues au titre *des privilèges et hypothèques*.

Tout le système hypothécaire établi dans ce titre roule sur deux bases principales, LA PUBLICITÉ et LA SPÉCIALITÉ.

LA PUBLICITÉ sur-tout a été rigoureusement prescrite, comme indispensable pour faire connaître aux tiers les privilèges ou les hypothèques auxquels aurait pu s'être soumis le propriétaire avec lequel ils voudraient contracter.

Pour produire cette publicité, la loi a exigé une inscription faite par les créanciers, dans des registres toujours ouverts au public.

De là une foule d'articles d'après lesquels, à l'exception des hypothèques légales des femmes et des mineurs, la loi ne reconnaît ni privilèges ni hypothèques, s'ils ne sont pas inscrits.

L'article 2106 du Code civil déclare que « *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.* »

L'article 2107 n'excepte de cette formalité que quelques privilèges particuliers et de peu d'importance, énoncés dans l'article 2101.

L'article 2108 soumet expressément le privilège du

vendeur à l'inscription ; il charge l'acquéreur de transcrire, et le conservateur des hypothèques de faire alors une inscription d'office pour le vendeur. Il autorise aussi ce dernier à requérir la transcription lui-même, à l'effet d'*acquérir l'inscription* de ce qui lui est dû sur le prix.

On remarquera qu'en autorisant le vendeur à requérir lui-même la transcription pour conserver son privilège, et à *l'effet d'acquérir l'inscription* de ce qui lui est dû, le législateur l'a clairement averti que le privilège pouvait se perdre même avant la transcription, et qu'il était important de ne pas négliger cette formalité.

L'article 2113 dit que *toutes créances privilégiées* soumises à la formalité de l'inscription, à l'égard desquelles les conditions *prescrites pour conserver le privilège n'ont pas été accomplies*, dégénèrent en simples créances hypothécaires, et que *l'hypothèque ne date, à l'égard des tiers, que de l'époque des inscriptions*.

Des observations semblables peuvent être puisées dans les articles relatifs aux simples hypothèques ;

Dans l'article 2134, notamment, où on lit que l'hypothèque *n'a de rang* que du jour de l'inscription ; d'où il suit qu'il n'y a pas d'hypothèque, devant la loi, tant qu'il n'y a pas d'inscription.

Dans l'article 2135, d'après lequel l'hypothèque des femmes et des mineurs est la seule qui *existe indépendamment de toute inscription* ; expressions dont se tire

la conséquence naturelle, que toute autre hypothèque n'existe pas, si elle n'est pas inscrite.

A tous ces raisonnemens, qui démontrent la nécessité de l'inscription du privilège ou de l'hypothèque, pour leur donner de l'existence ou de l'effet, on ne peut opposer qu'une seule objection, savoir que la loi ne prescrit pas de délai pour faire inscrire le privilège du vendeur.

Mais le silence de la loi sur ce point, peut tout au plus autoriser à dire que tant que l'immeuble vendu est encore entre les mains de l'acquéreur, le privilège peut être inscrit.

Cela n'empêche pas que l'inscription ne soit nécessaire pour prévenir, en faveur du premier vendeur, le danger d'une seconde vente, et pour que le second acquéreur soit grevé du privilège.

Si, au moment de la seconde vente, le privilège n'est pas inscrit, il est réputé ne pas exister relativement au second acquéreur; il ne peut *produire aucun effet* à son égard, parce que cet acquéreur a acquis de bonne foi, et que l'on a négligé de l'avertir par la publicité d'une inscription. (Voir l'article 2106 du Code). Il ne peut donc donner au premier vendeur le droit de suivre l'immeuble dans les mains du second acquéreur.

C'est encore ce que d'autres articles du Code civil peuvent servir à prouver de plus en plus.

L'article 2166 n'accorde le droit de suite qu'aux créanciers *ayant privilège ou hypothèque inscrite*.

L'article 2177 ne place avant les créanciers personnels

du tiers-détenteur, que les *créanciers INSCRITS sur les précédens propriétaires*, en sorte que tout créancier non inscrit ne peut réclamer de préférence.

Les articles 2183 et 2184 indiquent au tiers-acquéreur le moyen de se soustraire au droit de suite, autorisé par les articles 2166 et suivans; et quel est ce moyen? celui de faire une notification aux créanciers, aux domiciles élus par leurs *inscriptions*, et d'offrir le rapport du prix; cela ne prouve-t-il pas qu'à l'égard du tiers-acquéreur, la loi ne reconnaît pour créanciers que ceux dont le titre est inscrit?

Aussi est-ce aux créanciers inscrits seuls que l'art. 2185 permet de faire une surenchère.

Enfin, un dernier argument se tire même de l'article 2182, où la loi dit que la simple transcription *ne purge pas les hypothèques et privilèges ÉTABLIS sur les immeubles*.

Personne ne contestera que la transcription purgeait avant le Code, purge encore aujourd'hui toute hypothèque et tout privilège non inscrits, tandis que ceux qui sont inscrits ne peuvent être purgés qu'à l'aide du moyen indiqué par les articles 2183 et suivans.

Ainsi, en disant que la transcription ne purgeait pas les privilèges *établis* sur les immeubles, le législateur a déclaré clairement qu'il n'existait, à ses yeux, de privilège, qu'autant qu'il était *inscrit*; c'est-à-dire que l'*inscription* était indispensable pour *établir* un privilège sur un immeuble.

On le voit, les raisonnemens fournis par la lettre

même de la loi, abondent pour démontrer qu'en achetant, sous la législation pure du Code civil, un immeuble non grevé d'inscriptions, l'acheteur l'a acquis libre de toutes charges et de toutes dettes; il n'a pas eu besoin de transcrire pour arrêter le cours d'inscriptions qui ne pouvaient pas être prises à son préjudice, ni pour paralyser l'effet de privilèges ou d'hypothèques qui n'existaient pas à son égard, et qui ne pouvaient plus être établis sur un immeuble dont le débiteur avait cessé d'être propriétaire.

Tel est le vrai sens de la loi du Code sur les privilèges et hypothèques, sens que de nombreux articles indiquent avec la plus grande évidence, sens que les législateurs eux-mêmes ont déclaré dans les discours lumineux qui ont préparé la rédaction définitive de la loi.

Parmi ces législateurs, nous croyons devoir nous borner à en citer un dont les lumières sont aujourd'hui un des principaux ornemens de notre Cour. M. Grenier, dans son rapport au Tribunat, sur la loi des privilèges et hypothèques, au nom de la section de législation, en parlant de la transcription, s'exprime en ces termes remarquables :

« Mais cette transcription n'est plus nécessaire au-
« jourd'hui pour la transmission des droits du vendeur
« à l'acquéreur, *respectivement à des tiers*, ainsi que
« l'avait voulu l'article 26 de la loi du 11 brumaire
« an 7. Elle n'ajoute rien à la force du contrat, dont
« la validité et les effets sont subordonnés aux lois
« générales relatives aux conventions et à la vente

« en sorte qu'elle n'est plus nécessaire POUR ARRÊTER
 « LE COURS DES INSCRIPTIONS, qui, auparavant,
 « pouvaient toujours être faites sur l'immeuble vendu,
 « même après la vente. »

Ces expressions sont aussi claires que positives, la transcription *n'est plus nécessaire pour arrêter le cours des inscriptions*. Donc le contrat de vente seul a suffi pour arrêter ce cours; donc toute créance non inscrite avant la vente est sans force, sans existence, même à l'égard de l'acquéreur.

Convaincus de la vérité de ces conséquences, mais y ayant remarqué quelques inconvénients, les législateurs voulurent abroger le principe, et lui en substituer un autre, lorsqu'ils rédigèrent le Code de procédure.

C'est dans cette pensée qu'ils insérèrent dans la dernière loi l'article 834, par lequel il est permis aux créanciers, qui *n'auront pas fait inscrire leurs titres antérieurement aux aliénations QUI SERONT FAITES A L'AVENIR*, de prendre inscription dans la quinzaine de la transcription.

Cet article dispose tant pour les créanciers ayant un privilège, qu'à l'égard de ceux qui n'ont qu'une simple hypothèque (1); mais il ne dispose que pour les aliénations futures; et ses termes indiquent clairement que, pour le passé, l'inscription a dû précéder la vente.

C'est aussi ce que font observer les orateurs du gouvernement et ceux du Tribunal, lorsqu'ils examinent la disposition de l'article 834 du Code de procédure.

(1) Voir, pour les privilèges, le second paragraphe de l'article 834.

Les uns et les autres présentent cet article comme renfermant une nouvelle règle qui modifie celle établie par le Code civil, mais qui, respectant le tems passé et les droits acquis, doit atteindre seulement les aliénations faites à l'avenir.

Le discours de M. Berlier, conseiller d'état, chargé d'exposer les motifs de la loi, et celui du tribun Tarrible, sont remarquables sur la question.

M. Berlier, notamment, après avoir rappelé l'opinion qui n'accordait *le droit de suivre l'immeuble*, en quelques mains qu'il eût passé, qu'aux créanciers ayant privilège ou *hypothèque inscrite* au moment de la vente, après avoir reconnu que cette opinion était la plus conforme au Code civil, mais après avoir fait sentir que l'opinion contraire avait un but juste et utile, et *présentait une modification qu'il était bon d'accueillir*, ajoute ces expressions, décisives pour la question qui nous occupe :

« Dans cette conjoncture, on a adopté, pour le passé
« et l'avenir, un parti qui respecte les droits de l'un et
« de l'autre tems.

« Comme la disposition nouvelle n'atteindra *que les*
« *aliénations qui seront faites à l'avenir*, les tiers-
« *acquéreurs qui auront contracté sous l'empire de la*
« *loi qui nous régit en ce moment*, n'en recevront
« aucun dommage. »

Les auteurs ne sont pas divisés sur la question; tous décident que sous le Code civil, et avant le Code de procédure, l'aliénation seule, quoique non suivie de

transcription, faisait disparaître, à l'égard de l'acquéreur, toute créance non inscrite. Tous appliquent la règle aux créanciers privilégiés comme aux simples créanciers hypothécaires.

M. Chabot (de l'Allier), dans ses *Questions transitoires*, dit que cette opinion est la seule qui puisse se concilier avec les dispositions du Code. (Voir au tom. 2, page 78).

M. Tarrille professe la même doctrine dans le Répertoire de M. Merlin, au mot *Inscription hypothécaire*, § 4.

Telle est aussi celle enseignée par M. Persil, dans son *Régime hypothécaire*, sur l'article 2182 (p. 362), et dans ses *Questions hypothécaires*, au mot *Inscription*, § 5. Voici comment s'exprime cet estimable auteur, dans le premier de ses ouvrages :

« Ainsi, sous le Code civil, et avant le Code de procédure, s'il est arrivé qu'une personne ait aliéné l'immeuble qu'elle avait précédemment hypothéqué, mais dont les créanciers n'avaient pas encore pris inscription, cet immeuble est passé, franc et quitte, entre les mains de l'acquéreur, encore que celui-ci n'ait pas fait de transcription. »

M. Mourre, procureur général de la Cour de cassation, a professé la même opinion dans une cause où, examinant les effets du privilège du vendeur, et après avoir déclaré en principe que le privilège du vendeur, en quelque tems qu'il soit inscrit, prime toutes les

créances hypothécaires, ce savant magistrat se hâte d'ajouter, pour prévenir toute équivoque :

« Nous devons dire que le principe n'a lieu que lorsque
« les choses restent dans l'état d'une première vente,
« et qu'il s'agit d'un conflit entre le vendeur et les
« créanciers du premier acquéreur; car s'il y a une
« seconde vente, et que le second vendeur ait fait
« transcrire sous l'empire de la loi du 11 brumaire,
« ou bien si la seconde vente a eu lieu sous l'empire du
« Code civil, QUI N'EXIGE PAS LA TRANSCRIPTION,
« alors le privilège du premier vendeur ne peut plus
« être inscrit, sauf, pour les contrats postérieurs au
« Code de procédure, l'exécution de l'article 834 de
« ce Code. »

A cette masse d'autorités pour prouver qu'une vente faite sous le Code civil, et avant le Code de procédure, quoiqu'elle n'ait pas même été transcrite, a purgé tout privilège ou hypothèque non inscrite au moment de l'aliénation, à cette masse d'autorités respectables vient se réunir encore la jurisprudence, soit de la Cour de Riom, soit de la Cour de cassation.

La Cour de Riom a jugé la question relativement aux créanciers du vendeur, par un arrêt du 11 mai 1815, dans la cause des sieurs Reynard et Faure.

Faure avait acheté un domaine de Lardi, le 23 avril 1806.

Reynard, créancier antérieur et hypothécaire du vendeur, n'avait pas pris d'inscription avant l'aliénation; mais l'acte de vente n'était pas encore transcrit,

lorsque ce créancier fit inscrire son titre. Cependant l'acquéreur a soutenu que l'hypothèque du créancier était anéantie à son égard; et la seconde chambre l'a jugé ainsi sous la présidence de M. Verny, en adoptant les motifs d'un jugement de Riom, qu'elle a confirmé.

Ces motifs ont pour base les principes que nous avons déjà développés; on y lit :

« Que sous le régime du Code civil, et antérieurement au Code de procédure, il n'y avait pas besoin de transcription pour arrêter le cours des inscriptions;

« Que Reynard n'a pu s'inscrire utilement après la vente, et ne peut être considéré, par rapport à Faure, acquéreur, comme créancier hypothécaire sur le prix de sa vente, puisqu'il n'avait qu'une hypothèque imparfaite qui, par rapport aux tiers, ne pouvait prendre rang que par l'inscription. »

La Cour de cassation, dans un arrêt du 5 décembre 1813, a consacré la même vérité, relativement au privilège d'un vendeur.

Cet arrêt présente un corps entier de doctrine sur la question, qu'il examine en parcourant même toutes les variations de notre législation en cette matière.

Les motifs de l'arrêt décident que *le privilège du vendeur n'est conservé, à l'égard des acquéreurs, qu'autant qu'il est inscrit, savoir :*

« Sous l'empire de la loi du 11 brumaire an 7, avant la transcription des ventes ultérieures;

« Sous l'empire du Code civil, avant le contrat de vente du premier acquéreur au second;

« Sous l'empire du Code de procédure, dans les quinze
« jours après la transcription de la seconde vente.

Voici ce que porte un des motifs de l'arrêt :

« Considérant que, suivant le Code civil, l'inscription,
« pour être valable, devait être prise, par le créancier,
« dans le tems que l'immeuble était entre les mains de
« son débiteur; que faite postérieurement à l'aliéna-
« tion de l'immeuble, elle était nulle, soit que l'acte de
« mutation eût été ou non transcrit (1). »

Quoi de plus positif que de pareilles expressions? quoi de plus conforme à la lettre de la loi, à son esprit, à l'opinion unanime des auteurs? Quoi de plus propre à faire disparaître tous doutes et toute hésitation, s'il pouvait en rester, et à convaincre que, sous le Code civil, antérieurement au Code de procédure, la simple aliénation produisait absolument l'effet produit autrefois, celui qui serait produit aujourd'hui par la transcription de l'acte, et que les créances, même privilégiées, sur un immeuble, étaient effacées par le seul fait de la vente de l'immeuble, si les créanciers avaient négligé de les faire inscrire antérieurement.

C'est sous la foi de cette législation intermédiaire, que le sieur Grelet a cru qu'il n'avait à redouter aucun privilège, puisqu'il n'y en avait pas qui eût été rendu public par une inscription.

(1) Voir cet arrêt, et les questions qui sont posées, dans le Journal de Sirey, tome 14, 1^{re} partie, page 46; et dans le Code civil annoté par le même auteur, notes 15 et 16, sur l'article 2108.

C'est après s'être assuré au bureau des hypothèques qu'aucune inscription ne grevait les héritages qu'il se proposait d'acquérir ; c'est aussi après avoir exigé de ses vendeurs la déclaration que les héritages étaient *francs et quittes de toutes dettes et hypothèques*, que le sieur Grelet, plein de sécurité, a acheté et a payé le prix de son acquisition.

Examinons si une clause qui lui était inconnue, et que renfermait un précédent contrat, a pu détruire, à l'égard de ce tiers-acquéreur, tout le système de la législation hypothécaire sous laquelle il contractait, en conservant à un premier vendeur un privilège et un droit de suite que, d'après la loi, sa négligence devait lui faire perdre.

SECONDE QUESTION.

La condition de transcrire, stipulée par les premiers vendeurs, a-t-elle pu les affranchir, à l'égard des tiers, de la nécessité de l'inscription de leur privilège, et les autoriser à poursuivre des seconds acquéreurs par la voie de la saisie immobilière ?

C'est dans l'examen de la nature et des effets de la charge de transcrire, imposée par les premiers vendeurs, que l'on doit se rappeler ce que nous avons dit en commençant, sur le danger de la confusion des principes, et sur les erreurs dans lesquelles on tombe nécessairement, lorsqu'on applique à une des matières du droit,

des règles qui lui sont étrangères, en méconnaissant celles qui lui sont propres.

Considérer la nature de la charge dont il s'agit ;

En déterminer les effets ;

Démontrer qu'elle n'a pu être d'aucune influence pour la conservation du privilège des vendeurs ;

Telle est la tâche qui nous reste à remplir.

Si l'on se fixe sur la nature de la clause insérée aux contrats des ventes primitives, quels que soient les termes dans lesquels cette clause est conçue, on reconnaîtra qu'elle caractérise un mode d'exécution des contrats, plutôt qu'une condition suspensive des ventes.

En effet, une condition n'est suspensive qu'autant qu'elle est subordonnée à un événement futur et incertain, indépendant de la volonté des parties.

L'on appelle, au contraire, *modes*, dans le langage du droit, tous ces pactes accessoires ou ces clauses ajoutées à la convention principale, pour imposer aux contractans certaines obligations, certaines charges (1).

Ce qui distingue le mode de la condition suspensive, c'est l'exécution que reçoit le contrat.

Dans le cas d'une condition suspensive, le contrat n'est exécuté qu'après l'événement de la condition. C'est le cas prévu par l'article 1181 du Code civil.

Dans celui du mode, ou de la condition modale, l'exécution du contrat n'est point suspendue. Cette

(1) Voir ce que dit le professeur Toullier dans le *Droit civil français*, tome 7, pages 562 et 600. Voir aussi le *Répertoire de M. Merlin*, au mot *Mode*.

exécution s'opère sur-le-champ; seulement le contrat peut être résolu, si l'une des parties ne satisfait pas à la charge qui lui avait été imposée. C'est le cas dont parle l'article 1183 du Code.

C'est dans ce dernier sens que les parties ont entendu, ont exécuté elles-mêmes les contrats de vente. Les acquéreurs se sont mis en possession au même instant; et, loin de s'y opposer jusqu'à la transcription des contrats, qui aurait dû être faite dans les six semaines, les vendeurs ont participé à l'exécution autant qu'il était en eux, soit en délivrant les immeubles vendus, soit en recevant le prix des ventes.

Ce prix a été payé à diverses époques, la plupart très-reculées du délai fixé pour la transcription; il a été payé en totalité, à ce qu'il paraît, à l'un des vendeurs, ou à son représentant, le sieur Saint-Laurent, qui aujourd'hui ne réclame plus rien (1), et en très-grande partie à l'autre vendeur.

N'est-il pas singulier de voir ces vendeurs, qui ont exécuté eux-mêmes les ventes, et qui en ont reçu le prix, argumenter du défaut de transcription pour soutenir *qu'il n'y a pas eu de vente* de leur part?

„ Mais si, comme ils le prétendent, et comme l'ont

(1) Le sieur de Saint-Laurent, unique représentant de la dame Douet, qui a fait la première vente du 19 brumaire an 13, est en cause sur l'appel, parce qu'il y était entervenu en première instance; et cependant il ne lui est rien dû, à ce qu'il paraît; ce qui le démontre, c'est que les nouvelles poursuites dirigées contre le sieur Grelet ne sont faites qu'au nom des héritiers du sieur de Laboulaye, et pour le prix de la seconde vente du 23 frimaire an 13.

pensé les premiers juges, il n'y a pas eu de vente, que devaient-ils faire ?

Ils devaient reprendre dans les mains de la compagnie Bravard, les immeubles que désignaient des ventes restées imparfaites, sauf à agir, au besoin, en désistement contre les tiers-détenteurs.

Telle était la conséquence, et tels devaient être les effets de la condition de transcrire apposée dans les ventes, quelle que fût même la nature de cette condition, soit qu'on la considérât comme suspensive, soit qu'on la considérât comme résolutoire.

Considérée comme suspensive, la condition aurait empêché que les immeubles vendus ne fussent devenus la propriété des acquéreurs.

Considérée comme résolutoire, son inexécution autorisait les vendeurs à rentrer dans leur propriété.

Sous l'un et l'autre rapport, les vendeurs auraient pu demander à être renvoyés en possession de leur chose, sauf à examiner les droits acquis aux tiers-acquéreurs.

Mais, sous aucun rapport, ils ne pouvaient être admis à faire vendre cette chose par une saisie immobilière faite sur les premiers et sur les seconds acquéreurs.

En effet, poursuivre par saisie immobilière, c'est agir, non comme propriétaires de la chose saisie, mais comme créanciers ayant un privilège ou une hypothèque sur cette chose; c'est donc reconnaître qu'on a cessé d'être propriétaire; c'est par conséquent avouer

que les ventes primitives avaient transféré la propriété des choses vendues aux acquéreurs originaires que l'on poursuit.

Ainsi, il y a une contradiction choquante entre le sens que les premiers juges ont donné à la condition de transcrire, et les effets qu'ils ont attribués à cette condition.

D'un côté, ils ont dit que la condition n'ayant pas été remplie, il n'y avait pas eu de vente.

De l'autre, ils ont déclaré que les vendeurs avaient pu agir comme de simples créanciers du prix, et poursuivre contre les acquéreurs diverses expropriations judiciaires qui ont été dirigées, non seulement sur la terre d'Allègre, mais même sur les biens propres des acquéreurs originaires.

Mais s'il n'y a pas eu de vente, il n'est pas dû de prix.

S'il n'y a pas eu de vente, loin d'être créanciers, les vendeurs seraient, au contraire, débiteurs envers les acquéreurs, de sommes considérables, s'élevant à plus de 300,000 francs, qu'ils ont touchés à compte du prix d'une vente proposée, acceptée, mais non consommée.

S'il n'y a pas eu de vente, les héritiers Douet et Laboulaye auraient tout au plus droit contre la compagnie Bravard, à des dommages et intérêts dont la valeur ne pourrait évidemment s'élever à celle des sommes qu'ils auraient à restituer, et qui, n'étant ni

certaines ni liquides, n'auraient pu autoriser des expropriations. (Voir le Code civil, article 2213).

On le voit; il est incontestable que la décision du tribunal du Puy renferme une erreur grave, ou dans le principe qu'elle pose, ou dans la conséquence qu'elle en tire.

Il faut nécessairement qu'il y ait eu vente, pour que des vendeurs aient pu agir en paiement d'un prix, et poursuivre des expropriations dans l'unique but d'obtenir ce qui, disent-ils, leur reste dû sur le prix.

Or, si les vendeurs sont forcés de reconnaître qu'il y a eu vente; si cette vérité est le résultat nécessaire, et des considérables à-compte qu'ils ont reçus sur le prix, et des actions qu'ils ont formées, et des poursuites qu'ils exercent encore aujourd'hui; si donc les vendeurs ne sont réellement que de simples créanciers, privilégiés même, il faudra au moins se résoudre à examiner comment leur privilège, quoiqu'il n'eût reçu aucune publicité, aurait cependant conservé toute sa force à l'égard des tiers qui, au moment où ils ont contracté avec les acquéreurs primitifs, n'ont pas trouvé ce privilège inscrit sur les registres destinés à le faire connaître.

Ces dernières réflexions nous ramènent à la première question que nous avons traitée, et qui roule sur des principes dont nous n'avons plus, il semble, qu'à faire l'application.

Rappelons nous ici ce que nous avons démontré en traitant la première question, savoir :

Que, sous le Code civil, et avant le Code de pro-

cédure, la simple aliénation produisait le même effet que produisait antérieurement, ou que produirait aujourd'hui la transcription du contrat;

C'est-à-dire, 1° qu'elle effaçait, à l'égard des acheteurs, non seulement les hypothèques, mais aussi les privilèges non inscrits au moment des ventes;

2° Qu'elle arrêtait le cours des inscriptions, qui ne pouvaient plus dès-lors être faites utilement.

Cela posé, comment concevoir que les héritiers Douet et de Laboulaye puissent parler de privilège, et agir hypothécairement contre des tiers-acquéreurs, en vertu de ce prétendu privilège, qui n'était cependant pas inscrit en 1805 et en 1806, au moment où les tiers ont acheté?

Leur privilège, anéanti à l'égard des tiers par la loi, et par la négligence des créanciers, est dans leurs mains une arme inutile.

Leur privilège, d'ailleurs, ne pourrait être exercé contre les détenteurs qu'autant qu'il aurait été inscrit; c'est ce que déclarent textuellement plusieurs articles du Code civil; l'article 2106, d'après lequel *les privilèges ne produisent d'effet qu'autant qu'ils sont rendus publics par l'inscription*; les articles 2166 et 2169, par lesquels, pour être autorisés à suivre un immeuble en quelques mains qu'il passe, et à le faire vendre sur le tiers-détenteur, il faut être *créanciers ayant un privilège ou une hypothèque inscrite*; les articles 2183 et 2185, qui ne reconnaissent de créanciers privilégiés ou hypothécaires que ceux *dont les titres sont inscrits*,

et qui n'attribuent qu'à ces créanciers seuls le droit si important de surenchérir; l'article 834 du Code de procédure, qui même en établissant, pour l'avenir, la nécessité de la transcription, a cependant encore confirmé celle de l'inscription des privilèges et hypothèques.

Convaincus eux-mêmes que, sans inscription, il ne pouvait exister pour eux de privilège, ni par conséquent d'action hypothécaire à exercer, les héritiers Douet et de Laboulaye ont fait inscrire leurs titres.

Mais leurs inscriptions, prises en 1808 seulement, ne pouvaient plus être faites utilement alors, parce que les aliénations antérieures *avaient arrêté le cours des inscriptions.*

Leurs inscriptions tardives n'ont pas fait revivre contre des tiers-acquéreurs un privilège anéanti depuis long-tems à l'égard de ces derniers; ces tiers-acquéreurs n'en ont pas moins le droit de dire que des immeubles qu'ils ont achetés libres de toutes dettes, n'ont pu être grevés depuis les ventes, et que les créanciers de leurs vendeurs n'ont ni privilège ni inscription valable sur ces immeubles.

Si les principes que nous avons posés sont vrais, si la publicité des privilèges et des hypothèques est réellement une des bases fondamentales du système hypothécaire tel qu'il est établi par le Code civil, il sera difficile de concevoir de quelle influence a pu être, à l'égard des seconds acquéreurs, pour la conservation du privilège des premiers vendeurs, la condition de transcrire, insérée dans les contrats des ventes primitives.

Les effets de cette condition pourraient être très-puissans pour anéantir les ventes; mais ils sont évidemment sans force pour les maintenir, et pour conserver, même contre des tiers, un privilège et une action en paiement du prix.

Dira-t-on que les tiers ont dû connaître la clause de la première vente, et que s'ils ne l'ont pas connue, ils ont à se reprocher leur imprudence? Rappellera-t-on contre eux cette ancienne maxime : *Nemo ignarus debet esse conditionis ejus cum quo contrahit?*

Invoker une pareille maxime en matière hypothécaire, ce serait en faire la plus fausse application.

Quel a été, en effet, le but de l'établissement du régime hypothécaire?

Ce but a été précisément de dispenser les acquéreurs de se livrer à des recherches toujours difficiles, souvent impossibles, sur les dettes de leurs vendeurs.

Il a été de mettre les parties contractantes à portée de connaître l'état respectif de leurs fortunes, par la simple inspection des registres destinés à rendre publiques toutes les charges dont ces fortunes pouvaient être grevées.

Il a été d'assurer à chacun des contractans qu'il n'aurait à craindre ni recherche, ni privilège, ni concurrence de la part de toute personne qui n'aurait pas donné à des droits antérieurs, cette publicité si impérieusement exigée par la loi, comme étant la principale base de tout le système hypothécaire.

Admettre que l'on a pu, par les clauses d'une vente, ou d'un autre contrat, déroger à la nécessité d'une

publicité aussi importante , aussi formellement exigée à l'égard des tiers , ce serait renverser tout le système de la loi , ce serait anéantir le code hypothécaire lui-même , ce serait nous replonger dans l'ancien chaos de ces privilèges et de ces hypothèques qui restaient ignorés des acquéreurs , jusqu'à l'instant où une action aussi imprévue que dangereuse venait les tirer de leur sécurité , en consommant leur ruine.

Qu'on cesse donc de prétendre que la condition de transcrire , stipulée dans les premières ventes , a pu être de quelque valeur relativement à des tiers qui n'étaient pas parties dans les contrats , à des tiers qui , au moment où ils ont contracté eux-mêmes avec leurs propres vendeurs , n'ont eu qu'une seule chose à considérer , n'ont eu qu'à vérifier s'il y avait , sur les biens qui leur étaient vendus , quelques créances inscrites.

En ne trouvant aucune inscription sur ces biens , en achetant sous l'empire d'une loi qui effaçait toutes dettes , tous privilèges même , non inscrits au moment des ventes , ces tiers ont acquis de bonne foi , ils ont acquis sous la foi même du législateur , qui leur avait promis qu'ils n'avaient rien à craindre ; ils ont acquis , ils ont dû acquérir avec une sécurité parfaite ; et ne seraient-ils pas autorisés à se plaindre du législateur , et à lui reprocher de leur avoir tendu un piège , si , après avoir payé le prix entier de leurs acquisitions , ils pouvaient être aujourd'hui poursuivis par des créanciers qui furent négligens lorsque la loi leur prescrivait de la vigilance ; par des créanciers qui , sortant , enfin

de leur longue inertie, voudraient faire retomber sur eux le poids de leur propre faute ?

Nous disons *le poids de leur propre faute*; car pourquoi ces créanciers n'ont-ils pas veillé à l'exécution de la condition de transcrire, qu'ils avaient stipulée? Pourquoi n'ont-ils pas usé de la faculté de transcrire eux-mêmes, faculté que leur accordait l'article 2108 du Code? Pourquoi n'ont-ils pas, au moins, pris une inscription, comme la loi et la jurisprudence les y autorisaient ?

La condition de transcrire, obscurément placée dans un acte étranger au sieur Grelet, ne pouvait ni changer la nature du privilège des premiers vendeurs, ni ajouter à sa force, ni dispenser des formalités nécessaires à sa conservation.

Remarquons aussi que cette clause n'était que secondaire, et accessoire à l'obligation même de payer le prix.

Or, l'obligation de payer ne pouvait grever les immeubles et s'étendre à des tiers, sans être rendue publique par une inscription.

Comment l'obligation accessoire aurait-elle plus de vertu, et produirait-elle plus d'effet que l'obligation principale ?

Cette dernière observation nous conduit et s'applique à une autre objection.

On oppose que la compagnie Bravard n'a pu transmettre au sieur Grelet plus de droits qu'elle n'en avait elle-même, et que la propriété n'a passé à des tiers

qu'avec les charges et sous les conditions stipulées dans les premières ventes.

Ce que nous avons dit répond suffisamment à l'objection.

Nous ajouterons seulement quelques réflexions sur la nature des charges et des conditions.

Celles qui sont placées sur le fonds vendu, de manière à diminuer l'étendue de la propriété, suivent ce fonds, en quelques mains qu'il passe; il n'y a pas de doute : une servitude, par exemple, imposée par la vente primitive, reste toujours attachée au fonds; et c'est en ce sens qu'il est vrai qu'un premier acquéreur ne peut transmettre à un tiers plus de droits qu'il n'en a reçus lui-même.

Mais les charges, les conditions qui augmentent le prix, ou qui tendent à en assurer le paiement, ces charges, ces conditions ne grèvent les tiers qu'autant qu'elles ont été rendues publiques par l'inscription. En décider autrement, ce serait rayer du Code la loi sur les privilèges et les hypothèques; car il n'est pas une seule vente où la charge du paiement du prix ne soit une condition essentielle de la transmission de la propriété; et l'on pourrait toujours dire que les tiers-acquéreurs n'ont pu devenir propriétaires que sous cette charge.

Or, on le demande, que deviendrait le régime hypothécaire avec un pareil système?

Convenons donc que si les charges inhérentes au fonds, telles que les servitudes, subsistent toujours,

et si elles suivent la propriété dans toutes ses mutations, il n'en est pas ainsi des clauses, des charges, et des conditions relatives au paiement du prix de la première vente, et que ces dernières charges et conditions ne passent pas à des tiers-acquéreurs, lorsqu'elles n'ont pas reçu la publicité exigée par la loi, sauf cependant l'action en résolution de la première vente, action que la loi réserve au vendeur, mais qui tient à d'autres principes, comme nous l'avons déjà fait observer.

C'est trop long-tems, sans doute, s'arrêter à des démonstrations d'une évidence presque mathématique, qui signalent l'erreur et la confusion de principes, dans lesquelles se sont égarés les premiers juges, en considérant la condition de transcrire, et celle de payer le prix des ventes, comme propres à rendre toute publicité inutile, même à l'égard des tiers-acquéreurs, et à conserver sans inscription le privilège des premiers vendeurs.

Toutes clauses, toutes charges semblables sont évidemment insignifiantes, à l'égard des tiers, dans des questions de privilège ou d'hypothèque, si, par une inscription, elles ne sont devenues publiques.

Qu'on les fasse valoir, si l'on veut, pour demander la résolution ou la nullité des premières ventes, cas régi par d'autres principes, et pour lequel des inscriptions ne sont pas requises.

Mais qu'on ne les invoque pas pour réclamer un privilège qui n'a pu subsister sans inscription.

Mais, diront nos adversaires, que vous importe

d'être dépouillés par une action en nullité ou résolution de la vente, ou par celle en paiement du prix ?

Nous répondrons qu'il importe à toute personne de repousser, dans le moment, une action illégale, sauf à se défendre, à l'avenir, d'une action nouvelle, si elle était entreprise.

Or, l'action en résolution ou en nullité, qui n'est pas celle dont il s'agit aujourd'hui, cette action fût-elle même fondée, il n'en serait pas moins vrai qu'on n'a pas eu le droit d'agir contre le sieur Grelet par des poursuites hypothécaires, en paiement d'une créance non utilement inscrite à son égard.

On sait, et la Cour de cassation nous l'enseigne elle-même sur une question semblable, dans les savans motifs de cet arrêt du 5 décembre 1813, que nous avons déjà cité; on sait « que l'action en résolution
« de la vente, et celle en paiement, sont essentielle-
« ment distinctes; qu'elles produisent des effets et sont
« soumises à des principes différens; qu'ainsi, si l'une
« de ces actions n'est pas assujétie à telle ou telle for-
« malité, il n'y a aucune raison d'en conclure que
« l'autre en soit exempte. »

Que les héritiers Douet exercent donc, si bon leur semble, une action en nullité ou en résolution des ventes originaires, action pour laquelle l'inscription leur est inutile.

Mais qu'ils soient, en attendant, déclarés non recevables dans l'action hypothécaire en paiement du prix, puisqu'une inscription prise avant les secondes aliéna-

tions aurait pu seule leur conserver le droit d'agir par cette dernière voie.

Au reste, le sieur Grelet redouterait peu l'action en nullité ou en résolution des ventes primitives.

Fût-il atteint par cette action, le sieur Grelet trouverait au moins un dédommagement dans le prix qu'ont touché ses adversaires, et qu'ils seraient certainement tenus de restituer, au moins en très-grande partie; et le dédommagement serait d'autant plus juste, que si les héritiers Douet et Laboulaye ont reçu de grandes sommes, c'est aux dépens même de celles qu'ont versées le sieur Grelet et les autres tiers-acquéreurs, que l'on veut cependant dépouiller aujourd'hui. Le sieur Grelet, fort des moyens nombreux et puissans qu'il vient de développer, espère se garantir de cette spoliation.

Il a acquis à une époque où la simple aliénation tenait lieu de transcription, en produisant tous les effets, et purgeait toutes les créances non inscrites, quelque privilégiées qu'elles fussent. Il n'a donc pas dû être poursuivi en expropriation pour le paiement d'une créance à laquelle aucune inscription n'avait donné la publicité exigée par la loi.

La condition de transcrire lui est étrangère; cette condition, placée dans un contrat qui ne lui a pas été connu, et que la loi ne l'obligeait pas à connaître, cette condition, imposée aux premiers acquéreurs, n'a pas dispensé les vendeurs de veiller eux-mêmes à la conservation de leurs droits; elle n'a pu changer la nature

de leur privilège, elle n'a pu les affranchir de l'obligation de donner à leur créance de la publicité; elle n'a pu anéantir, dans un intérêt privé, tout le système de ce salubre régime des hypothèques, que l'intérêt public a produit.

Le sieur Grelet doit s'attendre qu'on lui opposera un arrêt de la Cour, rendu le 14 mai dernier (1817), en faveur de ses adversaires eux-mêmes, et contre d'autres tiers-acquéreurs.

Cet arrêt a prononcé sur l'appel d'un jugement dont les motifs décidaient que, même relativement aux ventes faites sous le Code civil, et avant l'émission du Code de procédure, la transcription avait été nécessaire pour purger les créances non inscrites.

L'erreur était grave; l'avocat des appelans s'attacha à la démontrer.

L'avocat des intimés, tout en cherchant à justifier les motifs du jugement, proposa un moyen subsidiaire qu'il fit résulter de la condition de transcrire, imposée dans les premières ventes, en présentant cette condition comme ayant dispensé les vendeurs de donner de la publicité à leur créance pour en conserver le privilège.

L'objection était spécieuse; elle roulait sur une question d'hypothèque, c'est-à-dire sur une des questions les plus difficiles dans notre droit; elle fit sur la Cour une impression imprévue, que ne put détruire une réplique courte et rapide, dont une partie seulement fut consacrée à l'examen de ce nouveau moyen; et la

Cour l'adopta ; sans s'arrêter aux motifs des premiers juges.

Aujourd'hui que l'objection a été approfondie, et que le faible en a été démontré, le sieur Grelet doit peu craindre l'influence du préjugé qu'on pourra lui opposer.

Le sieur Grelet sait que, si les dignités et les lumières ne garantissent pas toujours de l'erreur, c'est le propre des âmes fortes et généreuses de la reconnaître et de la réparer, quand elle est signalée (1).

Déjà la Cour a donné plusieurs de ces nobles exemples, en réformant sa jurisprudence, notamment sur des questions d'hypothèque et de testament.

Plein de respect pour ses juges, plein de confiance en ses moyens, le sieur Grelet attendra avec calme l'arrêt qui doit prononcer sur son sort.

M^e ALLEMAND, *Avocat.*

M^e GARRON, *Licencié-Avoué.*

(1) *Hominis est errare; at Dei, aut hominis Deo proximi, emendare errores.* ERASME.