



# PRÉCIS

## EN RÉPONSE

COUR ROYALE  
DE RIOM.  
1<sup>re</sup>. Chambre.

POUR

M. le Comte JOLY DE FLEURY, Conseiller  
d'État, ancien Procureur général au Parle-  
ment de Paris; M. le Comte de LATOUR  
DUPIN; les dames de LABOULAYE, leurs  
épouses, et autres, intimés;

CONTRE

*Le sieur BARTHÉLEMY GRELLET, proprié-  
taire, habitant à Allègre, appelant.*

~~~~~

LORSQU'EN s'appuyant sur des principes généraux,  
on est obligé, pour arriver aux conséquences, de tra-  
verser quelques idées abstraites; il n'est pas étonnant

qu'on s'écarte du véritable sens de la difficulté qu'on doit résoudre ; et voilà pourquoi le sieur Grellet, en discutant avec détail les questions qu'il soumet à la décision de la Cour, a oublié ce qu'il avoit dit en commençant, « qu'il ne suffit pas de réunir la justesse  
« du sens à la connoissance des règles et de leurs dé-  
« tails, mais qu'il faut encore mettre 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. »

Il s'agit moins ici des règles générales établies par la loi, que de la règle particulière écrite dans le contrat de vente, d'une règle de convention dont l'exécution est toujours sacrée pour les parties; il s'agit de savoir dans *quel esprit* cette condition ou ce mode a été stipulé comme essentiel entre un vendeur et son acquéreur; quelle étendue il devoit et pouvoit avoir, et s'il a frappé une revente qui étoit le principal objet de la prévoyance des parties. Voilà la difficulté unique; elle ne peut pas se subdiviser et ne dépend pas le moins du monde de la question fort controversée de savoir si, avant le Code de procédure, un simple contrat de vente, sans transcription, a purgé les hypothèques non inscrites.

Fixons-nous bien sur le fait, sur les circonstances qui l'entourent, et il en sortira, comme conséquence immédiate, que ni le tribunal dont est appel, ni la Cour elle-même qui a déjà rendu un arrêt contradictoire contre d'autres tiers acquéreurs, n'ont confondu les principes.

Dans le courant de l'an 3, les héritiers du sieur Douet de Laboulaye, propriétaires d'une moitié indivise de la terre d'Allègre, voulurent l'aliéner; la compagnie Bravard se présenteoit pour l'acheter; déjà elle avoit acquis l'autre moitié appartenant à la dame Douet de la Massée.

Les vendeurs habitoient Paris, à plus de cent lieues de la situation des biens; n'étant, par conséquent, pas à portée de veiller continuellement à la conservation de leurs droits; ils traitoient d'ailleurs, non avec un propriétaire qui achète pour lui-même, avec la science qu'il pourra payer, et qui présente au vendeur des garanties morales et positives, mais avec une société uniquement formée dans des vues de spéculation, qui n'achetoit que pour revendre, et ils durent sentir le besoin de quelques précautions extraordinaires.

Si la loi du 11 brumaire an 7 eût encore été en vigueur, elle eût été pour le vendeur une garantie suffisante, car elle attachoit à la transcription seule la transmission absolue de la propriété; ainsi les acquéreurs n'eussent pu, sous cette loi, ni revendre ni constituer des hypothèques de leur chef sur la terre d'Allègre, qu'après avoir transcrit leur propre contrat; et s'ils eussent revendus sans cela, les sous acquéreurs eussent été obligés de transcrire tant la première que la seconde vente, soit pour devenir propriétaires incommutables, soit pour purger les privilèges et hypothèques.

Mais alors, par l'effet de l'article 29, la transcription eût suffi à elle seule pour conserver les droits et la

créance du précédent propriétaire, en sorte que sous cette législation, fort dure quant à la suspension de la propriété, mais fort sage quant à la conservation des droits du vendeur, celui-ci ne pouvoit jamais perdre son privilège.

Cette loi venoit d'être abolie et remplacée par le Code civil, qui, en déclarant la vente parfaite *entre les parties*, par le consentement, posoit en principe dans l'article 2108 que les privilèges en général ne produisent d'effet sur les immeubles que par l'inscription au bureau des hypothèques, mais qui aussi dans l'article 2108 donnoit à la transcription du titre l'effet de conserver le privilège du vendeur.

On n'avoit encore aucune idée fixe sur le point de savoir si la vente seule, sans le secours de la transcription, pouvoit purger les hypothèques; long-temps après, cette question a divisé les jurisconsultes; on n'étoit pas fixé positivement non plus sur les effets du privilège du vendeur envers les créanciers de son acquéreur ou d'un second acquéreur; c'est dans cette position que les héritiers Laboulaye, ne voyant rien de déterminé sur les effets de la nouvelle loi, rien de fixe qui remplaçât dans leur intérêt la disposition de la loi précédente, sachant seulement qu'il est permis de suppléer par la stipulation aux imperfections de la loi, ou même de remplacer la volonté du législateur par la sienne propre, en tout ce qui n'est pas illicite, voulut prendre pour eux-mêmes les précautions que la loi du 11 brumaire an 7 prenoit d'office auparavant pour tous les vendeurs, et écrivirent dans le contrat la clause suivante :

« Les acquéreurs feront transcrire le présent contrat  
« à leurs frais au bureau des hypothèques qu'il appar-  
« tiendra, et ce, sous six semaines de ce jour, avant au-  
« cune aliénation des biens vendus, *ce qui est stipulé*  
« *comme condition essentielle des présentes et suspen-*  
« *sive de la vente jusqu'à l'accomplissement de cette*  
« *formalité.* »

Ainsi la loi du 11 brumaire an 7, abrogée comme loi générale, et reproduite depuis par l'article 834 du Code de procédure, en ce sens que le sous acquéreur ne peut purger les hypothèques que par la transcription, reprit toute sa force entre les sieurs Laboulaye et la société Bravard, comme règle particulière dictée par l'une et acceptée par l'autre des parties. Cette stipulation faite dans le même but doit avoir les mêmes conséquences.

Ne perdons pas de vue *qu'il faut apporter la plus grande attention à rechercher l'esprit de chaque règle; fixons-nous donc sur le sens de cette clause qui est véritablement la seule règle des parties, leur loi de convention.*

Elle n'étoit pas faite certainement pour lier plus étroitement le vendeur seul; en ce qui le concernoit personnellement, il ne pouvoit rien ajouter à sa promesse; elle avoit donc pour objet de prévoir le cas où des tiers acquéroient des droits à l'immeuble, et de se préserver du préjudice qui pouvoit en résulter pour le vendeur primitif. Convenons ici que plus il auroit été à craindre que le privilège fût purgé par une simple revente non transcrite, plus le vendeur devoit mettre d'importance à se précautionner contre ce danger; et voilà pourquoi il

dit à son acquéreur : comme une revente peut me nuire, si ma vente n'étoit pas transcrite, je vous impose l'obligation de transcrire; jusques là je suspends dans vos mains, sinon la réalité de la vente que je vous fais, au moins le droit illimité que vous auriez de disposer de la chose vendue; vous aurez valablement acquis de moi, mais vous n'aurez pas valablement vendu, tant que vous n'aurez pas transcrit, et j'écris clairement cette stipulation dans votre contrat, pour qu'elle modifie dans vos mains l'exercice de votre droit, pour que tout à la fois elle frappe et avertisse ceux qui voulant acheter de vous, sauront ou devront savoir qu'ils ne peuvent acquérir que la chose qui vous appartient, et sous les conditions qui vous l'ont transmise; qu'ils doivent supporter tous les vices, tous les dangers, toutes les conditions de votre propriété, comme ils seroient sujets au désistement si vous n'étiez pas propriétaires; qui, par conséquent, intéressés à consulter votre titre de propriété, y verront que vous ne pouvez pas revendre sans avoir transcrit; que cette précaution est prise pour qu'ils n'achètent pas ou qu'ils ne vous payent pas, et qui, s'ils passent outre, nonobstant la prohibition de votre titre, s'abandonneront à leur confiance en vous, cesseront respectivement à moi d'être dans la présomption légale de bonne foi, et creuseront volontairement sous leurs pas un abîme dans lequel je les précipiterai quand il me plaira.

Voilà le vrai sens de la clause. A-t-elle pu avoir son effet? pourquoi non? est-ce qu'elle étoit moins licite que celle qui réserve au vendeur une faculté résolutive

( 7 )

toire, et qui oblige les tiers, quoiqu'elle ne soit pas stipulée avec eux? quelle loi empêcheroit encore aujourd'hui un vendeur d'imposer à son acquéreur la prohibition de revendre avant de l'avoir payé ou d'avoir transcrit? est-ce que cette clause n'est pas aussi réelle, aussi conditionnelle de la propriété, que la faculté de rachat, la clause résolutoire et autres semblables? La propriété a donc passé dans les mains de la société Bravard avec cette condition réelle et indélébile.

Quoiqu'il en soit, les acquéreurs se mirent en possession, dénaturèrent les biens, rasèrent les bois, revendirent les immeubles à parcelles, mais ils ne transcrivirent pas et ne payèrent que des à compte.

Parmi les sous acquéreurs, se trouva le sieur Grellet; habitant le lieu même, il savoit que les sieurs Bravard et autres étoient de nouveaux propriétaires, puisque l'acquisition de la terre d'Allègre avoit été l'objet principal de leur société; il savoit qu'ayant acheté par spéculation, et dans l'espoir de bénéficier sur les reventes, ayant d'ailleurs des fortunes insuffisantes pour payer de leurs propres fonds, ils étoient nécessairement débiteurs du prix; il n'étoit pas de la classe de ces hommes simples, inhabiles en affaires, qu'il est facile de tromper; si donc il négligea de consulter le titre de ses vendeurs ( ce que n'omet pas l'homme attentif ), s'il paya le prix de la revente à la compagnie Bravard, sa négligence fut impardonnable, ou il s'abandonna à une confiance tellement aveugle en ses vendeurs, que lui seul peut en courir les événemens.

Il étoit encore dû entour 180,000 francs en 1814,

lorsque les vendeurs éprouvèrent un refus formel de la compagnie Bravard de payer de plus fortes sommes. Depuis long-temps les termes étoient échus, et les intimés, ne voulant pas user de rigueur, avoient toujours différé de poursuivre; ils furent enfin obligés le 10 décembre 1814 de faire un commandement; ils le dénoncèrent le 14 aux tiers détenteurs, et dans la suite ils ont saisi les immeubles, tant sur les acquéreurs primitifs que sur les *tiers détenteurs*. Un premier procès fut intenté par la compagnie Bravard, qui, sous de frivoles prétextes, demandoit la résolution de la vente avec dommages-intérêts. Un jugement du tribunal civil du Puy, confirmé en la Cour, purement contradictoire et maintenu depuis par la Cour de cassation, rejeta cette demande.

Les tiers détenteurs se mirent alors personnellement en scène; quelques-uns demandèrent la nullité de la saisie, et indépendamment de quelques moyens de forme, ils soutinrent que les reventes faites sous l'empire du Code avoient purgé le privilège des premiers vendeurs, faute d'inscription de leur part, et ils attaquèrent ainsi le droit des vendeurs jusques dans ses fondemens. Le tribunal civil du Puy rejeta cette prétention, et sur l'appel interjeté en la Cour par Garnier et autres sous acquéreurs, il intervint le 14 mai 1817 un arrêt confirmatif.

Le sieur Grellet parle très-fugitivement de cet arrêt; il insinue que le moyen tiré de la clause de la vente fut présenté sans qu'on s'y attendit et comme une idée presque subite; qu'il fit *une impression imprévue que ne peut détruire une réplique courte et rapide*. Il faut répondre

répondre à cela ; car la Cour ne juge pas légèrement ; elle ne se livre pas sans réflexion à *des impressions imprévues*, et, pour tout dire en un mot, les intimés se permettront de transcrire ici, tant les conclusions qu'ils prirent à l'audience, que l'arrêt de la Cour, et remarqueront que cet arrêt ne fut pas prononcé audience tenante, mais seulement après un délibéré.

Voici les conclusions :

« Attendu que si l'article 2106 du Code civil dit en général que les privilèges ne produisent d'effet sur les immeubles que par l'inscription, il en excepte, par l'article 2108, le privilège du vendeur qui existe par la stipulation et qui se conserve par la seule transcription du contrat ;

« Attendu que l'article 2166 donne droit de suite sur un immeuble, à tous créanciers ayant un *privilège* ou une *hypothèque inscrite* ; que par ces seules expressions, il fait une différence essentielle entre le privilège qui donne le droit de suite, par cela seul qu'il est stipulé, et l'hypothèque pour laquelle il faut une inscription,

« Attendu que les articles 2167, 2181 et 2182 imposent à l'acquéreur l'obligation de transcrire son contrat, s'il veut se soustraire au droit de suite autorisé par l'article 2166 ;

« Qu'ainsi, et de la combinaison de tous ces articles, il résulte que sous l'empire du Code civil, et indépendamment même du Code de procédure, la transcription a été nécessaire pour purger les privilèges et arrêter leurs inscriptions ;

\* Attendu que ces principes sont corroborés par

l'article 834 du Code de procédure, qui accorde quinzaine après la transcription, pour inscrire les simples hypothèques, et qui, appliquant nécessairement cette faveur à tous les privilèges, réserve aussi les droits résultans au profit du vendeur, de l'article 2108 du Code civil;

« Qu'on ne peut pas douter et qu'on ne conteste pas en effet, que sous l'empire du Code de procédure, l'inscription du privilège est inutile, tant que l'acquéreur n'a pas transcrit; que seulement il est vrai qu'en ce cas le second acquéreur eût pu transcrire la seconde vente sans la première, et se soustraire par là au privilège du premier vendeur;

« Mais, attendu que si le Code de procédure n'existoit pas lors des ventes et reventes dont il s'agit, les vendeurs primitifs y ont suppléé par une stipulation expresse, et ont levé toutes les difficultés de droit, en imposant à leurs acquéreurs l'obligation de transcrire avant de revendre;

« Que de cela seul résultent plusieurs conséquences immédiates;

« L'une, que le vendeur primitif, sachant que son privilège existeroit toujours tant qu'il n'y auroit pas de revente, s'est mis à l'abri vis-à-vis de nouveaux acquéreurs, en exigeant la transcription de sa propre vente, et que cette stipulation, écrite dans le contrat même, est une volonté non moins obligatoire pour les parties et leurs ayans-cause, que celle exprimée depuis par le Code de procédure, et qui a été obligatoire pour tout le monde en général;

( 11 )

« L'autre, que cette réserve réelle, écrite dans le contrat, a obligé les sous acquéreurs comme les acquéreurs primitifs, qui n'ont pu leur transmettre que les droits qu'ils avoient eux-mêmes à la chose vendue, et sous les mêmes charges et conditions stipulées dans leur contrat; qu'ainsi, les sous acquéreurs n'ont pu, ni exciper d'un défaut de transcription à laquelle ils étoient eux-mêmes obligés, ni transcrire leur contrat d'acquisition sans transcrire également celui de leur vendeur;

« La troisième enfin, que faite par les acquéreurs d'avoir exécuté la condition et transcrit la première vente, les reventes seroient absolument nulles, sans que les vendeurs primitifs fussent obligés pour cela d'attaquer la première vente, et qu'il en résulteroit chez les appelans un défaut de titre valable, pour revendiquer la propriété des immeubles dont ils sont détenteurs. »

Sur ces conclusions, et après les plaidoiries auxquelles fut consacrée l'audience entière, la Cour prononça à une audience subséquente l'arrêt ainsi conçu :

« Attendu que par la première vente que les parties de Vissac ont consentie de la moitié indivise de la terre d'Allègre à la société Bravard - Faure et compagnie, le treize brumaire an treize, il a été convenu que les acquéreurs feroient transcrire leur contrat d'acquisition;

« Que la seconde vente faite à la même société Bravard, de l'autre moitié indivise de la terre d'Allègre, par acte du vingt-trois frimaire de la même année, impose également aux acquéreurs l'obligation de faire

transcrire leur contrat d'acquisition dans le délai de six semaines, et avant aucune aliénation des biens vendus, ce qui est stipulé, est-il dit, comme condition essentielle et suspensive de la vente, jusqu'à l'accomplissement de cette formalité ;

« Attendu que la transcription de ces deux ventes qui, à raison de l'indivision des objets vendus, se réfèrent l'une à l'autre, a été la condition de la propriété, et que cette condition a fait la loi des parties ;

« Attendu que jusqu'à cette transcription, la société Bravard n'a pu disposer librement, en tout ni en partie, des biens dépendant de la terre d'Allègre, puisque la charge de faire transcrire les ventes étoit suspensive de l'exercice du droit de propriété qui ne devoit lui être acquis que par le fait de la transcription qui en étoit la condition expresse ;

« Attendu, dans tous les cas, que la compagnie Bravard, en revendant à des tiers certaines parties de la terre d'Allègre, n'a pu leur transmettre les propriétés qu'avec la même charge, et sous la même condition de faire faire la transcription qui lui avoit été imposée par les vendeurs originaires ;

« Attendu, d'ailleurs, que les parties de Vissac ou ceux qu'elle représente, en imposant à la société Bravard la condition de faire transcrire avant de pouvoir revendre, ont suffisamment exprimé qu'ils entendoient conserver leurs privilèges, par l'effet de cette transcription, aux termes de l'article 2108 du Code civil ;

« Que cette stipulation, écrite dans les ventes primitives, est devenue obligatoire pour les tiers acquéreurs, comme

elle l'étoit pour les acquéreurs originaires dont ils sont les ayans-cause;

« Qu'ainsi, et tant que les ventes des treize brumaire et vingt-trois frimaire de l'an treize, n'ont pas été transcrites, le privilège des premiers vendeurs s'est consevė, tant à l'ėgard des sous acquėreurs que des acquėreurs primitifs qui tous ont demeurė sous l'empire de la condition stipulėe auxdites ventes;

« Attendu, enfin, que dans l'absence de toute transcription, soit de la part des sous acquėreurs, les parties de Vissac ont pu prendre inscription de leur chef, et agir en vertu de leur privilėge, pour ce qui leur est restė dũ des prix des ventes dont il sagit, tant contre la compagnie Bravard-Faure, que contre les tiers acquėreurs, parties d'Allemand.

« Par ces motifs, et sans aucunement s'arrėter à ceux des premiers juges,

« La Cour dit qu'il a ętė bien jugė, etc. »

Le sieur Grellet n'ętoit pas partie dans cette instance; vingt-cinq sous acquėreurs n'avoient pas formė opposition aux poursuites, en męme temps que les autres; mais ils avoient liė l'instance peu de temps aprės, et elle ętoit dęjā jugėe au tribunal civil du Puy dės le 30 avril, lorsque la Cour rendit contre Garnier et autres l'arrėt du 14 mai 1817.

Lors de ce jugement du 30 avril, les vingt-cinq sous acquėreurs opposoient tout à la fois le moyen principal rėsultant de l'extinction du privilėge faute d'inscription, et des moyens de nullitė en la forme. Le sieur Grellet en faisoit valoir un qui lui ętoit propre; il rėsulloit de

ce que la copie de notification de la saisie n'étoit pas signée par l'huissier. Ce moyen particulier fut admis par le tribunal civil qui rejeta tous les autres, et qui, en maintenant la saisie contre vingt-quatre sous acquéreurs, la déclara nulle envers le sieur Grellet.

Cependant, chose admirable, les vingt-quatre détenteurs contre lesquels elle a été maintenue ont reconnu contr'eux-mêmes la force de la clause qui est écrite dans la première vente et le bien jugé du jugement, et le sieur Grellet qui avoit gagné son procès, a seul interjeté appel, sur le fondement ou sous le prétexte que le tribunal ne s'étoit pas arrêté au moyen tiré de l'extinction des droits du premier vendeur, par la seconde vente. C'est cet appel qui est soumis à l'examen de la Cour.

Certes, les sieurs Laboulaye eussent pu interjeter appel incident, et se plaindre de ce que le tribunal civil avoit admis si légèrement, comme moyen de nullité, une copie non signée par l'huissier, qui, par conséquent, n'étoit pas une véritable copie, et pouvoit y avoir été substituée. Ils préférèrent exécuter le jugement, et ils firent un nouveau commandement pour 127,300 fr. restés dus, et une nouvelle saisie contre le sieur Grellet.

Nouvelle opposition, nouveaux moyens de nullité, parmi lesquels est reproduit celui tiré du défaut d'inscription de la créance; nouveau jugement qui rejette ces moyens; nouvel appel dont la Cour est saisie par le sieur Grellet, et que sans doute il sera convenable de joindre pour ne faire qu'un seul procès.

Tel est l'état de la cause. Le récit des faits et les courtes réflexions qui y sont parsemées rendroient presque su-

perflue toute discussion ultérieure; aussi les intimés se borneront-ils à établir quelques principes, et à repousser les objections principales.

Il est un principe certain qui est de tous les temps, de toutes les législations; c'est qu'un vendeur ne transmet à son acquéreur autre chose que ses propres droits; qu'il transmet la propriété avec ses vices et ses avantages, ses charges et ses prérogatives, et qu'elle passe dans des mains tierces, avec les modifications et les conditions qui l'avoient frappée dans les siennes. C'est la disposition de la loi 54, ff. de reg. jur. *nemo plus juris ad alium transferre potest quàm ipse habet*;

De la loi 67, ff. de contr. empt. *Alienatio cum fit, cum suâ causâ dominium ad alium transfertur*. Sur quoi Godefroi observe judicieusement: *Quia res continet eadem jura et damna, easdem causas et servitutes*;

De l'édit de 1771, article 7: « Sans que les lettres de ratifications puissent donner aux acquéreurs, relativement à la propriété, droits réels, fonciers, servitudes et autres, plus de droits que n'en auront les vendeurs; »

De la loi du 11 brumaire au 7, qui en dit autant sur la transcription;

De l'article 1664 du Code civil, qui impose à un second acquéreur l'obligation de supporter la faculté de rachat, quand bien même elle ne seroit pas stipulée dans le second contrat;

De l'article 2125, qui veut que ceux qui n'ont sur l'immeuble *qu'un droit suspendu* par une condition, ou

résoluble dans certains cas, ne puissent consentir qu'une hypothèque sujette aux mêmes conditions;

De l'article 2182, qui dit que le vendeur ne transmet à l'acquéreur que la propriété et les droits qu'il avoit sur la chose vendue;

Et enfin de l'article 731 du Code de procédure, qui en dit autant de l'adjudication.

La tradition elle-même ne produit pas de plus grands effets, *traditio nihil amplius tradere potest ad eum qui accipit quidem est apud eum qui tradit*. L. 20 ff. de *acquir. poss.* et cela par cette excellente raison que le vendeur transmet moins la propriété que les moyens de l'acquérir par la possession, *causa domini*; comme le disent si bien Dantoine et Domat sur les lois que nous venons de citer.

Nous transcrivons tous ces textes, non pour établir un principe que tout le monde connoît, mais pour prouver qu'il s'applique à toutes les clauses d'un acte, de quelque nature, de quelque espèce qu'elles soient, pourvu qu'elles imposent à l'acquéreur primitif une condition quelconque. Les articles du Code surtout le démontrent suffisamment.

Pas de doute donc sur cette vérité et sur sa conséquence naturelle, que les conditions écrites dans une première vente frappent toutes les autres, quoiqu'elles n'y soient pas répétées.

Il semble qu'après avoir posé ce principe, il n'y auroit plus rien à dire, car son application semble se faire d'elle-même.

On a imposé aux acquéreurs l'obligation de transcrire  
*avant*

*avant toute revente*; on l'a stipulé comme *condition essentielle et suspensive*; les acquéreurs n'ont donc pas pu, sans avoir transcrit, user d'une faculté de revendre qui étoit *suspendue* jusqu'à la transcription; la revente est donc sans effet respectivement aux vendeurs primitifs. Cela semble tellement clair qu'on est tenté de s'arrêter à ce seul mot, et qu'on n'auroit pas le moindre prétexte pour faire à la première chambre de la Cour, le reproche qu'elle se laisse trop entraîner par une première impression, quand bien même elle auroit prononcé sur le champ son premier arrêt.

Voyons donc les objections, puisqu'on en fait, et qu'ainsi il n'est pas besoin de s'ingénier pour les apercevoir.

La première consiste à dire que la clause dont il s'agit est un *mode d'exécution* et non une *condition suspensive*; que le mode ne suspend pas l'exécution du contrat, mais peut seulement en opérer la résolution si on n'accomplit pas la charge.

Ce seroit d'abord une chose assez inutile à approfondir par des définitions, puisque l'acte s'explique nettement, et puisque d'ailleurs mode ou condition, condition ou mode, la stipulation n'a pas moins frappé la seconde vente que la première, parce que, dans tous les cas, elle étoit une charge *réelle*, et que *res transit cum suo onere*. Il n'est pas nécessaire de rechercher péniblement avec les auteurs, si le pronom relatif *qui*, la particule *pour* ou *afin que*, le gérondif *en faisant*, *en payant*, constituent une condition suspensive ou un mode d'exécution, puisque les parties ont dit sans ambiguïté qu'elles

226

stipuloient *une condition*, et qu'elles vouloient que cette condition fût *suspensive*.

Au reste, cet argument qui n'est dans l'espèce qu'un véritable jeu de mots, servira à repousser une autre objection produite par une pensée qui n'étoit pas assez approfondie sur le sens que doit avoir la clause de la vente.

Si la condition est suspensive, a dit le sieur Grellet, il n'y a pas de vente, faute de l'avoir accomplie. Quel moyen alors de prendre contre l'acquéreur la voie de l'expropriation ? Il n'y a qu'un parti pour le vendeur primitif, celui de reprendre son immeuble; et cette conséquence est vraie, soit qu'on considère la condition comme suspensive ou comme résolutoire; car, s'il n'y a pas eu de vente, il n'y a pas de prix.

Un instant : tout ce que cette objection peut avoir de subtil va disparaître devant la définition du mode et les termes de la clause.

« Le mode, dit M. Merlin, se prend en droit pour une clause *qui modifie un acte* d'après un événement incertain. » Plus loin, il ajoute :

« Quoique le mode ne suspende pas la transmission de la propriété dans la personne du donataire ou légataire, il ne laisse pas de la rendre incertaine pour la suite du temps, c'est pourquoi le légataire ne peut en pareil cas obtenir la délivrance de son legs, qu'en donnant des sûretés pour l'accomplissement du mode. »

Posé d'abord que le premier acquéreur, donnant ou ne donnant pas de sûretés, n'eût pas accompli le mode,

( 19 )

Le sous acquéreur oseroit-il dire qu'il en est dispensé?

Et s'il convenoit que ce mode a suivi la propriété dans ses mains, par quoi pourroit-il donc se défendre?

Mais évitons de nous renfermer dans des idées abstraites où nous entretiendrait volontiers le sieur Grellet. Appliquons immédiatement à la clause de l'acte ce que nous venons de dire, et tenons pour vrai, s'il le veut, que les parties ont employé une mauvaise expression en appelant condition suspensive ce qui n'étoit qu'un mode. Qu'en résultera-t-il?

Les intimés ont dit qu'ils imposoient à la société Bravard l'obligation de *transcrire* AVANT AUCUNE ALIÉNATION *des biens présentement vendus*.

Si cette stipulation n'est qu'un mode, il s'en suit que la propriété de la compagnie Bravard n'a pas été suspendue; et cela est très-vrai, car l'immeuble lui est livré sans autre condition que de payer le prix si elle ne le revend pas; elle est alors propriétaire pure et simple, et, en ce sens, il y a tradition de propriété, exécution actuelle du contrat.

Mais l'exercice de cette propriété est *modifié*: ( on vient de voir qu'une *modification* peut résulter d'un mode ) le vendeur dit à son acquéreur *qu'il ne pourra pas revendre* sans avoir transcrit; qu'en ce sens, la condition qu'il lui impose est *suspensive*, non de sa propriété, mais du droit absolu d'en disposer; que sa vente sera valable, mais que sa revente ne le sera pas, tant qu'il n'aura pas transcrit.

Et voilà pourquoi les héritiers Laboulaye, considérant avec raison leur contrat comme exécuté respec-

tivement à la compagnie Bravard, et la propriété comme lui étant transmise, se sont peu occupés d'une revente qu'ils avoient interdite, se sont crus autorisés à saisir l'immeuble comme appartenant aux Bravard qui leur en devoient le prix, et de le saisir en même temps sur Grellet et autres par cela seul qu'ils étoient détenteurs, sans s'inquiéter de leur prétendue qualité de sous acquéreurs et d'une revente qu'ils ne reconnoissent pas et qu'ils n'étoient pas obligés de reconnoître.

Le sieur Grellet apercevrait-il quelque obscurité ou quelque foiblesse dans cette réponse? ne penserait-il pas que la définition réelle des modes s'élève fortement contre les applications qu'il en a faites; qu'au contraire elle éclaircit tout, et jette le plus grand jour et sur le sens et sur les effets de la clause conditionnelle dont il s'agit? Cela semble assez bien démontré, cependant nous pouvons encore répondre par quelques mots.

C'est d'abord une chose assez étrange qu'un sous acquéreur se plaigne de ce qu'on veut le dépouiller par la voie de la saisie plutôt que par celle de la résolution, car, en ce qui le concerne, il n'en seroit pas moins dépouillé; et quant au vendeur, on ne peut jamais l'obliger à prendre l'action résolutoire plutôt que la voie de la saisie.

Mais, dit-on, il faut pour cela un privilège, ou une hypothèque conservée par une inscription.

Très-bien; ce moyen seroit bon de la part d'un tiers, ayant des droits valablement acquis; nous serions obligés

de discuter avec lui la question de savoir si le privilège est ou non purgé; mais les intimés n'ont besoin, contre leurs propres acquéreurs, que de l'obligation par eux contractée de payer le prix, et quant à eux, ils ne prétendent pas l'avoir effacée; quant aux tiers détenteurs, les intimés attaquent leur droit dans ses fondemens, en leur répondant : Vous n'êtes pas propriétaires parce qu'on n'a pu vous revendre, que mon acquéreur n'a pas pu faire ce dont j'avois retenu ou suspendu le droit. Vous n'êtes donc pas vis-à-vis moi des sous acquéreurs légalement investis de la propriété, mais des tiers détenteurs, sans titre, sur lesquels je puis saisir comme sur mon acquéreur lui-même, et qui êtes sans moyen pour revendiquer la propriété que je saisis, comme appartenant à mon débiteur.

En un mot, ma vente étoit réelle, mon acquéreur étoit propriétaire, il ne m'a pas payé, et voilà pourquoi je saisis. Je lui avois défendu de revendre avant d'avoir transcrit; vous avez acheté sans que la condition fût remplie, le sachant ou pouvant le savoir, et voilà pourquoi je vous dis que vous n'avez pas de titre et que vous n'avez pas le droit de réclamer.

Ce n'est pas une clause réelle, dit-on, si elle n'a pour but que de conserver un privilège; car, en ce cas, elle n'est qu'un accessoire à la promesse de payer le prix, et rien ne peut suppléer l'inscription que la loi exige.

Erreur suffisamment repoussée, par ce que nous venons de dire; quelques réflexions de plus achèveront la démonstration.

Pourquoi la clause, qui défend de revendre, seroit-

elle moins réelle que celle qui réserve au vendeur la faculté de rachat, et qui frappe un tiers sans que son titre en parle? que la clause résolutoire, qui est aussi accessoire à la promesse de payer le prix, et qui ne produit le plus souvent d'autre effet, que de forcer le tiers détenteur à payer une seconde fois? Pourquoi le tiers acquéreur en seroit-il moins frappé que de l'action en lésion qui peut l'atteindre d'après l'article 1681, et le forcer à payer deux fois, *sauf la garantie contre son vendeur*, s'il n'y a pas lésion dans la revente?

Dans tous ces cas, cependant, et beaucoup d'autres, le tiers acquéreur souffre d'une stipulation qui n'est pas écrite dans son contrat; et il ne seroit pas frappé de la condition la plus capable de l'atteindre, celle qui est prohibitive ou suspensive de la faculté de revendre!

Remarquons ici que le sieur Grellet n'a pas même transcrit sa propre acquisition, et que depuis long-temps les intimés ont inscrit; (ils ne croient pas se tromper en le disant) qu'ainsi la transcription de sa vente seule seroit aujourd'hui inutile. Observons qu'avant le Code il n'y avoit pas moyen de purger, qu'on n'étoit même pas propriétaire d'une manière absolue sans avoir transcrit; que depuis le Code de procédure, la purgation des hypothèques ne commence que par la transcription de la vente ou de la revente; et parce que dans le temps intermédiaire la question seroit douteuse on n'auroit pas pu y suppléer par une stipulation! et une interdiction, ou une suspension du droit de revendre, ne seroit pas une clause réelle contre le tiers acquéreur à qui on a revendu, nonobstant cette prohibition! A quoi donc est-

elle bonne? contre qui seroit-il possible de l'invoquer? Et si elle ne peut avoir aucun effet, elle n'est donc pas permise; or, qui oseroit aller jusque-là? N'est-ce pas au contraire une *modification* réelle et bien licite apposée à l'exercice du droit de propriété, qui, considérée comme mode ou comme condition, frappe plus directement que toute autre *celui à qui on a revendu?*

Le sieur Grelet attaque très-vivement les motifs du jugement dont est appel; ils sont, dit-il, en contradiction avec eux-mêmes; ils déclarent qu'il n'y a pas de vente, et ils autorisent les vendeurs à agir comme créanciers du prix : la réponse est facile.

D'abord, il ne s'agit guère ici des motifs du jugement; et s'ils ne sont pas suffisamment clairs, il n'y a qu'à les changer ou les expliquer comme la Cour l'a fait la première fois.

En second lieu, nous avons suffisamment éclairci ce que le sieur Grellet peut trouver d'obscur à l'interprétation de la clause, en prouvant avec lui et par lui, qu'il y a une vente consentie et exécutée respectivement à la compagnie Bravard; que, par conséquent, on a pu et dû saisir; et, par la volonté exprimée du vendeur, qu'il n'a pas pu être fait de revente valable; que conséquemment aucun tiers détenteur ne peut s'en faire un titre, ni pour revendiquer comme sienne la propriété saisie, ni pour soutenir qu'il a purgé un privilège pour lequel il lui falloit un titre, et un vendeur qui pût le consentir.

Enfin, le sieur Grellet se jette dans les considérations. Je serois victime de ma bonne foi, dit-il; pourquoi

n'avez-vous pas vous-mêmes transcrit votre contrat ou inscrit votre créance? vous m'eussiez préservé de tout péril.

Pourquoi? Je vous l'ai dit. Parce qu'étant à cent lieues, ayant affaire à des spéculateurs, je n'ai voulu courir la chance, ni de leurs reviremens, ni des formes plus ou moins bien observées d'une inscription, et que j'ai préféré charger de tout mes acquéreurs eux-mêmes, et leur imposer des conditions qui fussent pour moi une garantie toujours existante que je trouverois dans leurs mains le prix de ma vente, ou la propriété elle-même pour y exercer mes droits. Je l'ai fait; j'ai pu le faire; vous avez pu et dû le savoir; certainement vous l'avez su; vous êtes donc dupe, *si vous l'êtes*, de votre négligence et non de mon *homme d'affaires*. J'ai envoyé sur les lieux un avocat à la Cour de Paris qui a bien voulu se charger de plaider mes causes au Puy, j'avois besoin de son zèle contre les chicanes multipliées de mes débiteurs; il remplit ce ministère plus souvent qu'il ne voudroit, car rien ne finit; si son zèle vous déplaît, votre apostrophe déplacée ne l'atteint pas, tout comme vos observations donneront difficilement l'idée que la Cour n'a prononcé d'abord que légèrement et d'après une impression imprévue, et qu'elle doit me condamner aujourd'hui sur la même clause, le même contrat, sans que rien ait changé dans les moyens.

Me. DE VISSAC, *avocat.*

Me. DEVÈZE, *avoué.*