
200

CONSULTATION

POUR M. le Comte JOLY DE FLEURY,
Conseiller d'Etat, ancien Procureur gé-
néral au Parlement de Paris ;

M. le Comte de LA TOUR-DU-PIN, et Mes-
dames de LA BOULAYE, leurs épouses ;

CONTRE le Sieur GRELLET.

LE CONSEIL SOUSSIGNÉ, vu les Mémoires im-
primés dans la cause indéciise entre les parties, devant
la Cour royale de Riom,

EST D'AVIS que la saisie immobilière de la terre
d'Allègre a été valablement exercée par MM. Joly de
Fleury, de la Tour-du-Pin, et mesdames leurs épouses,
tant sur les sieurs Bravard et compagnie, acquéreurs di-
rects de cette terre, et débiteurs de la majeure partie du
prix, que sur le sieur Grellet, comme détenteur actuel
d'une partie de cet immeuble.

DANS le fait, la compagnie Bravard-Faure a acquis la

A

terre d'Allègre, moitié de la dame de Lamassé, en brumaire an 13, moitié des héritiers de M. Douet de la Boulaye, en frimaire de la même année.

Le prix de chaque moitié a été de 200,000 fr.

Chaque contrat contient, dans les mêmes termes, une clause ainsi conçue : « Les acquéreurs feront transcrire » le présent contrat à leurs frais au bureau des hypothèques qu'il appartiendra, 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'accomplissement de cette formalité* ».

L'acquéreur n'a point exécuté cette clause ; il n'a point fait transcrire.

Et cependant il a revendu l'immeuble, en le subdivisant entre un grand nombre de seconds acquéreurs.

Le sieur Grellet est du nombre ; il a acquis par plusieurs contrats, de germinal an 13, frimaire an 14, et avril 1806, jusqu'à concurrence d'un prix total de plus de 20,000 fr., qui sont déclarés payés comptant.

Ni le sieur Grellet, ni les autres sous-acquéreurs, n'ont fait transcrire leurs contrats.

En 1814, les héritiers de la Boulaye, demeurés créanciers d'une somme considérable sur le prix, ont fait saisir l'immeuble, tant sur Bravard, leur acquéreur, que sur tous les tiers détenteurs.

UNE première instance s'est engagée sur l'opposition

formée à cette saisie par quelques-uns des tiers-détenteurs. Ils ont prétendu qu'ayant acquis sous l'empire du Code Napoléon, le privilège des vendeurs primitifs s'était éteint par le seul fait de cette revente, sans qu'il ait été besoin de la faire transcrire.

On leur a contesté ce principe en thèse générale; et dans la thèse particulière, on a opposé la clause du contrat de l'an 13, qui prohibait toute revente avant la transcription.

Le Tribunal de première Instance a adopté ce second motif, en maintenant la saisie.

Le premier jugement a été confirmé par un arrêt de la Cour de Riom, du 14 mai 1817, qui s'est décidé par le même motif, et l'a développé en ces termes :

« ATTENDU que par la première vente de la moitié indivise de la terre d'Allègre à la société Bravard, Faure et compagnie, en date du 13 brumaire an 13, il a été convenu que les acquéreurs feraient transcrire leur contrat d'acquisition;

» Que la seconde, faite à la même société Bravard, de l'autre moitié indivise de la terre d'Allègre, par acte du 23 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 dépendans de la terre d'Allègre, puisque la charge de faire transcrire les ventes était suspensive de l'exercice du droit de propriété, qui ne devait lui être acquis que par le fait de la transcription, qui en était 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 avait 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 entendaient 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'était pour les acquéreurs originaires, dont ils sont les ayans cause;

» Qu'ainsi, et tant que les ventes des 13 brumaire et 23 frimaire de l'an 13, n'ont pas été transcrites, le privilège des premiers vendeurs s'est conservé, tant à l'égard des sous-acquéreurs que des acquéreurs primitifs, qui tous ont demeuré sous l'empire de la condition stipulée auxdites ventes.

» ATTENDU, enfin, que dans l'absence de toute transcription, soit de la part du premier acquéreur, soit de celle des sous-acquéreurs, les parties de Vissac ont pu prendre inscription de leur chef, et agir en vertu de leur privilège, pour ce qui leur est resté dû des prix des ventes dont il s'agit, tant contre la compagnie Bravard, Faure, que contre les tiers-acquéreurs, parties d'Allemand ».

Cet arrêt a été attaqué en cassation, et le pourvoi a été rejeté.

Dès avant qu'il eut été rendu, un second procès s'était lié sur l'opposition plus tardive qui avait été formée à la saisie par vingt-cinq autres détenteurs, du nombre desquels était le sieur Grellet.

Une décision semblable est intervenue, le 30 novembre 1816, au tribunal de première instance; mais la poursuite personnelle au sieur Grellet, a été annullée par un vice de forme dans la dénonciation qui lui avait été faite de la saisie.

Ce vice ayant été réparé, la saisie a été également validée contre le sieur Grellet par jugement du
1818.

Les vingt-quatre détenteurs contre lesquels a été rendu le jugement du 30 novembre 1816, n'en ont point interjeté appel. Mais le sieur Grellet est appelant de celui qui a prononcé contre lui la même décision.

Sur la plaidoierie de cet appel, on a soutenu contre le privilège des héritiers de la Boulaye, et contre la validité de leur saisie, le même système qui avait été déjà pros- crit par l'arrêt de la Cour de Riom du 14 mai 1817, ainsi que par la Cour de cassation qui a rejeté le pour- voi dirigé contre cet arrêt.

On annonce que la Cour de Riom a été partagée d'opinions sur cette nouvelle discussion.

Et c'est en cet état que le Conseil est consulté.

Ainsi le Conseil en établissant la résolution qu'il a ci-dessus énoncée, ne fera qu'exposer les motifs qui doivent déterminer la Cour de Riom à persister dans sa première décision.

LA question soumise à la Cour de Riom. peut être considérée dans la thèse générale, et dans l'espèce particulière.

La thèse générale consiste à savoir, si indépendam- ment de toute stipulation particulière, il résulte des dispositions du Code civil, que les reventes qui ont eu lieu sous son empire jusqu'à la publication du Code de procédure, ont effacé le privilège du vendeur primitif qui n'avait pas pris inscription avant la revente, lorsque ni le premier contrat de vente, ni celui de revente,

n'ont point été revêtus de la formalité de la transcription.

On prétend pour le sieur Grellet que par le fait seul de la revente, les hypothèques particulières, et même le privilège du premier vendeur, qui n'étaient point inscrits auparavant cette revente, se trouvent purgées, sans que le second acquéreur ait besoin de faire transcrire son contrat; d'où l'on conclut que le privilège des héritiers de la Boulaye n'ayant point été inscrit, avant la revente faite par leur acquéreur au sieur Grellet, celui-ci possède les immeubles par lui acquis, libres de leur créance, et que dès-lors les poursuites dirigées contre lui sont nulles.

La question considérée sous ce point de vue général, est ici de peu d'intérêt, parce qu'il existe dans l'aliénation consentie par les héritiers de la Boulaye, une condition expresse au préjudice de laquelle il serait impossible d'admettre que l'immeuble ait passé en d'autres mains, libre de leur créance privilégiée.

On pourrait donc se borner à établir le droit des héritiers la Boulaye par les conséquences qui résultent de cette convention.

Il n'est pas indifférent, cependant, de prouver que dans le cas même où cette clause n'existerait pas, l'immeuble n'en serait pas moins soumis, dans la main du sieur Grellet, au paiement de la créance privilégiée; la stipulation qui a eu pour objet de conserver le droit des vendeurs dans son intégrité acquerra d'autant plus de force de cette démonstration préliminaire.

Nous commencerons donc par examiner la question dans le point de droit général.

§. PREMIER.

Examen de la question en point de droit général.

UNE vérité reconnue de tout tems, est que les privilèges et hypothèques dont un immeuble est grevé dans la main de son possesseur, passent de droit à la charge de celui auquel il transmet l'immeuble par vente ou autrement.

C'est pour procurer à l'acquéreur le moyen d'affranchir l'immeuble de ces charges hypothécaires que diverses formalités ont été introduites à diverses époques; le décret volontaire d'abord; puis les lettres de ratification conformément à l'édit de 1771; ensuite la transcription des contrats, ordonnée par la loi de brumaire an-7, et maintenue par le Code civil.

La loi de brumaire an 7, voulant empêcher qu'aucun acquéreur pût se soustraire à la transcription, avait statué que cette formalité était nécessaire, non-seulement pour purger les hypothèques, mais même pour opérer la transmission de la propriété; en sorte, qu'après avoir vendu l'immeuble, le vendeur pouvait encore le grever de nouvelles hypothèques, tant que le contrat n'avait pas été transcrit.

Cette disposition exorbitante au droit commun fut abolie par le Code civil. Il n'exigea plus la transcription que
pour

pour opérer la purge des hypothèques. A l'égard de la propriété, il statua, par son art. 1583, que la vente était parfaite, entre le vendeur et l'acheteur, dès qu'ils étaient convenus de la chose et du prix.

L'effet de cette disposition était, qu'aussi-tôt la vente consommée, le vendeur cessant d'être propriétaire, ne pouvait plus grever l'immeuble de nouvelles charges. Il passait entre les mains de l'acquéreur, frappé des seules hypothèques qui existaient au moment de la vente.

Et l'acquéreur ne pouvait s'en affranchir qu'en faisant transcrire son contrat, et en remplissant les autres formalités qui lui étaient prescrites.

UN doute fut alors élevé sur le point de savoir si l'acquéreur d'un immeuble n'était chargé que des hypothèques inscrites à l'époque de la vente, et si par le fait seul de cette vente il était affranchi de celles non-inscrites, de manière qu'il ne fut plus possible de les conserver par une inscription, quoique l'acquéreur n'eût pas fait transcrire son contrat.

Ce doute semblait résolu, 1°. par le principe général du droit suivant lequel l'hypothèque est un droit réel, inhérent à l'immeuble, qui le suit en quelque mains qu'il passe, et qui ne peut être effacé que par les formalités introduites pour le purger ;

2°. Par l'art. 2114 du Code, qui énonce textuellement ce principe ;

3°. Par l'art. 2182, qui porte : « le vendeur ne transmet à l'acquéreur que la propriété et les droits qu'il

» avait lui-même sur la chose vendue; *il les transmet*
 » *sous l'affectation des mêmes privilèges et hypothèques*
 » *dont il était chargé; »*

4°. Par l'art. 2181, qui dit : « les contrats translatifs »
 » de la propriété d'immeubles ou droits réels immo-
 » biliers *que les tiers détenteurs voudront purger de pri-*
 » *vilèges et hypothèques, seront transcrits en entier, etc. »*

On opposait, 1°. l'art. 2166, suivant lequel les créan-
 ciers *ayant hypothèque inscrite*, ont seuls droit de suivre
 l'immeuble, et doivent être payés *suivant l'ordre de*
leurs créances ou inscriptions.

2°. L'art. 2285, qui n'accorde le droit de surenchère
 qu'au créancier dont le titre est inscrit.

Aux inductions tirées de ces articles, on a répondu
 qu'il ne fallait pas confondre le droit d'hypothèque
 inhérent à l'immeuble, avec l'exercice de l'action hy-
 pothécaire; que pour exercer cette action, il fallait
 sans doute que l'hypothèque fût inscrite; que l'ins-
 cription était nécessaire, quand on voulait donner effet à
 l'hypothèque contre des tiers-créanciers, ou agir contre
 des tiers-détenteurs; mais qu'il n'était pas moins certain
 que cette hypothèque existait sans inscription; que tant
 qu'elle n'était pas purgée, elle grevait l'immeuble dans
 la main de l'acquéreur, de même qu'elle l'avait grevé
 dans celle du vendeur; et que par conséquent elle pou-
 vait être inscrite jusqu'à ce que l'acquéreur eût fait
 transcrire son contrat.

L'art. 834 du Code de procédure semblait avoir résolu tous les doutes, en décidant que l'inscription pouvait être prise, depuis la vente, jusqu'à sa transcription, et en accordant même la faculté de transcrire dans la quinzaine postérieure à la transcription.

Néanmoins la jurisprudence a varié sur cette question. La Cour de Paris a jugé, par un arrêt du 22 décembre 1809, que l'inscription ne pouvait être prise depuis la vente, quoique le contrat n'eût pas été transcrit; et la Cour de Poitiers a jugé de même par arrêt du 18 janvier 1810.

Mais la Cour de Paris, par un autre arrêt du 29 août 1814, est revenue au principe différent, en confirmant un jugement qui avait validé une inscription postérieure au contrat de vente non-transcrit; et toutes les autres Cours royales qui ont eu à prononcer sur la même question, ont porté la même décision. Tels sont les arrêts rendus, le 31 août 1808, par la Cour de Bruxelles; le 14 mars 1811, par la Cour de Lyon; et le 2 octobre de la même année, par la Cour de Turin (1).

Au surplus, il ne faut pas confondre l'inscription des simples hypothèques avec celle des privilèges. Cette dernière se règle par des principes tout différens; et, supposé qu'il eût pu exister quelque incertitude sur le droit qu'un créancier hypothécaire du vendeur avait de

(1) Tous ces arrêts se trouvent au Recueil de Sirey, tome 9, 2^e. part., pag. 45; tome 10, 2^e. part., pag. 192 et 374; tome 11, 2^e. part., pag. 454; tome 12, 2^e. part., pag. 257; et tome 14, 2^e. part., pag. 241.

s'inscrire, postérieurement à l'aliénation faite par son débiteur, de l'immeuble hypothéqué; du moins il paraît constant au Conseil soussigné, que la conservation du privilège du vendeur, nonobstant toutes les reventes ultérieures, n'a jamais pu être révoquée en doute, surtout lorsque les tiers-acquéreurs n'avaient point fait transcrire leur contrat.

En effet, le vendeur est dispensé de prendre lui-même inscription. La loi a pris soin de conserver elle-même son privilège. L'art. 2108 du Code est formel à cet égard; il veut que la transcription de la vente lui tienne lieu d'inscription: de là il suit que le privilège existe tant que la vente n'est pas transcrite; de là il suit aussi que le privilège ne peut jamais périr, puisqu'au moment où le contrat est transcrit, il se trouve conservé par la transcription.

La conséquence de ces deux points certains est évidemment que si l'immeuble passe entre les mains d'un nouvel acquéreur, avant que le contrat de la première vente ait été transcrit, le second acquéreur ne peut recevoir cet immeuble qu'avec la charge du privilège dont il est grevé par la loi même.

Vainement ce second acquéreur chercherait-il à effacer le privilège dont son acquisition est empreinte, en faisant transcrire son propre contrat! Il n'est pas en son pouvoir de soustraire l'immeuble aux droits du vendeur en éludant la formalité de transcription du premier contrat, prescrite par le Code pour la maintenue du privilège. Le vendeur primitif doit toujours conserver la fa-

268
culté de faire transcrire lui-même son contrat de vente en cas de négligence de son acquéreur et de ceux qui lui succèdent ; ou de prendre l'inscription qui doit lui tenir lieu de la transcription ; aucun délai ne lui a été prescrit par la loi pour user de cette faculté. Elle existe pour lui tant que le privilège n'est point éteint par la prescription de 30 ans.

Admettre un système contraire, ce serait favoriser la plus intolérable des fraudes. Tout acquéreur de mauvaise foi aurait la pleine facilité de revendre, sans avoir fait transcrire, à un tiers qui s'empresserait de couvrir son propre contrat de la formalité de la transcription ; et le vendeur primitif se trouverait frustré du paiement de son prix.

C'est pour prévenir ce genre de fraude, que le Code a conservé le privilège du vendeur, jusqu'à la transcription de sa vente, et qu'il a voulu le maintenir dans le tems postérieur, par le seul fait de cette transcription.

Ainsi la vigilance de la loi embrasse tous les tems. Le contrat de vente n'est-il pas transcrit ? La conservation du privilège est assurée par la volonté de la loi. Vient-on à le transcrire, il est maintenu par l'effet de cette formalité ? Ces conditions légales étant inhérentes au contrat, elles sont obligatoires pour tous les acquéreurs subséquens, comme pour le premier acquéreur, parce que l'immeuble ne peut leur être transmis qu'aux conditions inhérentes à cette transmission, conditions imprimées par la loi même.

Ces principes, conservateurs du privilège, ont été

266

très-dissertement développés, dans les motifs d'un arrêt rendu par la Cour de Grenoble le 8 février 1810, rapporté au recueil de Sirey, tome 10, 2^e. partie, page 382; et il est à remarquer que dans l'espèce de cet arrêt, la question s'agitait non pas entre le vendeur et le second acquéreur, mais entre le vendeur et un créancier du second acquéreur, qui étant inscrit, opposait la non-inscription du privilège. L'arrêt a jugé que la transcription de la seconde vente, n'avait point éteint le privilège de la première.

A la vérité la Cour de cassation, n'a pas professé la même doctrine, dans un arrêt du 13 décembre 1813, qui a prononcé le rejet d'un pourvoi contre un arrêt de la Cour de Nismes du 3 juin 1808.

On lit, dans les motifs de cette décision de rejet, que le vendeur privilégié est tenu de prendre inscription comme le simple hypothécaire, et que l'inscription, pour être valable, devait, dans l'intervalle écoulé jusqu'au Code de procédure, être prise dans le tems où l'immeuble était encore entre les mains du débiteur, et que, faite postérieurement à l'aliénation, elle est nulle, soit que l'acte de mutation ait été ou non transcrit.

Mais il faut remarquer que, dans l'espèce sur laquelle l'arrêt de Nismes avait statué, les seconds acquéreurs avaient fait transcrire leur contrat long-tems avant que le vendeur privilégié eût pris inscription; il faut observer aussi que l'arrêt de la Cour de cassation n'est qu'un arrêt de rejet, et que cet arrêt, isolé, n'a point été

considéré, par les Cours royales, comme formant jurisprudence; car, depuis, la Cour royale de Paris a rendu l'arrêt du 29 août 1814, que nous avons cité plus haut, et qui, relativement à l'inscription d'un simple titre hypothécaire, a consacré les mêmes principes que les Cours de Bruxelles, Lyon et Turin avaient adoptés déjà par leurs arrêts de 1808 et 1811.

De plus, ce qui s'applique bien mieux à l'espèce actuelle, la Cour royale de Paris a, tout récemment, à l'audience de sa première Chambre, maintenu un privilège de vendeur, qui n'avait été inscrit que postérieurement à la transcription faite par le second acquéreur, de son contrat.

Dans cette espèce, Lafosse était créancier de Chauveau-Jouvet, avec hypothèque inscrite en 1809.

En 1810, Lafosse avait vendu à Chauveau, des biens hypothéqués à la créance de ce dernier; et pour se libérer, il avait compensé 11,611 fr. sur le prix.

En 1811, Chauveau avait revendu à Lisoire, moyennant 15,425 fr., outre les charges. Cet acte de vente n'avait point été transcrit, non plus que celui de 1810.

En 1814, Lisoire avait revendu à divers, et ces derniers acquéreurs avaient fait transcrire leurs contrats. Le privilège de Chauveau n'était point inscrit.

L'ordre fut ouvert; Chauveau y requit sa collocation par privilège.

Sa demande fut contestée par les créanciers personnels de Lafosse et Lisoire, qui soutinrent que le privilège

266
 était éteint, faute d'avoir été inscrit dans le délai fixé par l'art. 834 du Code de procédure.

Le privilège fut en effet rejeté.

Sur l'appel, la Cour royale de Paris a infirmé le jugement, et ordonné le paiement de la créance privilégiée.

Les contrats de vente sur lesquels cet arrêt a statué, sont, il est vrai, postérieurs au Code de procédure; ainsi, le privilège, en supposant qu'il eût besoin d'être conservé par une inscription, aurait pu être valablement inscrit depuis la transcription des dernières ventes, pourvu qu'il l'eût été dans la quinzaine après cette transcription; mais comme il n'existait aucune inscription du vendeur, la question se présentait dans une espèce semblable à celles qui ont eu lieu dans l'intervalle antérieur au Code de procédure; et ce n'est que par la force du privilège, par l'effet de la maintenue légale qui résulte en sa faveur de l'article 2108 du Code civil, que la Cour royale de Paris a pu se déterminer à le faire prévaloir, quoique non inscrit, sur les créanciers hypothécaires inscrits.

C'est en effet, dans ce principe, que la Cour royale de Paris a puisé ses motifs de décision.

La saine doctrine sur cette matière y est trop judiciairement établie pour ne pas les rapporter :

» Considérant que tous les effets de la vente d'un im-
 » meuble ne sont consommés entre le vendeur et l'ac-
 » quéreur, que par le paiement du prix, et que par une
 » première conséquence de ce principe, la loi donne
 » au vendeur l'action résolutoire, faute de paiement;
 » qu'à l'égard des tiers, les droits privilégiés du vendeur
 sont

» sont conservés par la transcription du contrat et l'ins-
 » cription d'office, *conformément à l'article 2108 du*
 » *Code civil.*

» Considérant que cet article n'oblige pas le vendeur
 » à faire personnellement l'acte conservatoire de son
 » privilège ; que l'omission de l'inscription d'office n'a
 » aucun effet contre lui, et donne seulement aux tiers
 » une action contre le conservateur des hypothèques.

» Considérant que l'acquéreur, encore débiteur de
 » son prix, *en ne faisant pas faire la transcription qui*
 » *est à sa charge, ne peut également, par son fait, pré-*
 » *judicier aux droits privilégiés de son vendeur, ni con-*
 » *férer à ses créanciers personnels, par voie d'hypo-*
 » *thèque, plus de droits qu'il n'en a lui-même sur*
 » *l'immeuble.*

» *Que ne pouvant avoir la chose et le prix, ne pouvant*
 » *transmettre la propriété que telle qu'elle est en ses*
 » *mains, ses créanciers, à son lieu et place, doivent, sur*
 » *le prix de la revente, supporter comme lui-même le*
 » *prélèvement de la créance privilégiée du vendeur pri-*
 » *mitif.*

» Considérant que la transcription qui a été faite seu-
 » lement du contrat de revente, n'a point purgé l'im-
 » meuble de la charge de ce prélèvement ; qu'aux termes
 » de l'article 2182 du Code civil, la transcription ne
 » purge pas ; qu'étant suivie de la notification aux créan-
 » ciers inscrits, elle met le prix à leur disposition, et
 » que dans l'ordre à faire, ce prix est soumis à l'exer-
 » cice de tous les droits préexistans.

» Considérant que l'article 834 du Code de Procé-
 » dure, extensif du droit des créanciers hypothécaires
 » en général, *ne peut être entendu dans un sens restric-*
 » *tif, à l'égard du vendeur, dont il réserve au contraire*
 » *tous les droits privilégiés, suivant l'article 2108 du Code*
 » *civil* ».

Cet arrêt est du 22 décembre 1817, et il a été rendu sur la plaidoierie de M^r. Tripier, l'un des Conseils soussignés.

On voit que les principes qu'il a consacrés, s'appliquent parfaitement à l'espèce actuelle.

La cause des héritiers de la Boulaye se présente même dans une circonstance plus décisive. Ce n'est point contre des tiers-créanciers qu'ils réclament leur privilège, c'est contre le détenteur de l'immeuble par eux vendu, et tenu en cette qualité de toutes les charges et obligations de son vendeur ; or, s'il est constant que le privilège n'a pas même besoin d'être inscrit pour obtenir la préférence sur les hypothèques inscrites, à plus forte raison doit-on reconnaître que l'inscription est superflue pour la conservation du privilège contre le détenteur de l'immeuble.

D'ailleurs, en supposant même que le sieur Grellet eût pu se procurer l'affranchissement du privilège, en faisant transcrire son contrat, il n'a pas même rempli cette formalité ; et, dès l'année 1808, les héritiers de la Boulaye ont pris une inscription.

Cette inscription a été prise en tems utile ; elle est pour eux l'équivalent de la transcription de leur propre

contrat ; et pour cette transcription, la loi ne leur prescrit aucun délai ; c'est encore, dans la cause actuelle, un nouveau motif de décision qui ne se rencontrait pas dans les espèces jugées par l'arrêt de la Cour de Grenoble, du 8 février 1810, et par celui de la Cour royale de Paris, du 22 décembre 1817 : car, dans l'un et l'autre, le contrat du deuxième acquéreur était couvert par la formalité de transcription, sans inscription du vendeur primitif.

Ainsi, par la seule force du principe général, les héritiers de la Boulaye pourraient obtenir contre le sieur Grellet la même condamnation qui a déjà été prononcée par la Cour royale de Riom, contre tous les autres détenteurs de la terre d'Allègre, qui se trouvent dans la même position que lui.

Mais il existe un autre motif de décision péremptoire, spécial dans la cause, c'est celui que la Cour royale de Riom a adopté par son arrêt du 14 mai 1817, et qui résulte de la clause insérée au contrat de vente primitif, du 23 frimaire an 13.

C'est sous ce second rapport que nous allons examiner la question.

§. II^e.

Examen de la question d'après la clause spéciale du contrat de vente.

Il serait impossible de déterminer les effets de cette clause, mieux qu'ils ne le sont par les motifs de l'arrêt

déjà rendu sur cette question, par la Cour royale de Riom, le 14 mai 1817. Les principes y sont posés d'une manière claire et lumineuse qui repousse toutes les objections.

La Cour royale de Riom a très-justement reconnu qu'il résultait de cette clause *que jusqu'à la transcription la compagnie Bravard n'avait pu disposer LIBREMENT, des biens dépendans de la terre d'Allègre. — Qu'en revendant à des tiers, elle n'a pu leur transmettre la propriété que sous la même condition de faire faire la transcription. — Que par cette condition les vendeurs ont suffisamment exprimé qu'ils entendaient conserver leur privilège par l'effet de cette transcription aux termes de l'art. 2108 du Code civil. — Que cette stipulation écrite dans les ventes primitives, est devenue obligatoire pour les tiers-acquéreurs, comme elle l'était pour les acquéreurs originaires, dont ils sont les ayans cause.*

Aucun de ces principes ne peut être contesté. Il est permis, en effet, à celui qui transmet sa propriété à titre onéreux ou gratuit, d'imposer à cette transmission toutes les conditions qu'il lui plaît de prescrire, pourvu qu'elles n'aient rien d'impossible ou de prohibé; art. 1172 du Code. Or certainement la condition de ne pouvoir aliéner avant d'avoir fait transcrire, et d'obliger les nouveaux acquéreurs à faire transcrire, est une condition licite, dont la loi assure l'exécution.

Dès que la propriété n'est transmise que sous cette condition, il est bien évident que la condition est obligatoire non-seulement pour l'acquéreur auquel elle est

imposée, mais pour tous ceux auxquels il transmettra lui-même l'immeuble ; car en fait de propriété , on ne peut céder que les droits que l'on a ; on ne peut transmettre que la propriété circonscrite et limitée de la manière dont on la possède ; et il n'est pas possible de concevoir que celui qui acquiert un immeuble, obtienne sur cet immeuble plus de droits que n'en avait son vendeur , et que l'exercice de sa propriété ne soit pas limité, dans ses mains, par les mêmes conditions et restrictions imposées à celui dont il prend la place.

ON s'est livré , pour le sieur Grellet , à une discussion bien oiseuse , quand on a voulu examiner de quelle nature était la clause qui imposait à la compagnie Bravard la condition de ne pouvoir revendre sans faire transcrire ; quand on a recherché si c'était une condition ou suspensive , ou résolutoire , ou seulement un mode d'exécution. Ces distinctions, ces subtilités sont entièrement superflues. La clause est aussi simple que claire ; son objet est d'empêcher que la compagnie Bravard puisse disposer de l'immeuble qui lui est vendu , sans que son acquéreur soit grevé comme elle du privilège des vendeurs primitifs, pour le paiement de leur prix. C'est en ce sens que l'exercice de la propriété est limité, tant contre la compagnie Bravard que contre tous ceux auxquels elle transmettrait cette propriété et l'exercice de ses droits.

Que l'on relise la clause ; elle n'exprime pas autre chose.

On y lit d'abord : « les acquéreurs *feront transcrire* le » présent contrat à leurs frais au bureau des hypo- » thèques qu'il appartiendra, et ce sous six semaines de

» ce jour, *avant aucune aliénation des biens vendus* ». Ainsi prohibition d'aliéner *avant d'avoir fait transcrire* ; c'en serait assez déjà pour qu'en cas d'aliénation, sans avoir fait transcrire, les acquéreurs de la compagnie Brayard fussent tenus, comme elle l'était, d'opérer cette transcription.

Mais des sous-acquéreurs tels que le sieur Grellet, auraient pu disputer sur cette première clause, et soutenir qu'elle ne suffisait pas pour les obliger personnellement. C'est pour prévenir toute difficulté, et rendre l'obligation de transcrire et conserver le privilège, tellement inhérente à la transmission de propriété, qu'elle ne pût en être séparée par aucun acquéreur postérieur, que l'on a joint à la première clause une stipulation ainsi conçue : *Ce qui est stipulé comme condition essentielle des présentes, et suspensive de la vente jusqu'à l'accomplissement de cette formalité.*

Voilà donc, par cette seconde clause, la vente rendue conditionnelle à cette transcription ; voilà donc tous les seconds acquéreurs tenus comme le premier d'opérer cette transcription. Ils en sont tenus, parce que leur vendeur n'a pu leur transmettre qu'à cette condition ; parce que leur droit de propriété était subordonné comme le sien à l'accomplissement de cette formalité ; parce qu'à l'égard du vendeur primitif, ils ne sont propriétaires qu'en considérant la transcription comme accomplie à leur égard, qu'en subordonnant la propriété dans leur personne à tous les effets de la transcription.

Que l'on appelle maintenant cette condition comme

on voudra ; ou *suspensive*, ou *résolutive* ; ou seulement *mode d'exécution* ; toujours est-il constant qu'elle est commune aux seconds acquéreurs , comme au premier , qu'elle est également obligatoire pour tous. Ce n'est pas là une simple hypothèque qui ait besoin d'inscription pour valoir contre les tiers ; c'est une vente conditionnelle, qui n'existe que sous la charge expresse de subir tous les effets de la condition. C'est ainsi que lorsqu'un acquéreur est grevé d'une condition de réméré, d'un pacte commissaire, d'une retenue d'usufruit ou de servitude, au profit de son vendeur, ceux qui achètent de cet acquéreur se trouvent soumis de droit, et par la seule force du contrat primitif, aux mêmes charges, aux mêmes obligations.

Au surplus, sans avoir besoin de distinguer, on peut dire que la clause est tout-à-la-fois *suspensive*, *résolutive*, et *mode d'exécution*.

Suspensive, non pour empêcher qu'il n'y ait eu, en effet, vente et transmission de propriété ; mais *suspensive* dans le sens de la clause où ce mot est employé ; c'est-à-dire que l'exercice du droit de propriété ne peut pas aller jusqu'à se dispenser de transcrire, jusqu'à s'affranchir du privilège en ne transcrivant pas, jusqu'à posséder l'immeuble libre de l'obligation de payer, au premier vendeur, le prix qui lui est dû. Telle est la limite prescrite au droit de propriété, et c'est à cet égard que la condition est *suspensive*.

Résolutoire ; en ce que le vendeur aurait eu droit de faire résoudre la vente, faute d'accomplissement des

conditions du contrat. Mais on sait que le vendeur a deux actions; l'une, pour son paiement sur l'immeuble; l'autre, pour rentrer dans sa propriété à défaut de paiement, ou d'exécution des autres conditions; et de ces deux actions, le vendeur est libre d'exercer celle qui lui plaît.

Mode d'exécution enfin; en ce que, à l'égard du premier et du second acquéreur, le mode d'exécution de la vente était de la faire transcrire pour assurer la conservation du privilège; et à l'égard des héritiers de la Boulaye, vendeurs, le mode d'exécution est de considérer la transcription comme effectuée vis-à-vis de ceux qui s'étaient obligés de l'opérer; et en conséquence d'exercer sur l'immeuble le privilège conservé par l'obligation imposée à tous les acquéreurs, et de se faire payer sur l'immeuble, de leur créance privilégiée.

Vainement prétend-on, pour le sieur Grellet, que les héritiers de la Boulaye n'ont droit de procéder contre lui que par voie de résolution de son contrat d'acquisition, et non par voie de saisie immobilière, de l'immeuble dont il est détenteur! C'est une erreur palpable. On se fonde sur ce que le sieur Grellet n'est pas débiteur personnel, cela est vrai; mais ce n'est point comme débiteur personnel que la saisie est exercée contre lui; c'est comme détenteur de l'immeuble affecté au paiement de la créance privilégiée. A cet égard, il répète que l'immeuble est libre dans ses mains, parce que la créance n'a pas été inscrite avant son acquisition, et ne l'a été que depuis: c'est la question
par

par la question, et c'est cette question qu'il s'agit de résoudre.

Or, il est prouvé que cette question ne peut pas faire l'objet du doute le plus léger. Le sieur Grellet n'a pas même fait transcrire son contrat ; ainsi, il n'aurait pu purger le privilège, quand même ce privilège aurait été susceptible d'être purgé à son égard.

Mais vainement aurait-il couvert son propre contrat de la formalité de la transcription ; le privilège était impérissable pour lui, parce que la maintenance de ce privilège était une condition substantielle de l'aliénation consentie par les héritiers de la Boulaye, parce que le sieur Grellet n'a pu devenir propriétaire que sous la condition irritante de le conserver, et par conséquent d'en subir l'effet.

CE n'est point contre des tiers créanciers que les héritiers de la Boulaye se défendent dans la cause. Il ne s'agit point ici d'ordre, de distribution de prix, de préférence à décider entre des créanciers inscrits avant la vente, et un privilégié qui n'a été inscrit que depuis. Sous ce rapport même, les héritiers de la Boulaye seraient surs d'obtenir une décision semblable à celles prononcées par l'arrêt de Grenoble du 8 février 1810, et par celui de la Cour de Paris, du 22 décembre dernier. Mais leur droit est bien plus incontestable, quand ils n'ont à le soutenir que contre un tiers détenteur, lié par les conditions irritante et indivisible de sa propriété, obligé de subir l'effet d'un privilège qu'il était tenu de conserver contre lui-même.

L'objection faite contre le mode de poursuite exercée par les héritiers de la Boulaye, est donc sans fondement. Ils auraient eu droit, sans doute, de demander la résiliation de la vente par eux consentie, mais ils ont droit aussi d'exiger leur paiement sur l'immeuble, en vertu de leur privilège; dès-lors qu'il est prouvé que ce privilège n'est point éteint et subsiste dans toute sa force contre le tiers détenteur.

Et qu'on ne s'y trompe pas, si les héritiers de la Boulaye avaient préféré l'action en résolution du contrat, à celle en paiement de leur prix, ce n'est pas le contrat de revente fait au sieur Grellet dont ils auraient provoqué la résiliation, mais bien la vente consentie par eux-mêmes à la compagnie Bravard; tel est le droit du vendeur qui n'est pas payé de son prix, il peut faire annuler la vente qui a fait sortir l'immeuble de ses mains, afin de l'y faire rentrer; et ce droit, il l'exerce tant contre son acquéreur, que contre ceux auxquels celui-ci a transmis l'immeuble. Les tiers acquéreurs sont forcés de subir à cet égard le sort du premier acquéreur.

Il en est de même de l'action en paiement du prix; comme c'est l'immeuble qui doit le prix, le vendeur, libre du choix de son action, a le droit de poursuivre son paiement contre le tiers-détenteur qui, comme le sieur Grellet, est soumis à l'exercice du privilège.

EN VAIN le sieur Grellet dit-il qu'il lui conviendrait mieux de voir exercer contre lui l'action en résolution de la vente, parce qu'au moins il aurait son recours pour

la portion de son prix qu'il a payée. Il ne s'agit pas ici des convenances du tiers-détenteur, mais des droits du vendeur. Le vendeur a droit de poursuivre son paiement par saisie de l'immeuble. La saisie des héritiers de la Boulaye a donc été valablement exercée.

Le motif de convenance, allégué par le sieur Grellet, est, d'ailleurs, dépourvu de raison. Si la terre est vendue par suite de la saisie, les héritiers de la Boulaye ne pourront toujours toucher, sur le prix de l'adjudication, que ce qui leur reste dû, déduction faite des à-comptes qu'ils ont reçus; et le sieur Grellet aura son recours sur l'excédant, comme il l'aurait en cas de résolution de la vente sur la portion du prix primitif qui peut avoir été payée.

Enfin, si le sieur Grellet préfère la résolution de son contrat particulier à l'action en paiement qui s'exerce contre lui, il est bien maître de déguerpir; la loi lui donne à cet égard toute faculté.

METTANT à part toutes ces vaines considérations, il faut rentrer dans le principe. Le privilège subsiste; il n'est point éteint; à titre de tiers-détenteur le sieur Grellet en est doublement tenu, et par le principe général de droit, parce que ce privilège n'est pas purgé; et par la condition inhérente à la propriété qui lui a été transmise. Dès-lors que le privilège subsiste, l'exercice de la poursuite en paiement contre le tiers-détenteur en est la conséquence nécessaire.

Ainsi l'arrêt déjà rendu par la Cour royale de Riom,

260

P. 12

le 14 mai 1817, et maintenu par la Cour de cassation, est fondé sur les plus justes motifs; et l'on doit croire qu'il servira de règle à la décision que la même Cour est appelée à rendre sur la même question, sur les mêmes actes, sur les mêmes droits, sur les mêmes relations existantes entre le vendeur et les acquéreurs.

Délibéré à Paris, le 28 mai 1818, par les anciens Avocats soussignés,

DELACROIX-FRAINVILLE.

BONET.

TRIPPIER.

PERSIL.

J. P. DELAHAYE.