



OBSERVATIONS

POUR

Le sieur BARTHÉLEMI GRELET, appelant;

CONTRE

Monsieur le comte JOLY DE FLEURY,
et autres, intimés.

UNE cause importante est sur le point d'être examinée de nouveau par la Cour.

Elle présente deux questions du droit transitoire, en matière d'hypothèque :

1° Sous le Code civil, et avant le Code de procédure, la transcription était-elle nécessaire pour arrêter le cours des inscriptions?

2° Des conventions faites dans une première vente

ont-elles pu déroger, à l'égard des seconds acquéreurs, à la loi générale sur les hypothèques?

Ces deux questions avaient déjà été soumises à l'une des chambres de la Cour, à l'audience du 14 mai 1817.

La première était la seule sur laquelle eût prononcé le jugement dont il y avait appel : elle fut examinée dans tous ses détails.

La seconde, élevée à l'audience seulement, fut discutée dans une réplique trop rapide pour maîtriser l'attention.

À la même audience, la Cour, en rejetant les motifs du jugement, se décida par les conventions particulières contenues dans le premier acte de vente.

Le sieur Grelet était étranger à l'arrêt. Depuis, les mêmes difficultés ont été agitées avec lui. Développées dans un mémoire imprimé, elles ont paru tellement graves, que les magistrats eux-mêmes, qui avaient rendu l'arrêt du 14 mai 1817, s'élevant au-dessus des faiblesses ordinaires aux autres hommes, ont provoqué la réunion des deux chambres; et le résultat de cette réunion a été un partage d'opinions.

Aujourd'hui M. le comte Joly de Fleury et ses consorts cherchent à nous éblouir par le luxe d'une consultation imprimée, signée de cinq jurisconsultes de Paris.

L'auteur de la consultation traite l'une et l'autre question, c'est-à-dire qu'il cherche à prouver non-seulement que, par des conventions particulières, on

a pu déroger à la loi générale sur les hypothèques, mais encore que la Cour de Riom a mal jugé en 1817, en ne déclarant pas la transcription nécessaire pour arrêter le cours des inscriptions.

Cette question-ci est même traitée la première.

Pourquoi?

Parce que, nous dit-on, *la stipulation, qui a eu pour but de conserver le droit des vendeurs dans son intégrité, acquerra d'autant plus de force de cette démonstration préliminaire.*

Ne serait-ce pas plutôt parce qu'on a^h senti combien serait faible le droit des vendeurs, s'il était privé de cet appui qu'on cherche à lui donner?

Pour suivre dans ses raisonnemens l'auteur de la consultation, nous serons donc obligés d'examiner comme lui les deux questions, quoique la première ne dût plus, il semble, diviser les opinions; et, dans une discussion qui sera le complément de celle que contient le mémoire imprimé du sieur Grelet (1), nous ferons voir que si l'on n'avait pas négligé de puiser aux sources, l'on aurait évité de grandes erreurs.

. PREMIÈRE QUESTION.

Sous le Code civil, et avant le Code de procédure, la transcription a-t-elle été nécessaire pour arrêter le cours des inscriptions?

(1) Voir le mémoire imprimé du sieur Grelet, pages 9 et suivantes.

Le régime hypothécaire, établi par la loi du 11 brumaire an 7, était d'une imperfection qui avait frappé tous les bons esprits. L'article 26 de cette loi, en laissant la propriété suspendue entre les mains de l'acquéreur jusqu'à la transcription; en déclarant que jusque-là les actes de vente *ne pourraient être opposés aux tiers*, présentait à la fraude une large voie, dont elle n'avait pas manqué de profiter. On avait vu des vendeurs immoraux hypothéquer, même après les ventes, des objets qui avaient cessé d'être leur propriété, et rendre ainsi leurs acquéreurs victimes d'une insigne mauvaise foi.

Cet article 26 avait cependant été inséré dans le projet du Code civil; mais, vivement attaqué au conseil d'état, il fut supprimé, et remplacé par l'article 2181 de la rédaction définitive.

Dès-lors, il fut reconnu que les actes de vente, quoique non transcrits, *pourraient être opposés aux tiers*; et de ce principe découla naturellement la conséquence que les créanciers inscrits au moment des ventes, seraient les seuls qui conserveraient sur l'immeuble vendu un droit hypothécaire.

Cette conséquence était en harmonie avec l'ensemble du nouveau système hypothécaire. On sait, en effet, que ce système repose sur deux bases principales : la SPÉCIALITÉ, qui est étrangère à la question qui nous occupe; la PUBLICITÉ, sur laquelle cette question roule en entier.

La *publicité*, prescrite par nos législateurs, presque à

chaque article de la loi ; la *publicité*, si importante pour les tiers, et sans laquelle le Code civil ne reconnaît pas de droits hypothécaires existans ; la *publicité* n'a pas même été l'objet de l'attention du rédacteur de la consultation : aussi a-t-il éludé la difficulté plutôt que de la résoudre.

1. Trois articles isolés du Code, et quelques arrêts de Cours royales, forment tout le corps de la doctrine qu'il établit.

Mais si l'on se fût fixé sur un grand nombre d'autres articles du Code civil même, ou du Code de procédure, et sur les motifs qui les ont préparés ; si l'on eût consulté les auteurs qui traitent la question ; si l'on eût recherché d'autres arrêts d'un plus grand poids, on aurait été nécessairement conduit à une conviction contraire, et l'on serait convenu que les immeubles vendus sous le Code civil ont été affranchis par l'aliénation seule de toutes créances non inscrites.

On a opposé les articles 2114, 2181, 2182.

L'article 2114 pose un principe général relatif à l'hypothèque, lorsqu'elle existe. Il ne s'occupe pas des conditions nécessaires à son existence, à l'égard des tiers : il est donc étranger à la question.

Les articles 2181 et 2182 se rattachent l'un à l'autre. Ils disent que, pour purger les privilèges et les hypothèques, il faut d'abord transcrire, ensuite notifier : la transcription seule ne purgerait pas (Voy. l'art. 2182.).

L'idée naturelle que présentent ces deux articles, c'est qu'ils ne s'appliquent qu'aux créances inscrites ;

car la notification est impossible à l'égard des créances non inscrites : d'où il suit que ce sont les premières créances seulement que le législateur a considérées comme charges de l'immeuble.

Aussi n'est-ce pas sans étonnement, que le sieur Grelet a remarqué que l'on s'emparait contre lui de cet article 2182 même, qui lui avait fourni, dans son mémoire, un moyen auquel on a cru cependant inutile de répondre (1).

Qu'a-t-on prouvé, au reste, par les raisonnemens que l'on a faits? Rien, si ce n'est que, comme l'adit Montaigne, sur toutes choses on peut parler pour et contre (2).

On le pouvait d'autant plus aisément pour M. Joly de Fleury, que l'on négligeait tout ce qui était propre à jeter un grand jour sur la question.

Cette question était éclaircie,

Par les articles 2134 et 2135 du Code, sur les simples hypothèques; l'un qui dit que l'hypothèque *n'a de rang que du jour de l'inscription*; l'autre qui déclare qu'il n'y a que *l'hypothèque légale* des femmes et des mineurs, qui *existe indépendamment de toute inscription*. Il est donc évident que toute autre hypothèque *n'existe pas* sans inscription; *exceptio firmat regulam*;

Par les articles 2106, 2108, 2109, 2110, 2111,

(1) Voyez page 14 du mémoire.

(2) Il y a prou de loy de parler, par-tout, et pour et contre (*Essais de Montaigne*, liv. 1^{er}, chap. 47).

2113, qui ont trait aux privilèges : l'article 2106, qui porte que les privilèges ne *produisent d'effet, à l'égard des immeubles, qu'autant qu'ils sont rendus PUBLICS par une inscription* ; ce qui démontre que le privilège n'existe pas sans inscription ; car là où il n'y a pas d'effet, on ne peut supposer de cause : les articles 2108 et suivans, qui exigent une inscription pour les divers privilèges auxquels ils se rapportent : enfin l'art. 2113, qui dit que les créances, à l'égard desquelles les conditions prescrites pour en conserver le privilège n'ont pas été accomplies, *ne cessent pas néanmoins d'être hypothécaires, mais que l'hypothèque ne DATE, à l'égard des tiers, que de l'époque des inscriptions.*

Quoi de plus formel que ce dernier article ? Quoi de plus décisif pour la question ? Le vendeur conserve son privilège, aux termes de l'article 2108, par une inscription d'office, prise lors de la transcription. Si cette condition n'est pas remplie, le privilège dégénère en simple hypothèque ; et cette *hypothèque ne date, à l'égard des tiers, n'existe par conséquent, que du jour de l'inscription.* Or, une inscription n'a été prise, par les adversaires du sieur Grelet, qu'en 1808 : comment donc pourrait-elle conférer, à son préjudice, une hypothèque sur des immeubles qu'il avait acquis en 1806 ?

On pourrait aussi invoquer, pour le sieur Grelet, l'article 2166, qui n'accorde de droit de suite sur un immeuble, qu'aux créanciers *ayant privilège ou hypothèque inscrite* ; l'article 2167 d'après lequel le tiers-

détenteur est obligé, en cette qualité, *par l'effet seul des inscriptions*; l'article 2177, qui n'admet de préférence sur les créanciers de l'acquéreur qu'en faveur des *créanciers inscrits sur les précédens propriétaires*; l'article 2182 déjà cité; l'article 2183 qui veut que les notifications soient faites *aux domiciles élus dans les inscriptions*; l'article 2185 qui ne permet de surenchérir qu'aux créanciers dont le *titre est inscrit*. Tous ces articles démontrent la nécessité de donner, par l'inscription, de la *publicité* à la créance privilégiée ou hypothécaire, et font voir que, sans cette publicité si importante pour les nouveaux acquéreurs, ceux-ci sont affranchis d'une charge qu'on a négligé de leur faire connaître.

Ces nombreux articles sur l'indication desquels on a été si sobre dans la consultation imprimée, ne permettraient pas même de doute sur le vrai sens de la loi.

Mais toute incertitude, s'il en était resté, aurait dû disparaître à la lecture des discours qui ont préparé l'admission du projet présenté aux assemblées législatives.

Le sieur Grelet avait déjà rappelé, dans son mémoire imprimé (1), les expressions remarquables de M. Grenier, dans son rapport au tribunal. La transcription, avait dit cet orateur, *n'est plus nécessaire pour arrêter le cours des inscriptions*.

Il rappellera ici le langage aussi décisif du conseiller d'état Threillard.

(1) Voyez pages 15 et 16.

Après avoir remarqué sur l'ancien droit, que *l'hypothèque donnée par des actes occultes ne laissait aucune garantie contre la mauvaise foi*, ce législateur, en parlant du projet de loi qu'il présente, s'exprime ainsi :

« L'hypothèque conventionnelle doit nécessairement
« être rendue publique par l'inscription, afin qu'on
« ne puisse pas sans cesse tromper les citoyens. »

Il ajoute que l'hypothèque judiciaire doit aussi acquérir la *publicité* par l'inscription.

Enfin, traitant des privilèges; et après en avoir distingué quelques-uns, tels que les frais de justice, de maladie, etc., c'est-à-dire, ceux qui sont compris dans l'article 2101 du Code, il termine ainsi :

« A l'égard des autres créances privilégiées, elles
« doivent, sans contredit, être rendues publiques par
« la voie de l'inscription; les tiers ne peuvent les
« supposer. »

Ainsi, la *publicité* était une condition inhérente au privilège; elle était indispensable pour lui donner la vie, pour lui faire *produire un effet*, comme le déclare l'article 2106; et, sans l'accomplissement de cette condition, le privilège n'était, à l'égard des seconds acquéreurs, qu'un droit imparfait et sans existence légale, qui ne les avait grevés d'aucune charge, parce que ne le trouvant pas inscrit, ils n'avaient pu le supposer.

L'innovation même apportée à la législation du Code civil par l'article 834 du Code de procédure, prouve

de plus en plus combien, antérieurement, la publicité de l'inscription était indispensable.

Nous avons démontré, dans le mémoire (1), que l'article 834 avait opéré un changement absolu de législation; c'est ce qu'avaient également déclaré et l'orateur du gouvernement, et l'orateur du tribunal.

Mais on sera bien plus convaincu encore de cette vérité, si l'on considère les circonstances qui ont donné lieu à cette innovation.

M. Locré nous instruit de ces circonstances dans l'esprit du Code de procédure. L'innovation fut produite par un intérêt purement fiscal, soutenu d'une autorité à laquelle rien ne résistait alors, celle du chef de l'état.

La régie, alarmée de la vraie doctrine qui venait d'être développée dans un article du journal du palais, craignant que les bénéfices des transcriptions ne lui échappassent désormais, fit des réclamations, et provoqua un examen de la question par le conseil d'état. L'examen ne fut pas à son avantage; il fut suivi, au contraire, d'un avis du conseil d'état, en date du 11 fructidor an 13, et qui décide,

« Que la transcription utile aujourd'hui pour purger
 « l'immeuble des hypothèques inscrites *antérieurement*
 « à la vente, n'est plus nécessaire, depuis le Code civil,
 « pour annuler l'effet des inscriptions postérieures. »

(1) Pages 16 et suivantes.

L'avis avait même été approuvé et signé par le chef du gouvernement.

Mais la régie fit de nouvelles représentations sur la perte d'une branche de ses revenus : elles donnèrent lieu à une nouvelle discussion du conseil d'état, dans la séance du 11 mars 1806.

Le conseil ne changea pas d'avis. Cependant il fallait céder : le chef l'exigeait. Alors on imagina de *glisser dans le Code de procédure quelques dispositions, par lesquelles on consacrerait ce changement fait au Code civil.*

De là sont venus les articles 834 et 835.

C'est ainsi que s'exprime M. Locré.

Et qu'on vienne encore prétendre que la transcription était nécessaire, avant le Code de procédure, pour purger les créances non inscrites !

Même en ignorant peut-être ces détails, tous les auteurs ; qui ont traité la question, la décident en faveur du sieur Grelet ; tous pensent que les créanciers privilégiés, dont les titres n'étaient pas inscrits au moment des ventes, *avaient perdu le droit de suite* : expressions de l'un de ces auteurs.

Le sieur Grelet a cité, dans son mémoire (page 18), les auteurs qu'il a connus ; et il est à remarquer qu'on ne lui en a opposé aucun dans la consultation imprimée.

Mais on a invoqué contre lui plusieurs arrêts de Cours royales, et l'on s'est montré, à cet égard, fort laborieux dans les recherches.

Parmi les arrêts cités, les uns jugent que, sous le Code civil, la transcription avait été nécessaire pour arrêter le cours des inscriptions; un autre est allé jusqu'à décider que, depuis le Code de procédure, la transcription même d'une seconde vente n'avait pas purgé le privilège non inscrit du premier vendeur.

Nous répondrons aux arrêts de la première espèce, qu'ils ont été rendus, sans doute, parce qu'on ignorait les causes qui avaient préparé l'article 834 du Code de procédure, et parce qu'en approfondissant trop peu la question, on avait considéré l'article comme seulement interprétatif : erreur évidente que nous avons signalée, en prouvant que l'article avait opéré *un changement réel de législation*.

Nous leur opposerons d'ailleurs des arrêts contraires; non-seulement l'arrêt de la Cour de Paris, du 22 décembre 1809, et celui de la Cour de Poitiers, du 18 janvier 1810, mais encore deux arrêts de la Cour de Turin, l'un du 23 novembre 1810, l'autre du 11 décembre 1812.

Nous invoquerons aussi l'arrêt de cassation, du 13 décembre 1813, déjà cité dans le mémoire du sieur Grelet, et dont les motifs décident en thèse que *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* (1).

(1) Les arrêts ci-dessus se trouvent au Recueil de Sirey, t. 10, 2^e partie, pages 192 et 394; tome 11, 2^e partie, page 284; tome 14, 2^e partie, page 225; même tome, 1^{re} partie, page 46.

Nous rappellerons enfin l'arrêt rendu par la Cour de Riom elle-même, le 23 avril 1806, qui déclare 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.*

Toutes ces décisions souveraines, en harmonie parfaite avec le texte de la loi, balancent sans doute avec avantage par leur nombre et par leur poids, les préjugés dont argumente M. Joly de Fleury.

Or, l'on remarquera que leurs motifs s'appliquent aux privilèges comme aux hypothèques.

Ce n'est donc pas sans surprise, qu'on a lu dans la consultation imprimée, *que le vendeur était dispensé de prendre lui-même inscription; que la loi a pris soin de conserver elle-même son privilège..... Que vainement un second acquéreur chercherait à effacer le privilège dont son acquisition est empreinte, en faisant transcrire son propre contrat.*

Cette étrange théorie que l'on développe dans plusieurs pages, et de laquelle il résulterait qu'un dixième acquéreur serait obligé de faire transcrire tous les contrats antérieurs au sien; cette théorie fiscale, que la régie trouverait excellente, mais qui serait ruineuse pour les acquéreurs; cette théorie, hasardée sans doute parce qu'on en a senti le besoin, aurait de déplorables conséquences si elle se changeait en doctrine. Heureusement qu'elle est repoussée par la loi elle-même et par de nombreux arrêts; et, s'il est vrai que les talens de M^e Tripier l'aient fait adopter par la

première chambre de la Cour de Paris, il faut le dire avec franchise : ou l'erreur a triomphé, ou il n'y a rien de certain au monde que l'incertitude; et cette fière raison, dont on fait tant de bruit, est un guide souvent infidèle (1).

- Mais qu'un arrêt isolé ne nous entraîne pas dans le vague et le découragement du scepticisme, à l'occasion sur-tout d'une difficulté sur laquelle la jurisprudence paraît aujourd'hui irrévocablement fixée.

Indépendamment de plusieurs arrêts des Cours royales, qui, à des époques où une transcription était nécessaire pour arrêter le cours des inscriptions, ont décidé que la transcription faite par un second acquéreur seulement, faisait disparaître le privilège non inscrit du premier vendeur, on peut en indiquer trois de la Cour de cassation, un premier du 28 mai 1807, un second, celui du 13 décembre 1813, déjà cité, un troisième du 14 janvier 1818 (2).

Ces arrêts, quoique non relatifs à des ventes faites sous la législation pure du Code civil, s'appliquent à la cause actuelle par les raisons même d'après lesquelles le rédacteur de la consultation voulait y ap-

(1) *Solùm certum nihil esse certi, et homine nihil miserius aut superbius.* Plin., hist. nat.

(2) Voir le 1^{er} arrêt dans le journal de Denevers, volume de 1807, page 295; et le troisième dans le journal de Sirey, tome 18, page 300. Voir aussi dans ce dernier journal, tome 11, 2^e partie, page 423, un arrêt de Turin, du 16 mars 1811; et tome 16, 2^e partie, page 1^{re}, un arrêt de Paris, du 3 juillet 1815.

pliquer le dernier arrêt de la Cour de Paris. Puisque, sous les législations qui, pour arrêter le cours des inscriptions, exigeaient une transcription, celle faite par le second acquéreur a effacé le privilège du premier vendeur, on doit convenir aussi que ce privilège, n'étant pas inscrit, a disparu par une seconde vente faite sous le Code civil, d'après les principes duquel la simple aliénation, par acte authentique, tenait lieu de transcription, et produisait le même effet.

C'est assez et trop long-tems peut-être s'être arrêté à la première question.

Reconnaissons donc, avec la loi, avec ceux qui l'ont rédigée, avec tous les auteurs, avec les Cours royales, et parmi elles la Cour de Riom, avec la Cour de cassation elle-même, que, depuis le Code civil et avant le Code de procédure, *la transcription d'une seconde vente n'était pas nécessaire pour arrêter le cours des inscriptions;*

Que la vente seule produisait ce salutaire effet;

Qu'enfin, après cette vente, *le privilège d'un premier vendeur ne pouvait plus être inscrit.*

DEUXIÈME QUESTION.

Des conventions particulières faites dans une première vente, ont-elles pu déroger à l'égard d'un second acquéreur à la loi générale sur les hypothèques? La solution de cette seconde question découle néces-

sairement de l'opinion que l'on adoptera sur la première. Il serait étrange, en effet, qu'un second acquéreur fût hypothécairement grevé par des conventions et des charges qu'une inscription n'aurait pas rendues publiques, et que *des tiers cependant ne peuvent supposer*, suivant l'expression du législateur Threillard.

Aussi le rédacteur de la consultation s'est-il principalement attaché à créer, sur la première question, une fausse doctrine qui pût lui éviter les difficultés de la seconde.

Pour la discussion de celle-ci, des erreurs de faits sont ses premiers élémens; une confusion de principes est ensuite son unique base.

Une première erreur de fait très-remarquable est écrite dans plusieurs pages de la consultation. On y dit que l'arrêt du 14 mai 1818 avait été attaqué devant la Cour de cassation, et que le pourvoi avait été rejeté.

Il n'y a rien de vrai dans cette assertion.

Le sieur Grelet a dans ses mains la preuve contraire.

On conçoit cependant que ce faux renseignement a dû influencer beaucoup sur l'opinion des jurisconsultes, et leur faire considérer comme la plus juste, celle que la Cour de cassation elle-même avait adoptée.

Une seconde erreur, c'est qu'ils ont cru que les deux ventes primitives étaient conçues dans les mêmes termes.

Cependant celle du 19 brumaire an 13 est pure et simple. Seulement elle charge les acquéreurs de faire transcrire à leurs frais, sans exprimer de délai. Mais

elle ne contient ni clause suspensive ni clause résolutoire.

La vente du 19 brumaire an 13, au contraire, charge les acquéreurs de faire transcrire, *dans le délai de six semaines, 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.*

Cependant on a raisonné sur les deux ventes de la même manière.

On a soutenu, pour l'une comme pour l'autre, que les premiers acquéreurs n'avaient pas eu le droit de vendre; que par la seconde vente, les seconds acquéreurs étaient devenus personnellement chargés de transcrire le premier contrat, et que, faute d'avoir rempli cette obligation, on avait pu faire saisir sur eux, comme détenteurs, les immeubles qu'ils avaient acquis.

Ces diverses propositions, qui sont sans aucune application à l'une des ventes, n'ont pu même être appliquées à l'autre que par une étrange confusion des principes sur les conventions avec ceux relatifs aux privilèges ou aux hypothèques.

La confusion des principes doit être soigneusement évitée, dans l'examen de toute question de droit, si l'on ne veut pas s'exposer à tomber dans de grands écarts.

M. Domat, dans son immortel ouvrage des Lois civiles, recommande cette attention. *On doit prendre*

garde, dit-il, en parlant des lois, à ne pas appliquer une règle hors de son étendue et à des matières où elle n'a point de rapport (1).

Que l'on n'oublie pas cette vérité élémentaire, et l'on distinguera facilement la ligne de démarcation que le législateur a tracée entre les principes sur les conventions et les principes sur les hypothèques.

Dans la classe des premiers se trouve cette règle si connue que, « Les conventions légalement formées « tiennent lieu de loi à ceux qui les ont faites. (Voyez « Code civil, art. 1134). »

Mais le législateur nous l'apprend lui-même; c'est entre ceux *qui les ont faites* seulement, que les conventions sont des lois; elles n'ont pas la même force à l'égard des tiers.

De cette règle féconde découle la conséquence qu'une condition suspensive anéantit la convention, si elle ne s'accomplit pas; qu'une condition résolutoire autorise l'une des parties à faire annuler le contrat, si l'autre ne remplit pas son engagement.

Mais c'est contre les contractans seuls que de telles actions peuvent être exercées; et si, pour des contrats de vente notamment, elles atteignent des tiers-acquéreurs, c'est seulement lorsque, la vente étant annullée, le vendeur, qui en a provoqué la nullité, reprend sa

(1) Voyez lois civiles, livre préliminaire, titre 1, section 2, note sur l'article 29.

chose, comme étant alors réputé n'avoir jamais cessé d'en être propriétaire. Les tiers-acquéreurs, dans ce cas, ne peuvent la retenir; ils en sont dépouillés par l'application de la maxime : *dissoluto jure dantis, dissolvitur jus accipientis*.

Au contraire, si, en laissant subsister la vente, le premier vendeur veut agir contre les tiers-acquéreurs, il n'a d'autre droit que le *droit de suite*, dont la loi sur les hypothèques règle l'exercice (voyez art. 2166 et suivans), mais qu'elle n'attribue qu'autant qu'on le conserve en remplissant les formalités qu'elle prescrit.

Ce serait donc une recherche moins utile que spéculative, que celle qui aurait pour objet la dénomination et le caractère de la condition attachée à la vente de frimaire an 13.

Quelle que soit sa nature, son inexécution ne peut autoriser le vendeur qu'à demander que le contrat de vente soit anéanti.

Considérée comme résolutoire, elle donne le droit de provoquer la résolution du contrat.

En la considérant comme mode d'exécution, le vendeur peut exiger, mais contre son acquéreur seul, qu'il s'y conforme. L'obligation de transcrire est l'obligation d'un fait dont ne peut être tenu que celui qui s'y est soumis.

Il est bizarre de soutenir que des tiers qui n'ont fait aucune promesse sont cependant liés par la pro-

messe d'un autre, par une promesse qu'on leur a même laissé ignorer.

Il est plus bizarre encore de prétendre que par cela même que la condition n'a pas été exécutée, l'exécution doit être considérée comme effectuée. Il y a trop de profondeur dans cette pensée : nos faibles regards n'y peuvent pénétrer.

Si l'on considère la condition comme suspensive, cette condition venant à défaillir, il n'y avait plus de vente; car les ventes additionnelles n'existent pas tant que la condition n'a pas été remplie. *Conditionales venditiones tunc perficiuntur cum impleta fuerit conditio. L. 7, ff. de contrah. empt.*

Dans tous les cas que nous venons de parcourir, quel est le droit des vendeurs?

Non celui de faire exproprier des tiers-détenteurs par des poursuites hypothécaires; car agir ainsi, c'est reconnaître que la vente primitive est parfaite;

Mais celui de reprendre la chose vendue; or, on ne dispute pas ce droit à M. Joly de Fleury et à ses consorts.

Pourquoi donc n'en usent-ils pas?

Parce qu'ils auraient à restituer plus de 300,000 fr. qu'ils ont touchés des deniers même fournis par les tiers-acquéreurs, et qui serviraient au moins à indemniser ceux-ci d'une partie de leurs pertes.

Pour obscurcir des idées simples, on fait un singulier argument.

La condition, a-t-on dit, n'est pas suspensive de la vente, mais elle est suspensive du droit de revendre; et la seconde vente est censée ne pas exister à l'égard des premiers vendeurs.

Ce système est plus ingénieux que solide.

Il est détruit par les termes de la clause, par la nature des contrats de ventes, par le mode même des poursuites exercées.

Les termes de la clause sont clairs.

» Ce qui est stipulé, est-il dit, comme condition
« essentielle des présentes, et *suspensive de la vente*
« jusqu'à l'accomplissement de cette formalité (celle
« de la transcription). »

Il est d'ailleurs contraire à la nature des contrats de vente, qu'un acquéreur soit propriétaire et ne le soit pas.

« La vente peut être faite purement et simplement,
« ou sous une condition soit suspensive, soit résolutive (Voyez Code civil, art. 1584). »

On ne reconnaît pas, en droit, d'autre manière de vendre.

Si la vente même n'est pas *suspendue* par une condition, elle est parfaite, et la propriété est acquise à l'acheteur (Art. 1583).

Or, « la propriété est le droit de jouir et de *disposer*
« des choses de la *manière la plus absolue* (Code civil, art. 544). »

Donc si la compagnie Bravard était propriétaire, elle a pu vendre.

Si, au contraire, elle n'était pas propriétaire, pourquoi, vous qui n'auriez pas cessé de l'être, avez-vous fait faire sur nous la saisie immobilière de votre propre chose ?

Et remarquons que l'on a reconnu, par le mode même des poursuites, que la compagnie Bravard avait pu vendre; car ce n'est pas sur elle, c'est sur les acquéreurs, et notamment sur le sieur Grelet, qu'on a saisi, et qu'on veut faire adjuger judiciairement, en exerçant les poursuites indiquées par les articles 2169 et suivans du Code.

On doit donc convenir que si la clause, qu'elle soit suspensive, ou résolutoire, pouvait être opposée à des tiers-acquéreurs, ce serait seulement en faisant annuler les premières ventes.

L'on devrait en convenir d'autant mieux, que tous les exemples que l'on invoque, tels que les pactes de rachat, les rescisions, etc., ne sont que des moyens de résolution de contrat.

Mais dire qu'une condition opposée à une première vente a pu grever *hypothécairement* des seconds acquéreurs, c'est tout-à-fait méconnaître les règles de notre système hypothécaire, c'est supposer qu'on peut le détruire par des conventions particulières.

Notre système hypothécaire tient à l'ordre public; c'est pour cela même que la PUBLICITÉ en est la base.

Des stipulations particulières n'ont pu y porter atteinte. *Jus publicum privatorum pactis mutari non potest.*

Notre système hypothécaire a pour but de faire cesser les privilèges et les hypothèques occultes, de mettre un terme aux fraudes nombreuses auxquelles donnaient lieu des créances inconnues.

Ce but, que l'on a cherché pendant si long-tems, que l'on est parvenu à atteindre si difficilement et après tant d'essais infructueux, ce but équitable ne serait-il pas manqué, s'il était permis, dans les ventes, de faire des conventions qui, en dérogeant à la loi générale, frapperaient les tiers, quoiqu'ils les eussent ignorées ?

Ne verrions-nous pas alors autant de règles sur les hypothèques, qu'il y aurait de contrats ?

Chacun ne se ferait-il pas un code hypothécaire à sa manière, et non seulement pour son usage, mais encore pour celui des tiers qui ne l'auraient pas connu, et qui cependant seraient forcés de s'y soumettre, et de le prendre pour règle de leurs droits ?

Enfin, la loi générale sur les hypothèques ne deviendrait-elle pas un misérable jouet, destiné à tromper les esprits simples et confians, qui auraient eu la bonhomie de croire qu'une loi doit être exécutée parce qu'elle existe; qu'en s'y conformant soi-même, on n'a pas à redouter l'attaque de ceux qui ont négligé de l'observer, et qu'en ne trouvant sur les registres pu-

blics l'indication d'aucune créance, un acquéreur n'a pas dû craindre des créances cachées, et a pu payer en toute sûreté le prix de son acquisition.

On doit s'étonner que les jurisconsultes, auteurs de la consultation, n'aient pas remarqué les funestes conséquences du système qu'ils adoptaient, et qu'ils n'aient pas senti que l'absence de toute loi sur les hypothèques serait préférable à un tel désordre; car enfin, les tiers-acquéreurs ne trouvant plus alors de garantie dans la loi, la chercheraient dans la méfiance.

Ces jurisconsultes ont été entraînés sans doute par l'idée trompeuse de l'existence d'un arrêt de cassation conforme à l'arrêt du 14 mai 1817; ils se sont peut-être aussi laissé égarer par leur facilité et leur force dans la lutte judiciaire, par leur érudition même; car quelquefois l'érudition sert moins à découvrir la vérité, qu'à créer des difficultés : *difficultatem facit indoctrina*, a dit un célèbre rhéteur.

Quoi qu'il en soit, ils ont embrassé une erreur.

S'il est vrai, comme nous l'avons prouvé en examinant la première question, que, sous la législation pure du Code civil, la vente suffisait pour arrêter le cours des inscriptions; si cette vente avait le même effet que produisait auparavant, ou que produirait aujourd'hui la transcription; si toutes les inscriptions postérieures étaient nulles, comme l'a déclaré le conseil d'état, on doit dire aussi que la clause ajoutée à la vente est absolument insignifiante quant à la question du privilège ou de l'hypothèque.

Cette clause, qui avait pour but le paiement du prix, n'était que l'accessoire de l'obligation de payer; et l'accessoire ne saurait avoir plus de force, ni plus d'effet que l'obligation principale qui, cependant, n'a pu grever les tiers sans la publicité d'une inscription.

Une inscription a été prise, dit-on;

Cela est vrai; mais en 1808 seulement, c'est-à-dire, plusieurs années après les ventes consenties au sieur Grelet; à une époque où toutes inscriptions étaient nulles, à son égard; à une époque où le privilège était dégénéré en simple hypothèque, qui, suivant la disposition de l'article 2113 du Code, ne *datait*, à l'égard des tiers, que du jour même où elle avait été prise, et, par conséquent, était sans force, sans existence même, à l'égard du sieur Grelet.

Cette inscription tardive et illégale n'a pu autoriser des poursuites contre un acquéreur qui, long-tems auparavant, était devenu propriétaire, et avait payé la totalité du prix de son acquisition.

Le sieur Grelet n'a connu ni la clause qu'on lui oppose, ni la créance que l'on réclame. Dans les contrats d'acquisition, on a même déclaré lui vendre les biens *francs et quittes de toutes dettes et hypothèques*; il a dû croire à la vérité de cette déclaration qu'aucune inscription publique ne démentait. Il a dû se reposer aussi avec sécurité sur les dispositions de la loi; il ne doit donc pas redouter l'abîme dans lequel on a menacé

286

132

de le précipiter (1); il a peu sans doute à espérer de la générosité de ses adversaires; mais il compte beaucoup sur la justice de la Cour, parce qu'il sait que devant elle comme devant la loi, l'homme faible et l'homme puissant sont également forts.

M^e ALLEMAMD, *Avocat.*

M^e GARRON, *Licencié-Avoué.*

(1) Voyez page 6 du précis des intimés.