

211 bis. Tels sont les privilèges spéciaux organisés par notre article.

Quant aux privilèges spéciaux qui dérivent de la loi commerciale, ils rentrent dans l'interprétation du Code de commerce, dont je n'ai pas à m'occuper.

SECTION II.

DU PRIVILÈGE SUR LES IMMEUBLES.

ARTICLE 2103.

Les créanciers privilégiés sur les immeubles sont :

1° Le vendeur sur l'immeuble vendu pour le paiement du prix.

S'il y a plusieurs ventes successives dont le prix soit dû en tout ou en partie, le premier vendeur est préféré au second, le deuxième au troisième, et ainsi de suite.

2° Ceux qui ont fourni des deniers pour l'acquisition d'un immeuble, pourvu qu'il soit authentiquement constaté, par l'acte d'emprunt, que la somme était destinée à cet emploi, et par la quit-

trésor de la déclaration par acte authentique : en conséquence, il ne peut être exercé à l'encontre des créanciers du titulaire qui ont formé opposition sur les fonds du cautionnement antérieurement à cette inscription. Cassation, 19 juillet 1847 et 4 décembre 1848 (Sirey, 42, 1, 584 et 49, 1, 5). Et même la déclaration a pour effet unique de conserver au bailleur le privilège de second ordre, sans empêcher que le cautionnement puisse être saisi par les créanciers personnels des titulaires, les fonds versés au Trésor cessant d'appartenir au bailleur. Cassation, 17 juillet 1849 (Sirey, 50, 1, 529).

tance du vendeur, que ce paiement a été fait des deniers empruntés.

3° Les cohéritiers, sur les immeubles de la succession, pour la garantie des partages faits entre eux, et des soulte et retour de lots.

4° Les architectes, entrepreneurs, maçons et autres ouvriers employés pour édifier, reconstruire ou réparer des bâtiments, canaux ou autres ouvrages quelconques, pourvu néanmoins que, par un expert nommé d'office par le tribunal de première instance dans le ressort duquel les bâtiments sont situés, il ait été dressé préalablement un procès-verbal, à l'effet de constater l'état des lieux relativement aux ouvrages que le propriétaire déclarera avoir dessein de faire, et que les ouvrages aient été, dans les six mois au plus de leur perfection, reçus par un expert également nommé d'office.

Mais le montant du privilège ne peut excéder les valeurs constatées par le second procès-verbal, et il se réduit à la plus-value existant à l'époque de l'aliénation de l'immeuble, et résultant des travaux qui y ont été faits.

5° Ceux qui ont prêté les deniers pour payer ou pour rembourser les ouvriers, jouissent du même privilège, pourvu que cet emploi soit authentiquement constaté par l'acte d'emprunt et par la quittance des ouvriers, ainsi qu'il a été dit ci-dessus pour ceux qui ont prêté les deniers pour l'acquisition d'un immeuble.

SOMMAIRE.

212. Transition.

213. § 1^{er}. *Du privilège du vendeur.* Renvoi pour quelques principes.

214. Quelles personnes peuvent être assimilées au vendeur ? De l'acquéreur contre lequel le rachat est exercé. Il n'a pas privilège.
215. De l'échangiste. Il n'a pas non plus privilège.
216. Du donateur. Il est encore plus clair qu'il n'a pas privilège.
217. Du cessionnaire du vendeur. Renvoi.
218. Quelles sommes sont privilégiées ? Qu'entend-on par vendeur non payé ?
219. Les intérêts du prix sont privilégiés. Discussion à cet égard.
220. Des frais de contrat et de transcription. Ils sont privilégiés.
221. Les dommages et intérêts pour inexécution de la vente ne sont pas privilégiés.
222. Du droit de demander la résolution. Erreur de M. Grenier. Le vendeur a droit de demander la résolution lorsqu'il néglige de conserver son privilège.
223. Inconvénients qui résultent de ce droit.
224. Le vendeur peut-il demander la résolution après avoir vainement demandé le prix ? Opinions diverses. Distinction.
- 224 bis. Lorsque les choses se passent entre le vendeur et l'acquéreur, la réclamation du prix n'est pas un obstacle pour réclamer la résolution du contrat.
225. Mais le vendeur qui a demandé contre des tiers à être colloqué sur le prix, ne peut demander la résolution. Raison de cela. Arrêt de la Cour de cassation. Dissentiment avec M. Merlin.
226. Rang du vendeur. Renvoi. Rang de plusieurs vendeurs entre eux.
227. § II. *Prêteur de deniers pour l'acquisition d'un immeuble.* Il n'avait pas de droit réel sur la chose par le droit romain. Il fallait stipuler l'hypothèque. Avait-il privilège personnel ?
228. Suffisait-il que l'argent reçût son emploi ? Fallait-il dans l'acte la mention que l'argent était prêté pour acheter ? Opinions diverses à cet égard.
229. Principes du droit français et modifications au droit romain.
230. État des choses sous le Code Napoléon. Conditions auxquelles est soumis le prêt.
231. L'acte de prêt doit être authentique.
232. Du temps qui doit s'écouler entre le prêt et l'emploi.
233. Du rang du prêteur de fonds. Son privilège ne peut nuire au vendeur, dont il n'est que le subrogé.
234. Difficulté élevée par Renusson sur le rang entre le prêteur et les créanciers du vendeur à qui le prix a été délégué. Distinction sur l'opinion de Renusson.
235. Du concours entre plusieurs prêteurs successifs.

- 235 *bis*. Du cas où le prêteur de fonds a prêté pour acheter un immeuble saisi.
236. § III. *Du privilège des cohéritiers et des copartageants*. Son origine. Son nom dans l'ancienne jurisprudence. La loi de l'an VII n'en parlait pas. Amélioration sous ce rapport, résultant du Code Napoléon.
237. Raison de ce privilège. Son objet est de maintenir l'égalité. Il s'étend à tous les immeubles de la succession.
238. Quelles personnes jouissent de ce privilège. Le communisme y a-t-il droit comme le cohéritier? Vice de rédaction de notre article.
239. Créances privilégiées par suite de partage. 1° Soultes. 2° Retour pour cause d'éviction. 3° Prix de licitation. 4° Restitution de jouissances. 5° Dette qu'un cohéritier paye à la décharge des autres. Dissentiment avec M. Grenier.
240. Des intérêts des soultes et retours de lot.
- 240 *bis*. Renvoi pour le rang du copartageant.
241. § IV. *Des architectes, ouvriers, etc.* De ce privilège par le droit romain.
242. Il n'avait lieu que pour la reconstruction d'un édifice détruit. *Quid* dans l'ancienne jurisprudence et sous le Code Napoléon?
243. Le privilège des ouvriers n'a pas lieu indéfiniment, mais *in quantum res pretiosior facta est*. Rejet d'une distinction de Pothier, et dissentiment avec la Cour de cassation et avec MM. Persil et Dalloz.
244. Comment on apprécie cette plus-value.
245. Condition pour que le privilège ait lieu. Double rapport d'experts avant et après les travaux.
246. Des intérêts dûs aux ouvriers.
- 246 *bis*. Du cas où ce qui est dû à l'architecte est au-dessous de la plus-value.
247. Renvoi pour le rang des ouvriers dans le concours avec les autres privilégiés.
248. § V. *Du prêteur de deniers pour réparations et travaux d'art*. Précautions à prendre dans l'acte pour constater la cause du prêt, et dans les quittances pour constater l'emploi.

COMMENTAIRE.

242. Après avoir parlé sous l'article précédent de ce qui touche aux privilèges spéciaux sur les meubles, l'article 2103 me conduit à traiter des privilèges spéciaux

sur les immeubles. Je procéderai par l'ordre de numéros donné par le Code Napoléon, quoique cet ordre ne soit pas celui du rang de chacun des privilèges institués par la loi.

Du privilège du vendeur.

213. Les développements dans lesquels je suis entré aux n^{os} 181 et suivants me permettent d'être court sur quelques principes qui sont relatifs au privilège du vendeur.

Ainsi, l'on a retenu que d'après le droit romain le vendeur n'avait pas de privilège. Je ne réfuterai donc pas ici M. Grenier, qui adopte sur parole (1) l'opinion de Loyseau, que le vendeur était privilégié, opinion détruite par des lois formelles, et contraire à la doctrine de la grande majorité des auteurs.

Je ne dirai pas non plus comment dans les pays français soumis au droit écrit, on s'était écarté de ce principe fondamental. J'ai exposé tout cela au n^o 182, et j'ai parlé au n^o 183 de la législation des pays coutumiers.

J'examinerai seulement ici ce qui se rattache aux points suivants : 1^o Quelles personnes sont privilégiées pour prix de vente? 2^o Sur quelles sommes s'étend le privilège? 3^o Le droit de demander la résolution subsiste-t-il dans notre système hypothécaire?

Quant à ce qui concerne les moyens de conserver le privilège, il en sera parlé avec étendue sous l'art. 2108 ci-après.

214. Le vendeur, dit notre article, a privilège sur le prix. Ce n'est donc pas sur le vendeur proprement dit que peuvent rouler les difficultés que j'ai à examiner relativement aux personnes qui jouissent de ce privilège.

Mais on demande d'abord si l'acquéreur à pacto de rachat, qui n'a pas été remboursé de tout ou partie du

(1) Hypoth., t. 2, n^o 383, p. 218.

prix par le vendeur rentré en possession de sa chose, a privilège pour ce qui lui est dû.

La raison de douter est que l'acquéreur à pacte de rachat peut être assimilé à un vendeur; que puisque le vendeur rachète sa chose, d'après le nom même que porte le contrat, l'acquéreur cesse d'être tel, et est transformé en un vendeur, ainsi que l'ont enseigné plusieurs docteurs cités par Zoannetus en son traité *De empt. vend. sub pacto de retro*, n° 111.

Mais la raison de décider est qu'il est faux que le réméré soit une vente nouvelle; c'est une simple résolution de la vente consommée, *distractus potius quàm novus contractus* (1). Il n'est donc pas possible de soutenir que l'acquéreur à pacte de réméré jouit du privilège. Il n'a que le droit de rétention que lui donne l'art. 1673 du Code Napoléon. S'il n'use pas de ce droit de rétention, et s'il remet la chose au vendeur, sans exiger le paiement des répétitions auxquelles il a droit, il doit s'imputer de s'être dépouillé des garanties que la loi lui assurait. Il ne lui reste plus que l'action personnelle. Cette doctrine est aussi celle de M. Tarrible (2) et de M. Grenier (3).

215. On a agité la question de savoir si l'échangiste, qui a tant de rapport avec le vendeur, jouit du même

(1) Pothier, Vente, n° 412. Voy. mon Comm. de la Vente, t. 2, n° 693. Junge, MM. Duvergier, de la Vente, t. 2, n° 52, et Duranton, t. 19, n° 157.

(2) Privilège, sect. 4, § 5, n° 5.

(3) T. 2, n° 390. — Toutefois si l'acquéreur à pacte de rachat s'est réservé le droit de faire vendre l'immeuble et de se faire payer sur le prix, dans le cas où le réméré ne serait pas exercé dans le délai fixé, il doit être colloqué sur le prix par préférence à tous créanciers hypothécaires du vendeur postérieurs à la vente, d'après un arrêt de la Cour de cassation du 7 décembre 1818 (Sirey, 19, 1, 264).

Du reste, l'acquéreur à pacte de rachat n'ayant pas de privilège, en principe, il est clair que le prix prêté pour exercer le rachat n'engendre pas le privilège créé par le n° 2 de l'art. 2103, au profit du bailleur de fonds. Cassation, 26 avril 1827 (Sirey, 27, 1, 400).

privilège que ce dernier. J'ai établi la négative ci-dessus (1).

Tous les auteurs ne partagent cependant pas cette opinion. Elle est combattue par M. Dalloz (2), mais à tort suivant moi (3). Cependant, si le contrat stipulait un retour en argent, je pense que l'échangiste jouirait du privilège pour le montant de ce retour, qui est un véritable prix (4). Rien ne s'oppose à ce que la vente se trouve mêlée avec l'échange, et alors elle doit produire son effet, et jouir de tous ses privilèges.

216. M. Grenier demande si le donateur a un privilège sur les biens donnés pour l'exécution des clauses et conditions imposées par l'acte même de donation.

Cette question n'est pas même proposable, tant il est clair qu'il n'y a aucune assimilation à faire entre le vendeur et le donateur. Ce dernier a une action en résolution, que l'art. 954 lui assure pour le cas d'inexécution des clauses de la donation, et qui lui donne un droit de

(1) N° 200 *bis*.

(2) Hyp., p. 49, n° 9.

(3) Jugé même que l'échangiste ne peut réclamer de privilège pour le paiement des dommages intérêts auxquels il prétend avoir droit à raison d'une non-jouissance momentanée de la chose par lui reçue en contre-échange. Paris, 20 janvier 1834 (Sirey, 34, 2, 275).

(4) Grenier, t. 2, n° 387. Delvincourt, t. 3, p. 780, note 5. V. aussi mon Commentaire de la *Vente*. t. 1, n° 10. *Junge*, MM. Persil, Rég. Hyp., art. 2103, § 1, n° 11; Zachariæ, t. 2, § 263, note 7; Duranton, t. 19, n° 155. — Récemment, lorsqu'on s'occupait de la réforme du régime hypothécaire, la commission de l'Assemblée nationale avait étendu le privilège de l'échangiste non-seulement à la soulte, mais encore à la somme fixe déterminée par le contrat à titre de dommages et intérêts (V. le rapport de M. de Vatimesnil, p. 62 et 132). Et la disposition était motivée sur la suppression qui avait été faite, dans l'origine, de l'action résolutoire tant en matière de vente qu'en matière d'échange. Néanmoins elle fut maintenue même après que l'action résolutoire eût été rétablie (V. la dernière rédaction de la commission pour les art. 2102 et 2103. V. aussi l'art. 2179).

suite contre les tiers. Il doit s'en tenir à ce droit, qui certes est bien aussi avantageux qu'un privilège sur le prix (1).

217. Le cessionnaire du vendeur jouit du même privilège que le vendeur lui-même. Je renvoie, à cet égard, à ce qui sera dit sur l'art. 2112. J'y parlerai aussi de celui à qui une délégation sur le prix a été faite de la part du vendeur.

218. Voyons maintenant quelles sommes sont privilégiées.

D'abord, nul doute sur le prix principal non payé (2) ; mais remarquons bien que c'est le prix tel qu'il est stipulé dans le contrat. Car les conventions particulières du vendeur et de l'acquéreur, résultant de contre-lettres, n'auraient pas d'effet à l'égard des tiers (3).

(1) La jurisprudence est fixée en ce sens. Douai, 18 nov. 1846 (*J. des not. et des avoc.*, art. 13057). Orléans, 26 mai 1848 (Sirey, 48, 2, 615). On peut encore citer une décision administrative conforme, du 27 mars 1830, de laquelle il résulte « que les conservateurs des hypothèques ne sont pas obligés d'inscrire d'office, au profit des donateurs, les charges imposées au donataire par les actes de donation dont on requiert la transcription, cette obligation prescrite par l'art. 2108, Code Napoléon, n'existant qu'à l'égard des vendeurs et bailleurs de fonds, les seuls qui, d'après cet article, conservent leur privilège par l'effet de la transcription. » V. aussi MM. Persil, t. 1, n° 10, et Duranton, t. 19, n° 156. Néanmoins, dans le projet de réforme hypothécaire, la commission de l'Assemblée nationale avait fait admettre, en faveur du donateur, son privilège indépendamment de l'action résolutoire (V. les art. 2102, 2103 et 2179, dernière rédaction).

(2) Lorsqu'une rente viagère fait partie intégrante du prix, elle jouit du privilège, comme le prix principal. Orléans, 8 juill. 1845 (*J. du Pal.*, 1845, t. 2, p. 491).

(3) La cour de Bordeaux, par arrêt du 23 avril 1836 (D. 36, 2, 146. Sirey, 36, 2, 476), a accordé privilège pour un supplément de prix porté par une sentence arbitrale rendue après compromis sur une demande en nullité du jugement d'adjudication qui avait transféré la propriété à l'acquéreur.

Cette décision, que les circonstances de la cause justifiaient, ne porte aucune atteinte au principe que je viens de poser.

Mais qu'entend-on par vendeur non payé? C'est ce que j'ai suffisamment expliqué *suprà*, n° 199.

219. Le privilège s'étend-il aux intérêts du prix?

L'affirmative ne peut souffrir de difficultés sérieuses, et personne, je crois, ne s'est avisé de soutenir que les intérêts du prix ne sont pas privilégiés. Car, bien que l'art. 2103 ne parle pas des intérêts, et qu'il ne se serve que du mot prix, néanmoins, les intérêts étant un accessoire du prix, et représentant les fruits de l'immeuble dont l'acquéreur a la jouissance, ils doivent participer au même privilège que le principal.

Mais le point où commence la difficulté est de savoir combien d'années d'intérêts sont privilégiées. C'est sur cette question que s'élèvent des divergences d'opinions graves et sérieuses.

Dans l'ancienne jurisprudence, on pensait généralement que tous les intérêts non prescrits sont privilégiés comme le prix principal. Despeisses (1) dit : « Pour le » prix de la vente, le vendeur est préféré sur les deniers » provenant de la chose vendue, à tous les créanciers de » l'acheteur, bien qu'antérieurs au contrat de vente ; et » pour le cas de déconfiture des biens de l'acheteur, le » vendeur a droit de faire disparaître de la saisie générale » les possessions vendues, pour en faire ordonner la » vente séparément, et, sur les deniers qui en provien- » dront, être payé *du principal et de tous les intérêts.* » D'Olive (2) s'exprime dans le même sens. « La même » raison donne sujet à la troisième exception concernant » le prix des choses vendues, *dont les intérêts sont dus au* » vendeur avec tel avantage qu'en la déconfiture des » biens de l'acquéreur, il a le droit de faire distraire de » la saisie générale les possessions vendues, pour en faire » ordonner la vente séparément, et, sur les deniers qui » en proviendront, être payé *du principal et intérêts par*

(1) T. 1, tit. Achats et Ventes.

(2) Quest. not., liv. 4, ch. 21.

» préférence à tous les autres créanciers. C'est un effet
 » de la *clause du précaire* (1) que nos arrêts suppléent
 » en tout les contrats de vente des choses immeubles par
 » le mouvement de l'équité naturelle, reçue dans le droit,
 » qui ne souffre pas que le vendeur se trouve privé de la
 » chose et du prix tout ensemble. »

Laroche-Flavin (2), Catelan (3), Lamoignon (4), D'Héricourt (5), Serres (6), Rousseau-Lacombe (7), enseignent la même doctrine, qui était l'opinion commune.

Il faut seulement observer qu'il y avait dans la jurisprudence des divers parlements quelques différences sur le rang que l'on donnait aux intérêts. Au parlement de Paris, par exemple, on colloquait tous les intérêts au même rang que le capital. Il en était de même au parlement de Bordeaux (8). Mais, au parlement de Toulouse, les intérêts n'étaient colloqués qu'après tous les capitaux (9).

Du reste, on voit que malgré cette différence, qui ne touche pas même à l'essence des choses, tous convenaient que les intérêts faisaient partie du prix, et avaient un privilège pour tous les arrérages échus.

La loi du 11 brumaire an VII opéra une révolution dans le régime hypothécaire, en créant un système de publicité tout nouveau. On sait que cette loi introduisit des formes particulières pour la conservation du privilège du vendeur, en exigeant la transcription de la vente et l'inscription d'office.

L'art. 17, relatif au mode d'inscription des hypothèques

(1) *Suprà*, n° 182.

(2) Liv. 6, t. 54, art. 1.

(3) Liv. 6, ch. 5.

(4) T. Vente.

(5) Vente, ch. 11, sect. 2, n° 39.

(6) Liv. 2, t. 1, n° 40.

(7) V° Vente, sect. 4.

(8) D'Olive, Quest., liv. 3, ch. 25, add. en note.

(9) *Idem*.