

## CHAPITRE IV.

### DES PRIVILÉGES.

#### DISPOSITIONS GÉNÉRALES.

**Art. 131.** D'après la définition du privilège donnée par ce premier article, c'est la cause de la créance qui est en même temps la cause de la préférence appelée privilège: la priorité de date et la personnalité du créancier sont sans influence.

La loi excepte deux cas où ce n'est plus la *cause* de la créance, mais la *convention* qui crée le privilège, ce sont précisément les cas de nantissement mobilier ou immobilier, objets des deux précédents Chapitres.

Mais si l'idée de *cause* de la créance doit dominer dans la définition du privilège, elle ne suffit pas. D'où peut venir, en effet, cette puissance de la cause? Quelles causes auront cette puissance? Quels objets seront soumis au privilège né de la cause? A quelles conditions sera soumis son exercice?

La loi seule, évidemment, peut les décider. Et c'est ce qu'exprime le 2<sup>e</sup> alinéa de notre article: les causes, les objets et les conditions des privilèges sont déterminés par la loi, et cela, limitativement, parce que les privilèges, en même temps qu'ils sont favorables à un créancier, sont nuisibles aux autres: ils dérogent au droit commun de l'article 1<sup>er</sup> ci-dessus; ils ne peuvent donc s'étendre, par analogie d'un cas à un autre. Il y a là un principe qu'on ne devra jamais perdre de vue dans l'application de la loi. Cela n'exclut pas d'ailleurs l'in-

interprétation des textes : la loi ne dit pas que toutes ses dispositions en cette matière seront *expresses*, elle dit seulement qu'on ne les étendra pas à des cas qu'elle n'a pas prévus.

Le privilège ne donne pas seulement un droit *de préférence* à un créancier sur les autres : il lui donne aussi, au moins, quand il porte sur un immeuble, un droit *de suite* contre les tiers-détenteurs.

Comme il y a là une nouvelle dérogation au droit commun, lequel permet au débiteur de disposer de ses biens, lorsqu'il agit sans fraude, il faut de même se référer à la loi pour connaître les cas où le droit de suite appartient au créancier et les conditions de son exercice.

C'est d'ailleurs parce que le droit de suite n'accompagne pas toujours le droit de préférence qu'il ne figure pas dans la définition du privilège.

**Art. 132.** A cause de son importance, le principe de l'indivisibilité est rappelé pour chaque sûreté réelle, et comme les privilèges sont de nature variée, on l'énonce ici dans les Dispositions générales.

**Art. 133.** Il n'y faut pas voir dans le principe posé au présent article une extension du privilège, mais seulement sa conservation, par son transport sur une nouvelle valeur qui représente manifestement l'ancienne, par une sorte de *subrogation réelle*.

Ce transport du privilège sur une valeur représentant la chose ne nuit pas aux autres créanciers, car ils n'ont pu compter sur cette valeur, du moment que la chose elle-même n'était pas leur gage. Ceux-là seuls qu'il faut protéger contre la subrogation dont il s'agit ce sont les débiteurs de cette valeur, afin qu'ils ne soient pas exposés à *mal payer* : la loi y pourvoit, en exigeant qu'ils soient informés par une opposition provenant du créancier privilégié.

Le 2<sup>e</sup> alinéa applique la subrogation réelle au prix de vente de la chose grevée de privilège. Cette disposition est d'abord applicale à la vente d'un meuble, parce que les meubles ne sont pas susceptibles de droit de suite, de la part du créancier privilégié ; elle s'applique encore aux ventes d'immeubles, lorsque le droit de suite n'a pas été conservé ou exercé conformément à la loi.

La même disposition s'appliquera au cas d'expropriation pour cause d'utilité publique : comme, dans ce cas, il n'y a pas de droit de suite, le droit de préférence doit se substituer sur l'indemnité due par l'Etat. Enfin elle s'appliquera tout naturellement, au cas d'incendie, à l'indemnité payée par les assureurs.

**Art. 134.** Cet article n'a d'autre but que de faire connaître d'avance les divisions de la matière.

**Art. 135.** Il n'y a pas de principe général sur le classement des privilèges, comme on en trouvera un, au contraire, pour le classement des hypothèques (v. art. 239). Cependant, on peut dire que c'est, généralement, la faveur plus ou moins grande que mérite la cause de la créance qui déterminera son rang ; mais, comme quelquefois ce principe se trouvera modifié par la bonne foi respective des créanciers privilégiés, lorsqu'il s'agira de meubles, et par la nécessité d'une publication du privilège par inscription, lorsqu'il s'agira d'immeubles, la loi ne peut que se référer à ce qui sera dit à ce sujet dans les Sections respectives.

Quand les privilèges sur les immeubles se trouvent en conflit avec des hypothèques, la préférence appartient, en général, aux privilèges ; mais il comporte des exceptions possibles : d'abord celles que la loi peut toujours établir dans des cas particuliers, et l'article 144 en donnera un exemple ; ensuite, dans le cas où le créancier qui a le privilège est garant de l'hypothèque. Ainsi, par

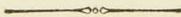
exemple, un vendeur d'immeuble a privilège sur la chose par lui vendue ; mais il ne saurait primer celui auquel il aurait consenti une hypothèque sur le même immeuble. Le texte a donc soin, en posant le principe de la préférence donnée au privilège sur l'hypothèque, de réserver les exceptions établies par la loi, ce qui comprend aussi bien les exceptions fondées sur les principes généraux du droit que les dispositions spéciales de la loi.

Il n'est pas rare que plusieurs créances privilégiées ayant la même cause ou des causes également favorables soient en concours sur le même bien, meuble ou immeuble ; alors elles concourent, en proportion de leur montant respectif, comme cela a lieu entre créances non privilégiées.

**Art. 136.** Le Code de Commerce établit quelques privilèges particuliers, ou règlera certains privilèges, autrement que le présent Code, lorsqu'ils s'exerceront dans une faillite : notamment, le privilège des commis des marchands, des ouvriers des manufactures et du bailleur des bâtiments affectés au commerce ou à l'industrie du failli.

Des lois spéciales d'administration ou de finance établissent aussi quelques privilèges spéciaux du Trésor public, soit sur les biens des contribuables, soit sur ceux des comptables : le Code civile n'y préjudicie pas.

Dans les deux cas, qu'il s'agisse du Code de Commerce ou de lois spéciales, le droit civil restera le droit commun de ces privilèges, et il ne subira de dérogations qu'autant qu'elles seront indiquées expressément ou implicitement.



## SECTION PREMIÈRE.

DES PRIVILÈGES GÉNÉRAUX  
SUR LES MEUBLES ET LES IMMEUBLES.§ 1<sup>er</sup>.—DES CAUSES DES PRIVILÈGES GÉNÉRAUX.

**Art. 137.** Les cinq privilèges généraux ici énoncés sont à peu près nouveaux au Japon. On s'attachera sur chacun à faire reconnaître son utilité et sa légitimité.

## I.—PRIVILÈGE DES FRAIS DE JUSTICE.

**Art. 138.** L'expression "frais de justice" ne doit pas éveiller l'idée de frais faits dans une procédure judiciaire. Sans doute, ce sont là les frais de justice par excellence, mais ce ne sont pas les seuls : la loi a soin d'y joindre les frais "d'actes extrajudiciaires."

Le texte les présente comme étant "des avances d'argent, des salaires ou honoraires," sans que cette énumération doive être considérée comme limitative. Ces frais sont faits "dans l'intérêt commun des créanciers, pour conserver, liquider, et distribuer les biens du débiteur."

Cet intérêt commun, en même temps qu'il caractérise les frais privilégiés, est la justification du privilège lui-même et du premier rang qui lui est accordé. On retrouvera même, à des degrés divers, cette idée de service rendu aux créanciers, comme justification des autres privilèges généraux, à l'exception d'un seul, le suivant.

Les principaux actes qui donnent occasion à ces frais sont : les appositions de scellés, après le décès ou la faillite du débiteur, l'inventaire général des meubles formant le gage commun des créanciers, le recouvrement,

par voie judiciaire ou extrajudiciaire, des sommes teva- leurs dues au débiteur, les revendications contre des tiers possesseurs, s'il y a lieu, la vente des biens aux enchères, le calcul de la répartition proportionnelle entre les créanciers et le payement.

Quant à la dénomination même de "frais de justice", elle se justifie par cette idée que si ces frais ne sont pas toujours faits en justice, c'est-à-dire dans une instance judiciaire, ils sont toujours faits sous le contrôle de la justice, par des officiers qui relèvent d'elle, disciplinairement.

Le 2<sup>e</sup> alinéa fait une réserve essentielle.

Il peut arriver que le droit de l'un des créanciers soit contesté et que celui-ci doive plaider contre le débiteur pour l'établir : si le créancier gagne le procès, il y a eu là des frais de justice, dans le sens le plus clair du mot, puisqu'il y a eu procès ; ces frais sont privilégiés, mais le privilège n'est plus général, parce qu'ils n'ont pas été utiles au débiteur, ni à l'ensemble des créanciers : ils leur ont même été nuisibles, en amenant le concours d'un nouveau créancier ; le privilège sera donc *spécial* : il portera sur le montant des sommes allouées dans la masse à ce nouveau créancier qu'il faut supposer être lui-même insolvable, sans quoi le privilège n'aurait pas d'intérêt.

Il en serait de même des frais de la procédure dite *d'ordre* qui règle le rang et le payement de chaque créancier ayant privilège spécial ou hypothèque sur un bien du débiteur : cette partie des frais, à la différence de celle qui résulte de la procédure dite de *distribution par contribution*, n'est utile qu'à ces seuls créanciers et ne doit être prélevée que sur le montant de la collocation qui leur est assignée.

Le privilège, restant spécial dans ces divers cas, rentre dans l'application de l'article 155 qui réglera le privilège de "celui a conservé un objet mobilier."

## II.—PRIVILÈGE DES FRAIS FUNÉRAIRES.

**Art. 139.** La loi ne définit pas expressément le sens et la portée des mots “frais funéraires :” on doit leur donner ici un sens très étroit avec trois applications seulement : 1° l'ensevelissement, qui comprend le cercueil, 2° la cérémonie religieuse qui précède l'inhumation et 3° l'inhumation proprement dite (la mite en terre) ou la crémation (incinération du corps).

Il n'est pas douteux d'ailleurs que le transport des corps au temple et au cimetière soit privilégié, puisque c'est une dépense inséparable de la double cérémonie ; de même l'achat du terrain pour l'inhumation et aussi le monument qui y est élevé et constitue la tombe.

Mais il n'y aurait certainement pas privilège pour un embaumement, qui serait un luxe, ni pour une autopsie qui aurait été faite pour découvrir la nature d'un mal intérieur, cause de la mort.

Comme ces dépenses sont susceptibles d'une grande variété d'importance et que la loi ne peut songer à les tarifer d'une manière uniforme, même pour les débiteurs qui meurent insolubles, elle invite les tribunaux, pour le cas de contestation, à tenir compte de la “ position sociale ” du débiteur, combinée avec la “ mesure d'usage :” il ne faut pas que la dépouille du débiteur soit privée des honneurs qui lui sont dûs, parce qu'il meurt pauvre.

Mais la loi a soin (3° al.) d'exclure du privilège les dépenses “ même d'usage ” qui suivent les funérailles, immédiatement ou après un certain nombre de jours, comme les présents aux invités, les repas commémoratifs, les vêtements de deuil des parents ou des serviteurs.

Il faut, à cette occasion, indiquer la cause légale de ce privilège. C'est le seul des privilèges généraux qui ne soit pas fondé sur l'idée d'un service rendu à la masse des créanciers ; la cause est double : la salubrité publique, qui réclame l'inhumation plus ou moins

prompte des corps, et la décence, les convenances, qui seraient offensées, si les corps restaient plus ou moins longtemps sans sépulture, parce que la famille du défunt ne disposerait pas présentement des sommes nécessaires aux funérailles : en accordant un privilège général à ceux qui feront les avances d'argent ou de services pour cette cérémonie, la loi encourage les tiers à les faire. Mais on comprend que la loi ne donne pas le même encouragement pour des dépenses qui ne sont plus nécessaires, par cela même qu'elles sont postérieures à l'inhumation, et, bien qu'elles soient d'usage, elles seraient abusives au cas d'insolvabilité.

Il fallait résoudre la question de savoir si le privilège des frais funéraires serait limité aux funérailles du débiteur, ou s'il s'appliquerait aussi aux frais des funérailles qu'il aurait prise à sa charge.

Tout en ne limitant pas le privilège aux funérailles du débiteur, il ne fallait pas admettre qu'il pût, au préjudice de ses créanciers, grever ses biens d'un privilège général qui ne se justifierait plus au même degré que quand il s'agit de lui-même. Le texte prend un parti qui concilie les convenances avec l'intérêt des créanciers : le privilège n'aura lieu que pour les funérailles de personnes présentant ces trois caractères : 1<sup>o</sup> qu'elles soient de la famille du débiteur (non des amis), 2<sup>o</sup> que leur entretien, de leur vivant, ait été à sa charge, 3<sup>o</sup> qu'elles aient habité avec lui, à l'époque de leur décès.

Il faut qu'elles aient été à sa charge, parce que, leur ayant dû les aliments pendant leur vie, il leur droit *les derniers devoirs* ; il faut qu'elles aient habité avec lui, au moment de leur mort, afin que les autres créanciers ne soient pas primés par un privilège qu'ils n'auraient pu prévoir.

### III.—PRIVILÈGE DES FRAIS DE DERNIÈRE MALADIE.

**Art. 140.** Le texte tranche ici, favorablement au

privilage, une question qu'il ne fallait pas laisser incertaine, à savoir si c'est seulement la maladie dont le débiteur est mort qui donne lieu au privilège, ou même la maladie qui a précédé sa faillite ou la liquidation de ses biens par suite d'insolvabilité.

Bien que le cas de décès du débiteur soit celui où les créanciers pour soins médicaux sont le plus exposés à n'être pas payés, Il est à craindre aussi que le débiteur guéri, une fois failli ou insolvable, n'oublie facilement sa dette envers le médecin : il y en a bien des exemples. De plus, il y aurait quelque chose de choquant à ce que le médecin dont les soins ont sauvé le malade fût moins bien traité que celui qui n'a pas réussi.

Enfin, le but de la loi doit être d'encourager les médecins à donner leurs soins, et les pharmaciens à fournir leurs médicaments à ceux qui ne peuvent les payer comptant ; or, il n'y aurait aucun encouragement si le privilège n'était pas assuré dans tous les cas, et surtout au cas de guérison.

Le texte, par analogie avec ce qui a été décidé à l'article précédent, au sujet des funérailles de certains parents du débiteur, donne aussi le privilège à ceux qui ont soigné les mêmes parents dans leur dernière maladie ; seulement, pour ces personnes, il n'y a pas à prévoir leur propre faillite, puisqu'étant à la charge du débiteur, elles n'ont pas de patrimoine propre ; leur dernière maladie est donc celle qui a précédé la mort ou l'insolvabilité du débiteur, sans distinguer, non plus, si elles sont mortes elles-mêmes ou si elles ont été guéries.

La longue durée qu'ont souvent les maladies pourrait donner lieu à une difficulté ; elle ne serait qu'incomplètement résolue quand on déciderait qu'il ne serait tenu compte pour le privilège que de la période pendant laquelle la maladie est devenue dangereuse et a rendu

le décès probable et prochain ; en effet, outre une grande difficulté d'appréciation pour les tribunaux qui ne peuvent guère être éclairés ici que par le médecin, lui-même intéressé, cette solution ne s'appliquerait pas au cas où le malade a guéri.

Notre texte adopte un système plus simple et plus sûr : pour les maladies longues, que le malade en soit mort ou en ait guéri, le privilège sera exercé pour les frais "de la dernière année," c'est-à-dire qu'en prenant la mort ou la guérison comme terme fixe, on remontera d'un an dans le passé pour faire le compte des frais privilégiés. Le médecin ne doit pas laisser grossir sa créance au-delà de ce que les autres créanciers peuvent prévoir.

Le dernier alinéa suppose que, pendant le traitement, le débiteur ou son parent "est mort par une autre cause que la maladie pour laquelle les frais ont été faits ;" dans ce cas, la maladie ne s'étant terminée ni par la mort causée par elle, ni par la guérison, on aurait pu hésiter sur l'admission du privilège ; mais le médecin ne doit pas souffrir d'un tel accident.

La loi ne prévoit pas le cas où le médecin n'aurait pas donné ses soins jusqu'à la guérison ou jusqu'à la mort ; mais il n'est pas douteux que le privilège subsiste : la nécessité d'encourager les médecins à donner leurs soins aux gens peu aisés est toujours la même et ils ne doivent pas souffrir de ce que les malades ou ceux qui les entourent se découragent d'un traitement qui ne réussit pas aussitôt qu'ils l'espéraient.

Il convient, en terminant, de s'arrêter un instant sur la cause légale de ce privilège ; il ne faut pas du tout croire qu'il soit créé dans l'intérêt des médecins ou de leurs auxiliaires, si intéressants qu'ils soient ; la cause ici est, comme dans cas du premier privilège et des suivants (le second est seul excepté), le service rendu au débiteur et à la masse de ses créanciers, par les soins

médicaux : le médecin, en conservant ou en prolongeant la vie du débiteur, est considéré comme ayant géré l'affaire des ses créanciers.

IV.—PRIVILÈGE DES SALAIRES DES GENS DE SERVICE.

**Art. 141.** Disons d'abord que la cause légale du privilège des gens de service est encore que ces *services* sont rendus moins au débiteur lui-même qu'à la masse de ses créanciers : si le débiteur était obligé de se servir lui-même, il passerait un temps considérable à des occupations matérielles, grossières, sans cesse renouvelées, au grand préjudice des travaux de sa profession, lesquels doivent lui procurer le moyen de satisfaire ses créanciers ; si les gens de service n'avaient un privilège, ils ne serviraient pas à crédit un homme dont la position pécuniaire serait mauvaise ou seulement douteuse et le mal qu'on vient de signaler serait inévitable.

Voyons maintenant l'étendue du privilège.

Les serviteurs privilégiés sont ceux attachés à la personne ou aux biens du débiteur et aussi à la personne de ses parents, dans les conditions prévues à l'article 139, c'est-à-dire "habitants avec lui et à sa charge ;" ces parents pauvres peuvent avoir un ou deux serviteurs mis à leur disposition par le débiteur, eu égard à leur âge et à leur ancienne condition.

Pour ce qui concerne le débiteur, on devra considérer comme serviteurs attachés à sa personne, non seulement ceux qui lui donnent des soins directs et journaliers, mais encore le cuisinier, le cocher, le *béto* ; comme serviteurs attachés aux biens, on comptera les *monlans*, les veilleurs de jour et de nuit, les jardiniers, hommes de peine, etc.

Le privilège ici prévu ne s'applique pas aux commis des marchands et des industriels ;

Il fallait aussi régler l'étendue du privilège quant à la durée des services :

Le loi adopte un calcul à la fois juste et facile : on prend le jour de la cessation des services comme point de départ et on alloue un an de gages pour l'arriéré, s'il n'a pas été payé et si les services ont cette ancienneté.

V.—PRIVILÉGE DES FOURNITURES DE SUBSISTANCES.

**Art. 142.** La cause légale de ce privilège est toujours le service rendu au débiteur dans des conditions qui profitent aux autres créanciers : si le débiteur ne trouvait pas crédit pour sa subsistance journalière et celle de sa famille et de ses serviteurs, il serait obligé pour vivre de se livrer à des occupations journalières étrangères à sa profession, ce qui serait aussi nuisible à ses créanciers que s'il lui fallait, comme on l'a dit plus haut, se servir lui-même.

La subsistance de ses serviteurs est mise ici sur la même ligne que celle de la famille ; d'abord, parce qu'il serait le plus souvent impossible de distinguer ce qui est pour la famille et ce qui est pour les serviteurs ; ensuite, parce que si la subsistance des serviteurs n'était pas assurée, comme leurs gages, le débiteur ne trouverait pas de serviteurs.

Au contraire, pour les frais funéraires et ceux de dernière maladie on n'a pas fait mention de ceux relatifs aux serviteurs ; d'abord, parce que la dépense n'aura souvent qu'une faible importance ; ensuite, parce que le maître insolvable n'a pas une obligation stricte de subvenir à ces dépenses pour ses serviteurs.

Le texte a soin d'exprimer que le privilège ne s'applique qu'aux "denrées alimentaires" : il donne ainsi au mot "subsistances" un sens très limité et très-précis.

Quant à la durée des fournitures privilégiées, le texte n'en admet qu'une, six mois, les six derniers ; d'ailleurs on ne distingue pas, les fournitures des marchands "en gros" et celles des marchands "en détail."

## § II.—DE L'EFFET ET DU RANG DES PRIVILÈGES GÉNÉRAUX.

**Art. 143.** Quoique les privilèges dont il s'agit dans cette Section s'étendent sur les meubles et les immeubles, ce n'est pas à dire que ce soit indistinctement et qu'il dépende des créanciers auxquels ils appartiennent de les faire valoir à leur gré sur les immeubles ou sur les meubles. Déjà l'article 134 nous a dit que les privilèges généraux ne s'étendent sur les immeubles que "subsidièrement," ce qui veut dire en cas d'insuffisance ou à défaut de meubles.

Le 1<sup>er</sup> alinéa de notre article l'exprime formellement.

Si la vente des meubles et la distribution du prix qui en provient a lieu d'abord, ce qui sera le plus fréquent, la collocation subsidiaire sur les immeubles des privilèges généraux ne fera pas de difficulté.

Le 2<sup>e</sup> alinéa prévoit qu'en fait, et pour des causes qui n'ont pas à nous arrêter, il y a eu lieu d'abord à la distribution du prix d'un ou plusieurs immeubles. Comme on ne sait pas ce que produira la vente du mobilier et quel sera le reliquat dû aux créanciers privilégiés sur tous les meubles, on doit nécessairement admettre ceux-ci à produire leurs titres et à se faire colloquer sur le prix des immeubles vendus, pour le montant intégral de leur créance. Mais cette collocation est "conditionnelle" ou provisoire: elle a seulement pour but de préserver les créanciers d'une perte, au cas où les prévisions sur la vente du mobilier ne seraient pas atteintes et aussi de ne pas retarder la collocation des autres créanciers ayant privilège ou hypothèque sur les immeubles.

Aussi les créanciers qui nous occupent ne touchent-ils pas le montant de leur collocation, puisqu'il peut arriver qu'ils n'aient besoin de rien toucher sur le prix des immeubles; c'est seulement après la vente du mobilier, que, si quelque chose leur reste dû, ils le rece-

vront sur cette collocation immobilière.

La loi devait prévoir le cas où les créanciers qui nous intéressent auraient négligé de se présenter en temps utile à la distribution du prix des meubles ; dans ce cas, ils seraient déchus non de tout droit sur le prix des immeubles, mais des sommes qu'ils auraient pu toucher sur le prix des meubles ; or, ces sommes sont faciles à connaître quand les meubles sont vendus, puisque ces créanciers eussent été les premiers à toucher.

**Art. 144.** Il fallait régler l'ordre de préférence entre les créanciers privilégiés eux-mêmes, pour le cas où les biens, meubles et immeubles, ne suffiraient pas à les désintéresser tous.

Si les cinq privilèges généraux se rencontrent dans la liquidation, ils seront colloqués dans l'ordre où la loi vient de les présenter ; si quelques-uns ne se rencontrent pas, l'ordre est le même entre ceux qui existent.

Comme chacun de ces privilèges peut être réclaté par plusieurs créanciers de même qualité, il n'y a pas de différence entre eux ; ils sont colloqués au même rang, proportionnellement à ce qui leur est dû.

Mais ils peuvent se trouver en concours avec des privilèges spéciaux sur les meubles : cela aura même lieu nécessairement chaque fois qu'il y aura un privilège spécial quelconque sur les meubles : la loi ne règle pas ici les rangs respectifs, puisque les privilèges spéciaux sur les meubles ne sont pas encore connus ; elle renvoie, à cet égard, à la Section suivante (v. art. 163).

Au contraire, la loi règle ici le concours de nos privilèges généraux sur les meubles et les immeubles avec des privilèges spéciaux sur les immeubles et avec des hypothèques, soit spéciales, soit générales, sur les immeubles ; cependant ces causes de préférence n'ont pas encore été rencontrées non plus ; le motif est que, si on ne réglait pas ici ce concours, il faudrait le régler par-

tiellement dans des deux Chapitres suivant, ce qui serait défavorable à l'ensemble de la théorie.

La loi donne la priorité aux privilèges spéciaux et aux hypothèques spéciales sur les privilèges généraux, lors même que la constitution des sûretés spéciales est postérieure à la naissance des privilèges généraux ; pourvu, a soin de dire la loi, " qu'il n'y ait pas fraude " : la spécialité donnée par la loi ou par la convention à une sûreté, en même temps qu'elle s'oppose à son accroissement, doit aussi la préserver de tout décroissement par un concours imprévu.

Au contraire, les privilèges généraux sur les meubles et les immeubles priment les hypothèques également générales sur les immeubles, lors même que celle-ci seraient nées les premières : la raison est que les privilèges généraux de nos articles 138 à 142 sont ordinairement d'une importance minime, par rapport aux immeubles, et existent par des causes excessivement favorable.

Il fallait prévoir enfin le cas de plusieurs immeubles grevés d'hypothèques générales, et déterminer comment chacun supporterait la priorité de nos privilèges généraux.

Le principe est que chaque immeuble supporte les privilèges généraux proportionnellement à son importance : il ne serait pas juste que le hasard qui fait vendre les uns avant les autres fît porter la charge entière sur les premiers vendus.

Il n'y aura qu'une différence de procédure entre la vente simultanée de tous les immeubles et les ventes successives. Au cas de vente simultanée de tous, la répartition et la collocation proportionnelles se feront immédiatement ; au cas de ventes successives, les créanciers à privilèges généraux toucheront, sans recours, sur le premier immeuble vendu, l'intégralité de ce qui leur est dû ; mais les créanciers hypothécaires qui ont subi cette priorité sur le premier immeuble pourront exercer

un recours de ce chef, préalablement à toute autre collocation, sur le prix des autres immeubles, lorsque la vente en aura lieu : ils y auront intérêt chaque fois qu'ils n'auront pas respectivement le même rang d'hypothèque.

**Art. 145.** On verra, à la Section II, que les privilèges spéciaux sur les immeubles sont soumis à la publicité résultant de l'inscription. Nos privilèges généraux, bien que portant sur les immeubles, ne sont pas soumis à cette condition pour être opposables aux autres créanciers. Il y a de cela deux raisons : d'abord ils ne s'exercent que subsidiairement sur les immeubles ; or, il serait fâcheux de soumettre ces créances à une formalité et à des frais qui peuvent, en fait, se trouver inutiles ; ensuite, ces créances privilégiées sont de celles que les autres créanciers peuvent toujours prévoir, avec plus ou moins de certitude quant à leur existence, et de vraisemblance quant à leur montant.

Au surplus, cette dispense d'inscription des privilèges généraux n'a d'effet que pour l'exercice du droit de préférence : on verra ailleurs que l'exercice du droit de suite sur les immeubles ne serait possible, en vertu de ces privilèges, que s'il y avait eu inscription (v. art. 190).

---

## SECTION II.

### DES PRIVILÉGES SPÉCIAUX SUR LES MEUBLES.

---

#### § 1<sup>er</sup>.—DE LA CAUSE ET DE L'OBJET

#### DES PRIVILÉGES SPÉCIAUX SUR LES MEUBLES.

**Art. 146.** L'énumération ici donnée des privilèges

spéciaux sur les meubles exclut le privilège des créanciers nantis, déjà traité comme étant fondé sur la convention et non sur la loi et sur la cause de la créance.

Notons seulement ici une simple différence de rédaction comparée à celle de l'article 137 ; au lieu d'énoncer les *créances* privilégiées, comme on l'a fait plus haut pour les privilèges généraux, ce sont les *créanciers* qui sont désignés ; en effet, du moment qu'il est impossible d'avoir une formule semblable pour chaque créance, mieux vaut employer le nom légal que chaque créancier reçoit du contrat qui est la source de son droit.

Chacun de ces privilèges va être repris en détail, et l'on y verra, avec sa cause, les objets sur lesquels il porte, comme l'annonce le présent §, différent en cela du § 1<sup>er</sup> de la Section précédente qui ne s'occupait que des *causes*, non de *l'objet* des privilèges généraux ; en effet, cet objet était, pour tous, l'ensemble des biens meubles et immeubles du débiteur. Ici chaque privilège a un objet spécial.

#### I.—PRIVILÈGES DU BAILLEUR D'IMMEUBLE.

**Art. 147.** Ce privilège occupe le premier rang dans le Code, à cause de sa très fréquente application et de toutes les distinctions qu'il comporte.

Ce premier article et le suivant concernent le bail de bâtiments, l'article 149, le bail de biens ruraux, les articles 150, 151 et 152 contiennent des dispositions communes aux deux sortes de baux.

Sur chacun de ces baux la loi nous indique : 1<sup>o</sup> quelle est la nature et l'étendue des créances du bailleur garanties par le privilège, 2<sup>o</sup> sur quels meubles il s'exerce, et cela nous conduira à comprendre la cause légale du privilège, la faveur que méritent ces créances privilégiées.

Comme c'est le contrat de bail, et non la personne du

bailleur, qui motive le privilège, nous disons, de suite et d'une façon générale, que ce sont les seules créances nées du bail ou à son occasion qui sont privilégiées, et, comme objets sur lesquels porte le privilège, que ce sont ceux que la preneur a apportés sur le fonds loué ou qu'il en a tirés par l'exploitation.

C'est dans ces éléments du privilège que nous trouvons les moyens de le justifier.

D'abord l'idée de service rendu au débiteur, et par suite à ses créanciers, est manifeste : tout le monde n'a pas une maison à soi pour l'habiter ou pour y exercer une industrie ou une profession ; le bailleur qui prête l'usage de ses bâtiments rend donc un service éminent, indispensable, à ceux qui ne sont pas propriétaires ; le bailleur de fonds ruraux fournit à ceux qui n'ont pas de terres le moyen d'exploiter le sol, ce qui est, en même temps qu'un service personnel rendu au fermier, un avantage économique procuré à la société, par une aide à la production agricole ou au travail industriel.

Pour le bail rural, il est donc naturel que le bailleur ait privilège sur les fruits et produits tirés de son fonds : ces produits ne doivent devenir le gage commun des autres créanciers que quand le bailleur a été désintéressé.

Pour les deux sortes de baux et surtout pour le bail de bâtiments, le bailleur est autorisé par la loi à se considérer comme nanti, par une sorte de gage tacite, des objets mobiliers apportés dans les bâtiments pour l'usage, le commerce ou l'industrie du preneur, et sur les terres pour leur exploitation.

Le 1<sup>er</sup> alinéa de notre article indique les objets du privilège pour le bailleur de bâtiments que, pour abréger, nous appellerons "bailleur urbain," par opposition au "bailleur rural."

Le 2<sup>e</sup> alinéa fait ici l'application du principe général que la possession des meubles vaut un titre parfait (v. art. 346 du Livre des *Biens* et 144 du Livre des *Preuves*) :

s'il s'agissait d'un gage conventionnel et que la chose donnée en gage n'appartint pas au débiteur, le créancier, s'il était de bonne foi, n'en aurait pas moins un droit de gage parfait ; il en est de même dans le cas du gage tacite qui nous occupe.

Le texte a soin de nous dire que la bonne foi du bailleur doit exister, non au moment où les meubles ont été introduits dans les locaux loués, mais au moment où le bailleur a eu connaissance de cette introduction.

Pour que l'idée de gage tacite reste vraie, il faut que les objets apportés par le preneur soient apparents dans la maison, ou de nature à être prévus par le bailleur, comme étant ceux que tout preneur a en quantité plus ou moins considérable. Par suite, la loi exclut de ce gage tacite "l'argent comptant, les bijoux et pierreries"; elle ajoute que l'exclusion ne s'applique qu'aux bijoux et pierreries "destinés à l'usage personnel du débiteur ou de sa famille," indiquant par là que si de pareils objets formaient la matière du commerce du preneur l'exclusion ne s'appliquerait plus.

Les titres de créance, "même au porteur," sont exclus pareillement : le bailleur n'y a pas plus compté que sur l'argent qu'ils représentent.

Il va sans dire que les manuscrits, plans, documents quelconques, se trouvant dans la maison, ne sont pas le gage du bailleur : ils ne sont pas là "pour l'usage, le commerce ou l'industrie du preneur" (1<sup>er</sup> al.); en tout cas, lors même qu'ils serviraient à son industrie, ce ne serait qu'indirectement, ils n'en seraient pas l'objet.

Au contraire, les objets d'art, bronzes, laques, porcelaines, tableaux, livres de bibliothèque, font partie du gage : on peut dire, qu'ils "garnissent les lieux loués" et l'article suivant va employer cette expression.

**Art. 148.** La loi ne se borne pas à autoriser le bailleur à se considérer comme tacitement nanti des

objets " garnissant les lieux loués : " elle l'autorise à exiger que cette garantie lui soit fournie, non pas, il est vrai, pour une valeur égale à tous les loyers à échoir, mais au moins pour le terme courant et pour un terme à échoir.

Si le preneur ne peut fournir la sûreté pour les deux termes, mais pour un seul, alors il doit payer le terme courant par anticipation et continuer de façon à être toujours en avance d'un terme : faute de quoi, il est exposé à la résiliation pour inexécution de ses obligations.

Le 2<sup>o</sup> alinéa suppose que le preneur, après avoir garni suffisamment les lieux loués, déplace une partie des objets ; il permet alors au bailleur de les faire réintégrer dans les lieux, mais sous deux conditions ; 1<sup>o</sup> que sa garantie soit devenue insuffisante (or, cela pourrait ne pas être), 2<sup>o</sup> que quelque droit sur ces objets appartienne encore au preneur, et c'est dans la limite de ce droit que le bailleur exercera son droit de reprise ; par conséquent, les aliénations seront maintenues, et si les objets, bien que restés la propriété du preneur, ont été par lui donnés en gage, soit conventionnel, soit tacite, en faveur d'un autre bailleur, le droit du nouveau créancier gagiste sera respecté.

Mais il fallait prévoir aussi le cas où le détournement du gage aurait été frauduleux à l'égard du bailleur et, dans ce cas, permettre la révocation contre les tiers, conformément au droit commun ; or, comme cette révocation comporte des " conditions et distinctions " sur la nature gratuite ou onéreuse de l'aliénation et sur la bonne ou la mauvaise foi de l'acquéreur, le texte renvoie, à cet égard, aux articles 341 et suivants du Livre des *Biens*.

La dernière disposition finale fait une autre réserve, par renvoi à l'article 133 : soit que le bailleur puisse ou non faire révoquer l'aliénation il n'est pas réduit à cette seule voie : si donc il préfère se faire attribuer le prix de

l'aliénation dû par un tiers, il le peut, et ce sera souvent plus simple.

Ce renvoi à l'article 133 n'est pas reproduit pour chaque privilège, mais il faut le suppléer chaque fois que le privilège ne peut plus s'exercer sur la chose en nature, sans avoir pourtant été perdu en lui-même.

**Art. 149.** Il s'agit bail d'un fonds rural, soit ordinaire ou à ferme, soit à long terme ou à emphytéose. Dans ce cas, les objets sur lesquels porte le gage tacite du bailleur sont plus nombreux, sans qu'on puisse dire d'ailleurs que la garantie est plus considérable, parce que ces objets, surtout les premiers, ont ordinairement peu de valeur.

Ce sont : 1° les objets mobiliers placés dans les bâtiments d'habitation pour l'usage des personnes ; 2° les animaux et ustensiles aratoires ; 3° les objets servant à l'exploitation agricole, notamment à la transformation des produits du fonds, pour qu'ils puissent être mieux vendus ; 4° les récoltes et autres fruits et produits naturels du fonds loué, tant qu'ils sont attachés au sol ou conservés sur le fonds.

Les dispositions qui précèdent s'appliqueraient au bail d'une forêt et d'un étang : quoique les instruments d'exploitation et les produits en soient différents de ceux des terres, l'analogie est suffisante pour que la loi n'ait pas cru nécessaire de l'exprimer.

A l'égard du bail à colonage ou à part de fruits, le droit du bailleur est plutôt un droit de copropriété qu'un droit de créance : il préservera le bailleur du concours avec les autres créanciers et il sera d'une réalisation plus facile, tant que les fruits ne seront pas sortis des mains du colon.

**Art. 150.** Le bail à ferme ou à emphytéose est susceptible de cession ou de sous-location, s'il n'y a eu

interdiction de cette faculté ; le bail à colonage ne peut être cédé ou sous-loué que s'il y a eu autorisation du bailleur à cet effet (v. art. 133 du Livre des *Biens.*) ; dans les deux cas, le droit de gage du bailleur originaire s'exerce sur les meubles garnissant les lieux loués, "lors même que le bailleur sait qu'ils appartiennent au cessionnaire ou au sous-locataire : " celui-ci ne peut se plaindre d'une situation qu'il a dû prévoir. D'ailleurs, il devra avoir soin de ne payer son prix de bail ou de cession qu'aux mains du bailleur originaire ; de cette façon, la propriété de ses meubles ne sera pas compromise. Le bailleur a même le privilège sur les sommes dues à ce titre, non seulement parce que ce sont des fruits civils de sa chose, mais encore par application de l'article 133 auquel notre article renvoie.

**Art. 151.** La loi devait déterminer pour quelle période du bail, le bailleur pourra se faire colloquer dans la liquidation des biens du preneur : elle accorde le privilège au bailleur pour trois termes : le dernier terme écoulé, le terme courant et un terme à échoir. Il faut supposer bien entendu, qu'il n'a pas été fait, pour ce qui est échu ou à échoir, de paiement qui restreigne cette créance du bailleur.

A ce moment de la liquidation générale, le bailleur pourra encore exercer ses autres créances résultant du bail ; sans préjudice du droit de faire résilier le bail avec indemnité, s'il préfère rentrer dans la jouissance de sa chose.

**Art. 152.** Comme le bail pourrait être avantageux au preneur et par suite à ses créanciers, ceux-ci ont la faculté de s'opposer à la résiliation et de sous-louer ou céder le bail ; mais à la condition de garantir au bailleur le paiement de tout ce qui lui sera dû pour l'avenir.

Cette disposition s'applique non seulement lorsqu'il n'a rien été prévu quant à la faculté pour le preneur de céder ou sous-louer, mais même lorsqu'il y a eu prohibition à cet égard.

Il ne faudrait cependant pas l'étendre au bail à colmage ou à part de fruits, parce que ce contrat a un caractère de société et a été fait en considération de la capacité et de l'honnêteté du preneur ; pour que les créanciers pussent sous-louer ou céder le bail dans ce cas, il faudrait que la faculté en eût été à l'origine accordée au preneur (v. art. 134 précité du Livre des *Biens*).

#### II.—PRIVILÈGE DES FOURNISSEURS DE SEMENCES ET ENGRAIS.

**Art. 153.** Il est évident que ceux qui ont fourni à crédit les semences et les engrais n'ont pas moins contribué à la production de la récolte que celui qui a prêté le sol ; il n'est donc pas moins juste de leur donner un privilège sur ladite récolte. On verra plus loin que ce privilège doit même passer avant celui du bailleur.

A cause de l'importance de l'élevage des vers-à-soie au Japon, la loi s'explique particulièrement sur la fourniture des graines de vers et des feuilles de mûrier qui leur servent de nourriture. Il arrive souvent que des gens très pauvres, sans avoir de mûriers, élèvent des vers-à-soie, en petite quantité, pour utiliser les bras des femmes, des vieillards et des enfants, et augmenter ainsi leurs moyens d'existence ; il leur serait difficile de payer chaque jour le prix des feuilles achetées au dehors ou, encore plus, de payer en une seule fois la location d'un ou plusieurs mûriers ; la loi les favorise en donnant un privilège sur la récolte de la soie à ceux qui leur fournissent à crédit la nourriture des vers.

S'il s'agit de l'élevage industriel et en grand, le privilège ne sera pas moins utile, parce que les frais de

nourriture étant considérables, il peut être difficile aux éleveurs de tout payer avant la récolte.

III.—PRIVILÈGE DES OUVRIERS AGRICOLES ET INDUSTRIELS.

**Art. 154.** Il ne suffirait pas que certains créanciers fussent encouragés à prêter le sol, et d'autres les semences et engrais, si les ouvriers agricoles, non moins nécessaires, n'étaient assurés du paiement de leur travail à la terre et à la récolte ; la loi leur donne donc aussi, pour leur salaire de la même année, un privilège sur ceux des produits de l'année courante auxquels ils ont coopéré.

Il sera rare d'ailleurs qu'il leur soit dû une année entière, parce que leur ressources ne leur permettent guère de faire un si long crédit à celui qui les emploie.

La loi a soin d'exclure du présent article "les serviteurs" dont le privilège général est déjà réglé par l'article 141.

S'il s'agit, non plus d'ouvriers agricoles, mais d'ouvriers industriels, le privilège est réduit aux trois derniers mois de leur salaire de l'année courante : le motif de cette restriction est que, les produits des industries étant à peu près continus, ces ouvriers ne sont pas, comme les précédents, dans une sorte de nécessité de faire crédit pour un an.

IV.—PRIVILÈGE DU CONSERVATEUR D'OBJETS MOBILIERS.

**Art. 155.** Ce privilège est manifestement fondé sur le service rendu au débiteur et à ses créanciers, puisqu'un objet est resté dans leur gage, grâce à des frais de réparation ou de conservation qui ont rendu l'un d'eux créancier.

La loi met sur la même ligne "la réparation et la conservation," parce que le premier service est souvent bien voisin du second et est le meilleur moyen d'empê-

cher la perte de la chose. Mais le privilège n'est pas accordé à ceux qui auraient seulement *amélioré* la chose : outre que l'amélioration n'est pas aussi désirable que la conservation, il ne pourrait y avoir privilège de ce chef que sur la plus-value ; or, cela nécessiterait des expertises plus ou moins coûteuses et hors de proportion avec l'intérêt engagé.

On trouvera, au contraire, un privilège spécial sur les immeubles pour améliorations ; mais, précisément, ces expertises seront organisées avec soin et l'intérêt engagé comportera cette mesure.

On a vu à l'article 92 que celui qui a fait des dépenses pour la conservation de la chose d'autrui peut exercer sur cette chose un droit de rétention. Le droit de rétention n'implique pas par lui-même le privilège sur la valeur de la chose ; mais ici les deux droits se cumulent, et la loi a soin de nous dire qu'ils sont indépendants, en sorte que le créancier qui aurait négligé de retenir la chose n'aurait pas moins droit à l'exercice du privilège.

Le 1<sup>er</sup> alinéa est écrit surtout en vue d'objets corporels ; le 2<sup>o</sup> alinéa suppose que les frais de conservation ont été appliqués à des droits du débiteur qu'il a fallu faire valoir en justice ou exercer par des actes extrajudiciaires.

Bien que le service soit rendu au débiteur et, par suite, à la masse de ses créanciers, le privilège n'est pas général comme celui des frais de justice réglé à l'article 138 : ce n'est pas, comme dans le cas de cet article, tout le patrimoine qui a été conservé, c'en est seulement une partie, un objet ; il est donc naturel que le privilège reste spécial sur objet : déjà ledit article 138, 2<sup>o</sup> alinéa, avait fait cette réserve.

#### V.—PRIVILÈGE DU VENDEUR D'OBJETS MOBILIERS.

**Art. 156.** Le vendeur a mis un objet dans le

patrimoine du débiteur sous la condition de recevoir un prix ; si, lorsque ce prix ne lui a pas été payé, il était obligé de subir le concours avec tous les créanciers, ceux-ci s'enrichiraient à ses dépens ; ce privilège a donc pour fondement légitime, comme tous les autres, le service rendu à la masse ; mais, de même que pour les autres privilèges spéciaux, le service se spécifie, s'incorpore, en quelque sorte, dans un objet déterminé ; le privilège ne porte donc que sur cet objet.

Il n'importe pas que le vendeur ait ou non donné un terme pour le payement. Il est vrai que, quand il n'a pas donné de terme, il a, jusqu'à parfait payement, le droit de rétention de la chose vendue (art. 47 du Livre précédent) ; mais les deux droits sont indépendants l'un de l'autre, comme nous le dit l'article suivant.

Le texte prévoit le cas où l'acte d'aliénation est un échange avec soulte, c'est-à-dire un "échange mêlé de vente," comme on dit en doctrine. Il était impossible d'admettre que, dans tous les cas et si faible que fût la soulte, l'aliénateur qui a déjà reçu une chose de l'acquéreur, en contre-échange, eût encore un privilège sur son ancienne chose, comme garantie de la soulte ; il était impossible également de le lui refuser toujours et si considérable que fût la soulte : la loi applique ici un principe qui a déjà été rencontré plusieurs fois, le principe que "la plus forte part entraîne la plus faible : " si la soulte est de plus de moitié, l'aliénateur aura pour cette soulte le privilège du vendeur.

**Art. 157.** Le privilège du vendeur de meubles ne donne pas le droit de suite contre les tiers acquéreurs ; la loi ne réserve même pas le cas où les tiers sauraient que le prix n'est pas encore payé : cette connaissance ne les constitue pas en état de possesseurs de mauvaise foi, car ils peuvent croire que le vendeur et l'acheteur ont pris des arrangements particuliers ou que l'acheteur est

solvable ; pour que le vendeur pût agir contre des tiers acquéreurs, il faudrait que la nouvelle aliénation eût été faite en fraude de ses droits et qu'il y eût lieu à l'application de l'article 342 du Livre des *Biens*.

En cas de revente par l'acheteur, le vendeur aurait aussi le droit de saisir le prix de revente encore dû et de se le faire attribuer par privilège aux autres créanciers, par application de l'article 133.

Si l'objet vendu, resté en la possession de l'acheteur, a été par lui immobilisé, soit par destination, soit par incorporation (v. Livre des *Biens*, art. 9 et 10), le privilège subsiste, mais sous la condition que l'objet puisse être détaché sans détérioration du fonds.

Dans aucun cas, le vendeur ne pourra exercer le privilège si l'objet a été transformé d'une manière qui empêche d'en reconnaître l'identité avec certitude.

**Art. 158.** On a déjà dit que le privilège du vendeur est indépendant de son droit de rétention et de son droit de résolution. Il faut pourtant prendre garde d'exagérer ce cumul : les trois droits *coexistent* assurément, mais l'*exercice* n'en peut être cumulé sans distinction.

Si le vendeur commence par retenir la chose vendue, parce que la vente est faite sans terme, il peut ensuite exercer le privilège, en faisant revendre la chose aux enchères, pour être payé sur le prix ; mais, dans ce cas, le droit de résolution est évidemment perdu ; s'il n'a pas exercé le droit de rétention immédiatement, ce droit est perdu ; mais il reste au vendeur le choix entre l'exercice du privilège et celui de la résolution : s'il opte pour la revente avec privilège sur le prix, la résolution est encore perdue ; s'il opte pour la résolution, le bien rentre dans sa propriété ; il peut rester créancier de dommages-intérêts, mais il n'a pas de privilège : il ne peut en avoir sur sa propre chose, ni sur d'autres biens

du débiteur à l'égard desquels il n'a rendu aucun service à celui-ci.

VI.—PRIVILÉGE DE L'AUBERGISTE ET DE L'HÔTELIER.

**Art. 159.** Ce privilège et les derniers qui suivent nous ramènent à une double cause justificative de préférence : le service rendu au débiteur et le gage tacite.

Si les aubergistes et hôteliers n'avaient pas de privilège, comme ils ne connaissent pas les voyageurs, ils ne pourraient raisonnablement leur faire aucun crédit, et la première chose que devrait faire un voyageur, en entrant dans une hôtellerie, serait de donner de l'argent, ce qui ferait commencer par la défiance des rapports qui, pour être courts, n'en doivent pas moins être cordiaux et doivent être plus faciles.

Les lois les plus anciennes, depuis celles de Rome, ont toujours admis un privilège en faveur des hôteliers et aubergistes. Le Code leur reconnaît le même privilège, lequel porte seulement sur les objets apportés par les voyageurs, et tant que ces objets sont encore dans l'auberge ou l'hôtellerie ; il résulte de cette condition que l'hôtelier peut les retenir jusqu'à parfait paiement.

Les créances garanties sont seulement celles qui résultent du logement et de la nourriture de voyageur, mais non celles qui seraient nées à l'occasion du séjour du voyageur, comme une avance d'argent pour des achats, des frais de médecin, des réparations du voitures, de caisses ou de vêtements : la loi doit encourager les hôteliers à rendre un service qui facilite les voyages et qui, comme tel, a des avantages généraux autant que particuliers, mais elle n'entend pas pousser l'hôtelier à une confiance exagérée et imprudente.

Cependant les frais de médecin et ceux de réparation de caisses et voitures pourraient être privilégiés en faveur de l'hôtelier, si, en les payant pour le voyageur,

il avait pris soin de se faire donner une quittance subrogative aux privilèges dont jouissent le médecin et le réparateur d'objets mobiliers. Ceux-ci, en effet, pourraient prétendre aux privilèges qui sont accordés, par les dispositions précédentes, au médecin par l'article 140 et au réparateur ou conservateur d'objets mobiliers par l'article 155. Or, ces privilèges primeraient celui de l'hôtelier (v. art 163 et 164); si donc l'hôtelier a désintéressé ceux qui le priment, en ayant soin de se faire subroger à leur privilège (car on ne se trouve pas dans un cas de subrogation légale), il cumulera ces privilèges avec le sien.

Comme les voyageurs sont souvent accompagnés de serviteurs et de chevaux, il est naturel que la nourriture et le logement de ces auxiliaires soient privilégiés également; et comme il serait possible que les animaux fussent des bœufs, la loi, pour ne pas commettre une omission que le principe de l'application stricte des privilèges ne permettrait pas de suppléer, emploie l'expression de "bêtes de somme ou de trait."

#### VII.—PRIVILÈGE DES VOITURIERS ET DES BATELIERS.

**Art. 160.** La cause légitime de ce privilège est la même que celle du privilège précédent, elle est double également: un service rendu, digne d'encouragement dans l'intérêt général, et un gage tacite. L'origine du privilège est romaine, comme celle du précédent.

Le privilège porte sur les objets transportés par terre ou par eau, ce qui comprend les transports maritimes et ceux faits par fleuves, rivières ou canaux.

Il n'y a pas à distinguer si les transporteurs sont commerçants ou non, ni si des voyageurs accompagnent ou non les bagages ou marchandises; mais la loi pose en principe que lesdits objets doivent se trouver encore dans les mains des transporteurs, sauf un tempérament

à cette condition énoncé plus loin ; il en résulte que le droit de rétention accompagne le privilège.

Les créances garanties sont : celle du prix de transport des objets et des personnes, si celles-ci accompagnaient les objets (dans ce cas, il pourra y avoir aussi privilège pour la nourriture), les droits de douane et les frais accessoires légitimes, parmi lesquels il faut comprendre ceux d'emmagasinage, de réparation des caisses et de délivrance.

Comme il est souvent nécessaire aux voituriers et bateliers de décharger promptement leur voitures, navires, bateaux ou barques, et qu'ils n'ont pas toujours, dans les lieux de relais ou de relâche, des locaux convenables pour la garde de leur gage, il est juste que le privilège et la rétention ne soient pas perdus d'une façon absolue par la remise des objets au destinataire ou à son mandataire ; mais il ne faudrait pas non plus que la reprise de la possession pût se faire après un long intervalle de temps : la loi donne au voiturier ou batelier un délai de 48 heures pour demander la restitution des objets par voie de sommation. Si la sommation est restée sans effet, le créancier doit former une demande en justice, à cet effet, "dans un bref délai." La loi laisse ainsi aux tribunaux le pouvoir d'apprécier si la demande a été faite aussitôt que possible, eu égard aux circonstances de temps et de lieux.

Par cela même que les objets transportés ont pu sortir des mains du créancier privilégié, il est possible qu'ils aient été aliénés à des tiers : la loi déclare que ceux-ci ne seront pas inquiétés, s'il n'y a pas eu fraude (concertée ou non, suivant la distinction portée à l'article 341) ; dans tous les cas, le privilège porterait sur le prix de vente dû par eux, comme il est dit à l'article 148 auquel la loi a encore soin de renvoyer.

## VIII.—PRIVILÈGES DES CRÉANCIERS POUR FAITS DE CHARGE.

**Art. 161.** Certains fonctionnaires ayant des rapports pécuniaires avec les particuliers, tels que les notaires et les greffiers, sont ou seront soumis par des lois spéciales à l'obligation de verser un cautionnement en argent dans les caisses de l'Etat ou d'autres administrations publiques. Ce cautionnement est la garantie éventuelle des indemnités ou restitutions auxquelles lesdits fonctionnaires pourraient être condamnés envers les particuliers.

Ceux-ci sont donc des créanciers nantis d'une sorte de gage légal ; l'autorité publique est leur mandataire pour la garde du gage.

Quoique la loi, dans la rubrique de ce privilège ne mentionne que les "faits de charge," elle ajoute, au texte, "les fautes et abus commis dans l'exercice de leur fonction ;" mais ce sont toujours des faits de charge.

## IX.—PRIVILÈGE DES PRÊTEURS DE DENIERS DU CAUTIONNEMENT.

**Art. 162.** Ceux qui remplissent les conditions voulues pour les offices publics soumis au cautionnement n'ont pas toujours une fortune suffisante pour fournir le cautionnement nécessaire, et réciproquement, ceux qui ont les capitaux n'ont pas toujours les qualités requises pour ces fonctions ; il est donc bon d'encourager les capitalistes, amis ou non des aspirants auxdits offices, à leur prêter les fonds nécessaires au cautionnement : le meilleur encouragement, c'est encore un privilège sur ledit cautionnement.

Naturellement, ce privilège ne peut s'exercer qu'après celui qui appartient aux créanciers qui ont souffert des faits de charge, aussi est-il qualifié de "privilège de second ordre," expression qu'on a eu soin d'insérer dans la loi, pour la consacrer, comme celle de "faits de charge," parce qu'elle est simple et claire.

Pour que ce second privilège ne soit pas une source de méprises pour les autres créanciers, la loi exige que les prêteurs des deniers du cautionnement aient fait connaître leur droit, "conformément aux Règlements," soit au moment même du prêt, ce qui sera le plus sûr et le plus régulier, soit, au moins, avant qu'aucune opposition ou saisie ait été faite sur ledit cautionnement, par des créanciers autres que ceux prévus à l'article précédent.

On renvoie ici "aux Règlements," parce que ce n'est pas au Code civil à déterminer les règles de ces cautionnements, c'est-à-dire : des fonctions qui y sont soumises, de leur montant (suivant la nature de la fonction et des localités où elles sont exercées), des caisses publiques où ces cautionnements seront versés, des intérêts qu'ils produiront au profit du fonctionnaire, etc.

§ II. — DU RANG DES PRIVILÈGES SPÉCIAUX  
SUR LES MEUBLES.

**Art. 163.** Le concours ou conflit des privilèges spéciaux sur les meubles, soit avec des privilèges généraux, soit avec d'autres privilèges spéciaux, est une théorie difficile, même lorsqu'on a à la créer librement, pour une législation nouvelle.

Les frais de justice sont naturellement placés au premier rang, comme étant utiles à la masse des créanciers, même de ceux qui ont eux-mêmes un privilège.

Cependant, il est déjà reconnu que certains créanciers profitent moins que d'autres des frais de justice ; au moins, qu'ils ne profitent pas de tous ces frais (v. art. 138 et 155). Ainsi les créanciers dont le privilège est fondé sur un gage exprès ou tacite, doivent bien être primés par les frais de vente du gage et de répartition du prix ; mais ils ne profitent pas comme

n'en ayant pas besoin, des frais d'apposition de scellés sur les autres meubles, ni de ceux d'inventaire ; il y a donc, à cet égard, une distinction à apporter à la préférence donnée aux frais de justice ; c'est l'objet du 1<sup>er</sup> alinéa. Dans ce cas, il faudra nécessairement séparer le prix de vente de ces meubles soumis à un droit de gage spécial, et on ne prélèvera sur ce prix que les frais de justice relatifs à la vente.

Mais à l'égard des autres meubles, il ne faudrait pas que le hasard de l'ordre des ventes et, encore moins, un calcul des intéressés, fit porter tous les frais de justice sur un ou plusieurs meubles, au préjudice des créanciers ayant privilège spécial sur ces meubles et au profit des autres privilèges spéciaux ; on devra donc, autant que possible, vendre tous les meubles simultanément ou, au moins, réserver la répartition du prix jusqu'à ce que toutes les sommes soient réalisées ; de cette façon, le prélèvement des frais de justice sur la masse équivaudra à leur répartition proportionnelle sur la valeur de chaque meuble. Autrement, pour que les droits de chaque créancier privilégié fussent respectés, il faudrait séparer le prix de chaque meuble grevé de privilèges et en prélever d'abord une part proportionnelle des frais de justice, ce qui serait une complication de plus dans une matière qui en a déjà beaucoup.

Une fois les frais de justice prélevés, tous les autres privilèges généraux seront prélevés, à leur tour, sur la masse du prix de vente, ce qui en constituera encore une imputation proportionnelle ; à moins qu'on ne préfère la faire séparément sur le prix de chaque meuble, ce qui serait plus long ; dans tous les cas, on suivra entre eux l'ordre où ils sont énumérés dans l'article 137 ; mais on aura dû préalablement vendre les autres meubles qui ne se trouvaient soumis à aucun privilège spécial, car ces autres meubles sont soumis aussi aux privilèges généraux et il est naturel qu'ils en supportent d'abord

la charge : ce ne doit être qu'au cas de leur insuffisance que l'on reviendra aux meubles grevés de privilèges spéciaux.

Quant à la faveur donnée ici aux privilèges généraux sur les spéciaux, il faut la rattacher au principe même qui en a fait admettre la généralité, à savoir l'importance des services rendus au débiteur et, par suite, à tous ses créanciers.

**Art. 164.** La loi suppose maintenant qu'il n'y a pas eu de privilèges généraux, ou qu'ils ont été payés ; il reste alors à régler le conflit des privilèges spéciaux entre eux. Ici, il n'est pas possible de faire, comme à l'article précédent, une énumération des privilèges d'après leur rang de priorité, car plusieurs distinctions sont à faire :

Certains créanciers ont-ils connu ou non l'existence du privilège qui pouvait les primer (ce qu'on pourrait appeler leur mauvaise foi ou leur bonne foi) ?

S'agit-il d'objets mobiliers en général, ou, spécialement, de récoltes, de produits industriels, ou enfin du cautionnement des officiers publics ?

C'est sur ces diverses sortes d'objets que la loi fixe les rangs séparément.

Les quatre premiers alinéas, après le préambule, sont relatifs aux objets mobiliers en général ; les 5<sup>e</sup> et 6<sup>e</sup> alinéas, à la bonne et à la mauvaise foi respectives ; les 7<sup>e</sup>, 8<sup>e</sup> et 9<sup>e</sup>, aux trois objets spéciaux : récoltes, produits industriels et cautionnement.

La loi met en première ligne le privilège de ceux qui ont conservé le meuble soumis à un ou plusieurs autres privilèges (v. art. 155) : il est clair que, sans les frais faits pour la conservation de l'objet, les autres créanciers (par exemple, un créancier gagiste, ou le vendeur), n'auraient pu être satisfaits, il est donc juste qu'ils ne le soient qu'après le conservateur.

Comme il peut y avoir eu des actes successifs de conservation faits par des créanciers différents, ce sont les actes les plus récents qui donnent la préférence sur les plus anciens ; et cela, par le même raisonnement, à savoir que si les derniers actes de conservation n'avaient pas eu lieu, la chose n'aurait pas subsisté pour satisfaire les créanciers antérieurs.

La loi appelle au second rang le créancier nanti, expressément ou tacitement, et au troisième rang le vendeur, comme ayant mis la chose dans le patrimoine du débiteur, sous condition d'un prix qui n'a pas été payé.

Mais ici intervient une distinction annoncée : le gage, comme droit réel mobilier, ne peut être diminué par les frais de conservation antérieurs au gage, au préjudice du créancier nanti de bonne foi ; par conséquent, ces frais ne primeront pas le créancier qui les a ignorés lors de la constitution du gage.

En sens inverse, le créancier nanti est primé par le vendeur lui-même, lorsqu'il a su que le prix de vente lui était encore dû.

S'il s'agit spécialement de récoltes, les ouvriers agricoles occupent le premier rang, comme conservateurs de la chose ; le second rang est pour les fournisseurs de semences et engrais, comme ayant mis dans le patrimoine du débiteur la source première de l'objet du gage ; et le troisième rang est pour le bailleur du fonds, comme créancier tacitement nanti.

La loi ne mentionne pas ici le rang des fournisseurs de graines de vers-à-soie et des fournisseurs de feuilles de mûrier : il va sans dire que sur la récolte de la soie, le premier rang sera pour eux, avant les créanciers nantis, sauf la bonne foi de ceux-ci.

S'il s'agit de produits industriels, les ouvriers ont le premier rang et le bailleur du fonds exploité a le second.

Enfin sur le cautionnement des officiers publics il n'y a que deux rangs : au premier, tous les créanciers pour

faits de charge, “ensemble et proportionnellement à leurs créances respectives” ; au second rang, le prêteur des deniers du cautionnement.

Remarquons que, sur le cautionnement, il n'est pas question de frais de conservation ; en effet, lors même que la caisse publique qui le détient l'administre aurait quelque droit de ce chef, cela se trouverait compensé avec le profit qu'elle tire des fonds reçus en dépôt ; il arrivera même, sans doute que la caisse publique payera elle-même un certain intérêt pour le cautionnement.

---

### SECTION III.

#### DES PRIVILÉGES SPÉCIAUX SUR LES IMMEUBLES.

---

##### § 1<sup>er</sup>—DE LA CAUSE ET DE L'OBJET DES PRIVILÉGES SPÉCIAUX SUR LES IMMEUBLES.

**Art. 165.** Le présent article nous indique déjà la nature de chaque créance privilégiée et l'objet, l'immeuble, sur lequel porte le privilège ; ensuite, chaque privilège sera repris séparément, pour les détails d'application.

Mais auparavant, nous devons dire un mot de la cause légitime ou justificative de chacun. C'est au surplus, celle que nous avons déjà reconnue pour plusieurs des privilèges spéciaux sur les meubles : à savoir la mise d'une valeur par le créancier dans le patrimoine du débiteur, sous la condition d'une contre-valeur à recevoir, laquelle n'a pas été reçue, en sorte qu'il serait injuste que les autres créanciers pussent se faire payer sur cette valeur, concurremment avec celui qui l'a fournie.

Pour le privilège du vendeur d'immeuble, du co-

échangiste ou même du donateur avec charges, cette cause est évidente.

Pour le copartageant, on pourrait être un instant arrêté par l'objection que le partage n'est pas *translatif* mais seulement *déclaratif*, de propriété ; c'est en traitant spécialement de ce privilège que nous verrons que l'objection est plus spécieuse que fondée.

Pour le privilège des architectes, ingénieurs et entrepreneurs, s'ils n'ont pas mis dans le patrimoine du débiteur un objet entièrement nouveau, ils ont toujours créé une valeur nouvelle, ils ont donné une plus-value à ce qui était déjà dans le patrimoine du débiteur ; la cause de la préférence est donc toujours la même.

Pour le privilège des prêteurs de deniers, la cause est la même que pour les trois premiers créanciers dont ils ont pris la place.

Quant à l'objet sur lequel porte chaque privilège, c'est naturellement la chose mise dans le patrimoine, par aliénation ou par partage ; dans le troisième cas, c'est la plus-value seule, séparée de la chose considérée dans son état primitif ; dans le cas des prêteurs de deniers, ce sont, comme dit le texte, " les mêmes immeubles " que pour les créanciers par eux désintéressés.

#### I.—PRIVILÈGE DE L'ALIÉNATEUR.

**Art. 166.** Le premier aliénateur d'immeuble qui ait un privilège est naturellement le vendeur.

La loi ne répète pas que le privilège porte sur l'immeuble aliéné : cela se trouve déjà dit dans l'article précédent.

La créance privilégiée est celle du prix de vente. Le prix peut consister en un capital, lequel peut être payable en une seule fois ou par parties, avec les intérêts de ce qui reste dû, ou en un certain nombre d'annuités, comprenant en même temps les intérêts composés ou capitalisés. Le prix peut aussi consister en une rente

perpétuelle ou en une rente viagère (v. art. 33, 5<sup>e</sup> al.) : le privilège garantit alors les arrérages, et éventuellement le capital, dans le cas où le défaut de paiement des arrérages autorise le créancier à s'en faire rembourser (v. art. 173, 193, 194 du Livre précédent).

Indépendamment du prix proprement dit, certaines charges peuvent avoir été imposées à l'acheteur : elles sont privilégiées également, sous la condition d'être évaluées et fixées en argent, comme l'exige l'article suivant.

Le second aliénateur privilégié est le coéchangiste.

En principe, le coéchangiste, en même temps qu'il aliène, acquiert la propriété d'un autre bien reçu en contre-échange ; il n'est donc pas nécessairement créancier. Mais si l'immeuble qu'il aliène est supérieur en valeur à celui qu'il reçoit, il stipule et il lui est dû une soulte en argent qui a beaucoup d'analogie avec un prix de vente et pour laquelle il n'est pas moins juste qu'il ait privilège. Il n'y a même pas à distinguer ici (comme il a été prescrit par l'article 156, 2<sup>e</sup> alinéa, pour les échanges de meubles), si la soulte excède ou non la moitié de la valeur de l'immeuble aliéné : la soulte ici a toujours le caractère de prix de vente. Mais la distinction est à faire à un autre point de vue : si la soulte excède la valeur fournie en contre-échange, le contrat est considéré comme une vente pour le tout (v. art. 107, 3<sup>e</sup> al. du Livre précédent). Il ne faut pas d'ailleurs s'arrêter à l'objection que la soulte pourrait être très faible : la même objection pourrait tout aussi bien être faite au cas où, le prix de vente ayant été payé comptant presque en entier, il n'en resterait dû qu'une faible partie ; sans doute, dans ces cas, le privilège resterait purement nominal et le créancier ne prendrait pas la peine de remplir les formalités requises pour le publier et faire valoir ; mais le droit existe.

Une autre créance qui peut naître de l'échange, qu'il

y ait eu soulte ou non, c'est celle de garantie d'éviction (v. art. 108 du Livre précédent.). Cette créance est aussi privilégiée sur l'immeuble aliéné : il n'est pas juste que l'immeuble donné en échange devienne le gage des autres créanciers de l'acquéreur, quand il y a éviction de l'immeuble ou du droit que celui-ci a prétendu fournir en contre-échange.

Le troisième aliénateur est le donateur : ici, il n'y a pas de contre-valeur proprement dite due au donateur ; mais s'il a imposé des charges au donataire, soit en sa propre faveur, soit en faveur d'un tiers, il a une créance pour l'exécution desdites charges et il est juste qu'elle soit privilégiée ; dans le cas où les charges de la donation doivent profiter à un tiers, pour que le donateur n'ait pas seulement le droit de résolution, mais une créance privilégiée, il aura dû stipuler une clause pénale à son profit (v. Liv. des *Biens*, art. 323, 2<sup>o</sup> et 3<sup>o</sup> al.) ; mais si le tiers est intervenu à l'acte ou a déclaré plus tard vouloir en profiter (v. art. 325), c'est lui qui aura la créance privilégiée ; voilà pourquoi la loi nomme " le donateur ou son ayant-cause."

La loi termine en généralisant ce privilège au profit de tout aliénateur d'immeuble, pour la créance qui pourrait résulter pour lui de l'aliénation. Comme applications, on aura les apports d'immeubles en société, les transactions et les contrats innommés, par lesquels un aliénateur d'immeuble aurait acquis ou plutôt aurait dû acquérir un autre immeuble en contre-valeur.

On remarquera seulement, en ce qui concerne les apports sociaux, que le privilège dont ils seront grevés ne sera pas opposable aux créanciers *sociaux*, mais seulement aux créanciers *personnels* des associés, après la liquidation.

**Art. 167.** Comme il est de l'essence du privilège d'être opposable aux tiers, c'est-à-dire aux autres créan-

ciers et aux tiers acquéreurs du bien grevé, il faut que le montant de la créance privilégiée soit toujours fixé en argent. Pour le prix de vente et la soulte d'échange, cette condition est nécessairement remplie ; pour les charges et l'indemnité éventuelle de la garantie d'éviction, soit dans l'échange, soit dans toute autre acquisition à titre onéreux (société, transaction), la loi veut que l'évaluation en soit faite en argent ; elle peut être faite dans le même acte ou dans un acte séparé et postérieur.

Comme le privilège doit en outre, être publié, dans l'intérêt des tiers (v. art. suiv.), la publicité fera connaître, en même temps que l'existence du privilège, le montant de la créance.

**Art. 168.** L'action en garantie d'éviction ne naît qu'avec et par l'éviction, aussi est-elle jusque-là à l'abri de la prescription (v. Liv. des *Preuves*, art. 125) ; mais il ne serait pas bon que les tiers fussent indéfiniment exposés à l'exercice éventuel d'un privilège, même à eux révélé par l'inscription, comme il sera exposé plus loin. C'est pourquoi la loi n'accorde le privilège que si l'éviction a eu lieu dans les dix ans de l'échange ou de l'acte onéreux d'acquisition de l'immeuble sujet à éviction, et ici c'est la date du contrat même qui est le point de départ du délai et non la date de l'inscription.

D'ailleurs, comme l'acquéreur qui a des doutes sur la réalité de ses droits peut toujours les éclaircir, et comme il n'est pas tenu d'attendre la revendication du véritable propriétaire pour agir en garantie contre son cédant (v. art. 156 du Livre précédent), il est bien suffisant qu'il ait dix ans pour s'assurer de la stabilité de son droit. Si même l'éviction est subie effectivement plus ou moins longtemps avant l'expiration des dix ans, et si le jugement intervenu à cet égard est devenu irrévocable, l'acquéreur doit former sa demande en garantie dans l'année du jugement et la publier dans le même délai.

Si le bien acquis en contre-valeur est un meuble, le privilège n'existe que si l'éviction a eu lieu dans l'année du contrat et si la demande est faite et publiée dans le mois du jugement.

Remarquons, à ce sujet, que si l'acquéreur croit pouvoir agir en garantie sans être judiciairement évincé, il a bien tout le délai de dix ans pour un immeuble, ou d'un an pour un meuble, mais sans l'année ou le mois supplémentaire, puisqu'il n'y a pas eu de jugement ; si, au contraire, il y a eu éviction judiciaire, il a bien ledit délai d'un an ou d'un mois, depuis le jugement, mais il se pourra qu'on soit encore bien loin de l'expiration du délai de dix ans ou d'un an et il ne pourra s'en prévaloir pour retarder sa demande.

Dans les deux cas, la publicité de la demande se fait, soit directement, soit par une mention en marge de l'inscription de l'acte.

Cette double condition d'une demande et d'une publication dans un délai limité est un tempérament nécessaire de l'extension donnée dans notre Code au privilège de l'aliénateur d'immeuble, pour la garantie de l'éviction par lui éprouvée au sujet du bien, meuble ou immeuble, qu'il avait compté acquérir en contre-valeur. Faute par l'aliénateur de s'être conformé à l'une ou à l'autre de ces conditions, il a bien encore une créance de garantie d'éviction, mais elle n'est plus privilégiée.

**Art. 169.** Le privilège de l'aliénateur étant fondé sur l'augmentation apportée par le créancier au patrimoine du débiteur, il est naturel et juste que si l'immeuble aliéné a été ensuite augmenté ou amélioré par le fait ou aux frais du débiteur, cette augmentation profite à la masse des créanciers et non au créancier privilégié.

## II.—PRIVILÈGE DES COPARTAGEANTS.

**Art. 170 et 171.** On a déjà eu l'occasion, sous les articles 14 du Livre des *Biens*, et 155 du Livre précédent, de déterminer le caractère du partage dans le droit moderne et tel qu'il est admis dans le Code japonais. Il n'est pas (ou plus), une sorte d'échange, un acte *translatif* ou attributif de propriété, par lequel chaque copropriétaire abandonnerait à l'autre son droit dans un ou plusieurs des biens indivis, pour acquérir un droit exclusif et sans concours sur un ou plusieurs des autres biens : il est *déclaratif* de propriété, c'est-à-dire qu'il détermine, pour chacun des copropriétaires, l'objet ou les objets distincts de son droit, lesquels sont considérés comme ayant été incertains pendant l'indivision. Ce résultat n'étant pas dû à la nature des choses, mais à des raisons d'utilité, déduites sous les articles précités, pourrait être rattaché à une fiction légale : "chaque copartageant serait *censé* avoir succédé seul aux objets à lui échus par le partage ;" mais comme la loi n'a pas besoin de fiction pour édicter ce qu'elle croit utile et juste ; c'est par l'idée d'une condition résolutoire que le Code arrive au résultat désiré : les droits de copropriété sont "résolus" par le partage, et la propriété de chacun, désormais exclusive, lui vient, rétroactivement, d'une cause antérieure, de celle qui a créé l'indivision. Ainsi, quand a lieu le partage d'une société, ce que chaque assoiée reçoit dans son lot ne lui est pas acquis par le partage, mais par le contrat de société qui appelle éventuellement chaque associé à recueillir une part des biens encore indivis au moment de la dissolution de la société.

Mais si le partage n'est pas attributif de propriété, il n'en est pas moins, comme acte contractuel ou volontaire, productif d'obligations et de créances respectives entre les copartageants, et ce sont ces créances qui sont

garanties par le privilège qui va nous occuper.

Notre article nous indique trois créances qui naissent du partage et, pour chacun, l'objet du privilège varie.

Du reste, ces créances ne peuvent pas se cumuler toutes les trois : la première et la seconde s'excluent, mais chacune peut se cumuler avec la troisième, comme on va le reconnaître bientôt.

Il faut remarquer d'abord que le partage peut se faire de deux manières : ou en nature ou par licitation.

1° Il se fait en nature, lorsqu'il est possible de faire des lots, égaux ou inégaux, soit de différents biens de la masse, plus ou moins semblables, soit de diverses parties d'un même bien. Les lots inégaux sont complétés par une créance de soulte ou retour de lot, au profit de celui qui recevra le lot trop faible, contre celui qui recevra le lot trop fort. L'assignation des lots se fait par la voie du sort, à moins qu'on ne s'accorde pour en faire des assignations conventionnelles.

2° Il se fait par licitation ou vente aux enchères, lorsqu'il est impossible de faire convenablement un partage en nature ou par lots (v. art. 104 et 105 du Livre précédent).

Dans ce cas, si le bien est adjugé à un étranger, la licitation produit les effets d'une vente ordinaire : les copropriétaires en partagent le prix ou la créance du prix, et s'il y a privilège, à défaut de paiement, ils l'exercent tous sur le bien licité, comme vendeurs. Mais si le bien est adjugé à l'un d'eux, il se fait confusion de sa part dans le prix avec une partie de sa dette et il est débiteur du reste du prix envers chacun de ses copropriétaires, pour sa part ; à moins que, dans le partage, il n'ait été convenu que le prix de licitation (moins la part de l'adjudicataire) serait par lui payé à un seul des copartageants dont cette créance formerait le lot.

Voilà donc les deux premières créances qui peuvent naître du partage, disjonctivement ou l'une excluant

l'autre : la créance de soulte ou celle du prix de licitation. La première est privilégiée sur l'immeuble ou sur les immeubles échus aux copartageants chargés des dites soultes ; la seconde est privilégiée sur l'immeuble licité.

La troisième créance, dont nous n'avons pas encore parlé, est celle de garantie d'éviction : le partage, en effet, oblige les copartageants à la garantie mutuelle de l'éviction (v. art. 156 du Livre précédent).

Rappelons, à ce sujet, ce qui a été dit sous cet article, qu'il ne peut s'agir ici d'une éviction résultant de droits conférés à des tiers par les copartageants pendant l'indivision, puisque ces droits sont résolus par l'effet du partage, et que, précisément c'est en grande partie, pour prévenir cette éviction, que le partage a été rendu déclaratif et rétroactif : l'éviction dont il s'agit résulterait de droits réels appartenant à des tiers avant que l'indivision ait commencé ; d'où il apparaîtrait que les copartageants avaient eu le tort de comprendre dans le partage des biens qui ne leur appartenaient pas. Cependant, la cause de l'obligation de garantie est moins dans ce tort réciproque que dans l'enrichissement indu de ceux qui ont reçu par le partage des biens qu'ils conservent, au préjudice de celui qui en a reçu un qu'il ne peut garder.

L'éviction peut atteindre aussi bien celui qui a reçu un lot en nature, par la voie du sort ou par une attribution conventionnelle, que celui qui a acquis par licitation un immeuble indivis ; c'est pourquoi nous avons dit plus haut que ce privilège peut se rencontrer avec l'un ou l'autre des précédents ; mais cela ne veut pas dire qu'ils pourront être exercés cumulativement ; loin de là : ils appartiennent chacun à une partie contre l'autre ; ainsi, le copartageant créancier ferme ou pur et simple de la soulte ou du prix de licitation est débiteur éventuel de la garantie d'éviction ; seule-

ment, les deux privilèges coexistent pour valoir chacun suivant l'événement.

Le privilège de l'évincé porte sur tous les immeubles échus ou assignés aux autres copartageants, parce que ceux-ci sont tous débiteurs et parce que tous ces immeubles sont l'objet de leur enrichissement indu.

Mais ces immeubles ne sont affectés du privilège, dans les mains de chacun, que pour sa part dans la dette.

On pourrait croire cependant que la poursuite aurait lieu d'être faite pour le tout contre chacun, sous prétexte de deux indivisibilités : celle de la garantie et celle du privilège. Mais il ne faut pas se méprendre sur la véritable situation où l'on se trouve. Aucune des deux indivisibilités n'est un obstacle à la décision du texte.

D'abord l'indivisibilité de la garantie ne s'applique qu'à l'un de ses deux objets (v. Liv. des *Biens*, art. 395, 2° al.), à savoir, à la défense, à la protection de l'acquéreur contre les dangers et les menaces d'éviction ; personne ne peut être défendu pour partie ; or, ici, il ne s'agit plus de protéger le copartageant contre l'éviction imminente, mais de l'indemniser de l'éviction consommée, ce qui peut se faire par parties.

Quant à l'indivisibilité du privilège, on va voir qu'elle est respectée, ici comme ailleurs. Mais il faut remarquer d'abord qu'elle ne s'applique qu'à un privilège déjà né. Il est certain que celui qui a un privilège pour une créance d'un chiffre déterminé, l'exerce en entier contre chaque débiteur et sur chaque partie de l'immeuble grevé (v. art. 105 et 132). Ici le principe sera respecté, en ce sens que la créance du copartageant évincé, une fois née dans les limites que la loi lui assigne, jouira de l'indivisibilité ordinaire du privilège.

Mais, dans quelle mesure, pour quelle somme naîtra la créance de l'évincé contre ses garants ? Nous avons

vu que c'est une créance d'indemnité, de nature divisible : elle naîtra donc divisée entre chaque copartageant, pour sa part dans la copropriété primitive.

Notons aussi que dans le calcul des parts, l'évincé lui-même figure pour une part, égale ou inégale, suivant les cas : pour cette part, il se fait confusion en sa personne, car il ne peut se devoir à lui-même. Et il est juste qu'il figure dans le calcul des parts de garantie, car s'il y a eu faute à considérer comme bien commun ce qui ne l'était pas, il a participé à la faute ; en tout cas, il a profité de l'erreur commune, puisque sa part a été grossie, comme celle des autres, par le fait qu'on a compris dans la masse à partager un bien qui ne devait pas y figurer.

Pas plus ici que dans l'échange, il n'est nécessaire que l'éviction ait été soufferte dans un immobilier reçu en partage : la cause du privilège est que le partage a fait entrer un immeuble dans le lot d'un ou plusieurs des copartageants, sous la condition qu'un autre d'entre eux recevrait pour sa part une valeur mobilière ou immobilière déterminée ; cet immeuble leur reste, les enrichit, pendant qu'un autre copartageant ne peut conserver légalement le lot qu'il a reçu ; il est donc juste que celui-ci soit indemnisé, sur les immeubles des autres, quelle que soit la nature de son lot.

Pour la même raison, il y a lieu à la garantie d'éviction, sur les immeubles de tous les copartageants, lorsque l'un d'entre eux avait dans son lot une créance à exercer et a souffert de l'insolvabilité du débiteur.

Deux cas sont distingués par la loi, dans l'article 171 :

Ou la créance est née du partage, à savoir une créance de soulte ou de prix de licitation, et dans ce cas, le débiteur est nécessairement un copartageant ;

Ou elle existait auparavant, dans les biens indivis de la société en liquidation ; dans ce cas, le débiteur sera le

plus souvent un étranger, mais ce pourrait être aussi un copartageant.

Reprenons-les séparément.

*I<sup>er</sup> Cas.* Un des associés ou copartageants doit à un autre une soulte ou un prix de licitation ; s'il n'y avait, en tout, que ces deux copartageants, le créancier et le débiteur, il ne serait pas question de garantie d'insolvabilité : la créance serait directement et uniquement privilégiée sur l'immeuble grevé de la soulte ou du prix de licitation, en vertu de l'article 170 (1<sup>o</sup> et 2<sup>o</sup>). Mais s'il y a trois copartageants ou davantage et que le débiteur ne puisse s'acquitter, même par l'effet du privilège dont son immeuble est grevé (sans doute, parce qu'il a péri ou subi une forte dépréciation), alors le troisième copartageant et les autres, s'il y en a, sont garants, pour leur part, de cette sorte d'éviction résultant de l'insolvabilité.

*II<sup>e</sup> Cas.* On a mis dans un des lots une créance faisant partie des biens jusque-là indivis. Supposons d'abord que le débiteur était un tiers. Le débiteur ne paye pas, à l'échéance, de sorte que le copartageant qui a cette créance dans son lot est aussi maltraité, par l'événement, que s'il était évincé d'une créance qui n'aurait pas fait partie de l'indivision ou qui n'aurait pas existé, et, pendant ce temps-là, d'autres copartageants conservent un ou plusieurs immeubles qu'ils ont reçus de la masse ; il n'est évidemment pas moins juste qu'il soit garanti contre cette perte résultant de l'insolvabilité que contre celle qui résulterait d'une éviction ordinaire.

Mais ici la loi met à la garantie une condition qu'elle n'y a pas mise au cas précédent, c'est que le débiteur fût déjà insolvable au moment du partage ; la raison en est que, là seulement, il y a une faute commune d'avoir ignoré l'insolvabilité déjà existante, et aussi qu'il y a eu enrichissement indû des uns au préjudice d'un autre, par le fait et au moment du partage.

La solution serait la même, et par le même motif, si

le débiteur de la succession ou de la société était lui-même un des copartageants.

— Au contraire, lorsqu'il s'agit de l'insolvabilité du copartageant débiteur d'une soulte ou d'un prix de licitation, la garantie en est due par les autres copartageants, lors même que ladite insolvabilité est survenue depuis le partage. D'abord, il serait difficile de supposer que l'insolvabilité existât déjà au moment du partage : autrement, les autres copartageants ne l'eussent pas ignorée et ils n'eussent pas passé outre, en chargeant un insolvable d'une soulte ou d'un prix de licitation envers l'un d'eux ; et, pour l'insolvabilité postérieure au partage, il est juste qu'elle soit garantie par tous, parce qu'ils ne doivent pas se désintéresser du sort d'une créance que le partage a fait naître par leur accord mutuel : la loi peut donc les considérer comme ayant tacitement cautionné la dette, et elle la leur impose éventuellement.

C'est, en somme, pour cette différence, quant au moment auquel peut se produire l'insolvabilité sujette à garantie, que notre article a distingué les deux cas.

**Art. 172.** Il est naturel que l'exercice du privilège de garantie d'éviction dans le partage soit soumis aux mêmes conditions de durée et de forme que dans l'échange, avec la même distinction entre les meubles et les immeubles. De là, le renvoi à l'article 168.

Mais il fallait régler spécialement la durée de la garantie d'insolvabilité dont l'article 168 n'avait pas eu à parler au sujet de l'échange. En effet, il peut bien y avoir dans l'échange une créance de soulte, mais elle ne donne lieu qu'à un privilège direct contre le débiteur : il n'y a pas de garantie de son insolvabilité, comme on vient d'en voir une à la charge des copartageants.

La loi ne distingue pas, pour la durée de la garantie d'insolvabilité, s'il s'agit de la créance de soulte ou du prix de licitation dû par un des copartageants, ou d'une

créance contre un tiers, autrefois indivise et mise dans un des lots. Elle ne distingue pas non plus entre l'obligation personnelle de garantie par les copartageants respectivement et l'affectation réelle des immeubles, opposable aux tiers (créanciers ou tiers acquéreurs). Mais elle distingue si la dette consiste en capital ou en rente.

Si la dette consiste en capital, le point de départ de la durée de cette garantie, tant réelle que personnelle, est l'exigibilité totale ou partielle de la dette ; le délai est alors d'un an ; par conséquent, si le copartageant veut conserver son droit à la garantie d'insolvabilité, il doit former sa demande dans l'année et publier dans le même délai, à peine de déchéance. Si la demande a été formée dans l'année contre les garants, mais n'a pas été publiée, le demandeur n'a conservé que l'action personnelle, mais il a perdu le privilège opposable aux tiers.

Si la dette consiste en rente, soit perpétuelle, soit viagère, comme il n'y a pas d'exigibilité d'un capital, mais seulement d'arrérages ; comme, d'un autre côté, la garantie des arrérages ne peut être indéfinie, la loi la limite à dix ans, à partir du partage. Ce délai paraît suffisant pour que l'on puisse induire de la régularité des paiements annuels qu'ils seront continués de même.

Cette distinction entre la dette d'un capital exigible et celle d'une rente conduit naturellement la loi à assimiler à la rente le capital qui ne serait exigible qu'après un délai excédant dix ans, mais qui porterait des intérêts annuels : il est naturel que la garantie de solvabilité cesse lorsque l'insolvabilité ne s'est pas révélée dans ce délai par un défaut de paiement des intérêts.

**Art. 173.** Le renvoi à l'article 169 ne demande pas d'explication ; il est clair qu'il y a même motif de ne pas étendre le privilège aux augmentations et améliorations du bien grevé.

III.—PRIVILÉGE DES ARCHITECTES, INGÉNIEURS  
ET ENTREPRENEURS DE TRAVAUX.

**Art. 174.** Ce troisième privilège diffère des deux précédents en ce qu'il ne s'agit plus d'un immeuble nouveau mis dans le patrimoine du débiteur, soit en entier, soit pour une partie : il s'agit ici d'une augmentation de valeur, d'une plus-value donnée à un immeuble par des travaux faits sur ledit immeuble.

Dès lors, on comprend, de suite, que ce n'est pas l'immeuble tout entier qui est soumis au privilège : c'est seulement la plus-value qu'il a reçue ; or, cette plus-value doit être régulièrement constatée.

Le présent article se borne à nous indiquer la nature des principaux travaux considérés par la loi comme causes légitimes de la créance privilégiée ; l'énonciation n'est pas limitative : la fin du 1<sup>er</sup> alinéa le prouve.

Les personnes des créanciers ne sont pas non plus énoncées limitativement, mais seulement comme exemples. Ainsi, les architectes auront fait les plans et devis des bâtiments et dirigé les travaux ; les ingénieurs auront fait de même pour les digues, canaux, dessèchements, irrigations ; les entrepreneurs auront exécuté lesdits travaux, quelquefois même, ils en auront fait les plans et devis.

Quant aux ouvriers, il ne leur est dû que des journées : leur débiteur est, en général, l'entrepreneur qui les engage et les emploie, non le propriétaire qui ne traite pas avec eux ; si le privilège leur profite, c'est par l'action indirecte de l'article 339 du Livre des *Biens*.

Le 2<sup>e</sup> alinéa s'applique spécialement aux travaux des mines, minières et carrières : ces travaux sont ou extérieurs ou intérieurs, ou l'un et l'autre successivement. Au point de vue légal, il n'y a pas de différences entre ces divers travaux : les énonciations que donne la loi ont surtout pour but d'indiquer la nature importante de la

cause du privilège. Observons toutefois, que pour l'exercice du privilège, les ingénieurs et entrepreneurs devraient se conformer aux règles spéciales de la loi des Mines.

**Art. 175.** Le principe du privilège, sa cause légitime, est toujours une valeur nouvelle mise dans le patrimoine du débiteur par un créancier non payé.

Le 1<sup>er</sup> alinéa nous dit qu'il n'est tenu compte que de la plus-value existant encore " au moment de l'exercice du privilège " ou de la liquidation ; il n'y a pas là une rigueur : le privilège du vendeur ne porte également que sur ce qui reste de l'immeuble vendu.

La loi exige trois procès-verbaux : on en verra bientôt la nécessité. Les trois procès-verbaux sont dressés par un expert nommé par le tribunal : il est évident qu'on ne pouvait admettre un expert nommé par les parties intéressées, puisque la masse des créanciers aussi, qui sera intéressée, n'a pas encore de représentant. Il n'est ni nécessaire ni défendu que ce soit le même expert pour les trois procès verbaux.

D'abord, il faut constater l'état des biens avant le commencement des travaux ; on n'estimera pas la valeur actuelle du fonds sur lequel les travaux doivent être faits : ce serait une complication et des frais inutiles ; mais on indiquera, d'une façon générale, les travaux projetés ; la loi n'exige pas qu'on évalue le montant approximatif de la dépense, parce que les travaux peuvent recevoir des développements imprévus ou coûter plus qu'il n'est facile de prévoir ; ce qui importe surtout c'est de savoir l'état de lieux *avant* les travaux, pour comparer leur état *après* lesdits travaux.

Le second procès-verbal a pour but, précisément, de constater le montant de la plus-value résultant des travaux au moment où il est dressé. Le délai est fixé à trois mois depuis que les travaux ont été terminés ou

seulement cessés, quelle que soit la cause de cette cessation, fût-ce une force majeure et, à plus forte raison, le manque de fonds pour y faire face ; mais il ne faudrait pas y assimiler une simple suspension, même un peu longue, par suite d'obstacles naturels, ou par le retard dans l'arrivée de machines, d'instruments ou de matériaux. La loi ajoute que les contestations sur la réception des travaux ne donnent pas lieu à prolongation du délai.

Il a paru, bien suffisant de donner trois mois pour l'expertise et la rédaction de ce procès-verbal, et il est de l'avantage des divers intéressés de ne pas laisser s'écouler un trop long intervalle de temps qui rendrait difficile de savoir quelle est la plus-value ayant les travaux pour cause.

Le second procès-verbal ne porte pas que les travaux ont été acceptés comme bons par le propriétaire, de sorte que la créance même de l'entrepreneur peut n'être ni mentionnée ni confirmée par ce procès-verbal ; cela, en effet, n'est pas nécessaire, puisque ce n'est pas le montant de la créance qu'il s'agit de constater, mais la plus-value qui la garantit et qui est soustraite aux autres créanciers. Ceux-ci ont pourtant à connaître aussi le montant de la créance qui les prime, mais c'est l'inscription du privilège qui le leur révélera.

Le troisième procès-verbal n'est pas moins nécessaire que les deux autres, car il peut s'écouler un temps assez long entre la rédaction du second et la vente de l'immeuble, et la plus-value peut avoir diminué. Nous ne supposons pas qu'elle ait augmenté : d'abord, parce qu'il semble que la plus-value ne puisse s'augmenter que par des causes différentes des travaux ; ensuite, parce que cette nouvelle plus-value, n'ayant pas été révélée par l'inscription, ne pourrait être soustraite au droit des créanciers ordinaires.

Ce troisième procès-verbal sera plus facile à dresser

que les deux autres, car l'expert, prenant le second comme base, n'aura guère qu'à rechercher les causes de moins-value survenues depuis et à les évaluer en déduction de la plus-value précédente.

IV.—PRIVILÈGE DES PRÊTEURS DE DENIERS.

**Art. 176.** La loi nous dit d'abord que ce privilège comprend le prêt de deniers pour payer les trois créanciers privilégiés qui précèdent : l'aliénateur, le copartageant, l'entrepreneur.

Ensuite, elle distingue entre le cas où les deniers sont prêtés "au moment" de l'acte même auquel ils se rattachent et celui où ils ne le sont que "postérieurement."

Au premier cas, le privilège naît, "directement et en vertu de la loi," en la personne du prêteur, sans passer par le créancier principal ; on peut même dire que le vendeur, le copartageant, l'entrepreneur, payés au moment du contrat, avec les deniers prêtés, n'ont pas été un instant créanciers, de sorte que les prêteurs de deniers, dans ce cas, ne sont pas subrogés au privilège, mais en sont investis à l'origine, par la loi. C'est pour ce motif que la loi n'exige pas qu'il y ait un acte d'emprunt avec indication des deniers, et une quittance subrogative avec indication de leur origine, "il suffit que le prêt et son emploi soient mentionnés dans l'acte auquel ils se rapportent."

Au second cas, et si le prêt est postérieur à l'acte d'où naît le privilège, la créance privilégiée a d'abord appartenu au vendeur, au copartageant, à l'entrepreneur ; elle ne peut dès lors passer au prêteur de deniers que par voie de "subrogation conventionnelle," et le texte a soin d'exprimer que la forme et les conditions ordinaires en doivent être observées.

Le texte prévoit enfin le cas où les deniers prêtés

soit à l'origine, soit plus tard, n'auraient servi à désintéresser le créancier principal que pour partie, alors il rappelle une disposition de droit commun à cet égard, le concours du subrogé avec le subrogeant.

§ II.—DE L'EFFET ET DU RANG ENTRE LES CRÉANCIERS

DES PRIVILÈGES SPÉCIAUX SUR LES IMMEUBLES.

**Art. 177.** C'est un principe dominant les droits réels sur les immeubles qu'ils ne peuvent être opposés aux tiers que s'ils ont été rendus publics dans les formes et dans les délais déterminés par la loi. Le principe a déjà été appliqué aux droits réels principaux et même aux servitudes qui sont des droits accessoires (v. Liv. des *Biens*, art. 348). On va le voir maintenant appliqué aux sûretés réelles qui sont aussi des droits accessoires : ici aux Privilèges, plus loin aux Hypothèques.

Le présent § ne s'occupe que de l'effet des privilèges "entre les créanciers" ; notre premier article indique également cette limite ; l'effet à l'égard des tiers détenteurs est l'objet du § suivant.

Les articles qui vont suivre règlent "les moyens, les conditions et les délais" de la publicité de chaque privilège.

**Art. 178.** Cet article concerne le premier privilège, celui de l'aliénateur d'immeuble.

D'abord, on suppose une vente ou un échange avec soulte : l'inscription du titre, nécessaire pour rendre la mutation de propriété opposable aux tiers, servira en même temps de publication du privilège ; mais à la condition que le titre porte que "le prix de vente ou la soulte d'échange est encore dû, en tout ou en partie." Par conséquent, dès que les créanciers de l'acquéreur sauront, par l'inscription, que leur débiteur est devenu

propriétaire et pourront ainsi se prévaloir, soit du droit de gage général qu'ils acquièrent sur ce bien, soit d'une hypothèque qui leur serait concédée, ils seront informés en même temps que le bien n'est entré dans le patrimoine de leur débiteur que grevé du privilège de l'aliénateur.

Rappelons, au sujet de l'éviction soufferte par le co-échangiste, la disposition de l'article 168, d'après laquelle l'inscription ne conserve le privilège de la garantie d'un immeuble acquis en échange, que si l'éviction a eu lieu dans les dix ans de l'échange et si la demande en garantie a été formée et publiée dans l'année de l'éviction, et, s'il s'agit d'un objet mobilier, que si l'éviction a eu lieu dans l'année de l'échange et la demande formée dans le mois de l'éviction. En effet, la publicité résultant de l'inscription ne fait qu'avertir les tiers de l'éventualité d'une créance de garantie ; mais, dès que l'éviction est consommée et que la créance est devenue certaine, il est utile qu'ils en soient avertis.

**Art. 179.** C'est également par l'inscription que se conserve le second privilège, celui des copartageants.

Pour que l'inscription révèle le privilège, il faut, de même que pour le privilège de l'aliénateur, que la créance née du partage, comme certaine ou éventuelle, y soit énoncée : seront créances certaines, le prix de licitation et les soultes ou retours de lots ; sera éventuelle, la garantie d'éviction ; quant aux charges accessoires, elles seront le plus souvent certaines, mais elles pourraient aussi être éventuelles.

Lorsque la créance ne sera pas, par elle-même, d'une somme fixe, comme sont le prix de licitation ou les soultes, les parties devront en faire l'évaluation dans l'inscription.

**Art. 180.** La loi déduit ici la conséquence logique

du principe que, jusqu'à l'inscription, l'acte translatif ou déclaratif de propriété n'a pas d'effet à l'égard des tiers : s'il ne peut leur être opposé, il est juste aussi qu'il ne puisse être invoqué par eux.

Ainsi le vendeur ne peut perdre en même temps la propriété et le privilège, " lorsque l'acte de vente porte que le prix est encore dû, en tout ou en partie," ce qui est la seule précaution que le vendeur ait à prendre vis-à-vis des tiers. Lorsqu'il n'y a pas eu d'inscription de l'aliénation, le vendeur est inattaquable, car il est armé de ce dilemme : ou les créanciers de l'acheteur ont connu, autrement que par la transcription, le premier contrat de vente, fondement nécessaire de leur propre droit, alors ils devaient aussi connaître la créance du vendeur originaire qui y était attachée ; ou bien, ils n'ont pas connu la vente non inscrite, alors ils n'ont pas pu compter acquérir eux-mêmes une sûreté réelle, du chef de celui avec lequel ils ont traité.

Le 2<sup>e</sup> alinéa de notre article autorise les intéressés à faire faire, à toute époque, l'inscription des aliénations. Il ne faut pas compter le vendeur parmi ceux auxquels la loi songe ici, puisque l'on vient de voir que son intérêt est nul ; les intéressés sont précisément ceux auxquels l'acheteur aurait hypothéqué la chose vendue : alors, en faisant inscrire le titre de leur auteur ou débiteur, ils confirment leur propre droit en faisant cesser la propriété du vendeur, sous la réserve seulement de son privilège et de son action résolutoire.

Pour faire faire cette inscription, ils n'ont besoin ni du consentement du vendeur originaire, ni de celui de l'acheteur. Cette dernière disposition de notre article prouve, à elle seule, que parmi les intéressés la loi ne compte pas le vendeur originaire, parce qu'il ne semble pas intéressé, ni l'acheteur lui-même, parce qu'il est, au contraire, tellement intéressé que son droit de faire inscrire est écrit ailleurs et en quelque sorte partout où

il est question de l'inscription.

Il y a pourtant un cas où le vendeur aura besoin de faire inscrire le titre de vente, c'est lorsqu'il voudra saisir et faire vendre l'immeuble sur son acheteur : on ne comprendrait pas qu'il saisît le bien comme appartenant à l'acheteur, alors que les registres d'inscription présenteraient encore cet immeuble comme lui appartenant à lui-même.

**Art. 181.** Voici encore un cas, mais tout différent du précédent, où l'aliénateur a un intérêt majeur à faire procéder lui-même à la publication de son privilège ; c'est celui où l'inscription faite ou à faire ne révélerait pas sa créance, parce que "l'acte d'aliénation ou de partage ne porterait pas que la contre-valeur est encore due, en tout ou en partie, ou que des charges y sont attachées" : il est nécessaire alors que cette omission soit réparée par un acte postérieur, lequel sera une convention, si le débiteur est loyal, et un jugement, au cas contraire. C'est alors le créancier qui devra publier l'acte ainsi complété.

A cet égard, une distinction était commandée par la nature des choses et la loi l'exprime : si l'inscription de l'acte principal n'a pas encore été faite, c'est, naturellement, le créancier qui y fera procéder, en y faisant joindre la publication de l'acte complémentaire ; car l'acquéreur aurait intérêt à ne publier que l'aliénation, sans la créance corrélatrice ; dans ce cas, le droit du créancier au privilège est complet.

Si l'inscription a déjà été faite par l'acquéreur, c'est encore au créancier à pourvoir à sa sécurité ; mais alors il ne peut plus que prendre une inscription directe et spéciale de sa créance : une mention en marge ou à la suite de l'inscription ne suffirait pas, car la mutation de propriété a été révélée comme pure et simple et sans charges. Mais, dans ce cas, la situation du créancier

est beaucoup moins bonne : il n'a plus qu'une hypothèque légale, et, à cet égard, la loi a soin d'employer l'expression de "privilège dégénéré."

La conséquence déduite par la loi elle-même de cette déchéance du privilège est que la créance ne prendra rang qu'à la date de cette inscription spéciale et ne pourra nuire aux créanciers qui, dans l'intervalle, auraient acquis du débiteur ou de son chef des sûretés réelles sur l'immeuble et les auraient dûment publiées.

La loi assimile au cas où la contre-valeur n'a pas été portée dans l'acte d'aliénation ou de partage le cas où les charges, même énoncées audit acte, n'ont pas été évaluées en argent, et aussi celui où la créance éventuelle de la garantie qui est un effet légal de l'acte n'a pas été évaluée. Le cas est pourtant un peu moins défavorable au créancier, puisque sa créance est connue ; mais, comme les tiers ne peuvent en connaître le montant, cette créance ne doit pas leur être opposable.

La même distinction sera faite, à ce sujet : si l'aliénation où le partage n'ont encore reçu aucune publicité lorsque l'évaluation sera faite, le créancier fera faire simultanément la double publication et il aura un privilège ; si l'inscription a précédé l'évaluation, l'inscription spéciale de celle-ci ne vaudra que comme hypothèque légale, à sa date.

Une différence toutefois est à noter entre ce cas et celui du précédent alinéa, c'est que, comme il ne s'agit plus de révéler l'obligation d'une contre-valeur à fournir ou toute autre charge de l'aliénation, mais seulement d'en déterminer la valeur, le créancier n'a pas besoin d'obtenir pour cette évaluation le consentement du débiteur ou un jugement : il la fait lui-même, sauf au débiteur à la faire réduire ultérieurement, si elle est exagérée, comme il sera dit au Chapitre suivant (v. art. 231).

**Art. 182.** Le droit de résolution d'une aliénation,

pour inexécution des obligations de l'acquéreur, sans appartenir aux sûretés réelles proprement dites, est souvent aussi avantageux à l'aliénateur, puisqu'il lui fait recouvrer sa chose en entier, sans subir le concours et encore moins la préférence des créanciers de l'acquéreur, et aussi sans avoir à respecter les droits des tiers acquéreurs de droits réels ; dès lors, on comprend que l'exercice de ce droit de résolution ne soit opposé à ceux-ci que dans les mêmes conditions que celles où peut l'être le privilège, puisque le préjudice en est encore pour eux plus considérable. Déjà l'article 81 du Livre précédent l'a annoncé.

Il faut donc, pour que le vendeur ou autre aliénateur puisse exercer son action résolutoire, que l'aliénation ait été inscrite et que l'acte porte que tout ou partie du prix ou des charges est encore dû. Mais l'omission peut en être réparée aussi bien pour la résolution que pour le privilège.

Si donc le privilège dégénéré en hypothèque se trouve encore, comme tel, opposable à des créanciers ou à un cessionnaire, parce qu'il a été publié en temps utile, c'est-à-dire avant que les tiers aient publié leur propre droit, alors il n'y a pas de raison pour que le vendeur ne puisse, au lieu de faire valoir son hypothèque, exercer l'action résolutoire : du moment que les tiers savent que le vendeur, inscrit avant eux, n'a pas été payé de son prix, en tout ou en partie, ils doivent savoir aussi qu'il a, pour la même cause, l'action résolutoire.

C'est pour cette raison que notre article a soin de ne refuser l'action résolutoire à l'aliénateur devenu simple créancier hypothécaire qu'à l'égard des tiers qui ont "conservé" c'est-à-dire publié leurs droits "avant qu'il ait inscrit son hypothèque."

Tout ce que nous avons dit ici de l'aliénateur s'applique aux copartageants pour les mêmes motifs : le texte a soin de l'exprimer.

**Art. 183.** On sait par l'article 175 que trois procès-verbaux sont dressés successivement : le premier avant le commencement des travaux, le second dans les trois mois de leur achèvement, le troisième au moment de la demande en collocation.

Le troisième n'est pas publié, parce qu'il n'a plus pour but d'avertir les tiers qui acquerront des droits sur l'immeuble, mais seulement d'assurer équitablement la liquidation respective des créances privilégiées.

Le premier procès-verbal doit être inscrit, avant le commencement des travaux, afin que ceux qui acquerront ensuite des droits sur l'immeuble sachent que les travaux en cours d'exécution ne sont pas payés d'avance et qu'une créance est réservée à cet égard ; elle avertit aussi les créanciers qui ont déjà des inscriptions sur ledit immeuble que la plus-value à provenir des travaux n'augmentera pas leur gage.

Le second procès-verbal doit être inscrit dans le mois de sa rédaction, laquelle, d'après le même article 175, a dû être faite dans les trois mois de l'achèvement ou de la cessation des travaux.

Comme la première inscription a annoncé un privilège pour une créance en voie de formation, il est naturel que la seconde inscription, confirmant et complétant la première, ait un effet rétroactif à la date de celle-ci.

Généralement, il y a plusieurs sortes de créanciers par suite des travaux sur les immeubles : d'une part, un architecte ou un ingénieur pour les plans et la direction des travaux ; d'autre part, des entrepreneurs pour l'exécution ; les entrepreneurs peuvent être eux-mêmes plusieurs, suivant la différence des travaux à faire. La loi, pour éviter les frais inutiles résultant d'inscriptions multiples des mêmes procès-verbaux, admet qu'une seule inscription de chaque procès-verbal profite "à tous les intéressés" ; mais, pour cela, il faut, bien entendu, supposer que les travaux n'ont pas été reçus

séparément et qu'il n'a été fait qu'un procès-verbal, tant avant les travaux qu'après leur achèvement : sans quoi, il n'y aurait pas entre eux la gestion d'affaires que la loi admet, "en l'absence de mandat."

La loi n'exige pas que l'inscription du second procès-verbal soit accompagnée de la fixation du montant des créances de travaux ; c'est peut-être le seul cas où une inscription ne portera pas le chiffre de la créance ; mais, comme on l'a déjà fait remarquer, il n'y a ici aucun inconvénient, puisque ce n'est pas sur la créance que se mesure l'étendue *maximum* du privilège, mais sur la plus-value résultant des travaux et que, précisément, c'est cette plus-value que révèle la seconde inscription.

C'est encore par l'effet de l'absence de mention du chiffre de chaque créance que la loi peut admettre que la diligence d'un créancier profite aux autres.

**Art. 184.** Le seul fait du retard à l'inscription du premier ou du second procès-verbal n'entraîne pas pour les créanciers une déchéance totale de toute préférence ; mais au lieu d'un privilège, ils n'auront plus qu'une hypothèque légale dont le rang n'est plus le même : son rang sera celui de l'inscription tardive, laquelle est toujours permise tant que l'immeuble appartient au débiteur.

Distinguons deux cas, avec le texte :

*1<sup>er</sup> Cas.* Le premier procès-verbal n'a été inscrit par les entrepreneurs qu'après le commencement des travaux ; il en résulte qu'ils sont désormais primés par tous les créanciers hypothécaires inscrits avant eux, soit avant le commencement des travaux, soit depuis (a) ; mais leur rang date de l'inscription tardive du premier

(a) A l'égard des créanciers *privilegiés* antérieurs dont le droit de préférence n'est fondé que sur le fait d'avoir mis une valeur dans le patrimoine, ils ne pourraient prétendre à la plus-value résultant des travaux (v. art. 169 et 173).

procès-verbal, si le second a été lui-même dressé et inscrit en temps utile.

*2<sup>e</sup> Cas.* Le second procès-verbal n'a pas été dressé dans les trois mois de la fin des travaux, ou ayant été dressé dans ce délai, il n'a été inscrit qu'après un mois de sa rédaction : son rang est alors la date de cette inscription tardive.

**Art. 185.** Le privilège des prêteurs de deniers n'étant autre, en réalité, que celui des créanciers par eux désintéressés, n'est soumis qu'à la même publicité. Il y a cependant ici un rappel de la distinction faite à l'article 176 : s'ils ont prêté les deniers lors du contrat principal, le privilège est né directement et immédiatement en leur personne ; dès lors, ils ont à le publier, ni plus ni moins que n'aurait dû le faire celui dont ils ont la place, d'après la loi ; si le privilège ne leur a été transmis que par subrogation, une sous-distinction est à faire : ou le privilège n'a pas encore été publié par le créancier primitif, alors ils le publient sous le nom de celui-ci, et de plus ils publient l'acte de subrogation, à la suite ou en marge de l'acte principal ; ou déjà le privilège a été publié, alors ils ne publient que leur subrogation, de la même manière.

La même publicité est imposée aux cessionnaires des créances privilégiées.

La sanction de cette publicité accessoire de la subrogation et de la cession est indiquée par la loi, c'est que, si elle n'a pas eu lieu, les paiements ou autres actes libératoires intervenus de bonne foi entre le débiteur ou ses ayant-cause et le créancier originaire sont valables.

**Art. 186.** Il est naturel que le créancier privilégié inscrit pour un capital portant intérêts, ou pour une rente perpétuelle ou viagère, ait droit à une certaine somme d'intérêts ou d'arrérages, lorsque la publication

de sa créance révèle qu'elle est productive de ces prestations annuelles. Mais il ne serait pas bon que la négligence du créancier à se faire payer les intérêts ou arrérages rendît le privilège plus onéreux aux autres créanciers qu'ils n'ont pu le prévoir ; dès lors la loi devait mettre une limite raisonnable au droit à l'arriéré.

La loi adopte la limite de deux ans, des deux dernières années.

Si le créancier privilégié a laissé s'écouler plus de deux ans sans recevoir ses intérêts ou arrérages, il n'est pas déchu, à cet égard, de toute préférence sur les autres, mais il n'a plus qu'une hypothèque légale résultant du privilège dégénéré ; c'est pourquoi la loi dit qu'il peut prendre "des inscriptions hypothécaires" pour l'arriéré remontant au-delà de deux ans.

La loi ne prévoit pas le cas de redevances annuelles en nature, parce qu'elles devraient toujours être estimées en argent et que, dès lors, elles seraient assimilées à des intérêts.

**Art. 187.** Toutes les dispositions qui précèdent facilitent le classement des créanciers privilégiés respectivement.

Au premier rang, se trouvent les architectes, ingénieurs et entrepreneurs, sur la plus-value résultant de leurs travaux.

Au second rang, l'aliénateur ou le copartageant, sur les immeubles qui ont fait l'objet de l'aliénation ou du partage.

Rappelons que, lors même que les architectes ou entrepreneurs, auraient été payés autrement que par l'exercice du privilège, et, par conséquent, ne primeraient plus l'aliénateur ou le copartageant, ceux-ci ne pourraient cependant pas exercer leur privilège sur la plus-value, parce que ce serait obtenir une préférence sur une valeur qu'ils n'ont pas mise dans le patrimoine

du débiteur et qui a déjà été payée avec de l'argent tiré de la masse, au préjudice des créanciers ordinaires (v. art. 169 et 173).

La loi prévoit qu'il y a eu des aliénations ou des partages successifs, et elle règle la priorité par l'ordre direct d'ancienneté des actes.

Supposons d'abord deux aliénations successives du même bien, par exemple deux ventes sans paiement du prix, et les deux aliénations ayant été régulièrement inscrites, de manière à conserver les deux privilèges : il est clair que le second vendeur ne peut passer avant le premier, d'abord, il est lui-même le débiteur du premier : il ne peut le priver du prix dont il est débiteur ; ensuite, il n'a pu vendre le bien que grevé du privilège du premier vendeur ; enfin, tout ce que le premier vendeur touchera du second acheteur (ou de l'adjudicataire du bien revendu aux enchères) tournera à la décharge du premier acheteur, de sorte qu'il est censé le recevoir lui-même.

Supposons que l'acheteur ait mis l'immeuble en société et que l'immeuble soit alors l'objet d'un partage entre les associés, de sorte qu'il se trouve grevé d'une soulte ou d'un prix de licitation : il est naturel que le vendeur originaire non payé prime le copartageant créancier de la soulte ou du prix de licitation, puisque ce copartageant n'a pu acquérir son privilège que sur un bien déjà grevé d'un autre privilège.

Renversons l'hypothèse : le bien entré originairement dans le patrimoine du copartageant grevé d'une soulte ou d'un prix de licitation a été vendu par lui ; le privilège du copartageant sera préféré à celui du vendeur pour les mêmes raisons : le vendeur est le débiteur de la créance privilégiée née du partage et il n'a pu acquérir un privilège préférable à celui qui grevait déjà son bien.

La solution serait la même en cas de partages succes-

sifs d'un même bien.

A l'égard des prêteurs de deniers, il n'y a aucune difficulté pour le rang : ils ont toujours celui qu'aurait le créancier dont ils ont la place.

**Art. 188.** Les formalités relatives à l'inscription et aux théories complémentaires visées par cet article étant communes aux Privilèges et aux Hypothèques, on pourrait les exposer dans ce Chapitre, puisqu'elles s'y présentent d'abord ; mais il faut reconnaître que les Hypothèques joueront dans la loi nouvelle, un rôle bien plus considérable que les Privilèges ; dès lors, c'est dans le Chapitre des *Hypothèques* que les créanciers chercheront leurs droits et leurs obligations relatives tant à l'inscription et à son renouvellement qu'à la réduction et à la radiation ; c'est donc là que l'on devra les trouver (v. art. 213 et s., 224 et s.).

---

§ III. — DE L'EFFET DES PRIVILÈGES SUR LES IMMEUBLES  
CONTRE LES TIERS DÉTENTEURS.

**Art. 189.** On a déjà eu plusieurs fois l'occasion d'annoncer que les privilèges sur les immeubles, en même temps qu'ils préservent le créancier privilégié du concours avec la masse des autres créanciers, le mettent à l'abri des conséquences ordinaires de l'aliénation de l'immeuble par le débiteur.

Le droit pour le créancier privilégié de faire considérer l'aliénation comme non-avenue, en ce qui le concerne, se nomme "droit de suite" et il s'exerce, comme le dit notre article, par voie de saisie et de revente aux enchères ; après quoi, le prix est distribué aux créanciers, suivant l'ordre de préférence déterminé précédemment.

Le tiers détenteur peut se préserver de cette expropriation, en satisfaisant les créanciers privilégiés ; divers

moyens lui sont ouverts à cet effet, et comme ils sont les mêmes que vis-à-vis des créanciers hypothécaires, c'est au Chapitre suivant qu'ils seront exposés, pour la même raison que celle donnée plus haut au sujet de l'inscription (v. art. 194).

L'exercice du droit de suite est, comme celui du droit de préférence, soumis à la condition d'une publication préalable par l'un des moyens indiqués au § précédent : il y a, en effet, autant et plus encore de raisons d'avertir les acquéreurs que le bien est grevé d'un droit réel qui leur sera opposable et qui peut entraîner leur éviction.

La disposition de notre article est générale : elle s'applique à tous les privilèges. Elle pourrait se décomposer en deux règles :

1° Tout privilège inscrit, pour l'exercice du droit de préférence, l'est en même temps, et par cela même, pour le droit de suite ; cette première règle ne comporte pas d'exception.

2° Les privilèges dispensés de publicité au point de vue du droit de préférence ou à l'égard desquels le défaut de publicité n'entraîne pas une déchéance absolue, peuvent être soumis plus rigoureusement à la publicité pour l'exercice du droit de suite.

C'est cette seconde règle qui est reprise par les trois articles suivants.

**Art. 190.** On aurait pu croire que les privilèges généreux qui ne s'étendent aux immeubles que subsidiairement, à défaut de meubles suffisants, et qui sont dispensés d'inscription pour l'exercice du droit de préférence (v. art. 145), en devaient être également dispensés pour l'exercice du droit de suite. Mais ce serait une faveur exagérée : la loi doit donner le plus de sécurité possible aux tiers acquéreurs ; il serait très-dangereux pour eux de payer leur prix à leur vendeur, en l'absence de publication des privilèges généraux et

d'être ensuite forcés de payer les dettes mentionnées à l'article 137, dont l'importance pourrait encore être considérable ; ils auraient, il est vrai, un recours en garantie contre le vendeur, mais, en pareil cas, celui-ci serait presque toujours insolvable.

Il est beaucoup plus simple, plus naturel et plus juste que les créanciers ayant un privilège général, s'ils estiment que les meubles ne suffiront pas à les payer et s'ils peuvent craindre une prompte aliénation par leur débiteur, prennent une inscription sur un ou plusieurs de ses immeubles.

**Art. 191.** Voici encore un cas où le tiers détenteur est mieux traité par la loi que les créanciers privilégiés.

On a vu à l'article 180 que s'il n'y a pas eu inscription d'une aliénation ou d'un partage d'où résulte un privilège, celui-ci n'est pas perdu, et même n'est pas encore né, parce que la propriété est considérée comme appartenant encore, au regard des tiers, à l'aliénateur ou au copartageant.

La même décision aurait pu, à la rigueur, être adoptée pour le conflit entre le privilège de l'aliénateur ou du copartageant et le droit d'un sous-acquéreur : il eût été tout aussi logique de permettre à l'aliénateur originaire d'opposer au sous-acquéreur le dilemme dont on l'a vu armé pour la défense de son droit contre les créanciers de son acquéreur ; il pourrait bien leur reprocher leur incurie, d'avoir acquis l'immeuble d'une personne dont les droits n'étaient pas régulièrement établis par une inscription.

Mais le Code tient compte aussi de l'utilité générale qui veut que les biens puissent circuler aisément et que les acquéreurs soient, autant que possible, à l'abri de l'éviction.

Le sous-acquéreur qui voudra se mettre à l'abri du droit de suite indéfini du vendeur originaire pourra

d'abord faire inscrire le titre de son auteur : il publiera par là le privilège et il se soumettra au droit desuite, mais avec la faculté de purger le privilège comme les hypothèques.

S'il a soin de ne pas payer son prix à son cédant, il ne courra d'autre risque que celui d'avoir fait une acquisition qui pourra être résolue.

Mais s'il a eu l'imprudence de faire inscrire son acquisition avant celle de son auteur, la loi lui donne encore la faculté de mettre le vendeur originaire en demeure de faire connaître son droit par l'inscription du titre d'où il procède.

La mise en demeure se fait par une sommation, à personne ou à domicile, et elle fait courir un délai d'un mois pour faire procéder à ladite inscription.

Comme il peut y avoir une assez grande distance entre le lieu où la sommation sera remise et le bureau d'inscription de la situation de l'immeuble, le mois est augmenté du délai ordinaire des distances, tel qu'il est réglé au Code de Procédure civile. Si la loi s'en explique ici, c'est parce que, dans la plupart des autres cas où il sera fait mention de mise en demeure aux créanciers, ces créanciers seront supposés inscrits, avec élection de domicile dans la circonscription du bureau des inscriptions, et que, dès lors, il n'y aura pas lieu à augmentation du délai à raison des distances. L'article suivant est précisément un exemple de cette différence.

Par une exception fondée encore sur la faveur que mérite le tiers acquéreur, la loi le dispense d'une pareille sommation " lorsque son cédant était en possession civile de l'immeuble depuis plus de dix ans." Cette possession que la loi a soin de qualifier de " civile," qui est, par conséquent, à titre de propriétaire et qui est fondée sur une juste cause, donne lieu de croire au tiers détenteur, par sa durée, que l'acquéreur originaire était libéré de toutes les obligations portées dans son titre.

**Art. 192.** Lorsque les entrepreneurs et autres créanciers à raison de travaux ont publié le premier procès-verbal, dans les conditions prévues à l'article 183, avant l'inscription de l'aliénation de l'immeuble, leur privilège se trouve annoncé d'avance, tant vis-à-vis des tiers acquéreurs que vis-à-vis des créanciers qui contractent postérieurement.

Si le délai de l'inscription du second procès-verbal est en cours, au moment de l'inscription de l'aliénation du fonds (ce qui suppose que les travaux sont achevés ou ont cessé), le tiers détenteur peut réduire à un mois ce qui reste à courir du délai légal au moyen d'une sommation à laquelle on appliquera ce qui est dit à l'article précédent du mode de signifier à personne ou domicile, mais non ce qui concerne l'augmentation du délai des distances, précisément par le motif inverse de celui qui l'a fait admettre plus haut, à savoir que l'entrepreneur qui a déjà inscrit le premier procès-verbal a dû élire domicile dans l'arrondissement du bureau.

**Art. 193.** La disposition du présent article est doublement intéressante : d'abord, en ce qu'elle sauvegarde le droit du créancier négligent, dans la mesure où cela peut se faire sans nuire au tiers détenteur ; et, en effet il importe peu à celui-ci que son prix d'acquisition aille à l'un ou à l'autre des créanciers de son cédant ; ensuite, en ce que la loi ne qualifie pas le droit du créancier du nom d'*hypothèque*, comme lorsqu'il remplace un privilège dégénéré ; en effet, ce n'est pas une hypothèque qu'un droit à une somme d'argent, à recevoir par préférence dans une liquidation : l'immeuble n'est pas affecté de ce droit qui, dès lors, n'est pas *réel*.

Une distinction est, du reste, à faire au sujet de ce défaut de publicité prévu par notre article : il peut être plus ou moins complet.

Supposons, par exemple, une vente d'immeuble : il peut n'y avoir pas eu inscription de la vente, ou elle peut n'avoir pas révélé le prix.

Au premier cas, le vendeur est réputé resté propriétaire au regard des tiers, et les créanciers auxquels l'acheteur aurait conféré une hypothèque ne pourront s'en prévaloir à l'encontre du vendeur.

Au second cas, l'inscription ayant fait passer la propriété au nom de l'acheteur, les hypothèques sont valables et le vendeur ne primera plus que les créanciers chirographaires de son acheteur, et toujours sous le condition de s'être fait connaître avant le payement du prix.

**Art. 194.** Le but de cet article est comme celui de l'article 188, de faire savoir que, pour les théories communes aux Priviléges et aux hypothèques, la loi préfère les exposer sous ces dernières, comme étant d'une application beaucoup plus fréquente que les Priviléges.

---