

PRIVILEGE DU VENDEUR D'IMMEUBLE.

ORIGINE.

L'échange fut le premier des contrats. L'homme primitif, n'ayant pas la monnaie, ne pouvait, ne peut encore en certains lieux, s'élever à la forme plus simple de la vente.

Les premières ventes se firent nécessairement au comptant : c'était encore presque l'échange. Puis le développement de la civilisation et l'accroissement des transactions qu'elle entraîne, firent naître le crédit.

On assura d'abord la créance par le gage, gage appréhendé par le créancier. Mais cette dépossession étant bientôt trouvée désavantageuse, surtout quant aux immeubles, le même droit, par une fiction légale, fut accordé au créancier, tout en laissant entre les mains du débiteur ce gage qui ne se déplace pas.

Le gage se trouve chez tous les peuples, aux commencements de leur législation écrite ou coutumière. Les historiens nous le montrent en Egypte comme à Babylone, en Grèce comme à Rome, puis chez ces peuplades venant des forêts germaniques qui envahirent la Gaule. Rome avait le privilège et l'hypothèque, celle-ci encore sans dénomination spéciale, quand elle en emprunta le nom, comme tant de grandes idées d'ailleurs, à Athènes.

Dans le droit romain le privilège était primé par l'hypothèque, et le vendeur non payé n'avait de privilège que s'il se l'était réservé. C'est que la tradition étant nécessaire pour rendre la vente parfaite, le vendeur n'accomplissait généralement cette solennité qu'après le paiement du prix.

Le privilège du vendeur est de droit français. Et les auteurs s'accordent à dire que ce privilège est un