

“ Il suivra de notre solution que dans le cas de faillite de l'acheteur, le vendeur ne sera point déchu de son privilège, à défaut d'inscription prise aux époques déterminées par l'article 448 du Code de commerce (comp. ancien art. 443, *ibid.*) La masse des créanciers qui a connu le contrat de vente a également connu la dette du prix. Et quelle utilité trouve-t-on d'ailleurs à enlever au vendeur son privilège en lui laissant une action en résolution (1)? Celui qui a le droit de reprendre l'immeuble en nature à défaut de paiement du prix, n'a-t-il pas, à bien plus forte raison, le droit d'être payé par préférence sur la valeur de cet immeuble? Un résultat contraire n'est-il pas choquant pour la raison, et ne faut-il pas le rejeter, quand il n'est pas consacré par un texte formel de la loi (2)?

“ Il nous reste à considérer le privilège du vendeur sous le rapport du *droit de suite*.

“ Dans le système du Code civil, le privilège du vendeur se révèle en même temps que l'aliénation, aux sous-acquéreurs de la propriété comme aux créanciers hypothécaires. Nulle aliénation nouvelle ne peut être concédée par l'acheteur, si ce n'est sous réserve de ce privilège. Il nous suffit donc de répéter ici, en deux mots, ce que nous avons lon-

(1) On sait qu'une jurisprudence constante admet que le droit de résolution conféré par les articles 1184 et 1654 est un droit réel, c'est-à-dire *opposable aux tiers* (V. plus haut.)

(2) Ce que j'ai trouvé de plus extraordinaire, sur cette matière, est un arrêt de la cour de Lyon, confirmé par arrêt de rejet de la cour de cassation du 16 juillet 1818 (Sirey, t. XVIII, part. 1, p. 27), qui décide qu'un vendeur non payé est déchu de son privilège, pour ne s'être pas inscrit dans les dix jours qui ont précédé la faillite de l'acheteur, et qu'en outre il est censé avoir renoncé à son action en résolution *en demandant d'exercer son privilège*.—Comme si avant de recourir à la résolution, moyen extrême et que les lois fiscales rendent si coûteux, il n'était pas naturel qu'il essayât de se faire payer d'une manière ou d'une autre (Comp. art. 1654)! Comme si la renonciation, au droit de résolution, en supposant même qu'il y eût renonciation, n'était pas au moins subordonnée à la condition de *l'exercice du privilège*! Sans aucun doute, les juges ont cédé au sentiment de répulsion que fait éprouver un système dans lequel le privilège périt et la résolution subsiste. Mais ce système n'en est pas moins virtuellement consacré dans l'arrêt; car en ne se présentant pas à l'ordre, le vendeur eût été admis à exercer le droit de résolution. M. Durantou, t. XIX, p. 124, dit que même en produisant à l'ordre, le vendeur ne serait nullement déchu du droit de résolution, s'il avait fait des réserves. Mais ces réserves sont-elles nécessaires? Doit-on facilement présumer l'abandon d'un droit important? Non sans doute, et des lois faites dans cet esprit seraient des pièges tendus aux particuliers.