

Chambre des Représentants.

SÉANCE DU 6 DÉCEMBRE 1860.

Interprétation de l'article 69, § 2, n° 8, de la loi du 22 frimaire an VII,
sur l'enregistrement.

EXPOSÉ DES MOTIFS.

MESSIEURS,

L'article 69, § 2, n° 8, de la loi du 22 frimaire an VII soumet à un droit proportionnel « les cautionnements de sommes et effets mobiliers, les garanties mobilières et les indemnités de même nature. »

L'avoué Lepourcq, adjudicataire définitif de divers immeubles, avait déclaré pour command la Société de la Vieille-Montagne.

Mais le cahier des charges de la vente stipulait que l'adjudicataire qui faisait déclaration de command resterait néanmoins tenu, solidairement avec ce dernier, du paiement du prix et de l'exécution des conditions de la vente.

En conséquence, l'administration des finances, faisant application de l'article 69, § 2, n° 8, de la loi du 22 frimaire an VII, avait réclamé le droit proportionnel qui frappe tout cautionnement.

Les intéressés formèrent opposition, se basant sur l'article 68 de la même loi, qui ne frappe la déclaration de command que d'un simple droit fixe.

Le tribunal de première instance de Liège, par jugement du 10 janvier 1855, admit leurs prétentions. (Annexe A.)

Ce jugement, déféré à la Cour de Cassation, fut cassé par arrêt du 29 janvier 1857, et l'affaire fut renvoyée devant le tribunal de première instance de Namur. (Annexe B.)

Le 24 décembre 1857, un jugement du tribunal de Namur adopta la décision du tribunal de Liège. (Annexe C.)

Un nouveau pourvoi en cassation fut formé, et la Cour suprême, siégeant chambres réunies, a, par arrêt du 11 février 1859, cassé le jugement du tribunal de Namur et confirmé son arrêt précédent. (Annexe D.)

Il y a donc, aux termes de l'article 23 de la loi du 4 août 1832, lieu à l'interprétation législative de l'article 69, § 2, n° 8, de la loi du 22 frimaire an VII.

Le projet de loi, Messieurs, que Sa Majesté m'a chargé de vous présenter, consacre la jurisprudence de la Cour de Cassation.

En droit, le procès-verbal d'adjudication et l'acte contenant déclaration et acceptation de command, constatent ensemble le consentement du vendeur et de l'acquéreur. Ils forment ainsi l'instrument d'un seul et même contrat de vente. La propriété se trouve transmise directement du vendeur au command, qui est le seul acquéreur. Celui qui fait la déclaration de command n'est point, en principe, partie au contrat; il n'y est qu'un tiers ayant servi d'intermédiaire.

Aussi la loi de frimaire an VII n'assujettit-elle la déclaration de command qu'à un simple droit fixe.

Mais lorsque, en vertu d'une clause du cahier des charges de la vente, le commandé accède à l'obligation du command, s'engage, solidairement avec lui, à payer le prix qui, cependant, est exclusivement la dette de ce dernier, on cesse de se trouver en présence d'une simple élection de command.

Cet engagement de satisfaire à l'obligation d'autrui est précisément ce qui caractérise le cautionnement, puisque, aux termes des articles 2011 et suivants du Code civil, le cautionnement est l'engagement que prend un tiers, vis-à-vis du créancier, de satisfaire aux obligations du débiteur; et la circonstance que ce tiers aurait renoncé au bénéfice de discussion en s'engageant solidairement avec le créancier, ne fait point disparaître le caractère du cautionnement, caractère essentiel de l'engagement qu'il vient de prendre.

L'article 69, § 2, n° 8, doit donc, Messieurs, recevoir son application dans l'espèce dont il s'agit, et c'est ce qui est proposé par le projet de loi interprétative que j'ai l'honneur de soumettre à vos délibérations.

Le Ministre de la Justice,

VICTOR TESCH.

PROJET DE LOI.

Léopold,

ROI DES BELGES,

A tous présents et à venir, Salut.

Sur la proposition de Notre Ministre de la Justice,

NOUS AVONS ARRÊTÉ ET ARRÊTONS :

Notre Ministre de la Justice est chargé de présenter, en Notre nom, aux Chambres législatives, le projet de loi interprétative dont la teneur suit :

ARTICLE UNIQUE.

L'art. 69, § 2, n° 8, de la loi du 22 frimaire an VII, sur l'enregistrement, est applicable aux stipulations en vertu desquelles le commandé reste, après sa déclaration, tenu solidairement, avec son command, au paiement du prix de vente envers le vendeur.

Donné à Laeken, le 6 décembre 1860.

LÉOPOLD.

PAR LE ROI :

Le Ministre de la Justice,

VICTOR TESCH.

ANNEXES.

ANNEXE A.

TRIBUNAL DE PREMIÈRE INSTANCE DE LIÈGE.

JUGEMENT DU 10 JANVIER 1855.

La Vieille-Montagne contre l'Administration de l'Enregistrement.

Dans le droit, il s'agit de décider s'il y a lieu de déclarer la partie opposante bien fondée dans son opposition.

Attendu que, dans le cahier des charges d'adjudication publique en date du 21 octobre 1852, reçu par M^e Simons, notaire à Liège, il était stipulé à l'article 6 des conditions : que si un ou plusieurs adjudicataires usaient de la faculté de nommer command, il serait solidairement tenu avec eux au paiement et à l'exécution des conditions de la vente ;

Qu'en fait, il résulte de ladite adjudication que M^e Lepourcq, avoué, s'est rendu adjudicataire des immeubles y désignés, appartenant à la société de la Grande-Montagne, pour la somme de 467 mille francs, en se réservant la faculté de nommer command ;

Que, par acte reçu le même jour par le même notaire, ledit M^e Lepourcq, adjudicataire, a déclaré pour command le directeur de la société de la Vieille-Montagne, lequel a accepté cette déclaration pour et au nom de ladite société, et s'est obligé à exécuter toutes les conditions de cette adjudication, de manière que ledit M^e Lepourcq ne soit aucunement inquiété de ce chef; que cette déclaration de command n'a été enregistrée qu'au droit fixe d'un franc, conformément à l'article 68 de la loi du 22 frimaire an VII; mais que, par contrainte signifiée le 22 décembre 1853, l'administration réclame un supplément de droits de fr. 3,169 11 c', soutenant que, par suite de ladite déclaration de command, M^e Lepourcq s'est constitué caution de la Vieille-Montagne, aux termes dudit article 6 des conditions ci-dessus stipulées;

Que cette dernière société a formé opposition à ladite contrainte, en se fondant sur ce qu'il n'existe pas de cautionnement dans l'espèce, mais une simple obligation solidaire qui ne donne pas lieu à un droit proportionnel particulier, point qu'il s'agit d'examiner;

Attendu que la déclaration de command dont il s'agit a été faite d'après les stipulations de l'acte de vente, et conformément au prescrit de l'article 68, n° 24, de la loi du 22 frimaire an VII; que la disposition précitée est générale et n'assu-

jettit la déclaration de command qu'au droit fixe d'un franc; qu'à la vérité, l'article 11 de la même loi dispose que, lorsqu'il y a, dans un acte quelconque, plusieurs dispositions indépendantes ou ne dérivant pas nécessairement les unes des autres, il est dû, pour chacune d'elles et selon son espèce, un droit particulier tel qu'il est déterminé par la loi; que l'administration, s'armant de cette disposition, soutient que l'obligation solidaire, prise par M^e Lepourcq, commandé avec l'adjudicataire par lui déclaré, contient un cautionnement donnant lieu à un droit proportionnel particulier dont le montant est fixé par l'article 69, § 2, n° 8, de la loi précitée du 22 frimaire an VII;

Attendu que, dans une adjudication d'immeubles, le droit du fisc se borne à percevoir un droit de mutation sur le prix de l'immeuble adjugé; que si, comme dans l'espèce, il est stipulé que le commandé restera solidairement obligé avec le command par lui déclaré, il ne s'ensuit pas que le commandé soit la caution de celui qu'il a déclaré pour command; que, d'après cette stipulation, il n'y a au contraire que deux ou plusieurs adjudicataires solidaires; que la question de savoir quelles sont les relations entre l'adjudicataire commandé et le command, est une chose tierce pour l'administration, qui ne doit voir qu'une chose, ce qui s'est passé entre les vendeurs et les acquéreurs;

Attendu, dès lors, que l'obligation solidaire prise par le commandé ne peut être envisagée, quant au fisc, comme un cautionnement, puisque la caution qui, en droit, ne se présume pas, n'est obligée d'exécuter le contrat que pour autant que le débiteur principal ne satisfait pas à ses obligations;

Qu'au contraire, quand le commandé s'oblige solidairement avec son command, il contracte une obligation principale qui doit le faire envisager comme un coacquéreur; qu'il a sans doute son recours contre le command par lui déclaré, mais que cette conséquence légale est une chose tierce pour le fisc, qui ne peut percevoir ses droits que sur l'acte tel qu'il se présente;

Qu'une obligation solidaire contractée par plusieurs débiteurs ne peut donner lieu qu'à un droit unique, quoiqu'il puisse résulter des rapports que les débiteurs ont entre eux que les uns ne soient que caution à l'égard des autres, ainsi que cela résulte de l'article 1216 Code civil;

Que des considérations qui précèdent, il résulte qu'on ne peut envisager comme une clause indépendante de l'acte de vente, la stipulation faite dans l'acte de vente même que le commandé restera solidairement obligé avec le command, acquéreur véritable; qu'une telle clause n'est, au contraire, qu'une stipulation exigée par les vendeurs dans leur unique intérêt, faisant partie intégrante de l'acte de vente, et ne peut, partant, constituer un cautionnement en ce qui concerne le commandé et le command, puisque ce cautionnement n'a jamais pu entrer dans l'intention des parties; qu'en principe, le cautionnement doit être exprès et ne se présume pas.

Par ces motifs, et ouï en audience publique le rapport de M. Dethier, juge, et M. de Lebidart, substitut du procureur du Roi, en ses conclusions conformes,

Le tribunal déclare bonne et valable l'opposition de la partie opposante à la contrainte dont il s'agit, déclare le Domaine non recevable et non fondé dans ses prétentions, et le condamne aux frais et déboursés liquidés à . . .

(Du 10 janvier 1855.)

ANNEXE B.

COUR DE CASSATION.

ARRÊT DU 29 JANVIER 1857.

Enregistrement. — Déclaration de command. — Cautionnement.

ARRÊT. — Sur le moyen unique de cassation, tiré de la violation de l'article 69, § 2, n° 8, de la loi du 22 frimaire an VII, de l'article 11 de la même loi, ainsi que des articles 1216 et 2021 du Code civil, et la fausse application de l'article 68, § 1^{er}, n° 24, de la loi précitée, du 22 frimaire an VII, en ce que le jugement dénoncé a refusé de reconnaître à la clause de solidarité, écrite dans l'article 6 du cahier des charges, dressé pour la vente des immeubles dont la société défenderesse est restée adjudicataire, les caractères d'un cautionnement :

Attendu que la clause du cahier des charges dont il s'agit porte : « Si un ou
» plusieurs des adjudicataires usent de la faculté de nommer command, ils seront
» solidairement tenus avec eux au payement et à l'exécution des conditions de la
» présente vente; »

Que Lepourcq, dernier enchérisseur, usant du droit réservé dans le cahier des charges, a, dans les vingt-quatre heures de l'adjudication, fait, devant le notaire Simons, qui avait procédé à la vente, une déclaration de command portant que :
« les immeubles de la Grande-Montagne qu'il a acquis par ladite adjudication,
» moyennant le prix de 467,000 francs, appartiennent à M. Louis-Alexandre
» Saint-Paul de Sinçay, directeur de la société anonyme la Vieille-Montagne, à
» Angleur, pour laquelle il acquiert, n'ayant accepté cette adjudication que pour
» lui, et qu'en conséquence, il n'a rien à y prétendre; »

Que par le même acte, cette déclaration a été acceptée par Saint-Paul de Sinçay, prénommé, pour et au nom de la société de la Vieille-Montagne, s'engageant à exécuter les clauses de l'adjudication de manière à ce que Lepourcq ne fût nullement recherché, poursuivi ou inquiété de ce chef;

Enfin, que les vendeurs ne sont point intervenus à ces déclarations;

Qu'en fait, Lepourcq n'est donc resté adjudicataire, pour lui-même, d'aucune partie quelconque des immeubles vendus;

En droit :

Attendu qu'aux termes de l'article 68, § 1^{er}, n° 24, de la loi du 22 frimaire an VII, les déclarations de command sont tarifées au droit fixe d'enregistrement d'un franc; .

Que l'article 69, § 2, n° 8, fixe au contraire à 0,50 cent. par 100 fr., les cautionnements de sommes;

Attendu que par l'effet de la déclaration de command, régulièrement faite et acceptée, l'adjudicataire commandé est réputé par la loi n'avoir jamais acquis et

n'est tenu d'aucune des suites de la dette. (Code de procédure civile, article 709);

Que, dans l'espèce, cette conséquence légale résulte encore, pour Lepourcq, tant des termes exprès de sa déclaration de command que de l'acte d'acceptation, ci-dessus visés;

Que la clause de solidarité, stipulée au cahier des charges, par suite de laquelle il est, après sa déclaration, resté tenu solidairement avec l'acquéreur, au paiement du prix de l'acquisition faite par la Société défenderesse, constitue donc une stipulation de garantie au profit des vendeurs, entièrement indépendante de la déclaration de command; une disposition qui n'en dérive aucunement, et qui par suite, aux termes de l'article 11 de la loi précitée du 22 frimaire an VII, donne lieu, suivant son espèce, à un droit particulier;

Attendu que la nature et l'essence du contrat de garantie ou de cautionnement est d'assurer l'exécution de l'engagement contracté par un autre, seul ou principal intéressé, avec ou sans bénéfice de discussion. (Code civil, 2011, 2021);

Que la solidarité simple de paiement suppose, au contraire, que la cause de la dette et l'obligation elle-même résident dans le chef de deux ou plusieurs débiteurs;

Que toute garantie de paiement souscrite par un tiers, étranger à la dette, est donc, de fait, un cautionnement de somme;

Qu'en vain le jugement attaqué se fonde sur ce que le cautionnement ne se présume pas et sur ce que, de la clause litigieuse il résulte seulement que les vendeurs ont deux adjudicataires au lieu d'un; en effet, ce n'est pas par les termes dont les parties ont fait emploi que se détermine le caractère des contrats, mais par l'objet des conventions qu'ils renferment, et dans l'espèce, Lepourcq, malgré ce qui a été dit plus haut, pût-il encore être considéré comme adjudicataire, il n'en resterait pas moins vrai qu'à la solidarité de paiement, souscrite par lui pour une dette qui lui est complètement étrangère, et contractée dans l'intérêt exclusif de la Société défenderesse, la loi attache les caractères du cautionnement;

Que, dans les circonstances de la cause, en refusant de faire, à la clause de solidarité stipulée au cahier des charges, l'application de l'article 69, § 2, n° 8, de la loi du 22 frimaire an VII, qui détermine le droit dû pour cautionnement de somme, et, en la rangeant, au contraire, sous les termes de l'article 68, § 1^{er}, n° 24, applicable seulement aux déclarations de command pures et simples, le jugement dénoncé a donc expressément contrevenu aux dispositions invoquées à l'appui du pourvoi; et fait une fausse application de l'article 68, § 1^{er}, n° 24 précité;

Par ces motifs, casse et annule le jugement rendu par le tribunal de première instance de Liège, le 10 janvier 1855, au profit de la Société défenderesse...

ANNEXE C.

TRIBUNAL DE PREMIÈRE INSTANCE DE NAMUR.

JUGEMENT DU 24 DÉCEMBRE 1837.

Nous LÉOPOLD PREMIER, ROI DES BELGES,

A tous présents et à venir, faisons savoir :

Le tribunal de première instance séant à Namur, premier arrondissement chef-lieu de la province de ce nom, deuxième chambre, section correctionnelle, jugeant en matière civile, a rendu le jugement suivant :

Entre

La Société de la Vieille-Montagne, établie à Angleur, poursuite et diligence de M. Saint-Paul de Synçay, son directeur gérant, demeurant audit Angleur, demanderesse par opposition,

Et

L'administration de l'enregistrement et des domaines, agissant pour M. le Ministre des finances, domicilié à Bruxelles, défenderesse sur opposition.

En fait,

Attendu que, par acte d'adjudication en date du vingt-un octobre mil huit cent cinquante-deux, reçu par le notaire Simons, l'avoué Lepourcq s'est rendu adjudicataire de différents immeubles appartenant à la Société de la Grande-Montagne, pour le prix de quatre cent soixante-sept mille francs; que cet acte fut enregistré aux droits de vingt-cinq mille trois cent cinquante-deux francs quatre-vingt-neuf centimes, additionnels compris;

Que, par l'article six du cahier des charges, il était stipulé que, si un ou plusieurs adjudicataires usaient de la faculté de nommer commands, ils seraient solidairement tenus avec eux au payement et à l'exécution des conditions de la vente;

Que Lepourcq, usant de la faculté réservée par cette clause, déclara le même jour, et devant le même notaire, que les immeubles de la Grande-Montagne, « qu'il » avait acquis, appartenaient à M. Alexandre-Saint-Paul de Synçay, directeur de » la Société anonyme de la Vieille-Montagne, pour lequel il acquérait, n'ayant » accepté cette adjudication que pour le prénommé, et n'ayant rien à y prétendre; »

Que, de son côté, Saint-Paul de Synçay avait, par le même acte, déclaré qu'il acceptait pour et au nom de la Société de la Vieille-Montagne, s'obligeant et s'engageant à exécuter les charges et clauses de l'adjudication, de manière à ce que maître Lepourcq ne fût nullement recherché, poursuivi ni inquiété de ce chef;

Que cette déclaration de command n'avait d'abord été enregistrée qu'au droit fixe d'un franc, conformément à l'article 68 de la loi du vingt-deux frimaire an VII ;

Mais que, par contrainte signifiée le vingt-deux décembre mil huit cent cinquante-trois, à la Société de la Vieille-Montagne, l'administration réclama un supplément de droit de trois mille cent soixante-neuf francs onze centimes, par le motif que l'article 6 du cahier des charges prérappelé contenait, de la part de l'adjudicataire pour le command élu, un *cautionnement* passible du droit proportionnel de cinquante centimes pour cent francs, aux termes de l'article 69, n° 8, § 2, de la loi du vingt-deux frimaire ;

Attendu que la Société de la *Vieille-Montagne* ayant formé opposition à la contrainte décernée contre elle, cette opposition fut déclarée fondée par jugement du tribunal civil de Liège, en date du dix janvier mil huit cent cinquante-cinq ;

Attendu, enfin, que ce jugement, référé à la Cour suprême, fut cassé par arrêt du vingt-neuf janvier mil huit cent cinquante-sept, qui renvoya la cause devant le tribunal civil de Namur, pour être fait droit entre les parties.

En droit,

L'administration pouvait-elle percevoir le droit proportionnel établi par l'article 69, § 2, n° 8, de la loi de frimaire, pour les cautionnements de sommes et d'objets mobiliers ?

Attendu qu'aux termes de l'article six du cahier des charges dont il s'agit, l'adjudicataire Lepourcq était solidairement tenu avec son command au paiement et à l'exécution des conditions de la vente ;

Que la déclaration faite par lui, malgré les termes dans lesquels elle est conçue et acceptée, n'a pu en rien modifier cette solidarité, au moins en ce qui concerne la Société venderesse ;

Qu'en effet, celle-ci est restée tout à fait étrangère à cette déclaration, qui ne lui a pas été notifiée ;

Attendu que l'administration, pour déterminer les droits du fisc, a dû avoir en vue l'acte de vente tel qu'il lui était présenté, c'est-à-dire l'acte établissant les obligations respectives du vendeur et de l'adjudicataire, mais qu'elle n'a pu prendre en considération les conventions particulières qui, éventuellement, pouvaient exister entre les codébiteurs solidaires ;

Que vainement, pour justifier sa réclamation, elle invoque l'article onze de la loi de frimaire, portant *lorsque, dans un acte quelconque, soit civil, soit judiciaire ou extrajudiciaire, il y a plusieurs dispositions indépendantes ou ne dérivant pas nécessairement les unes des autres, il est dû, pour chacune d'elles et selon son espèce, un droit particulier* ;

Qu'en effet, le cautionnement que l'administration dit résulter implicitement de l'article six de l'acte de vente, ne peut se comprendre dans la personne du commanditaire vis-à-vis de la Société venderesse, puisqu'à l'égard de celle-ci Lepourcq, étant débiteur direct et solidaire, ne peut joindre à cette qualité celle de caution pure et simple ;

Qu'à l'égard de la Société adjudicataire, l'idée de cautionnement, dans ce sens légal, ne se conçoit pas davantage, puisque, ce contrat a toujours pour but de garantir au créancier l'exécution des obligations stipulées à son profit, tandis qu'ici

la Société de la Vieille-Montagne, loin d'être créancière, est elle-même codébitrice avec son commanditaire ;

Qu'à la vérité, d'après l'article 1216 du Code civil, le tiers qui s'oblige est *considéré comme caution de son codébiteur solidaire*, dans l'intérêt duquel la dette a été contractée ;

Mais que, des termes mêmes de cette disposition, il résulte bien que, dans ce cas, le tiers jouit des droits et des avantages attachés à la qualité de caution, mais nullement que sa position même vis-à-vis de son codébiteur solidaire implique l'existence du cautionnement tel qu'il est défini par l'article 2011 du Code civil ;

Que, dans le système contraire, toute obligation solidaire renfermerait nécessairement un cautionnement passible du droit proportionnel, quelle que fût la part de chaque coobligé dans la dette solidairement contractée, conséquence qui démontre l'erreur de l'interprétation donnée à l'article 1216 du Code civil par l'administration défenderesse ;

Attendu, enfin, que la loi du dix-huit août mil huit cent cinquante-quatre, sur l'expropriation forcée, après avoir réglé la manière dont doivent être faites les déclarations de command, ajoute (article 47) que l'adjudicataire sera garant de la solvabilité et de la capacité de son command, *sans toutefois que cette garantie donne lieu à un droit particulier d'enregistrement* ;

Que le motif de cette disposition, d'après le rapporteur de la commission spéciale chargée par la Chambre de l'examen du projet de loi, c'est que l'obligation de garantir, prise par l'adjudicataire, *n'est qu'une conséquence légale de l'adjudication, et que, dès lors, elle ne constitue pas un cautionnement particulier distinct de l'acte lui-même* ;

Qu'ainsi, en supposant même que la question déferée au tribunal fût douteuse, la règle consacrée par le Pouvoir Législatif, dans une hypothèse plus favorable aux prétentions de l'administration, ne devrait pas être sans influence sur la manière dont cette question doit être résolue ;

Par ces motifs,

Le tribunal, oui, en audiences publiques, monsieur le juge Du Pré, en son rapport, et monsieur le procureur du Roi, en ses conclusions conformes,

Déclare bonne et valable l'opposition faite à la contrainte dont il s'agit ;

Déclare le domaine non fondé dans ses prétentions, le condamne aux frais et dépens.

Prononcé en audience publique de la deuxième chambre, le vingt-quatre décembre mil huit cent cinquante-sept.

Présents : Messieurs Polet, vice-président ; Du Pré, Stevart de Blochausen, juges ; Wurth, procureur du Roi ; Luesma, commis-greffier.

Signés, TH. POLET, V. LUESMA.

Mandons et ordonnons à tous huissiers à ce requis de mettre le présent jugement à exécution ;

A nos procureurs généraux et à nos procureurs près les tribunaux de première instance d'y tenir la main ;

Et à tous commandants et officiers de la force publique de prêter main-forte lorsqu'ils en seront légalement requis.

En foi de quoi, le présent jugement a été signé et scellé du sceau de ce tribunal.

Pour expédition conforme :

Pour le greffier,

Signé LÉONARD, c^e g^r.

Enregistré à Namur le onze février 1800 cinquante-huit, vol. 114, fol. 16, c. 3.
Il est dû en principal et additionnels deux francs vingt-un centimes pour droit d'enregistrement, et douze francs quatre centimes pour droit d'expédition, contenant sept rôles sans renvoi.

Le receveur (signé) DEES.

ANNEXE D.

COUR DE CASSATION.

ARRÊT DU 11 FÉVRIER 1859.

Nous LÉOPOLD PREMIER, ROI DES BELGES,

A tous présents et à venir, faisons savoir :

La Cour de Cassation, séant à Bruxelles, a rendu l'arrêt suivant, en cause :

Monsieur le Ministre des Finances, dont les bureaux sont établis à Bruxelles, demandeur en cassation d'un jugement rendu sur renvoi après cassation par le tribunal de première instance séant à Namur, le vingt-quatre décembre mil huit cent cinquante-sept, comparant par maître Maubach, avocat à la Cour, assisté de maître Allard, avocat à la Cour d'appel de Bruxelles ;

Contre

La société la Vieille-Montagne, ayant son siège à Angleur, défenderesse comparant par maître Bosquet, avocat à la Cour, assisté de maître Forgeur, avocat à la Cour d'appel de Liège.

La Cour, oui le rapport de monsieur le conseiller de Fernelmont et sur les conclusions de monsieur Leclercq, procureur général ;

Vu l'art. 23 de la loi du quatre août mil huit cent trente-deux ;

Attendu que le jugement dénoncé est attaqué par les mêmes moyens que le juge-

ment du tribunal de Liège, annulé par arrêt de cette Cour, première chambre, rendu dans la cause le vingt-neuf janvier mil huit cent cinquante-sept, et qu'ainsi le pourvoi doit être porté devant les chambres réunies.

Sur le moyen de cassation présenté consistant dans la violation des articles quatre, dix, onze de la loi du vingt-deux frimaire an sept, combinés avec les articles douze cent seize, deux mille onze et deux mille vingt-un du Code civil, ainsi que de l'article soixante-neuf, paragraphe deux, numéro huit de cette loi, et fausse application de l'article soixante-huit, paragraphe premier, numéro vingt-quatre de la même loi, en ce que le jugement attaqué a annulé la contrainte tendant au paiement du droit proportionnel d'enregistrement, exigé à raison d'un cautionnement résultant d'une stipulation d'un cahier de charges d'une adjudication publique d'immeubles faite avec faculté d'élire command, stipulation par laquelle l'avoué Lepourcq, qui avait fait une déclaration de command au profit de la Société défenderesse, s'est obligé solidairement avec elle au paiement du prix de la vente;

Attendu qu'il est constaté en fait, par le jugement attaqué, que, par le cahier des charges de l'adjudication publique des usines de la Grande-Montagne, faite par acte devant le notaire Simons à Liège, le vingt-un octobre mil huit cent cinquante-deux, les vendeurs ont expressément accordé aux adjudicataires la faculté de déclarer command dans les vingt-quatre heures de l'adjudication; que l'avoué Lepourcq, adjudicataire de ces usines pour le prix de quatre cent soixante-sept mille francs, s'est expressément réservé, dans l'acte, la faculté de nommer command; que par acte du même jour, devant le même notaire, faisant usage de cette faculté, il a nommé command Louis-Alexandre Saint-Paul de Synçay, directeur de la Société défenderesse, qui a déclaré accepter et acquérir, pour et au nom de ladite société; et que, par l'article six du cahier des charges, il a été stipulé que « si un ou plusieurs adjudicataires usent de la faculté de nommer commands, ils sont solidairement tenus avec eux au paiement et à l'exécution de la présente vente; »

Attendu que, si les vendeurs ne sont pas intervenus à l'acte contenant la déclaration de command et son acceptation, et si cet acte ne leur a pas été notifié, ces déclaration et acceptation ne doivent pas moins avoir leurs pleins et entiers effets à leur égard, puisqu'ils y ont acquiescé d'avance en accordant aux adjudicataires, par le cahier des charges, la faculté d'élire command, sans autre réserve que celle qui est stipulée à l'article six précité;

Attendu en droit que, d'après sa nature, l'adjudication publique d'immeubles avec faculté d'élire command, est une vente faite alternativement, soit au dernier enchérisseur, s'il n'y a pas de déclaration de command, ou si le command déclaré n'accepte pas, soit au command, si, comme dans l'espèce, il y a eu command élu et acceptant; que, dans ce dernier cas, le procès-verbal d'adjudication et l'acte contenant l'élection de command et son acceptation constatent ensemble le consentement du vendeur et de l'acquéreur sur la chose et sur le prix, et forment ainsi l'instrument d'un seul et même contrat de vente, par lequel la propriété des immeubles vendus est transmise du vendeur immédiatement au command, qui en est seul acquéreur et qui est seul tenu, comme tel, au paiement du prix; que l'adjudicataire qui a fait déclaration de command n'est, sous aucun rapport, partie au contrat de vente, qu'il n'est, en ce qui concerne ce contrat, qu'un tiers ayant servi d'intermédiaire entre le vendeur et l'acquéreur;

Attendu que ces principes sont confirmés par la loi du vingt-deux frimaire an

sept, qui en fait l'application; qu'en effet cette loi, qui, à l'article quatre, soumet les transmissions de propriété au droit proportionnel d'enregistrement, range, à l'article soixante-huit, la déclaration de command parmi les actes soumis au droit fixe, parce que cette déclaration n'est pas translatrice de propriété, et qu'elle n'est qu'un accessoire de l'adjudication ayant pour objet de déterminer la personne à laquelle le vendeur a transmis directement et immédiatement le bien vendu;

Attendu que les principes de droit régissant les effets des ventes suivies de déclarations de command établissent clairement que le titre auquel, en vertu de l'article six du cahier des charges, Lepourcq est tenu au paiement du prix de la vente est un cautionnement; qu'il en résulte que Lepourcq, étranger au contrat de vente, a accédé à l'obligation du command seul acquéreur, en s'obligeant solidairement avec lui au paiement d'un prix qui, d'après le même contrat, est exclusivement la dette de cet acquéreur; que cet engagement de satisfaire à l'obligation d'autrui à laquelle on accède est précisément ce qui caractérise le cautionnement et le distingue de l'obligation principale, puisque, d'après l'ensemble des dispositions des articles deux mille onze et suivants du Code civil, comme d'après le droit ancien, le cautionnement consiste dans l'engagement que prend quelqu'un, pour le débiteur, envers le créancier, de satisfaire en tout ou en partie à l'obligation de ce débiteur, en accédant à cette obligation;

Attendu que, d'après les mêmes dispositions du Code civil, cet engagement de satisfaire à l'obligation d'autrui ne cesse pas d'être qualifié cautionnement, lorsque la caution a renoncé au bénéfice de discussion, ou lorsqu'elle s'est obligée solidairement avec le débiteur principal; que si, dans ce dernier cas, l'article deux mille vingt et un veut que l'effet de l'engagement de la caution se règle par les principes qui ont été établis pour les dettes solidaires, il n'en résulte pas qu'il y ait intervention du titre auquel elle est tenue de la dette; que notamment, dans l'espèce, on ne peut en conclure que Lepourcq, étranger à la vente et qui n'a rien acquis, soit devenu débiteur principal du prix de cette vente; que cet article a exclusivement pour objet de régler l'ordre dans lequel le débiteur principal et la caution sont tenus de satisfaire à l'obligation, et dans lequel ils peuvent être poursuivis par le créancier; que, dès lors, le renvoi qu'il fait aux principes établis pour les dettes solidaires doit s'entendre *secundum subjectam materiam* et ne porte que sur ceux de ces principes qui concernent cet objet, et qu'il ne met la caution et le débiteur principal sur la même ligne que des codébiteurs solidaires que par rapport au même objet;

Attendu que si le jugement attaqué a justement mis à l'écart les termes dans lesquels la déclaration de command a été faite et acceptée, sans prendre en considération les explications qui en résultent, il n'a pu, en même temps, s'abstenir d'appliquer à la cause les principes qui règlent les effets de cette déclaration, et d'après lesquels la qualité d'acquéreur s'efface complètement et rétroactivement dans l'adjudicataire qui a déclaré command;

Attendu, à la vérité, que l'on peut déroger au principe commun d'après lequel la qualité d'acquéreur s'efface complètement dans l'adjudicataire qui a déclaré command, et que l'on peut stipuler que nonobstant la déclaration de command, l'adjudicataire et son command seront conjointement ou solidairement acquéreurs, mais que le jugement attaqué ne constate pas en fait qu'une telle dérogation a été stipulée; qu'à cet égard, il importe de ne pas confondre les faits constatés par le jugement avec la conséquence juridique qu'il en a tirée; que ledit jugement se borne

à constater en fait qu'aux termes de l'article six du cahier des charges dont il s'agit, l'adjudicataire Lepourcq était solidairement tenu, avec son command, au paiement et à l'exécution des conditions de la vente; qu'ensuite, il décide en droit, qu'en vertu de la solidarité ainsi stipulée, *Lepourcq étant débiteur direct et solidaire, ne peut joindre à cette qualité celle de caution pure et simple;*

Attendu que cette conséquence juridique, tirée de la solidarité constatée, est absolument fausse; que cette solidarité n'implique aucunement l'unité ou l'identité du titre auquel chacun des coobligés solidaires est tenu de la dette; qu'elle n'empêche pas que le command en soit seul tenu comme débiteur principal, en sa qualité d'acquéreur, et que Lepourcq, qui n'est pas acquéreur, n'en soit tenu que comme caution;

Attendu, en effet, que d'après l'article douze cent du Code civil, « il y a solidarité, de la part des débiteurs, lorsqu'ils sont obligés à une même chose, de manière que chacun puisse être contraint pour la totalité, et que le paiement fait par un seul libère les autres envers le créancier; » que cet article, qui définit la solidarité en ce qui concerne les débiteurs, n'exige pas et ne suppose pas que les coobligés seront tenus au même titre, ni qu'ils seront contraignables par la même action, d'où il suit que la solidarité stipulée n'efface pas, dans l'espèce, la diversité des titres auxquels l'adjudicataire Lepourcq et son command sont respectivement tenus au paiement du prix, et que, si, en vertu de cette solidarité, les vendeurs peuvent agir indistinctement pour le tout contre l'un ou contre l'autre de ces coobligés solidaires, on ne peut pas en conclure qu'ils sont l'un et l'autre tenus au même titre et contraignables par la même action; qu'en effet, si les vendeurs s'adressent au command-acquéreur, ce sera par l'action *venditi* dérivant du contrat de vente qu'ils agiront, tandis qu'ils ne pourront agir par cette action s'ils s'adressent à Lepourcq, puisque Lepourcq n'a rien acquis, qu'il n'est pas partie contractante à la vente, et que la seule action qu'ils peuvent avoir contre lui est celle qui dérive d'un cautionnement, c'est-à-dire de ce qu'il s'est obligé solidairement avec son command au paiement du prix dû par celui-ci;

Attendu que, si les obligations solidaires ne donnent ouverture qu'à un seul droit proportionnel d'enregistrement, ce n'est que pour autant qu'il ne résulte pas de l'acte que les coobligés sont tenus à des titres différents; qu'il en est nécessairement autrement en vertu de l'article onze de la loi du vingt-deux frimaire an sept, lorsque, comme dans l'espèce, l'acte soumis à la formalité établit que, par des dispositions indépendantes et ne dérivant pas nécessairement l'une de l'autre, les coobligés solidaires sont tenus de la dette à des titres différents, l'un comme acquéreur, l'autre comme caution; que, dans ce cas, indépendamment du droit proportionnel d'enregistrement dû pour la transmission de propriété, il en est dû un autre également proportionnel à titre de cautionnement;

Attendu qu'on argumenterait en vain de la loi du quinze août mil huit cent cinquante-quatre, dont l'article quarante-sept établit simplement à charge de l'acquéreur une garantie spéciale de solvabilité et de capacité, garantie qui dès lors résulte de l'adjudication même, et ne peut être soumise à un droit d'enregistrement distinct de celui-ci auquel celle-ci est assujettie;

Attendu qu'il résulte de ce qui précède que le jugement attaqué, en annulant la contrainte tendant au paiement du droit proportionnel exigé à raison du cautionnement dont il s'agit, a expressément contrevenu aux articles quatre, onze et soixante-

neuf, paragraphe deux, numéro huit, de la loi du vingt-deux frimaire an sept, combinés avec l'article deux mille onze du Code civil;

Par ces motifs,

Casse et annule le jugement attaqué, rendu entre parties par le tribunal civil de première instance de Namur, le vingt-quatre décembre mil huit cent cinquante-sept; condamne la défenderesse aux dépens du jugement annulé et à ceux de l'instance en cassation; ordonne que le présent arrêt soit transcrit sur les registres du même tribunal, et que mention en soit faite en marge dudit jugement; renvoie la cause devant le tribunal civil de première instance de Tongres, pour y être fait droit, après interprétation législative de la loi.

Fait et prononcé en audience publique et solennelle de la Cour de Cassation, chambres réunies, le onze février mil huit cent cinquante-neuf, où étaient présents : Messieurs le baron de Gerlache, premier président; comte de Sauvage, président; Marcq, Peteau, Joly, Lefebvre, Defacqz, Van Hoegaerden, Khnoff, Paquet, De Cuyper, de Fernelmont, Stas, de Wandre, Colinez, baron de Fierlant, baron de Crassier, conseillers; Leclercq, procureur général; Scheyven, greffier en chef.

(Signé) SCHEYVEN.

(Signé) BARON DE GERLACHE.

Mandons et ordonnons à tous huissiers à ce requis de mettre le présent arrêt à exécution;

A nos procureurs généraux et à nos procureurs près les tribunaux de première instance d'y tenir la main;

A tous commandants et officiers de la force publique d'y prêter main-forte, lorsqu'ils en seront légalement requis.

En foi de quoi le présent arrêt a été signé et scellé du sceau de la Cour.

Pour expédition conforme délivrée à M. le procureur général.

Le greffier en chef,

(Signé) SCHEYVEN.
