
CHAPITRE VIII.

DU MODE DE PURGER LES PROPRIÉTÉS DES PRIVILÈGES ET HYPOTHÈQUES.

ARTICLE 2184.

Les contrats translatifs de la propriété d'immeubles ou droits réels immobiliers, que les tiers détenteurs voudront purger de privilèges et hypothèques, seront transcrits en entier par le conservateur des hypothèques dans l'arrondissement duquel les biens sont situés.

Cette transcription se fera sur un registre à ce destiné, et le conservateur sera tenu d'en donner reconnaissance au requérant.

SOMMAIRE.

- 892. Le purgement des hypothèques, après vente volontaire, est du droit français. Variations de législation jusqu'au Code Napoléon.
- 893. Formalités du Code Napoléon.
- 894. Il s'occupe d'abord des hypothèques rendues publiques par l'inscription. De la transcription. Différence de la transcription sous le Code Napoléon d'avec la transcription sous la loi de brumaire an VII.
- 895. L'aliénation purgeait, sous le Code Napoléon, toutes les hypothèques non inscrites.
- 896. Raisons de ceux qui ont soutenu le contraire.
- 897. Réfutation.
- 898. Prétention de la régie de l'enregistrement. Avis du conseil d'Etat qui la condamne. Obstination de la régie. Les arti-

cles 834 et 835 du Code de procédure civile en sont la suite.

899. Opinions des auteurs qui ont pensé que sous le Code Napoléon la vente seule purgeait les hypothèques non inscrites. Arrêts conformes.
900. Innovation produite par le Code de procédure civile (articles 834 et 835). Son insuffisance.
901. Ces articles n'ont pas d'effet rétroactif.
902. Quels actes d'aliénation doivent être transcrits.
903. De la transcription des donations et testaments contenant actes de bienfaisance à titre particulier.
- 903 bis. Celui qui est obligé personnellement ne peut purger.
904. En ce qui touche la donation, la transcription à deux objets. Réfutation d'une opinion de M. Toullier.
905. L'aliénation qui résulte d'une adjudication sur expropriation forcée ne doit pas être transcrite. L'expropriation purge virtuellement et par elle-même.
906. Conséquence de cette règle.
907. Exception.
- 907 bis. Renvoi pour la question de savoir si l'expropriation purge l'hypothèque de la femme ou du mineur.
908. L'adjudication sur enchères, après vente volontaire, purge et est exempte de transcription pour purger.
909. *Quid* de certaines ventes faites sous autorité de justice, telles que vente de biens de mineurs, etc. ?
910. De la transcription d'un acte commun à plusieurs personnes.
911. De la transcription d'un acte qui contient différentes opérations indépendantes les unes des autres.
912. Dispositions de la loi du 28 avril 1816, sur le paiement des frais de transcription.
913. Le dernier acquéreur doit-il transcrire seulement son contrat, ou bien tous les actes de mutation qui ont précédé et qui n'ont pas été transcrits? Distinction. Examen de différentes opinions.

COMMENTAIRE.

892. Les Romains n'avaient pas de système organisé pour le purgement des hypothèques établies sur les biens

vendus volontairement (1). C'est au droit français qu'il faut reporter l'origine des formalités tracées par le Code Napoléon pour purger les propriétés des hypothèques qui les grèvent.

L'ancien droit français avait imaginé le décret volontaire « qui, dit Loyseau, sert d'un très-utile expédient pour » purger les hypothèques (2). »

Mais, comme je l'ai dit ci-dessus (3), le décret volontaire, dont j'ai fait connaître les formalités principales, avait l'inconvénient d'occasionner des frais énormes et ruineux; et c'est avec raison qu'il fut aboli par l'édit de Louis XV, de juin 1771, qui lui substitua les lettres de ratification. J'ai dit ailleurs (4) en quoi consistaient ces lettres de ratification.

L'exposition du contrat portant aliénation annonçait aux créanciers que les biens sujets à leur hypothèque étaient vendus; elle les avertissait de songer à la conservation de leurs droits. Cette publicité mettait les créanciers hypothécaires en demeure; elle faisait présumer qu'ils avaient en connaissance de la vente, et, lorsqu'ils négligeaient de former opposition au sceau des lettres de ratification, ils étaient censés avoir renoncé à leurs droits (5).

La loi du 18 brumaire an VII établit un nouveau mode de consolider les aliénations, et de purger la propriété acquise par la vente volontaire.

L'art. 26 voulait que tout acte d'aliénation fût transcrit pour pouvoir être opposé aux tiers. La transcription

(1) Quant aux ventes forcées et par subhastation, voyez *infra*, n° 905.

(2) De l'Acte hyp., liv. 3, ch. 1, n° 18. V. *infra*, n° 996, de nouvelles observations sur l'origine du purgement et sur les diverses phases que cet établissement du droit français a parcourues.

(3) T. 2, n° 563.

(4) *Loc. cit.*

(5) L. 5, C. De remiss. pignoris. Répert., v° Hyp., p. 804, 805 et suiv.

transmettait à l'acquéreur les droits du vendeur, à la charge des dettes et hypothèques dont cet immeuble était grevé; alors l'acquéreur qui voulait se mettre à l'abri des poursuites auxquelles auraient pu donner lieu contre lui les hypothèques établies sur le bien acquis, devait notifier, dans le mois de la transcription de l'acte de mutation, aux créanciers : 1° son contrat d'acquisition; 2° le certificat de transcription; 3° l'état des charges et hypothèques assises sur la propriété, avec déclaration d'acquitter sur-le-champ *celles échues* et celles à échoir, le tout jusqu'à concurrence du prix stipulé.

Les créanciers qui soupçonnaient que le prix n'avait pas été porté à sa légitime valeur, pouvaient requérir la mise aux enchères dans le mois de la notification, en s'obligeant à faire porter le prix à un vingtième en sus. Faut de cette réquisition, le prix restait fixé au taux porté dans le contrat, et l'acquéreur était libéré en payant le prix.

895. Nous allons voir maintenant les formalités adoptées par le Code Napoléon pour le purgement des hypothèques et privilèges. Il sera facile de s'apercevoir qu'il s'est rapproché autant que possible du système adopté par la loi de l'an VII, qui, basé sur la publicité, avait perfectionné les dispositions, incomplètes sous beaucoup de points, du système des lettres de ratification.

894. Le Code s'occupe d'abord, dans ce chapitre 8, du purgement des hypothèques rendues publiques par l'inscription. Si les hypothèques des mineurs et des femmes mariées sont inscrites, les formalités qu'on va voir se développer successivement doivent être suivies pour les purger. Mais si ces hypothèques, qui, comme on sait, peuvent se passer de l'inscription, n'ont pas été rendues publiques, alors elles ne peuvent être purgées que par les formalités dont il sera parlé au chapitre 9.

Occupons-nous donc des hypothèques légales ou non légales *inscrites*.

Le Code exige d'abord, par notre article, que l'acte

d'aliénation soit transcrit en entier sur les registres du conservateur de la situation des biens. Mais ici se présente une foule de points à éclaircir; et d'abord quel est l'objet de cette transcription?

Je viens de dire que, par la loi de brumaire an VII, l'acquéreur n'était saisi, à l'égard des tiers, que par la transcription. Il résultait de là que tant que la transcription n'était pas opérée, le vendeur pouvait vendre ou hypothéquer la chose à un autre.

On voit quelle place importante la transcription tenait sous ce régime.

Le Code Napoléon a suivi des principes différents : la vente est parfaite par le consentement des parties. Le vendeur est dès lors dessaisi de la propriété; il ne peut la revendre ni l'hypothéquer à personne. La transcription n'ajoute rien à la perfection de la vente; elle n'est requise que comme formalité préliminaire pour parvenir au purgement des hypothèques (1).

L'idée primitive de la commission de rédaction du conseil d'Etat avait été de maintenir la disposition de l'art. 26 de la loi de l'an VII, et de ne permettre d'opposer à des tiers les actes translatifs de propriété, qu'autant qu'ils auraient été transcrits. Mais ce projet, défendu par M. Treilhard, fut attaqué par M. Tronchet, qui le représenta comme *ayant les effets les plus funestes, comme contraire aux principes de la matière, et comme entièrement fiscal* (2). Il semblait que la question, étant posée d'une manière aussi nette, devait recevoir du conseil d'Etat une solution expresse. Il n'en fut cependant pas ainsi, ou du moins, les procès-verbaux du conseil d'Etat ne font pas mention d'un vote relatif à cet important débat : tout ce que nous savons, c'est qu'à la suite d'une discussion incidente, soulevée par M. Cambacères, le projet d'article, qui proposait la transcription comme

(1) M. Grenier, t. 2, p. 114.

(2) Conf., t. 7, p. 223. Voyez aussi la préface.

complément de la vente à l'égard des tiers, disparut, et que M. Theilhard perdit sa cause par voie de préterition. Ainsi donc, l'art. 26 de la loi de brumaire an VII ne passa pas dans le Code Napoléon (1). Quelque effort qu'ait fait M. Jourdan pour prouver qu'il devait y être comme sous-entendu (2), je ne pense pas qu'on puisse adopter cette opinion. La suppression d'un pareil texte est un fait trop décisif pour qu'il soit permis de chercher à éluder ses conséquences ou à heurter de front sa portée. Des dispositions si capitales ne se suppléent pas.

Je dis donc que la transcription n'est qu'une formalité préliminaire pour parvenir au purgement des hypothèques. Mais, pour mettre cette proposition dans tout son jour, je dois montrer ici quel fut le système qui présida à la rédaction de notre article, et quelle modification il reçut par les art. 834 et 835 du Code de procédure civile.

895. D'après le plan qui dirigea le législateur dans la rédaction du titre qui m'occupe, l'acquéreur devait être

(1) J'ai dit, dans ma préface, p. xxxvii, en note, que de tous les projets de réforme qui ont été préparés ou discutés, depuis 1841, à propos du régime hypothécaire, il n'en est pas un qui ne se soit attaché à réparer cette omission non motivée et si regrettable du Code Napoléon, en proposant le retour au principe posé dans l'art. 26 de la loi de brumaire an VII. C'est même là le seul objet qui, des projets en discussion devant l'Assemblée législative au 2 décembre 1851, ait été repris, depuis cette époque, comme étant l'unique point de la réforme sur lequel il n'y ait eu jamais ni dissentiment ni désaccord. On sait, en effet, que la transcription en matière hypothécaire a fait l'objet d'un projet spécial qui a été soumis au Corps législatif. Mais la session de 1854 est arrivée à son terme sans que le Corps législatif ait pu voter ce projet important. Cependant l'œuvre est avancée; la Commission formée au sein du Corps législatif a complété son étude du projet, et elle a fait son rapport par l'organe de M. de Belleyme. On peut donc espérer que cette loi sortira l'une des premières de la session de 1855.

(2) Dissertation sur l'aliénation des droits réels. *Thémis*, t. 5, p. 481. Je reviens sur cette question dans mon *Commentaire sur la Vente*, n° 43, où je réfute l'opinion de M. Jourdan avec développement.

pleinement affranchi de toutes les hypothèques *non inscrites* au moment de l'aliénation. On partait du principe posé par l'art. 1583 du Code Napoléon, qui veut que la vente soit parfaite dès le moment où il y a consentement; et l'on en tirait la conséquence que l'acquéreur, ayant reçu l'immeuble sans inscriptions, devait le garder tel qu'il lui était parvenu au moment où ses droits avaient été fixés. Le créancier qui n'avait pas pris d'inscription lors de la vente, ne pouvait donc en prendre après. D'où il suit que l'aliénation seule purgeait toutes les hypothèques *non inscrites*. La transcription n'était requise que pour parvenir au purgement des hypothèques *inscrites*.

C'est en quoi le Code Napoléon apporta une très-grande modification à la loi de brumaire an VII; car d'après les principes de cette dernière loi, le créancier non inscrit au moment de la vente pouvait toujours prendre inscription jusqu'à la transcription: ce qui était la conséquence de cette règle de la loi de l'an VII, que l'acquéreur n'était saisi, à l'égard des tiers, que par la transcription.

896. On a voulu prétendre que le Code Napoléon ne s'était pas autant éloigné de la loi de brumaire an VII que je viens de le dire, et que, sous l'une et l'autre législation, la transcription seule pouvait arrêter les inscriptions (1).

Voici comment on raisonne pour appuyer ce sentiment.

L'art. 2182 du Code Napoléon porte que « le vendeur » ne transmet à l'acquéreur que la propriété et les droits » qu'il avait lui-même sur la chose vendue, et qu'il les » transmet *sous l'affectation des mêmes privilèges et hypothèques*. »

(1) M. Guichard, Jurisp. Hyp., t. 5, p. 546, et la dissertation précitée de M. Jourdan, p. 486. V. aussi Bruxelles, 31 août 1808, et Lyon, 14 mars 1811 (Sirey, 9, 2, 45 et 11, 2, 454).

Donc, par le Code Napoléon, la vente seule ne fait pas disparaître et ne purge pas les hypothèques non inscrites. Il faut quelque chose de plus, c'est-à-dire la transcription.

On fortifie cette conclusion d'un argument tiré de l'art. 2198 du Code Napoléon. En effet, pour que l'immeuble, passant dans les mains du nouveau possesseur, soit affranchi des charges inscrites que le conservateur aurait omises dans son certificat, l'art. 2198 exige que le nouveau possesseur ait requis ce certificat depuis la transcription de son titre; de sorte que si l'acquéreur requiert le certificat du conservateur avant la transcription du contrat, l'immeuble ne demeure pas affranchi des inscriptions portées au certificat susdit.

C'est d'après ce certificat que doit être dressé le tableau énoncé dans l'art. 2183, n° 3. Il s'ensuit que ce certificat doit contenir toutes les inscriptions existant au moment de la transcription, puisque le conservateur, en délivrant son certificat depuis la transcription, doit y porter toutes les inscriptions prises jusqu'à ce moment.

Dès lors, si la date du contrat eût été décisive pour déterminer invariablement les charges qui pèsent sur l'immeuble, l'art. 2198 n'aurait pas exigé que la transcription précédât le certificat. Il se serait borné à prescrire que le certificat fût délivré depuis le contrat (1).

897. Ces raisons, quoique spécieuses, étaient peu solides.

Toutes les fois que le Code parle du droit de suite, il ne l'attribue qu'à l'hypothèque *inscrite*; et c'est spécialement ce qui résulte de l'art. 2166 du Code Napoléon, où il est dit : « Les créanciers ayant privilège ou hypothèque » *inscrite* sur un immeuble, le suivent, en quelques mains » qu'il passe, etc. »

Ainsi, quand on trouve dans l'art. 2182 que le vendeur transmet à l'acquéreur l'immeuble avec ses charges

(1) V. les arrêts cités à la note précédente.

et hypothèques, il faut dire que le législateur n'a voulu parler que des hypothèques inscrites.

Ceci est en effet fondé sur la raison. L'acquéreur qui traite avec le vendeur a dû se déterminer pour le paiement du prix par l'état des inscriptions existantes au moment de l'acquisition. S'il ne voit pas d'inscriptions, il se libère en toute sûreté. Permettre de l'inquiéter par des hypothèques manifestées postérieurement, ce serait faire retomber sur lui la négligence du créancier qui a retardé l'émission de son inscription, et nuire à la sûreté et à la facilité des acquisitions.

Vainement tire-t-on des inductions de l'art. 2198 du Code Napoléon ; car, dans cet article, il n'est pas question d'inscriptions nouvelles, mais d'anciennes inscriptions dont la relation aurait été omise dans un certificat. Cette exception ne porte aucune atteinte au principe (1).

Ainsi donc, par le Code Napoléon, la transcription n'était nullement nécessaire pour mettre l'acquéreur à l'abri des inscriptions.

898. Malgré l'évidence de ces raisons, la régie de l'enregistrement, se fondant sur une faute d'impression échappée dans le rapport de M. Grenier au Tribunal, donna une instruction aux conservateurs des hypothèques afin d'inscrire, sans hésiter, tous les titres de créances hypothécaires qui leur seraient présentés jusqu'à la transcription des contrats des tiers acquéreurs. On y soutenait la doctrine que j'ai tout à l'heure réfutée. Mais la régie fut bientôt contrariée dans son système par la découverte de la véritable opinion de M. Grenier, qui disait formellement, dans son rapport, « que la transcription » n'est pas nécessaire pour arrêter le cours des inscriptions. » La régie sentit qu'il pourrait en résulter pour elle une diminution dans les produits des inscriptions et des transcriptions ; elle réclama auprès du ministre des

(1) Avis du conseil d'Etat du 11 fructidor an xiii, rapporté par M. Merlin, t. 16, p. 454 et 455.

finances, qui, approuvant au fond son opinion, en référerait néanmoins au ministère de la justice. Ce dernier pensa que les instructions de la régie ne pouvaient être approuvées. Mais, pour mettre fin à cette controverse, il fit au chef du gouvernement un rapport qui fut renvoyé au conseil d'Etat. C'est sur ce rapport qu'intervint, à la date du 11 fructidor an XIII, un avis du conseil d'Etat très-développé, où il fut décidé « que, depuis le Code Napoléon, la vente authentique suffit pour arrêter le cours des inscriptions, même par rapport aux créanciers antérieurs du vendeur, dont l'hypothèque, non inscrite au temps de la vente, est sans force à l'égard d'un tiers acquéreur (1). »

Cet avis fut approuvé par le chef du gouvernement ; car, suivant le témoignage de M. Locré (2), on lit, en marge de l'expédition déposée aux archives du conseil d'Etat, le mot *approuvé* et la signature.

Mais il ne fut pas rendu public, parce que la régie de l'enregistrement, dont il devait diminuer les produits, obtint, par de nouvelles représentations, qu'il ne fût pas inséré au *Bulletin des Lois*. La question fut de nouveau reproduite et examinée à la séance du conseil d'Etat du 11 mars 1805, au moment où l'on mettait la dernière main à la rédaction du Code de procédure civile.

Le conseil d'Etat fit de vains efforts pour maintenir son avis : il fallut céder. Mais, comme il lui eût été trop pénible de rédiger un avis qui n'aurait pas été réellement le sien, quelqu'un proposa de glisser dans le Code de procédure quelques dispositions par lesquelles on consacrerait ce *changement fait au Code Napoléon* (3).

De là sont venus les art. 834 et 835. C'est à une ténacité fiscale qu'ils doivent naissance.

(1) On trouve cet avis du conseil d'Etat en entier au Rép. de Jurisprudence, t. 16, p. 454, col. 2.

(2) Esprit du Code de procédure, art. 834 et 835, n° 1.

(3) M. Locré, *loc. cit.*

899. Après toutes ces observations, le système du Code Napoléon ne peut plus être douteux, puisqu'il nous est révélé par l'autorité plus spécialement chargée d'en donner l'interprétation, et par l'origine des articles du Code de procédure civile qui l'ont modifié. Aussi compte-t-on un grand nombre d'arrêts qui en ont fait une juste appréciation (1).

Les auteurs les plus graves sur la matière ont aussi pensé que la vente seule purgeait, sous le Code Napoléon, toutes les hypothèques non inscrites (2).

Ainsi, il doit être bien entendu que, d'après le Code Napoléon, la transcription n'était qu'un moyen prescrit par le législateur pour arriver au purgement des hypothèques inscrites au moment de la vente : c'était le premier pas à faire. L'acquéreur rendait son acte d'aliénation public, afin que les créanciers inscrits, recevant la notification prescrite par l'art. 2183 du Code Napoléon, pussent recourir à cet acte, en examiner les clauses, et y puiser des renseignements propres à les éclairer sur les mesures à prendre pour faire valoir leurs droits (3). La transcription servait aussi pour faire courir le délai de la prescription, comme nous l'avons vu au n° 883 (4).

(1) Angers, 23 avril 1809 (Sirey, 13, 2, 157). Paris, 22 décembre 1809 (Id.). Turin, 23 novembre 1810 (Sirey, 11, 2, 284). Idem, 11 décembre 1812 (Sirey, 14, 2, 25). Cassat., 22 février 1825 (Dal., 25, 1, 55) et 13 décembre 1813 (Sirey, 14, 1, 46). V. encore un arrêt de Montpellier du 9 novembre 1850 (Sirey, 51, 2, 650), qui étend la solution aux privilèges. V. à cet égard *suprà*, n° 280. Mais il a été jugé qu'il en est autrement si l'adjudication est suivie d'une surenchère. Cette surenchère entraînant la révocation de la purge, le vendeur recouvre la faculté de faire opérer l'inscription ou la transcription jusqu'à l'adjudication nouvelle à laquelle donne lieu la surenchère. Besançon, 13 juin 1848 (Sirey, *ibid.*).

(2) MM. Merlin, t. 16, Inscript., p. 451. Grenier, t. 2, p. 117, Tarrible, v° Transcript., Carré et Chauveau, quest. 2496 *bis*.

(3) Répert., Transcript., p. 99, n° 4.

(4) V., n° 904, l'importance toute spéciale de la transcription en matière de donation.

900. Mais, depuis l'insertion des art. 834 et 835 dans le Code de procédure civile, la transcription a joué un rôle moins secondaire. Elle est devenue nécessaire pour faire un appel aux inscriptions, et tous les créanciers non inscrits ont eu le droit de se faire inscrire dans la quinzaine de la transcription (1).

Je crois que cette innovation est, sous un rapport, une amélioration; et l'on peut remarquer ici qu'un intérêt fiscal a amené dans la loi une chose salubre pour les tiers (2). En effet, par le système du Code Napoléon, un créancier pouvait perdre son hypothèque et les droits en résultant, par le seul fait du débiteur vendant à son insu. Un jugement est prononcé à l'audience, et établit une hypothèque générale au profit du créancier. Mais, pour prendre inscription, il faut que ce créancier se fasse donner une expédition et la fasse enregistrer. Cela entraîne des délais. Supposez qu'il ait pour débiteur un homme de mauvaise foi. Celui-ci peut vendre dans l'intervalle avec une promptitude frauduleuse, et le créancier se trouve, sans sa faute, privé d'un droit légitime. Voilà les conséquences rigoureuses des dispositions du Code Napoléon.

Il n'était donc pas inutile que le créancier fût mis en demeure par un acte ayant une grande publicité, tel que la transcription; et, puisque la transcription était considérée comme un avertissement pour agir, il convenait d'ajouter un délai (3): c'est ce qui a été fait

(1) Du reste, la transcription purge les rentes foncières mobilisées par les lois nouvelles, comme toutes autres créances. Cassat., 29 juin 1813 (Sirey, 13, 1, 382), 24 mars et 25 août 1829 (Sirey, 29, 1, 162, et 50, 1, 358), 27 novembre 1835 (Sirey, 35, 1, 900). — Voy. aussi MM. Fœlix et Henryon, *Rentes fonc.*, p. 156 et suiv.; Proudhon, *du Dom. priv.*, t. 1, n° 305.

(2) Mais j'ai montré, t. 1, n° 281, les inconvénients qui en sont résultés sous d'autres rapports.

(3) Disc. de l'orateur du gouv., art. 834 et 835 du Code de procédure civile.

par les art. 834 et 835 du Code de procédure civile (1).

(1) Je m'étonne après cela de voir, dans le projet de loi sur la transcription qui a été sur le point d'être voté par le Corps législatif dans sa dernière session (V. *suprà*, n° 894, à la note), la disposition finale de l'art. 6, portant abrogation des art. 834 et 835 du Code de procédure. A vrai dire, le même article du projet contient une réserve en faveur du vendeur ou du copartageant, qui, dit-il, peuvent utilement inscrire les privilèges à eux conférés par les art. 2103 et 2109 du Code Napoléon, dans les trente jours de l'acte de vente ou de partage, nonobstant toute transcription d'actes faits dans ce délai. Mais l'abrogation du délai de quinzaine établi par les art. 834 et 835 du Code de procédure n'en était pas moins proposée dans le projet. A mon avis l'innovation n'était pas heureuse. J'en ai dit les motifs ci-dessus; et je dois ajouter ici que ces motifs avaient généralement prévalu dans les discussions qui ont eu pour objet la réforme hypothécaire, chez nous. Je sais bien que parmi les cours et les facultés qui furent consultées en 1841, quelques-unes se prononcèrent pour l'abrogation (V. notamment l'avis des cours de Douai, de Limoges, de Paris et celui des facultés de Caen et de Paris, dans les Docum. pub. en 1844, t. 1, p. 254, 248, 368, 414 et 447); et je sais aussi qu'en 1851, le projet présenté par le gouvernement et celui qui avait été admis par le conseil d'Etat se prononcèrent dans le même sens (V. le rapport de M. Persil, p. 22 et suiv., et celui de M. Bethmont, p. 15). Mais, en 1841, la majorité des cours et des facultés était d'avis de rester dans l'esprit des art. 834 et 835 du Code de procédure, les unes virtuellement, en ne parlant pas de ces articles, que dès lors elles approuvaient par leur silence, les autres expressément, en en demandant le maintien avec extension même du délai qu'ils ont fixé (V. notamment les observations des cours d'Aix, de Dijon, de Poitiers et de Rouen, *loc. cit.*, p. 156, 228 et suiv., 399, 774, 775). Et je remarque que les observations de ces cours témoignent d'une grande connaissance des affaires et des besoins de la pratique. C'est aussi à ce système que l'Assemblée législative s'attacha avec une immuable fixité, en 1851. Dès le début de la discussion, la Commission législative s'éleva contre le projet du gouvernement, d'après lequel la transcription devait clore irrévocablement la liste des inscriptions du chef du vendeur. Elle pensa que cette innovation offrait des inconvénients graves, qui n'étaient pas contrebalancés par des avantages suffisants. Le rapporteur mit dans tout son jour l'exactitude des appréciations de la Commission (V. le rapport de M. de Vatimesnil, p. 94 et 95); et la pensée de cette commission se résumait dans l'art. 2174 du projet, qui était conçu en ces termes: « Dans la quinzaine qui suit la trans-

Mais il faut convenir que ces moyens sont tout à fait insuffisants pour procurer aux créanciers une connaissance précise de l'aliénation et du délai de rigueur qui court contre eux ; et ce n'est pas sans raison qu'on a proposé d'y ajouter l'affiche (1) dans l'auditoire du tribunal, par imitation de ce qu'ordonne l'art. 2194 du Code Napoléon, et la publication dans les journaux, conformément à l'art. 680 du Code de procédure civile (2).

901. Les art. 834 et 835 du Code de procédure n'ont pas d'effet rétroactif. Ils ne prononcent rien sur les aliénations déjà faites sous le Code Napoléon : ils ne se réfèrent qu'aux aliénations à venir (3). Ainsi, toutes les ventes faites dans le temps intermédiaire qui s'est écoulé depuis le Code Napoléon jusqu'à la promulgation du Code de procédure civile, ont été régies par le Code Napoléon. C'est ce qu'a jugé un arrêt de la Cour de cassation du 22 février 1825 (4).

902. On doit transcrire tous les actes d'aliénation quelconques, qui n'obligent pas personnellement à la

» cription, les créanciers privilégiés ou hypothécaires du précédent
 » propriétaire, dont le titre est antérieur à ladite transcription,
 » peuvent prendre inscription sur l'immeuble dont l'aliénation a
 » été transcrite. Passé ce délai, ils n'y sont plus recevables. » Je
 dois ajouter que cette disposition fut votée en première lecture,
 sans qu'aucune voix se soit élevée au sein de l'Assemblée légis-
 lative, contre le principe qui s'y trouve consacré. Il en fut de
 même, lors de la seconde délibération, dans laquelle l'article fut
 reproduit avec quelques modifications de détail, étrangères au délai
 de quinzaine (V. l'art. 2167) ; et je la retrouve dans le projet qui
 avait été préparé pour la troisième délibération (art. 2166). Cette
 disposition me paraît sage, malgré les inconvénients qui en peu-
 vent résulter au point de vue des privilèges, et que j'ai signalés moi-
 même, *suprà*, n° 281 : voilà pourquoi il serait prudent de s'y tenir.

(1) M. Grenier, t. 2, n° 352. — V. aussi, dans les Documents publiés par M. le garde des sceaux en 1844, p. 747 et 748, les observations des cours de Montpellier et de Nancy.

(2) Recueil de M. Dalloz, Hyp., p. 315, n° 5 et suiv.

(3) Répert., t. 16, p. 457. Grenier, t. 2, p. 120.

(4) Dal., 25, 1, 55.



dette hypothécaire. La vente faite sous seing privé doit être transcrite comme la vente authentique. A la vérité, il peut en résulter des inconvénients : le vendeur peut dénier sa signature et son écriture. Si cependant l'immeuble a été revendu sur enchère, combien sera désagréable la position de l'adjudicataire, qui, croyant avoir acheté sous le sceau de la foi publique, se verra recherché par le vendeur, qui ne reconnaîtra pas sa signature (1) ! Ce sont probablement ces raisons qui avaient déterminé le ministre de la justice à décider, le 25 nivôse an VIII, qu'on ne pouvait faire transcrire, à l'effet de purger, que les contrats d'aliénation passés en forme authentique, ou du moins formellement reconnus. Il en a été autrement décidé par un arrêt du conseil d'Etat du 3 floréal an XIII, approuvé le 12 du même mois (2).

903. On doit transcrire les actes contenant des legs particuliers et des donations particulières lorsque les biens contenus dans ces legs et donations sont grevés d'hypothèques qu'on veut purger. A la vérité, notre article semble ne requérir la transcription que pour les *contrats* translatifs de propriété. Mais c'est un vice de rédaction ; et, quoique les testaments ne soient pas des contrats, on doit transcrire celles de leurs dispositions qui contiennent des legs particuliers.

On voit que je restreins aux seuls légataires et donataires à titre particulier la faculté de transcrire pour purger ; car ils ne sont pas tenus personnellement des dettes du testateur et du donateur ; et c'est un principe invariable, que celui-là seul peut purger, qui n'est pas personnellement obligé.

903 *bis*. Ainsi, pour juger la question de savoir si l'on peut purger, et si, par conséquent, l'on doit transcrire, il suffira de se référer à ce que j'ai dit *suprà*, n° 810 et suiv., de ceux qui sont personnellement obligés ou qui sont seulement tiers détenteurs (3).

(1) M. Grenier, t. 2, p. 128 et 480.

(2) *Suprà*, n° 285.

(3) V. aussi M. Dalloz, Hyp., 367, n° 2.

904. Je dois faire remarquer qu'en ce qui concerne la donation, la transcription n'est pas seulement une formalité facultative pour ceux qui veulent purger, mais que c'est encore une des solennités nécessaires à cet acte, pour qu'il puisse être opposé aux tiers. Ce n'est pas ici le lieu de réfuter une opinion de M. Toullier, qui pense que la transcription n'est, pour la donation comme pour les ventes, qu'un acte volontaire pour purger les hypothèques.

905. Je disais, au n° 902, qu'on doit transcrire tous les actes d'aliénation quelconques.

Mais il faut excepter ceux qui, par eux-mêmes, emportent purgement des hypothèques. Telle est l'adjudication faite sur expropriation forcée.

De tout temps il a été reconnu que l'adjudication sur expropriation purge les privilèges et hypothèques établis sur l'immeuble.

« Si eo tempore quo prædium distraheretur, programme (1) admoniti creditores, cum præsentibus essent (2), jus suum exsecuti non sunt, possunt videri obligationem pignoris amisisse. » L. 6, C. *De remiss. pignor.*

C'est aussi ce qu'enseignent Loyseau (3), Basnage (4), Pothier (5), M. Grenier (6), M. Tarrible (7).

La raison en est que l'expropriation se fait avec un grand appareil et la plus grande publicité. Il y a des notifications prescrites. Les affiches sont présumées faire connaître à tous les créanciers la poursuite dont l'im-

(1) C'est-à-dire affiches. V. Godefroy, sur cette loi.

(2) Le créancier est présumé présent, suivant la glose, lorsqu'il a pu avoir connaissance des affiches.

(3) Liv. 3, ch. 6, n° 26.

(4) Hyp., ch. 17, p. 92.

(5) Procédure civile, p. 262.

(6) T. 2, p. 174. — *Junge* MM. Persil, art. 2181, n° 21; Batur, t. 4, p. 657; Durantou, t. 20, n° 357; Carré et Chauveau, quest. 2403 et 2479; Rolland de Villargue, v° *Purge*, n° 4; Bioche, *Cod. verb.*, n° 32, et v° *Saisie immob.*, n° 517. — V. aussi l'arrêt de Montpellier du 9 novembre 1850 que j'ai cité au n° 899.

(7) *Inscript.*, p. 215.

meuble est l'objet; elles les avertissent qu'après la vente faite par l'autorité publique, les hypothèques seront détachées du fonds, et qu'ils n'auront plus de droits que sur le prix. S'il était permis d'inquiéter l'adjudicataire pour des hypothèques antérieures à l'adjudication, il n'y aurait plus de sûreté dans les ventes publiques, et c'est un principe consacré par la loi 8, C. *De remiss. pign.*, que « *Fiscalis hastæ fides facile convelli non debet.* »

Ainsi, l'adjudicataire reçoit la chose franche et libre. Il n'est plus soumis à des recherches hypothécaires (1), et les hypothèques revêtues de l'inscription se convertissent en droit sur le prix.

906. Il faut dire aussi que le créancier hypothécaire qui n'aurait pas pris d'inscription avant l'adjudication, ne pourrait en prendre postérieurement, ainsi que l'enseignent MM. Tarrible (2) et Grenier (3); car l'immeuble, étant purgé des créances inscrites, le serait à plus forte raison des créances non inscrites. Sur qui, au surplus, prendrait-on inscription? Sur le débiteur? Il n'est plus propriétaire de la chose. Sur l'adjudicataire? Mais il doit recevoir la chose libre et la conserver intacte (4).

Par une seconde conséquence, on devrait décider que le créancier non inscrit au moment de l'adjudication, et déchu du droit de s'inscrire postérieurement, n'aurait aucun rang d'hypothèque sur le prix. Il ne pourrait être colloqué que *inter chirographarios*; car, pour être admis à l'ordre entre les créanciers hypothécaires, il faut nécessairement être muni d'une inscription (art. 752 et suiv. du Code de procédure civile).

Disons donc que l'adjudicataire sur expropriation

(1) *Suprà*, n° 720, 663, 722, et surtout *infra*, n° 996.

(2) Rép., Inscript., p. 215.

(3) T. 1, n° 209. V. *suprà*, n° 663.

(4) V. ce que j'ai dit, *suprà*, n° 720, sur une question analogue, ainsi que l'argument tiré de l'art. 163 de la loi du 9 messidor an III, combiné avec l'art. 752 du Code de procédure civile.

forcée ne doit pas remplir les formalités prescrites pour purger.

Je n'ignore pas que M. Delvincourt est d'un avis contraire (1). Mais je ne saurais partager cette opinion, qui, du reste, a été très-bien réfutée dans le recueil de M. Dalloz (2). Les formalités du purgement ne s'appliquent qu'aux *ventes volontaires*. C'est ce qui résulte positivement de la rubrique des art. 832 et suiv. du Code de procédure civile.

907. Si cependant la notification prescrite par l'article 692 du Code de procédure civile n'avait pas été faite à un créancier inscrit, l'adjudication ne purgerait pas son hypothèque, et le créancier conserverait tous ses droits de suite (3).

Celui qui voudra se rendre adjudicataire d'un immeuble sur expropriation forcée, devra donc s'assurer soigneusement si tous les créanciers inscrits ont été mis en demeure de surveiller les poursuites; sans quoi, il s'exposerait à être inquiété.

907 bis. Les principes exposés aux nos 905 et 906 sont peu susceptibles de controverse pour ce qui concerne les hypothèques soumises à l'inscription. Mais c'est une question fortement controversée que de savoir si on doit les appliquer aux hypothèques légales qui n'ont pas été inscrites. Je m'en occuperai sous l'art. 2194 du Code Napoléon, au chap. 9.

908. On doit encore considérer comme purgeant de plein droit, et comme dispensées de tous les formalités prescrites dans ce chapitre, les adjudications par surenchère à la suite de vente volontaire; car ces adjudications ont lieu suivant les formes établies pour les expro-

(1) T. 3, p. 361, note 1.

(2) Hyp., p. 375, n° 43.

(3) Caen, 28 novembre 1825 (Dall., 26, 2, 191); Liège, 11 août 1814 (idem, Hyp., p. 375, note 2). Tarrible, Saisie immobilière, § 6, art. 1, n° 15.

priations forcées : elles sont environnées de la plus grande publicité, conformément à l'art. 2187 du Code Napoléon (1); elles sont faites sous la surveillance de tous les créanciers inscrits, qui ont été mis en éveil par l'accomplissement des formalités prescrites par l'art. 2183 du Code Napoléon. Mais elle ne purgent pas les hypothèques *légales* non inscrites (2).

909. Il ne faut pas en dire autant des ventes faites sous autorité de justice, dans les cas où il s'agit de procéder à l'aliénation,

Des biens immeubles des mineurs émancipés ou non ;

Des biens dotaux, conformément à l'art. 1558 du Code Napoléon ;

Des biens originairement saisis par expropriation forcée, mais dont la saisie a été abandonnée et convertie en vente judiciaire, conformément à l'art. 747 du Code de procédure civile ;

Des biens immeubles des interdits ;

Des biens qu'on licite ;

Des biens dépendant des successions vacantes ;

Des biens dépendant d'une succession acceptée sous bénéfice d'inventaire ;

Des biens appartenant à un failli ;

Des biens appartenant à un débiteur qui a fait cession de biens (3).

Objectera-t-on, cependant, que ces ventes étant faites par autorité de justice, avec enchères et sur affiches, les adjudicataires doivent être dispensés de purger, de même que l'adjudicataire sur expropriation forcée ?

Mais cette raison ne serait pas soutenable. Les créanciers hypothécaires assistent en quelque sorte comme parties aux expropriations forcées : ils sont avertis par

(1) M. Grenier, t. 2, 175. V. une exception, *infra*, n° 920.

(2) *Infra*, n° 975.

(3) V. M. Tarrible, v° Transcript., 33, n° 7. M. Grenier, t. 2, p. 173 et 174. M. Dalloz, Hyp., p. 376, n° 44.

des notifications (art. 692 du Code de procédure civile) ; ils ont pu enchérir soit lors de l'adjudication provisoire, soit lors de l'adjudication définitive, soit même après, conformément à l'art. 708 du Code de procédure civile.

Au contraire, les créanciers hypothécaires ne sont pas appelés aux ventes dont je viens de faire l'énumération : ils n'y sont pas parties. Ce n'est pas dans leur intérêt qu'elles se poursuivent, comme l'expropriation forcée : c'est dans l'intérêt unique des propriétaires. A la vérité, il y a des affiches et publications ; mais les créanciers n'en sont pas touchés directement, comme ils le sont des notifications dans la procédure sur expropriation forcée. La vente peut se poursuivre à des distances très-éloignées de leur domicile, et ils peuvent l'ignorer. S'ils eussent été appelés, peut-être eussent-ils fait monter les enchères plus haut que le prix de l'adjudication. Il n'y a donc pas de parité, et l'adjudicataire est soumis au purgement comme si la vente eût été purement conventionnelle. C'est ce qu'a jugé un arrêt de la cour de Caen du 28 novembre 1825 (1).

910. On demande si, lorsqu'un acte est commun à plusieurs personnes, la transcription profite à celles qui ne l'ont pas requise. Il faut distinguer.

Premier cas. Jacques vend à Pierre et à Paul un immeuble, chacun pour moitié : la transcription de l'acte entier, faite à la requête de Pierre, pourra aussi servir à Paul lorsqu'il voudra procéder au purgement des hypothèques assises sur sa portion. C'est ce qui résulte positivement d'une décision du ministre de la justice du 17 mars 1809. On la trouve dans le Code de Paillet, sous l'art. 2181, et dans la collection de M. Sirey (2).

Deuxième cas. Mais supposez que Pierre fasse un échange avec Paul. Le bien reçu par Pierre est dans l'arrondissement de Saint-Denis, et le bien reçu par Paul

(1) Dall., 26, 2, 191.

(2) 9, 2, 166.

est dans l'arrondissement de Mirecourt. Paul, voulant purger les hypothèques assises sur l'immeuble par lui acquis, fait transcrire l'acte entier au bureau de Mirecourt. Evidemment cette transcription ne profitera pas à Pierre, qui est obligé de faire transcrire son contrat au bureau de Saint-Denis; l'on sait que c'est au bureau de la situation des biens que doit être faite la transcription.

911. Une question plus difficile est de savoir si, lorsqu'un acte de vente contient différents chefs distincts d'aliénation, on doit nécessairement transcrire la totalité de l'acte, ou seulement la portion qui se réfère aux immeubles qu'on a intérêt de purger.

Parexemple: Primus achète de Secundus, par un même acte, le fonds A estimé 6,000 francs, le fonds B estimé 20,000 francs, et le fonds C estimé 14,000 francs. Il n'y a d'hypothèques que sur l'immeuble C. Primus, qui veut purger, devra-t-il transcrire l'acte entier ou seulement la partie de l'acte qui concerne l'immeuble C?

La raison de douter vient de ce que notre article exige que l'acte soit transcrit *en entier* par le conservateur des hypothèques.

Mais cette disposition doit être entendue dans un sens raisonnable; plusieurs actes différents peuvent être contenus dans un même contexte, et n'en être pas moins indépendants les uns des autres. Lorsque le Code Napoléon a employé les expressions dont je parlais tout à l'heure, il a voulu parler du cas où un acte ne contient qu'une seule et même convention. Mais lorsqu'il n'en est pas ainsi, il deviendrait frustratoire de transcrire la totalité d'un acte qui, bien qu'unique quant à la forme, est complexe quant aux dispositions diverses qu'il contient. L'opinion que j'embrasse ne contrarie pas le texte de notre article; je veux, comme une chose indispensable, qu'on transcrive la totalité de la vente du fonds C; je veux que la transcription s'opère non par un simple extrait analytique, ainsi que l'ont pensé à tort quelques tribunaux ou-

blieux de la lettre de notre article (1), mais par une copie littérale, exacte, complète, qui reproduise sur les registres du conservateur la teneur du contrat qui a aliéné le fonds C (2); mais je crois que ce serait dépasser le but du législateur que d'obliger l'acquéreur à transcrire les deux portions d'acte relatives à A et B. Ce sont réellement deux actes distincts et différents (3).

Au surplus, il peut être dans l'intention de l'acquéreur de ne pas purger les hypothèques qui sont sur les immeubles A et B; pourquoi le forcer à transcrire le contrat en ce qui concerne ces immeubles? Pourquoi rendre obligatoire ce que la loi a laissé *in merâ facultate*?

On devrait porter la même solution, si le même acte d'adjudication portait vente de domaines différents à différents particuliers.

Mais si l'acte est indivisible, ou si toutes les clauses dépendaient les unes des autres, alors la transcription doit reproduire cet acte dans son intégrité.

Ainsi Pierre donne à Paul le fonds A, et Paul lui donne en échange le fonds B. Il y a bien là aliénation de deux immeubles: mais l'aliénation de l'un est la charge de l'aliénation de l'autre, en sorte que, pour que l'opération intervenue entre les parties soit exposée dans tout son jour, il est indispensable que la transcription

(1) Les tribunaux de Beauvais et de Nogent-le-Rotrou.

(2) Voyez dans le *Traité des formalités hypothécaires*, par M. Baudot, un jugement du tribunal de Pont-Audemer du 29 décembre 1829, qui décide que le conservateur doit se refuser à la transcription d'une simple analyse (t. 2, p. 9). *Junge* aussi les arrêts des cours d'Amiens, 15 novembre 1838, d'Orléans, 7 juin 1839, et de Paris, 26 juin 1840 (Sirey, 39, 2, 241 et 542; 40, 2, 487). V. aussi l'art. 2194 du Code Napoléon.

(3) Le projet de loi sur la transcription, dont la discussion allait s'ouvrir quand la session a été close, et surtout le rapport de M. de Belleyme tendraient à faire croire qu'il entrait dans la pensée du projet d'exiger la transcription entière, même pour les actes complexes. Les inconvénients que je signale ci-dessus font voir, je crois, qu'on ne doit pas aller jusque-là. V., en ce sens, les observations de M. Pont, dans la *Revue critique*, t. 4, p. 174.

reproduise fidèlement la totalité de l'acte d'échange. On ne pourrait le scinder sans autoriser les créanciers à s'en plaindre (1).

912. Quant au paiement des droits de transcription, la loi du 28 avril 1816, art. 52, 54 et 61, exige qu'il soit perçu simultanément avec le droit d'enregistrement, soit qu'on ait ou non transcrit, en sorte que la loi fiscale produit un excellent résultat, en ce qu'elle force en quelque sorte l'acquéreur à hâter la mesure si avantageuse de la transcription, à laquelle peut-être il ne songeait pas.

Une décision du grand-juge et du ministre des finances, des 17 et 28 mars 1809 (2), porte même que lorsqu'une vente ou donation est commune à plusieurs individus, l'un des nouveaux propriétaires ne peut requérir la transcription pour ce qui le concerne, et payer le droit en proportion; mais qu'il doit payer la totalité du droit, sauf son recours contre les autres copropriétaires, auxquels la transcription profite également. Cette décision semble contraire à ce que j'ai dit au numéro précédent. Mais elle ne peut être considérée que comme une décision fiscale, et si le conservateur ne s'y conformait pas, je ne pense pas que les créanciers pussent faire annuler la transcription partielle comme incomplète, si elle ne portait que sur une portion divisible de l'acte.

913. Il y a une question très-importante dont il me reste à parler.

Lorsqu'un immeuble a été l'objet de plusieurs ventes successives, le dernier acquéreur qui veut purger doit-il faire transcrire non-seulement son contrat, mais encore tous ceux qui ont précédé le sien, ou bien la loi se contente-t-elle de la transcription de l'acte qui l'investit de la propriété?

On aperçoit aisément la portée de cette question sous

(1) V. sur cette matière M. Grenier, t. 2, n° 569, et M. Persil, Rég. hyp., art. 2181 et 2182, n° 14 et 15.

(2) Sirey, 9, 2, 166. Dall., Enregistr., p. 488 et suiv.

un régime qui considère la transcription comme un appel aux créanciers pour se faire inscrire. Il s'agit de savoir s'ils sont suffisamment mis en demeure par la transcription du contrat qui n'émane pas de leur débiteur direct, ou si au contraire, en ne se faisant pas inscrire dans la quinzaine, ils conservent néanmoins l'intégrité de leurs droits.

Posons un exemple. Primus vend le fonds A à Secundus, sous la charge d'une hypothèque au profit de Caius. Secundus, après avoir donné une hypothèque à Titius, revend à Tertius. Tertius hypothèque de nouveau le fonds A à Sempronius, et revend à Quartus. Aucun des créanciers hypothécaires n'a pris d'inscription. D'un autre côté, ni Secundus ni Tertius n'ont fait transcrire. Quartus seul fait transcrire son contrat, et, pendant la quinzaine, Sempronius se présente pour prendre inscription. Que doit-on décider à l'égard de Caius et de Titius? Faut-il dire qu'ils sont déchus? Ou bien pourront-ils objecter que les contrats de vente de Primus à Secundus, de Secundus à Tertius n'ont pas été transcrits, qu'ils n'ont pas été mis en demeure de s'inscrire, et que leur hypothèque subsiste toujours?

Pour décider cette difficulté, on a coutume de faire une distinction.

Ou le dernier contrat rappelle la nomenclature exacte de tous les précédents vendeurs, et alors la transcription qui en est faite suffit pour donner l'éveil à tous les créanciers sans exception;

Ou bien le dernier contrat ne contient pas cette nomenclature, et alors il faut transcrire tous les contrats antérieurs.

Telle est l'opinion professée par M. Grenier (1) : il soutient que la transcription du dernier contrat qui ne rappelle pas les contrats antérieurs, n'est un appel que pour faire inscrire les hypothèques appartenant aux

(1) T. 2, p. 166.



créanciers du vendeur immédiat ; mais que les créanciers des précédents possesseurs ne sont nullement mis en demeure de s'inscrire par la transcription d'un contrat qui n'émane pas de leur débiteur direct. Cette transcription n'est pas pour eux un avertissement suffisant, ne fût-ce que parce qu'ils n'y trouvent pas le nom de leur débiteur, et qu'ils peuvent croire que l'aliénation porte sur un bien autre que celui qui sert d'assiette à leur hypothèque. Ainsi, si les créanciers dont il est question ici ne prennent pas inscription dans la quinzaine de la transcription, ils se défendront en disant qu'ils ont ignoré la transcription, et leur hypothèque restera. Mais lorsque la dernière vente contient une nomenclature de tous les précédents propriétaires, la transcription qui en est faite suffit pour donner l'éveil à leurs créanciers, et il est inutile de se jeter alors dans les frais de transcription d'une foule d'actes qui n'ajouteraient rien aux lumières dont ont besoin les créanciers mis en demeure. C'est aussi à l'aide de cette distinction que MM. Delvincourt (1) et Merlin (2) résolvent la difficulté. Voici les termes de M. Merlin :

« Tous les jours on regarde les hypothèques prises sur
 » tous les précédents propriétaires, comme purgées par
 » la transcription du contrat du dernier acquéreur, suivie
 » de la notification et des autres formalités prescrites
 » à cet effet, *pourvu qu'on y rappelle exactement les noms*
 » *de tous les propriétaires précédents dont les titres d'ac-*
 » *sition n'ont pas été purgés.* »

Mais M. Tarrible pense que cette distinction est contraire au texte de la loi : il veut que tous les contrats antérieurs soient transcrits *en entier* ; car il n'y a pas de loi qui rende suffisantes les simples nomenclatures, et rien ne peut remplacer, dans le sens de la publicité, la trans-

(1) T. 5, p. 365, n° 2.

(2) Transcription, p. 106, note.

cription *entière* des actes dans un registre public (1).

Enfin la Cour de cassation n'adopte ni l'opinion de M. Tarrible, ni la distinction proposée par les auteurs que j'ai cités plus haut. Elle est d'avis que, soit que l'acte qu'on transcrit rappelle ou non les mutations antérieures, la transcription de cet acte suffit pour mettre en demeure tous les créanciers, et que, si ceux-ci laissent écouler le délai de quinzainesans s'inscrire, ils sont déchus.

On trouve cette doctrine développée avec soin et étendue dans un arrêt de la section civile en date du 13 décembre 1813, rendu après quatre délibérés, sur les conclusions conformes de M. Lecoutour et au rapport de M. Zangiacomi (2). La même opinion est reproduite dans un arrêt de la Cour de cassation du 14 janvier 1818 (3), où l'on remarque le passage suivant : « Des expressions » mêmes des art. 2181, 2182 et 2183 du Code Napoléon, il résulte que le tiers détenteur n'est tenu de » faire transcrire *que son contrat* et ne doit faire de notification qu'aux créanciers inscrits. »

Pour moi, je pense qu'il faut, avec MM. Grenier, Delvincourt et Merlin, faire la distinction dont j'ai parlé plus haut, et repousser comme une exagération fâcheuse et l'opinion trop générale de M. Tarrible (4) et celle de la Cour de cassation. Il ne faut pas perdre de vue que, dans l'obscurité de la loi, on doit chercher à concilier les intérêts de la publicité avec le besoin d'économiser les frais et les peines qui pèsent sur celui qui veut purger un immeuble. Rien ne serait plus inutile, et néanmoins plus onéreux, que de forcer un tiers détenteur à transcrire tous les contrats qui successivement ont fait passer l'immeuble de possesseurs en possesseurs jusqu'à

(1) Rép., Transcript., § 3, n° 2, p. 102. L'opinion du même auteur, dans Sirey, 14, 1, 48.

(2) Sirey, 14, 1, 50. Dall., Hyp., p. 88. Répert., t. 15, p. 691.

(3) Dall., Hyp., p. 306. Rép., t. 17. Transcription, p. 820.

(4) Elle est cependant adoptée, mais par d'autres raisons, dans le recueil de M. Dalloz, Hyp., p. 368, n° 5.

lui, lorsque, par une nomenclature exacte de toutes ces transmissions diverses, il excite l'attention des créanciers qui attendent le moment de la transcription pour se faire inscrire.

Mais aussi rien ne serait plus injuste, plus contraire aux principes de la publicité, que de prononcer la déchéance contre un créancier qui n'aurait été mis en demeure que par la transcription d'un acte où le nom de son débiteur ne serait pas rappelé. N'est-il pas clair qu'il n'aurait pas été averti de l'aliénation, puisqu'il aurait pu croire que l'immeuble vendu appartenait à un autre, et n'avait pas d'identité avec celui qui servait de siège à son hypothèque?

ARTICLE 2182.

La simple transcription des titres translatifs de propriété sur le registre du conservateur, ne purge pas les hypothèques et privilèges établis sur l'immeuble.

Le vendeur ne transmet à l'acquéreur que la propriété et les droits qu'il avait lui-même sur la chose vendue : il les transmet sous l'affectation des mêmes privilèges et hypothèques dont il est chargé.

SOMMAIRE.

914. La transcription ne purge pas. Elle n'est qu'un préliminaire pour purger.
 915. Le tiers détenteur est tenu, envers les créanciers hypothécaires, d'une manière différente de son vendeur.

COMMENTAIRE.

914. La transcription ne purge pas les immeubles des hypothèques et privilèges qui y sont établis; elle n'est qu'une mesure préliminaire pour parvenir au purgement.

C'est ce que j'ai assez expliqué en commentant l'article précédent pour que je ne sois pas obligé d'y revenir. Le purgement ne résulte que de l'accomplissement de l'ensemble des formalités dont il sera parlé aux articles suivants.

915. Notre article contient un grand principe en matière de vente et d'aliénation : c'est que le vendeur ne transmet à l'acquéreur que ses droits sur la chose vendue; et qu'il la lui communique par conséquent sous l'affectation des mêmes charges et hypothèques. C'est ce qu'Ulpien avait déjà dit dans la loi 54, D. *De reg. juris*. « *Nemo plus juris in alium transferre potest, quàm ipse » habet* (1).

Au surplus, il semble que cet article serait placé dans un cadre plus convenable au titre de *la Vente*, d'autant plus qu'ici il fait disparate avec d'autres principes, qui mettent le tiers détenteur dans une position fort différente de celle qu'avait son auteur à l'égard des créanciers hypothécaires. Ainsi il peut purger, quoique le débiteur ne l'eût pas pu; il n'est tenu que des inscriptions existantes lors de la vente, ou de celles qui surviennent dans la quinzaine de la transcription, tandis que son auteur était tenu de toutes les hypothèques inscrites ou non inscrites. L'affectation hypothécaire est donc indépendante, au regard du tiers détenteur, de certaines conditions dont elle est affranchie à l'égard du débiteur.

ARTICLE 2183.

Si le nouveau propriétaire veut se garantir de l'effet des poursuites autorisées dans le chapitre 6 du présent titre, il est tenu, soit avant les pour-

(1) V. aussi les lois 11, § 2, Dig. *De act. empt.*, 67; Dig. *De cont. empt.* L. 1, C. *Sine censu*.

suites, soit dans le mois, au plus tard, à compter de la première sommation qui lui est faite, de notifier aux créanciers, aux domiciles par eux élus dans leurs inscriptions,

1° Extrait de son titre, contenant seulement la date et la qualité de l'acte, le nom et la désignation précise du vendeur ou du donateur, la nature et la situation de la chose vendue ou donnée; et, s'il s'agit d'un corps de biens, la dénomination générale seulement du domaine et des arrondissements dans lesquels il est situé, le prix et les charges faisant partie du prix de la vente, où l'évaluation de la chose si elle a été donnée;

2° Extrait de la transcription de l'acte de vente;

3° Un tableau sur trois colonnes, dont la première contiendra la date des hypothèques et celle des inscriptions; la seconde, le nom des créanciers; la troisième, le montant des créances inscrites.

SOMMAIRE.

916. Exposé des dispositions de l'art. 2183. Ce que doit faire le nouveau propriétaire pour arrêter les poursuites ou pour les prévenir.
917. Choses qui doivent être notifiées par l'acquéreur aux créanciers inscrits.
918. Mode de cette notification. De l'officier ministériel chargé de la faire.
919. A qui doivent être faites les notifications.
920. *Quid* si l'un des créanciers inscrits ne recevait pas de notification? Distinction si l'omission est du fait de l'acquéreur ou du conservateur.
921. De la notification aux femmes mariées et aux mineurs dont l'hypothèque est inscrite avant la transcription. *Quid* si elle n'est inscrite que dans la quinzaine? *Quid* s'il n'y a pas d'inscription, même après la quinzaine?

922. Des privilèges non soumis à l'inscription. S'ils ne sont pas inscrits, l'acquéreur ne doit pas faire de notification.
923. Quelles personnes peuvent notifier. Du mineur, de la femme.
924. Des moyens de nullité contre la notification. Du cas où le prix est inexactement énoncé. Distinctions.
925. *Quid* si la notification ne contenait pas de prix ? Nécessité d'une évaluation en cas de donation ou d'échange. Doit-on évaluer le capital d'une rente viagère qui fait partie du prix ? Opinions diverses.
- 925 *bis*. A quelle époque la nullité de la notification est-elle couverte ?

COMMENTAIRE.

916. Lorsque le nouveau propriétaire a fait transcrire son contrat, il peut être sommé de délaisser ou de payer, conformément aux art. 2167 et suivants du Code Napoléon; et, trente jours après cette sommation et le commandement fait au débiteur originaire, tout créancier inscrit a le droit de faire saisir sur lui l'immeuble qu'il vient d'acheter. Telle est la première situation dans laquelle l'acquéreur peut se trouver placé.

Ou bien, s'il n'est pas poursuivi, il peut vouloir dégager sa propriété et prévenir les poursuites.

Lorsque le nouveau propriétaire a été sommé de délaisser, s'il veut arrêter l'action hypothécaire, il doit notifier aux créanciers, aux domiciles par eux élus dans leurs inscriptions, les documents dont je parlerai au n° 917 (1), et leur faire les offres énoncées dans l'art. 2184. Cette notification et ces offres doivent avoir lieu au plus tard dans le mois, à compter de la première sommation qui lui est faite; et par première sommation il faut entendre, non pas cette prétendue sommation de purger,

(1) On enseigne que plusieurs acquéreurs, par un même acte, peuvent faire les notifications par un même exploit. V. M. Bioche, v° Purge, n° 115. Et en effet, il résulte d'un arrêt récent de la