

Mais la femme n'a-t-elle pas un recours contre le mari, du chef de la non-transcription? L'article 942 lui donne un recours, *s'il y échet*. Ce recours n'est-il pas garanti par l'hypothèque légale de la femme, comme tout droit qu'elle a contre son mari? et cette hypothèque légale ne grève-t-elle pas l'immeuble même que le mari a vendu? Ces prétentions ont été repoussées par la cour de Bruxelles. Les termes *s'il y échet* de l'article 942 prouvent que le recours de la femme n'est pas un droit absolu. Elle-même peut demander la transcription sans autorisation (art. 940). Si rien ne l'a empêchée d'user de ce droit, de quoi se plaindrait-elle? peut-elle exercer un recours contre son mari pour un fait qui lui est imputable? Reste donc l'application rigoureuse de la loi qui ordonne la transcription (1).

351. On demande si l'usufruit que le vendeur ou le donateur se réserve sur l'immeuble vendu ou donné doit être transcrit spécialement? La négative ne nous paraît pas douteuse. Il suffit dans ces cas que l'acte de vente ou de donation soit transcrit. En effet, il n'y a pas deux actes dans l'espèce, il n'y en a qu'un; cet acte constate deux faits juridiques qui doivent être rendus publics par la voie de la transcription, la vente ou la donation et l'établissement d'un usufruit. La transcription de l'acte remplit le vœu de la loi à l'égard de l'un et de l'autre, puisque l'acte est copié littéralement. Mais il se peut que l'acte, tel qu'il est transcrit sur les registres du conservateur des hypothèques, ne fasse pas mention de la réserve d'usufruit. Naît alors la question de savoir si l'usufruit pourra être opposé aux tiers. Il y a quelque doute. En réalité, la constitution de l'usufruit n'est pas rendue publique; donc les tiers pourront se prévaloir du défaut de transcription. On objecte qu'il ne faut pas de transcription spéciale, que la transcription de l'acte de vente ou de donation suffit. L'objection ne nous paraît pas décisive. Il est vrai que l'acte a été soumis à la transcription, mais la copie n'est pas entière comme le veut la loi. Reste à savoir quelle sera la conséquence de cette irrégularité. Une inscription irrégulière, incom-

(1) Bruxelles, 4 février 1852 (*Pasicrisie*, 1854, 2, 48).

plète, nuit au créancier qui a requis l'inscription, en ce sens que le tiers peut se prévaloir de l'irrégularité, sauf au créancier son recours en dommages-intérêts contre le conservateur des hypothèques. Il en doit être de même d'une transcription incomplète; le tiers n'en peut jamais souffrir; à son égard, il faut maintenir le principe qu'une transmission immobilière non rendue publique ne peut lui être opposée, sauf à l'usufruitier à agir en dommages-intérêts contre le conservateur, si le défaut de transcription lui est imputable, ou contre le notaire s'il a délivré une expédition incomplète (1).

N° 3. DURÉE DE L'USUFRUIT.

352. L'usufruit peut-il être établi à perpétuité? Aux termes de l'article 617, l'usufruit s'éteint par la mort de l'usufruitier. Est-ce là une disposition qui est de l'essence de l'usufruit, ou les parties intéressées y peuvent-elles déroger? Les jurisconsultes romains disent que l'usufruit est attaché à la personne de l'usufruitier et qu'il s'éteint à sa mort, afin que la propriété ne devienne pas un droit inutile dans les mains du propriétaire. Cela ne décide pas encore notre question; le propriétaire ne peut-il pas dire que s'il ne s'agit que de son intérêt, c'est à lui d'y veiller, et que s'il lui convient d'établir un usufruit perpétuel, il ne fait qu'user de son droit de propriété qui lui permet de disposer de la chose de la manière la plus absolue. La maxime romaine n'a-t-elle pas encore un autre sens? Sans doute le propriétaire a un pouvoir absolu de disposer de sa chose, il peut même l'anéantir; mais s'il la conserve, il ne peut pas en faire un usage qui soit contraire à l'ordre public. L'article 686 le dit des servitudes en général; c'est d'ailleurs un principe absolu, applicable à toutes les relations civiles (art. 6), et l'on sait que ce que la loi dit de l'ordre public s'applique aussi à l'intérêt public. Sur ce terrain, notre question n'est plus douteuse. La perpétuité

(1) Le Sénne, *De la transcription*, n° 47. En sens contraire, Aubry et Rau, t. II, p. 469, note 6.