

nous avons dit ailleurs que l'antichrèse n'est pas un droit réel immobilier, mais un simple droit de créance que l'antichrésiste ne peut pas opposer aux tiers. Dès lors il était inutile de la rendre publique.

L'institution contractuelle doit-elle être transcrite? Nous allons examiner la question. La négative est généralement admise. Toutefois il y a des tiers qui auraient intérêt à la publicité, ce sont les tiers donataires. Le législateur n'a-t-il pas considéré cet intérêt comme suffisant? ou est-ce par oubli qu'il n'a pas parlé de la donation des biens à venir? Toujours est-il qu'en cette matière la publicité était très-facile à organiser, puisqu'il existe un acte authentique.

Lorsqu'une créance hypothécaire est éteinte par le paiement ou par tout autre mode légal, l'hypothèque est également éteinte. Les tiers qui traitent avec le créancier dont le droit est éteint seraient intéressés à connaître l'extinction de la créance et de l'hypothèque. Nous dirons plus loin pourquoi le législateur n'a pas prescrit la publicité de la libération et comment il a pourvu aux intérêts des tiers cessionnaires.

La cession de biens n'est pas translatrice de propriété; donc elle n'est pas soumise à la transcription, quand même elle comprendrait des immeubles. Toutefois il eût été utile aux tiers de connaître la cession, puisque l'on admet que le débiteur qui l'a consentie ne peut plus disposer de ses biens, ni directement ni indirectement, au préjudice des créanciers auxquels il en a fait l'abandon. Si le législateur n'a pas prescrit la publicité, c'est probablement par oubli.

## § II. Application.

### N° 1. DES ACTES ENTRE-VIFS A TITRE GRATUIT.

**44.** L'article 939 soumet à la transcription les *donations* de biens susceptibles d'hypothèques, et l'article 1<sup>er</sup> de notre loi hypothécaire porte : « Tous actes entre-vifs à titre gratuit seront transcrits. » De là la question de savoir si la loi nouvelle a entendu maintenir l'article 939

et les articles suivants qui s'y rattachent, ou si elle a abrogé toutes ces dispositions. La loi française de 1855 a prévu la difficulté et l'a décidée en ces termes : « Il n'est point dérogé aux dispositions du code Napoléon relatives à la transcription des actes portant donation ou contenant des dispositions à charge de rendre; elles continueront à recevoir leur exécution. » Notre loi hypothécaire ne contient aucune disposition concernant l'abrogation des lois antérieures, sauf celle de l'article 1<sup>er</sup>, portant que la loi hypothécaire remplace le titre XVIII du livre III du code civil. Est-ce à dire que toutes les autres dispositions du code civil relatives à des matières traitées par la loi nouvelle sont maintenues? Telle n'a pas été et telle n'a pas pu être la pensée du législateur. Lors de la discussion de la loi à la chambre des représentants, on en a fait la remarque. Il y a, disait M. de Theux, des dispositions de divers titres du code qui sont changées, notamment du titre des *Successions* et du titre des *Donations*. » L'orateur demanda que le gouvernement présentât une loi qui mît en harmonie les dispositions de la loi hypothécaire avec celles du code civil, c'est-à-dire qui modifiât le code Napoléon pour le mettre en rapport avec la loi hypothécaire. Le ministre de la justice répondit que telle était l'intention du gouvernement (1). Cette intention n'a pas eu de suite

Il résulte de cette discussion que la loi de 1851 déroge au titre des *Donations*; une loi spéciale devait déterminer la portée de ces dérogations; dans le silence de la loi, c'est à l'interprète de décider d'après les principes généraux de droit (2). Un premier point est certain, c'est que la loi belge ne maintient pas, comme l'a fait la loi française, les dispositions du code sur la publicité des donations; il y a abrogation, de l'aveu des auteurs mêmes de la loi. C'est un point très-important, car il écarte une objection de principe. La matière de l'abrogation des lois n'est pas traitée par le code; on l'a abandonnée à la doctrine. Or, la doctrine a posé comme règle que les lois générales postérieures

(1) Delebecque, *Commentaire législatif de la loi de 1851*, p. 1, n° 1. Martou, *Commentaire de la loi de 1851*, t. I, p. 33, n° 17.

(2) Comparez le t. XII de mes *Principes*, p. 454, n° 370.

ne dérogent pas aux lois spéciales antérieures; cette règle est fondée sur les principes qui régissent l'abrogation tacite. Il n'y a d'abrogées par une loi nouvelle que les dispositions des lois anciennes qui sont incompatibles avec la dernière expression de la volonté du législateur. La question est donc de savoir si une loi générale est incompatible avec une loi spéciale; or, la négative est certaine, puisque l'exception peut très-bien coexister avec la règle. Si l'on appliquait ce principe à la loi hypothécaire, on pourrait en induire qu'elle laisse subsister les dispositions du code civil sur la publicité des donations. Mais ce serait mal appliquer le principe que nous venons de rappeler. L'abrogation tacite est essentiellement une question d'intention; la volonté du législateur étant souveraine, il peut par une loi générale déroger à une loi spéciale; et cette intention est très-naturelle quand la loi spéciale consacrait une publicité incomplète, comme le faisait le code civil, tandis que la loi générale établit un système complet de publicité. N'est-il pas logique que la réformation de l'ancienne législation s'étende aux dispositions exceptionnelles et incomplètes que le législateur a voulu généraliser en les perfectionnant? Un nouveau système de publicité complet remplace nécessairement toutes les anciennes dispositions qui organisaient une publicité imparfaite.

45. Cette intention du législateur belge ne résulte pas seulement de la discussion qui a eu lieu sur l'article 1<sup>er</sup>; M. de Theux et M. Tesch, le ministre de la justice, n'ont fait que constater l'abrogation qui résultait des dispositions de la loi nouvelle; l'abrogation est clairement consacrée par l'article 1<sup>er</sup> de la loi. Si le législateur belge avait entendu maintenir les articles 939 et suivants, il n'aurait pas mentionné les donations dans l'article 1<sup>er</sup>; il les aurait passées sous silence, comme l'a fait le législateur français; ce qui aboutissait tacitement à maintenir le code civil. Notre loi, au contraire, en établissant le principe de la publicité, commence par appliquer ce principe aux actes entre-vifs à titre gratuit; disposition tout à fait inutile si la pensée des auteurs de la loi avait été de maintenir l'article 939 et les articles qui en dépendent. La disposition

eût été plus qu'inutile, car il en serait résulté une antinomie entre la loi hypothécaire et le code Napoléon. Ceci est le point décisif du débat.

L'article 939 reproduit les termes de la loi du 11 brumaire an VII; il n'établit pas une publicité complète de toutes les transactions immobilières, à titre gratuit; la transcription ne doit se faire que lorsque la donation a pour objet des biens susceptibles d'hypothèques. Pourquoi cette restriction à la publicité, alors que la publicité, de son essence, est universelle? La restriction nous fait connaître l'intention du législateur, il n'avait en vue que l'intérêt des tiers créanciers qui stipulent une garantie réelle; or, il est évident que les créanciers hypothécaires ne sont pas intéressés à ce qu'on rende publiques des mutations de biens qui ne peuvent pas être hypothéqués. Voilà pourquoi le législateur français limita la publicité aux biens susceptibles d'hypothèques. Cette restriction ne se trouve plus dans l'article 1<sup>er</sup> de la loi belge; il n'exige qu'une chose, c'est qu'il s'agisse de droits réels immobiliers, quels que soient, du reste, ces droits, qu'ils puissent être hypothéqués ou non. La différence est caractéristique; elle révèle un autre esprit, une tendance plus large. Notre loi hypothécaire prescrit une publicité complète pour les donations aussi bien que pour les actes à titre onéreux. Comment veut-on qu'une loi qui ordonne la publicité de *toutes les donations* coexiste avec une loi qui *limite* la publicité à *certaines donations*? Il y a incompatibilité entre la loi ancienne et la loi nouvelle, donc le code Napoléon est abrogé par la loi hypothécaire.

46. Cela n'est guère douteux, en ce qui concerne la restriction résultant de ces mots de l'article 939 : *biens susceptibles d'hypothèques*. La donation d'un droit d'usage ou d'habitation, la donation d'une servitude, doit-elle être transcrite? Non, d'après le code civil. Oui, d'après la loi de 1851. Le *non* et le *oui* sont incompatibles. Donc la loi nouvelle abroge la loi ancienne. L'esprit de la loi est en harmonie avec le texte. Pourquoi établit-elle une publicité plus large? Pour faire connaître aux tiers toutes les mutations immobilières qui peuvent les intéresser. Or, un tiers acquéreur, même un tiers créancier hypothécaire n'ont-ils

pas intérêt à connaître l'existence d'un droit d'usage, aussi bien que celle d'un droit d'usufruit? et doit-on les laisser dans l'ignorance de l'établissement d'une servitude qui diminue la valeur de la chose? Si ces droits, quoique non susceptibles d'hypothèques, étaient constitués à titre onéreux, l'acte devrait être transcrit en vertu de la loi de 1851, et l'on dispenserait de toute publicité l'établissement de ces mêmes droits à titre gratuit? Cela n'aurait pas de sens. On voit que la publicité établie par la loi de 1851 pour les actes à titre onéreux devait réagir sur la publicité moins large que l'article 939 établit pour les donations. C'est dire que la loi belge abroge, en ce point, le code Napoléon.

Il y a une dérogation plus importante. Le code Napoléon, de même que la loi de brumaire an VII, ne se préoccupe que d'un seul intérêt, celui des créanciers hypothécaires; la publicité n'est pas établie dans l'intérêt des créanciers chirographaires; ils restent sous l'empire du vieux principe de clandestinité. Cela est souverainement illogique. On ne conçoit pas que la clandestinité coexiste avec la publicité. On ne conçoit pas davantage que certains créanciers profitent du bienfait de la publicité, et que d'autres en soient privés. Ces distinctions arbitraires, illogiques sont en opposition avec le principe de notre loi hypothécaire; elle a voulu garantir tous les intérêts, aussi permet-elle à tous tiers de se prévaloir du défaut de publicité, même aux créanciers chirographaires. Toutefois ce point est controversé. Nous y reviendrons.

47. Il reste une dernière difficulté en ce qui concerne l'abrogation du code civil par la loi hypothécaire. Après avoir établi le principe de la publicité, le code civil détermine les personnes qui sont chargées de requérir la transcription, lorsque les biens ont été donnés à des incapables ou à des établissements publics (art. 940); puis il indique les personnes qui peuvent opposer le défaut de publicité et celles qui ne peuvent pas s'en prévaloir (art. 941 et 942). Ces dispositions sont-elles abrogées en même temps que celle de l'article 939, dont elles sont une dépendance? Nous répondons que la loi nouvelle abroge l'ancien droit, en tant qu'il établit des règles différentes de celles que la

loi de 1851 a consacrées. Il n'y a plus qu'un droit sur la transcription : les articles 940-942 sont-ils en harmonie avec ce droit, ils restent en vigueur, sont-ils en opposition avec le droit général, ils tombent. Tel est le principe; nous reviendrons plus loin sur les difficultés d'application.

48. Le principe de notre législation est donc que toute donation de droits réels immobiliers est soumise à la transcription. Ce principe s'applique-t-il aux donations faites par contrat de mariage? Il faut distinguer. Il n'y a aucun doute quant aux donations de biens présents; aux termes de l'article 1081, toute donation de biens présents, quoique faite par contrat de mariage aux époux, est soumise aux règles générales prescrites pour les donations faites à ce titre. L'article 939 était donc applicable à ces donations; et l'article 1<sup>er</sup> de la loi hypothécaire l'est également, puisqu'il s'agit d'un acte entre-vifs à titre gratuit, translatif de droits réels immobiliers. Nous l'avons déjà décidé ainsi au titre des *Donations* (t. XV, n° 174). Il n'y avait aucune raison de faire exception au principe de publicité, en ce qui concerne les donations faites par contrat de mariage; quelque favorables qu'elles soient, il y a un intérêt général plus favorable encore, c'est celui des tiers et du crédit public.

49. L'institution contractuelle est-elle soumise à la transcription? Il faut d'abord voir si elle doit être transcrite en vertu du code civil, et en supposant qu'elle doive l'être, si le code civil est maintenu par la loi hypothécaire. Nous avons répondu d'avance à ces questions. Au titre des *Donations*, nous avons établi que le code ne prescrit pas la publicité des institutions contractuelles (t. XV, n° 188). Et en supposant même que ces donations fussent assujetties à la formalité de la transcription, en vertu du code civil, il faudrait encore écarter le code, puisque l'article 939, le seul qui ordonne la transcription en matière de donations, est abrogé par la loi hypothécaire (n°s 44 et suiv.). La question doit donc être examinée exclusivement d'après la loi nouvelle.

L'article 1<sup>er</sup> de la loi belge prescrit la transcription de tous actes entre-vifs à titre gratuit, *translatifs* de droits réels immobiliers. Donc, la condition essentielle pour qu'un

acte doit être transcrit est qu'il soit translatif de propriété. La question concernant la transcription de l'institution contractuelle se réduit donc à savoir si la donation de biens à venir est translative de propriété? Elle transmet au donataire la qualité d'héritier contractuel, le donateur ne peut plus le dépouiller de ce droit; mais ce n'est pas là une transmission de droits réels immobiliers, quand même il y aurait des immeubles dans le patrimoine du donateur; le droit de l'institué en vertu de l'institution est un droit aux biens que l'instituant laissera à son décès; ce droit, par lui-même, n'est ni mobilier ni immobilier; c'est seulement lors du décès du donateur que l'institué exercera son droit sur les biens que le donateur laisse; et en quoi consiste ce droit? Il consiste à accepter ou à répudier l'hérédité. Cela encore n'est pas un droit immobilier; c'est seulement, en cas d'acceptation, que l'institué aura un droit dans les biens, droit immobilier ou mobilier, suivant la nature des biens qui composent la succession. Ainsi la transmission de l'hérédité par contrat ne tombe pas sous l'application de l'article 1<sup>er</sup> de la loi hypothécaire. Cela est décisif, car, lors de la donation, le donataire n'acquiert aucun droit sur les biens du donateur, soit meubles, soit immeubles; le donateur conserve la propriété de ses biens présents et de ceux qu'il acquerra; il peut en disposer librement à titre onéreux, les aliéner, les hypothéquer. De là suit que l'institution contractuelle n'est pas *translative de droits réels immobiliers*, ce qui décide notre question.

On objecte que le donateur ne peut plus disposer à titre gratuit de ses biens, sauf pour sommes modiques, à titre de récompense ou autrement (art. 1083); on en conclut qu'il ne conserve plus la propriété pleine et entière, il l'aliène donc, au moins partiellement, en ce qui concerne le droit de disposer à titre gratuit; partant, l'article 1<sup>er</sup> est applicable. Nous répondons que l'article 1<sup>er</sup> exige un acte translatif de droits réels immobiliers, ce qui comprend ou la translation de la propriété d'un immeuble, ou celle d'un démembrement de cette propriété. Est-ce que le donateur qui fait une institution contractuelle transfère au donataire soit la propriété d'un immeuble, soit un démembre-

ment de cette propriété? Non; donc l'article 1<sup>er</sup> de la loi est hors de cause. Ce que l'on qualifie improprement d'acte translatif n'est, en réalité, qu'une restriction que le donateur s'impose quant au droit de disposer à titre gratuit. Tout ce que l'on en peut conclure, c'est que la loi, à raison de cette restriction et dans l'intérêt des tiers que le donateur voudrait gratifier, aurait pu exiger la publicité de l'institution contractuelle, mais le législateur ne l'a pas fait. Or, il ne suffit pas qu'un tiers soit intéressé à la publicité, pour que la transcription doive se faire, il faut qu'il existe un acte translatif de droits réels immobiliers; et l'institution contractuelle n'est pas un acte qui transfère au donataire un droit réel immobilier; donc l'article 1<sup>er</sup> de la loi est inapplicable.

50. Il reste une difficulté. L'institution contractuelle ne doit pas être transcrite au moment où elle se fait, ni pendant toute la vie de l'instituant, puisqu'il ne se fait aucune transmission de biens jusqu'à la mort du donateur. Mais à ce moment l'institution contractuelle s'ouvre, le donataire recueille les biens qui se trouvent dans l'hérédité du donateur. Il se fait donc une transmission de biens immobiliers, s'il y a des immeubles. Y a-t-il lieu à transcription? A notre avis, non. Il ne suffit pas qu'il y ait transmission de biens immobiliers pour que l'acte en vertu duquel elle s'opère doive être transcrit, il faut que l'acte soit entre-vifs, c'est-à-dire que la transmission des biens se fasse entre-vifs, puisque l'acte entre-vifs doit être translatif de propriété. Or, l'institution contractuelle n'est pas, en ce sens, un acte entre-vifs, c'est un acte à cause de mort; elle donne ouverture à une *succession contractuelle*, analogue à la *succession testamentaire*; il n'y a que cette différence, c'est que le donataire est héritier en vertu d'un *contrat*, mais il n'en est pas moins héritier. Or, la transmission par voie d'hérédité se fait à cause de mort. Cela nous paraît décisif.

On objecte que l'on ne peut pas contester à l'institution contractuelle le caractère d'*acte entre-vifs*, ce qui rend l'article 1<sup>er</sup> applicable (1). Sans doute l'acte qui constate

(1) Martou, *Commentaire de la loi de 1851*, t. I, p. 38, n<sup>o</sup> 19.

l'institution contractuelle est entre-vifs, puisqu'il se passe du vivant du donateur et du donataire, mais ce n'est pas à l'*écrit* qu'il faut avoir égard pour décider si l'acte doit être transcrit, c'est à la *convention* consignée dans l'écrit. La publicité que la loi prescrit porte sur la convention, le fait juridique, et non sur l'écrit. En parlant d'*actes entre-vifs*, la loi entend donc parler d'une convention entre-vifs, c'est-à-dire d'une convention qui transmet immédiatement la propriété au créancier et qui, pour cette raison, intéresse les tiers. En veut-on la preuve? Si l'on s'attachait à l'*écrit*, il faudrait dire que le testament aussi est un acte entre-vifs, car c'est bien pendant la vie du testateur qu'il est dressé. Pourquoi l'appelle-t-on néanmoins un acte à cause de mort? Parce qu'il n'a d'effet qu'à la mort du testateur. Eh bien, l'institution contractuelle n'opère aussi ses effets qu'à la mort de l'instituant; donc c'est un acte à cause de mort, et partant elle ne doit pas être transcrite.

Sans doute il y a des différences entre cet acte à cause de mort et les autres successions. Si la succession *ab intestat* n'a pas été soumise à la transcription, c'est qu'une condition essentielle de la publicité fait défaut : il n'y a pas d'acte à transcrire. Dans l'institution contractuelle, au contraire, il y a un acte, et un acte authentique; donc rien n'empêchait de le soumettre à la publicité. Pour les testaments, il y a un autre motif qui a engagé le législateur à ne pas les rendre publics, c'est l'intérêt du légataire; s'il ignore le testament, peut-on l'obliger à faire transcrire un acte qu'il ne connaît point? et dira-t-on qu'il ne sera pas propriétaire à l'égard des tiers pour n'avoir pas requis la transcription d'un acte dont il ne connaissait pas l'existence? Ce motif ne reçoit pas d'application à l'institution contractuelle. C'est un contrat, l'institué y figure; il sait que ses droits s'ouvrent à la mort de l'instituant; rien ne l'empêche de faire transcrire son contrat à la mort du donateur, qu'il apprendra régulièrement, parce qu'il est intéressé à la connaître. Le législateur aurait dû tenir compte de ces différences qui existent entre la succession contractuelle et les autres successions, et, tout en ne soumettant pas celles-ci à la transcription, obliger le donataire à transcrire l'acte

qui l'appelle à l'hérédité. Mais le législateur l'a-t-il fait? Non. Il ne connaît que deux espèces d'actes en cette matière, les actes entre-vifs et les actes à cause de mort; les premiers doivent être transcrits, les seconds ne sont pas soumis à la transcription; or, l'institution contractuelle n'est pas un acte entre-vifs dans le sens de l'article 1<sup>er</sup> de la loi hypothécaire; donc elle ne doit pas être transcrite. C'est une lacune et une espèce d'anomalie, dans le système de publicité, mais il n'appartient pas à l'interprète de corriger la loi (1).

**51.** Il y a une institution contractuelle modifiée, ou cumulative, qui comprend tout ensemble les biens présents et les biens à venir du donateur. Cette institution doit-elle être transcrite? Nous avons examiné la question au point de vue du code civil (t. XV, n° 260). Quant à la loi hypothécaire, elle ne soumet à la transcription que les donations translatives de droits réels immobiliers. Or, l'institution cumulative, quoiqu'elle comprenne les biens présents, n'en transfère pas la propriété au donataire; elle ne doit donc pas être transcrite. Seulement, au décès du donateur, le donataire peut s'en tenir aux biens présents; dans ce cas, il peut revendiquer les immeubles compris parmi ces biens que le donateur aurait aliénés (art. 1084); mais pour revendiquer il faut être propriétaire à l'égard de celui contre lequel l'action est formée, et, d'après la loi hypothécaire, on n'est propriétaire à l'égard des tiers qu'en vertu de la transcription. Le donataire a donc un intérêt éventuel à transcrire l'institution cumulative, pour le cas où il s'en tiendrait aux biens présents. Si le donataire n'use pas de ce droit, l'institution cumulative se confond avec l'institution contractuelle ordinaire, et l'on applique, par conséquent, ce que nous venons de dire (n° 50) : il n'y aura pas lieu à transcription.

**52.** Il y a encore une donation de biens à venir, c'est la donation de l'article 1086. Une donation de biens présents peut être faite par contrat de mariage, sous des conditions qui la rendent révocable; de sorte qu'elle ne devient défi-

(1) Comparez Troplong, *De la transcription*, p. 247, n° 76.

nitivité qu'à la mort du donateur. Dans ce cas, la donation, quoique portant sur les biens présents, n'en transporte pas la propriété au donataire (t. XV, n° 285); elle n'est donc pas translative de propriété, partant elle ne doit pas être transcrite. On applique à cette donation les principes qui régissent l'institution contractuelle (n° 50).

**53.** La donation entre époux pendant le mariage est-elle soumise à la transcription? Si c'est une institution contractuelle, la négative est certaine, d'après ce que nous venons de dire (nos 50-52). Si c'est une donation de biens présents, elle peut être révoquée, mais elle n'en est pas moins translative de propriété; ce qui rend l'article 1<sup>er</sup> de la loi hypothécaire applicable (t. XV, n° 319) (1).

N° 2. DES ACTES A TITRE ONÉREUX TRANSLATIFS DE PROPRIÉTÉ.

I. Principe.

**54.** Les actes à titre onéreux doivent être transcrits, aux termes de l'article 1<sup>er</sup> de notre loi hypothécaire, quand ils sont translatifs de *droits réels immobiliers*. Cette expression générale comprend d'abord la pleine propriété, et elle comprend aussi les démembrements de la propriété.

Il n'y a que les actes translatifs de propriété *immobilière* qui doivent être transcrits (n° 37). Mais il y a des objets mobiliers qui, en droit, sont considérés comme immeubles sous certaines conditions. Le code considère d'abord comme immeubles par leur nature certains objets qui, par leur nature, sont plutôt mobiliers : tels sont les récoltes pendantes par les racines, les fruits des arbres non encore recueillis, les arbres et, par suite, les coupes de bois (art. 520-521). La raison en est que les fruits pendants par branche ou par racines sont attachés à la terre, dont ils sont une dépendance, et dans laquelle ils puisent leur nourriture. Ces objets deviennent meubles du moment qu'ils sont détachés de la terre.

Il y a ensuite des objets mobiliers qui deviennent im-

(1) Martou, *Commentaire de la loi de 1851*, t. I, p. 40, n° 20.

meubles par incorporation : tels sont les matériaux employés dans la construction d'une maison. Le code considère les bâtiments comme immeubles par leur nature (art. 518); il est plus exact de dire que les matériaux servant à construire une maison restent meubles jusqu'à ce qu'ils aient été employés par l'ouvrier dans une construction; c'est donc par leur incorporation au sol qu'ils deviennent immeubles; quand l'édifice est démolé, les matériaux provenant de la démolition reprennent leur qualité de meubles.

Les objets que le propriétaire d'un fonds agricole ou industriel y a placés pour le service et l'exploitation de ce fonds sont immeubles par destination. Dès que cette destination cesse, l'immobilisation cesse également. Le code considère encore comme immeubles par destination les effets mobiliers que le propriétaire a attachés au fonds à perpétuelle demeure (art. 524). Il tient au propriétaire de changer cette destination et de mobiliser les immeubles; la perpétuité de la demeure cesse quand le propriétaire rompt le lien qui attachait les objets au sol.

On demande si les actes translatifs de propriété de ces objets, mobiliers de leur nature, mais immobiliers par leur attachement au sol ou par leur destination, doivent être transcrits. Pour que la question puisse s'élever, il faut que la vente de ces choses se fasse séparément du sol, dont elles sont un accessoire; si elles se vendent avec le sol, l'immobilisation subsiste, et, par conséquent, la vente est immobilière, pour les accessoires immobiliers aussi bien que pour le principal, les accessoires ne faisant qu'un avec le principal; ce qui rend l'article 1<sup>er</sup> de la loi applicable. Il n'en est pas de même quand les objets mobiliers immobilisés sont vendus séparément; dans ce cas, la vente est mobilière. Nous avons établi les principes ailleurs (t. XV, nos 425-428), et l'application n'en est pas douteuse. Les ventes d'une récolte sur pied, d'une coupe de bois, d'une maison pour être démolie, de choses mobilières immobilisées par destination sont des actes translatifs de propriété mobilière; donc elles ne doivent pas être transcrites (1).

(1) Martou, *Commentaire*, t. I, p. 44, n° 28, et p. 46, n° 29. Mourlon, *De la transcription*, t. I, p. 14, n° 9.