

55. Le code considère encore comme immeubles, par l'objet auquel elles s'appliquent, les actions immobilières. Nous renvoyons, quant au principe, à ce qui a été dit ailleurs (t. V, nos 487-495). L'application à la transcription ne souffre aucun doute; l'acte translatif d'une action immobilière doit être transcrit, en vertu de l'article 1^{er} de la loi hypothécaire. Nous reviendrons sur ce point.

56. L'article 1^{er} de la loi comprend encore les droits réels immobiliers, c'est-à-dire les démembrements de la propriété immobilière. Tels sont l'usufruit et l'usage d'un immeuble et les servitudes réelles. Ce sont les seuls droits réels immobiliers que l'article 543 mentionne. Des lois spéciales ont été portées sur l'emphytéose et la superficie (t. VIII, nos 340 et s.). Tous ces droits étant des droits réels immobiliers, les actes qui les établissent sont des actes translatifs, dans le sens de l'article 1^{er} de la loi hypothécaire; ils doivent donc être transcrits. Il en était déjà ainsi dans les coutumes de nantissement (1). La loi du 11 brumaire an VII avait eu tort de restreindre la nécessité de la transcription aux biens immeubles susceptibles d'hypothèques; le législateur belge a consacré le principe qui, pour nous, est une tradition nationale. C'est le vrai principe. Il n'y a pas de demi-publicité; de son essence, la publicité est absolue et générale. Les tiers sont intéressés à connaître les droits qui démembrement la propriété de l'immeuble qu'ils se proposent d'acheter, ou qui doit leur servir de garantie; il faut, par conséquent, que ces droits figurent sur les registres du conservateur des hypothèques, afin de donner aux tiers qui les consultent une connaissance exacte de la situation des propriétaires avec lesquels ils traitent.

L'article 1^{er} semble cependant faire une restriction: il ordonne la transcription de *tous* actes translatifs de droits réels immobiliers, *autres que les privilèges et les hypothèques*. Pourquoi cette exception? Il n'y a d'exception qu'en ce sens que la loi ne soumet pas les privilèges et les hypothèques à la *transcription*, mais elle établit un autre mode de publicité, par la voie de l'inscription. Il y a une

(1) Voyez plus haut, n° 18.

raison de cette différence dans le mode de publicité. Les actes translatifs de droits réels immobiliers sont des conventions constatées par actes; les tiers ont intérêt à connaître toutes les clauses de ces actes; il faut donc qu'ils soient copiés en entier sur les registres. Quant aux hypothèques et privilèges, la loi elle-même détermine ce que les tiers sont intéressés à savoir. Il faut donc que les inscriptions contiennent toutes les mentions, et, par contre, ces mentions suffisent; dès lors la transcription était inutile, et elle pouvait être insuffisante.

II. Application.

1. DE LA VENTE.

57. La vente est le contrat usuel par lequel se transfère la propriété; il va sans dire que l'acte de vente doit être transcrit. Toutefois l'application du principe soulève quelques difficultés.

On demande d'abord si la promesse de vente doit être transcrite. Le code ne parle que de la promesse bilatérale de vente, et il décide qu'elle *vaut vente* lorsqu'il y a consentement réciproque des deux parties sur la chose et le prix. Dire que la *promesse de vente vaut vente*, c'est dire qu'elle est translatrice de propriété, puisque la vente n'a pas d'autre objet; et, à ce titre, l'acte devra être transcrit. Toutefois la question est très-controversée. Il y a des auteurs, et des plus estimés, Troplong et Marcadé, qui ont si bien interprété, disons mieux, torturé l'article 1589, qu'ils sont parvenus à lui faire dire tout le contraire de ce qu'il dit. La loi dit que la promesse de vente vaut vente, et on lui fait dire que la promesse de vente ne vaut pas vente. Nous respectons le texte, parce qu'il nous fait connaître la volonté certaine du législateur, quand le texte est aussi clair que celui de l'article 1589. La vente doit être transcrite et, partant la promesse de vente, puisqu'elle vaut vente (1).

(1) Aubry et Rau, t. II, p. 287, note 2, § 209 (4^e édition). Mourlon, *De la transcription*, t. I, p. 84, n° 38. En sens contraire, Troplong, *De la transcription*, p. 220, nos 52 et 53.

Quant à la promesse unilatérale de vente, elle n'est pas translative de propriété; donc elle ne doit pas être transcrite. Ici encore on a soulevé une controverse; la promesse de vendre, dit-on, est une vente conditionnelle, et, la condition rétroagissant, la promesse doit être transcrite. Comment peut-on confondre une promesse de vente, convention unilatérale, avec une vente conditionnelle, convention bilatérale? Nous croyons inutile d'insister (1).

58. La vente alternative présente des difficultés sérieuses. On enseigne généralement que « la vente de deux immeubles sous alternative, et la vente d'un immeuble ou d'une chose mobilière peuvent et doivent être transcrites immédiatement », c'est-à-dire avant toute option et sans distinguer si le choix appartient au vendeur ou à l'acheteur. Mais, tout en étant d'accord sur la nécessité de la transcription, les auteurs ne s'accordent guère sur les motifs de décider, et c'est cependant là la chose importante dans une science rationnelle comme le droit. Quand trois auteurs enseignent que la vente alternative doit être transcrite, et que chacun d'eux fonde son opinion sur une raison que les autres rejettent, leur désaccord sur le motif doit faire douter du principe même sur lequel leur accord n'est qu'apparent (2). On nous permettra donc de proposer nos doutes.

Nous avons dit ailleurs que la vente alternative ne transfère point la propriété (t. XVII, nos 221 et 222); on ne peut donc pas dire que c'est un acte translatif de droits réels immobiliers, et partant elle ne doit pas être transcrite au moment où elle est conclue. Il y a une hypothèse dans laquelle cela nous paraît certain. La convention a pour objet une maison ou 20,000 francs. Est-ce un acte translatif d'un droit réel immobilier? On ne le sait, la nature du droit alternatif dépendant du choix; si la partie intéressée opte pour la chose mobilière, la convention sera translative d'un droit mobilier constituant une créance; et l'on veut que cette convention soit transcrite! Rien n'empêche, dira-

(1) Aubry et Rau, t. II, p. 287, note 3, § 209. Comparez Mourlon, *De la transcription*, t. I, p. 91, n° 39.

(2) Mourlon, *De la transcription*, t. I, p. 83, n° 37. Flandin, *De la transcription*, p. 66, nos 105 et 106. Aubry et Rau, t. II, p. 287, note 3, § 209.

t-on, qu'en attendant l'option, l'acte soit transcrit. Nous disons que la loi empêche; en effet, elle ne soumet à la transcription que les actes translatifs de droits réels immobiliers; or, dans l'espèce, on ne sait pas, lors de la convention, quelle est la nature du droit transmis, si c'est une créance de 20,000 francs ou si c'est un immeuble; donc l'acte ne doit pas être transcrit, car la loi de transcription est restrictive de son essence. Les actes qui ne rentrent pas dans le texte de l'article 1^{er} ne doivent pas être transcrits; or, il est bien certain qu'avant l'option la convention alternative d'une maison ou de 20,000 francs n'est pas un acte translatif de propriété immobilière. Et il est tout aussi certain que, si la partie intéressée opte pour les 20,000 fr., l'acte ne doit point figurer sur les registres du conservateur. On dira qu'il faut aussi prévoir le cas où l'immeuble sera choisi; alors la convention sera translative d'un droit réel immobilier et, partant, soumise à la transcription. Sans doute, mais c'est en vertu de l'option; c'est donc seulement lors de l'option que l'acte sera translatif de propriété immobilière, et, par conséquent, la transcription doit se faire à ce moment. La loi aurait pu décider que la transcription se ferait dès la perfection du contrat, mais elle ne l'a pas fait; l'interprète se trouve donc en présence d'une disposition restrictive qui ne reçoit pas d'application à la vente alternative d'un meuble ou d'un immeuble: ce qui est décisif.

La question est plus difficile quand la vente alternative a pour objet deux immeubles. Dans ce cas, il est certain que la vente est immobilière, quelle que soit l'option. On peut donc dire que l'acte tombe sous l'application de l'article 1^{er} et que, partant, il doit être transcrit. Mais l'application du texte n'est pas aussi certaine qu'on le croit. Quand la loi prescrit la transcription des actes translatifs de droits réels immobiliers, c'est dans l'intérêt des tiers, et les tiers n'y sont intéressés que si l'acte transfère réellement un droit immobilier qui puisse leur être opposé. Il faut donc voir quel est l'effet de la vente alternative de deux immeubles: l'acheteur acquiert-il la propriété d'un de ces immeubles en vertu du contrat, et peut-il opposer son droit aux tiers? C'est sur ce point qu'il y a controverse; nous avons

examiné la question ailleurs (t. XVII, n° 221). Dans notre opinion, l'acheteur ne devient pas propriétaire, pas même conditionnel; donc il n'a aucun droit à opposer aux tiers, et, par conséquent, on n'est pas dans le texte de l'article 1^{er} de la loi. L'acheteur n'étant pas propriétaire, il faut décider que la propriété des deux immeubles reste au vendeur. Il s'est, il est vrai, obligé de transmettre la propriété de l'un de ces immeubles à l'acheteur, mais une obligation n'engendre qu'un lien personnel entre le créancier et le débiteur; la vente alternative ne peut donc pas être opposée aux tiers. Si le vendeur, après avoir vendu sous alternative, vend les deux immeubles, il transférera la propriété à l'acheteur; le premier acquéreur sous alternative n'a qu'une action personnelle contre son vendeur; il ne peut pas opposer son droit aux tiers, puisqu'il n'en avait point. Donc la transcription de la vente alternative n'aurait pas de raison d'être.

On objecte de nouveau que la vente alternative de deux immeubles, opérant nécessairement la translation de la propriété d'un immeuble, doit être transcrite pour que l'acheteur soit propriétaire à l'égard des tiers. Cela est évident. La difficulté est de savoir quand doit se faire la transcription. Dans l'opinion générale, elle doit se faire lors du contrat, comme pour toute vente. Nous demandons à quoi bon? Est-ce que la transcription empêchera le vendeur d'aliéner? Il reste propriétaire; donc il peut aliéner, et, en aliénant, il transférera la propriété. Vainement dira-t-on que le vendeur s'est obligé à transmettre l'un des immeubles à l'acheteur. La question est de savoir si cette obligation peut être opposée aux tiers; or, la négative est bien certaine. L'acheteur n'est pas propriétaire, pas même à l'égard du vendeur, car on ne peut pas être propriétaire d'une chose incertaine; cela n'a pas de sens. N'étant pas propriétaire à l'égard du vendeur, comment l'acheteur serait-il propriétaire à l'égard des tiers? Et s'il ne l'est pas à leur égard, à quoi lui servirait la transcription de son titre? La transcription suppose que celui qui transcrit est propriétaire, et qu'il veut assurer son droit à l'égard des tiers. Si l'acheteur n'est pas propriétaire, il n'a pas de droit

à assurer; donc la transcription serait inopérante. Quand sera-t-il propriétaire? Lorsque l'option aura été faite. C'est seulement alors que l'acheteur est intéressé à opposer son droit aux tiers et, par conséquent, à transcrire. La transcription doit donc se faire, mais seulement après l'option. Régulièrement le consentement qui constitue l'option devrait être transcrit et, par conséquent, acté. Bien que la loi ne prévoie pas la difficulté, nous croyons qu'elle doit être décidée en ce sens. En effet, la loi veut que la convention soit transcrite, et transcrite en entier. Or, un des éléments essentiels de la vente, c'est l'objet vendu: la vente sous alternative ne fait pas connaître cet objet; il manque donc quelque chose à la perfection du contrat, c'est l'option qui le complète; donc l'option en est une partie essentielle, et, à ce titre, elle doit être portée à la connaissance des tiers.

59. On suppose qu'une vente est faite par un gérant d'affaires, soit comme vendeur, soit comme acheteur. Cette vente doit-elle être transcrite, et la transcription aura-t-elle les effets que la loi hypothécaire y attache? Nous préférons poser la question en d'autres termes. La gestion d'affaires est un fait juridique d'une nature si vague, qu'il est très-difficile d'en déterminer les limites: que peut faire un gérant d'affaires? est-ce gérer les affaires que d'acheter des biens pour le maître? On ne fait pas ses affaires par là; on s'engage dans une affaire qui n'était pas la sienne, on spéculé; et spéculer, prendre l'initiative d'une affaire étrangère au maître, cela s'appelle-t-il gérer ses affaires? Nous en doutons. Mais le cas que nous avons en vue pour l'application de l'article 1^{er} de la loi hypothécaire peut se présenter dans d'autres circonstances. Aux termes de l'article 1119, on ne peut pas s'engager en son nom pour un tiers; mais l'article 1120 ajoute que l'on peut se porter fort pour un tiers, en promettant le fait de celui-ci. On peut donc faire une vente pour un tiers en se portant fort pour l'acheteur ou pour le vendeur. Nous avons examiné ailleurs l'effet de ces promesses, ainsi que des stipulations que l'on fait pour un tiers. Pour le moment, il s'agit de savoir si une vente dans laquelle le vendeur ou l'acheteur ne figurent, ni en personne, ni par un mandataire, doivent

être transcrites et quel sera l'effet de la transcription.

Il y a une hypothèse sur laquelle on est à peu près d'accord. Un tiers vend en mon nom, mais sans mandat de ma part : cette vente doit-elle être transcrite? et si l'acheteur transcrit, en résultera-t-il que les actes faits par le vendeur après la transcription ne pourront être opposés à l'acheteur? Il faut voir quel est l'effet de cette vente? Est-elle translative de propriété? La négative est certaine; le vendeur ne peut pas être dépouillé de sa propriété par un tiers qui vend la chose du maître en son nom, mais sans son consentement. Il est d'évidence que sans le consentement du propriétaire il n'y a pas de transport de propriété; le propriétaire conserve donc tous ses droits sur la chose, il en peut disposer; et s'il le fait, ces actes sont pleinement valables. Quand la vente consentie par le tiers au nom du maître se formera-t-elle? Il faut que le maître ratifie ce qui a été fait en son nom. Cette ratification aura-t-elle un effet rétroactif? On cite le vieil adage que la ratification équivaut au mandat. Cela peut se soutenir entre les parties, encore l'adage est-il très-contestable (t. XXVIII, n° 74); mais il est impossible qu'en ratifiant la vente, le maître dépouille les tiers auxquels il a concédé des droits avant la ratification; ces droits subsistent, parce que ce sont des droits acquis (t. XXVIII, n° 75). La ratification ne peut donc avoir d'effet qu'entre les parties contractantes. Il suit de là que la vente n'existera à l'égard des tiers qu'à partir de la ratification, à condition, bien entendu, que l'acte de vente et la ratification soient transcrits; et c'est seulement la transcription de la ratification qui donnera effet à la vente à l'égard des tiers. La transcription de l'acte de vente avant la ratification est donc inutile; il y a plus; dans la rigueur des principes, elle ne peut se faire, car cette vente n'est pas translative de propriété; dès lors l'article 1^{er} de la loi hypothécaire est inapplicable. L'acte de vente et la ratification sont deux éléments de la convention, et doivent, par conséquent, être rendus publics simultanément (1).

(1) Mourlon, *De la transcription*, t. I, p. 68, n° 32. Aubry et Rau, t. II, p. 288, note 6, § 209. Comparez Troplong, *De la transcription*, p. 224, n° 55. Voyez le t. XV de mes *Principes*, n° 550.

60. Il y a une seconde hypothèse plus difficile. Je vends un immeuble à Pierre, qui déclare l'acheter au nom de Paul, sans avoir de mandat de sa part. L'acheteur doit aussi ratifier ce qui a été fait en son nom. En faut-il conclure que la vente n'existera à l'égard des tiers qu'à partir de cette ratification? Ce serait bien notre avis. Il ne peut pas plus y avoir de vente sans le consentement de l'acheteur que sans le consentement du vendeur; or, le consentement de l'acheteur ne se donne, dans l'espèce, que lors de la ratification. Cette ratification peut rétroagir entre les parties; mais peut-elle rétroagir à l'égard des tiers? Là est le nœud de la difficulté. Les auteurs s'accordent à enseigner que la vente doit être transcrite et que l'acte transcrit pourra être opposé aux tiers; mais ils ne s'entendent guère sur les motifs de décider, ce qui est l'essentiel. La plupart imaginent une condition qu'ils font rétroagir, mais cette condition est une pure supposition. D'autres disent que la vente est un contrat boiteux, qui lie le vendeur sans lier l'acheteur. Cette solution est tout aussi arbitraire. Il est bien vrai que le vendeur s'oblige à ne pas disposer de la chose au préjudice de l'acheteur, mais c'est là une simple obligation, pour mieux dire, une simple offre, puisque celui à qui elle est faite l'ignore et ne donne son consentement que lors de l'acceptation. C'est seulement à ce moment que se forme le contrat de vente; par conséquent, ce n'est qu'après cette ratification que la vente existera et qu'elle devra être transcrite. Toute transcription antérieure serait inopérante, car elle rendrait publique une convention qui n'a pas encore reçu sa perfection (1).

61. Il y a une troisième hypothèse, celle de la vente avec déclaration de command. On appelle ainsi une vente dans laquelle l'acheteur se réserve la faculté d'indiquer, dans un certain délai, une tierce personne, son *command* ou son *ami*, qu'il ne fait pas connaître pour le moment et qui prendra le marché pour son compte. Si l'acquéreur fait

(1) Comparez, en sens divers, Aubry et Rau, t. II, p. 288, note 5, § 209; Mourlon, *De la transcription*, t. I, p. 72, n° 33; Flandin, *De la transcription*, t. I, p. 77, nos 126 et 127.

la déclaration dans le délai, et si elle est acceptée, il est censé n'avoir pas acheté, la propriété n'a jamais reposé sur sa tête, pas plus à l'égard des tiers qu'entre les parties. De là la nécessité de la transcription de la vente et de l'élection de command. La vente doit être transcrite, que l'acquéreur fasse ou non la déclaration de command. S'il ne la fait pas, il reste propriétaire incommutable, et, par conséquent, il est soumis au droit commun : il doit transcrire pour pouvoir opposer son acte à ceux auxquels le vendeur aurait conféré avant la vente des droits non rendus publics, ou auxquels il conférerait des droits. Si l'acquéreur fait la déclaration de command, le véritable acquéreur prend sa place à partir de la vente, et il a le même intérêt à ce que la transcription se fasse.

La déclaration de command doit aussi être rendue publique, afin que le command soit propriétaire à l'égard des tiers à partir de la vente; si la déclaration est transcrite, il pourra opposer son acte aux tiers qui auraient traité avec l'acquéreur en nom depuis la transcription de la vente. Cette transcription avertit les tiers qu'il y aura un command, et doit, par conséquent, assurer les droits du command contre les tiers.

L'acceptation du command doit-elle être transcrite? On pourrait soutenir que la transcription est nécessaire, puisque c'est par cette acceptation que se forme définitivement le contrat de vente au profit du command. Si elle n'est pas rendue publique, les tiers ne peuvent pas savoir qui est propriétaire, le command ou l'acquéreur en nom; or, la publicité est établie pour que les tiers connaissent exactement la situation immobilière de celui avec qui ils traitent. C'était le premier avis de Mourlon; il l'a rétracté. On dit que la déclaration de command ne fait que réaliser la condition sous laquelle la vente a été faite, et les conditions accomplies ne sont pas rendues publiques. La comparaison est-elle bien exacte? L'acceptation du command est plus qu'un fait, c'est un consentement; c'est donc un des éléments du contrat; or, tous ces éléments doivent être portés à la connaissance des tiers, sinon la publicité reste imparfaite, et une demi-publicité n'atteint pas le but que le

législateur a eu en vue en ordonnant la transcription (1).

62. La loi française de 1855 (art. 1^{er}, n^o 4) dispense de la transcription l'adjudication sur licitation au profit d'un cohéritier, parce que cette adjudication équivaut à un partage; or, d'après ladite loi, les partages ne doivent pas être transcrits. Il en est autrement dans notre droit; la loi hypothécaire soumet à la transcription les actes déclaratifs de droits réels immobiliers, donc tout partage d'immeubles, et, par conséquent, l'adjudication sur licitation, sans qu'il y ait à distinguer si elle se fait entre cohéritiers ou au profit d'un étranger. Il suit de là que les difficultés qui se présentent dans la législation française, en matière de licitation (2), ne se rencontrent pas sous l'empire de notre loi : que la licitation soit un acte translatif ou déclaratif, elle doit toujours être transcrite.

2. DE LA DATION EN PAYEMENT.

63. La dation en paiement est assimilée à la vente; il y a, il est vrai, quelques différences que nous avons signalées ailleurs, mais, sous le rapport de la transcription, il n'y en a pas. En effet, ce qui caractérise la dation en paiement, c'est qu'elle est translatrice de propriété; elle tombe donc directement sous l'application de l'article 1^{er} de notre loi hypothécaire (3).

Le code civil consacre cette théorie, en l'appliquant à la dation en paiement qui se fait entre époux. L'article 1595 porte que le contrat de *vente* ne peut avoir lieu entre époux que dans les trois cas qu'il énumère; or, il se trouve que dans ces trois cas il y a dation en paiement; donc la loi considère la dation en paiement comme une vente. Il s'ensuit que la dation en paiement, dans les cas où la loi l'autorise entre époux, est soumise à la transcrip-

(1) Comparez Aubry et Rau, t. II, p. 238, notes 7 et 8, § 209, et les auteurs qu'ils citent.

(2) Comparez Cassation, 29 mai 1876 (Dalloz, 1876, 1, 377), et Rejet, 8 mars 1875 (Dalloz, 1876, 1, 369).

(3) Flandin, *De la transcription*, t. I, p. 106, n^o 175. Troplong, *De la transcription*, p. 232, n^o 64.

tion (1). Quels sont les cas où, par exception, la loi permet entre époux le contrat de vente sous la forme d'une dation en paiement? Nous avons répondu à la question, au titre qui est le siège de la matière.

64. Après la dissolution du mariage, il y a lieu assez fréquemment à une dation en paiement entre époux ou leurs héritiers pour payer les reprises de la femme. La femme qui renonce à la communauté perd tout droit sur les biens communs, mais elle conserve son droit aux reprises qui lui sont dues. Elle reprend le prix de ses immeubles aliénés dont il n'a pas été fait emploi, ainsi que les indemnités qui peuvent lui être dues par la communauté (art. 1493). La femme est, de ce chef, créancière d'une somme d'argent : si elle reçoit en paiement des immeubles, il y a dation en paiement et, par suite, lieu à transcription, quand même elle recevrait des biens de la communauté; en effet, par sa renonciation elle a perdu toute espèce de droit sur ses biens, qui sont devenus la propriété exclusive du mari; d'où suit que, si elle consent à recevoir de son mari des immeubles pour l'acquittement de sa créance, elle les prend, non en vertu d'un droit de propriété, puisqu'elle a cessé d'être copropriétaire, mais à titre de dation en paiement. La cour de cassation en a conclu, et la chose n'est pas douteuse, que cette convention constitue une véritable vente et en a tous les effets; ce qui décide la question de transcription (2).

65. Quand la femme commune accepte, elle exerce ses reprises d'abord sur l'argent comptant, ensuite sur le mobilier, et subsidiairement sur les immeubles de la communauté; dans ce dernier cas, le choix des immeubles est déferé à la femme et à ses héritiers. Est-ce que la femme qui exerce ses reprises sur les immeubles est un créancier qui reçoit des immeubles en paiement de sa créance, et doit-elle transcrire cette convention? Nous dirons plus loin que les prélèvements que la femme fait sur les biens de la com-

(1) Aubry et Rau, t. II, p. 290, notes 16 et 18, § 209. Mourlon, *De la transcription*, t. I, p. 105, n° 46.

(2) Rejet, 8 février 1858 (Daloz, 1858, 1, 70). Aubry et Rau, t. II, p. 291, note 18, § 209.

munauté sont considérés comme une opération de partage et doivent, à ce titre, être transcrits; d'après la loi française, qui ne soumet pas le partage à la transcription, la femme ne doit pas transcrire (1).

La femme, en cas d'insuffisance de la communauté, exerce ses reprises sur les biens personnels du mari. Si elle reçoit un immeuble en paiement de ce qui lui est dû, il y a dation en paiement, et, par conséquent, lieu à transcription.

3. DE L'ÉCHANGE.

66. Les échanges d'immeubles ou de meubles contre des immeubles sont soumis à la transcription, car l'échange est un contrat essentiellement translatif de propriété (2). Ainsi quand, pendant le mariage, l'un des époux communs reçoit un immeuble en échange contre un propre, il doit transcrire l'acte pour devenir propriétaire à l'égard des tiers (art. 1407). La loi permet même l'échange à la femme dotale sous les conditions qu'elle détermine (art. 1559); il va sans dire que l'acte est soumis à la transcription.

4. DE LA SOCIÉTÉ.

67. Si l'un des associés fait un apport immobilier à la société, l'acte qui constate cet apport doit être transcrit. Les auteurs qui admettent généralement que la société, même civile, forme un être moral, disent que l'apport est un acte translatif de propriété, parce que la société a une personnalité distincte; ce qui rend applicable l'article 1^{er} de notre loi hypothécaire, puisque, par l'effet de l'apport, il y a transmission de la propriété d'une personne à l'autre (3). D'après cela, il faudrait dire, dans l'opinion contraire, qui est la nôtre, que, la société civile ne formant pas une personne distincte de celle des associés, il n'y a pas de trans-

(1) Mourlon, *De la transcription*, t. I, p. 106, n° 47.

(2) Martou, *Commentaire de la loi de 1851*, t. I, p. 41, n° 21.

(3) Martou, *Commentaire de la loi de 1851*, t. I, p. 41, n° 21. Troplong, *De la transcription*, p. 231, n° 63.