

immeuble grevé d'une hypothèque, quoique non inscrite, il transmet donc à Paul une propriété grevée d'une hypothèque que le créancier peut toujours inscrire. Vainement Paul transcrira-t-il son titre; cette transcription le met, à la vérité, à l'abri de l'inscription que pouvaient prendre les créanciers de son auteur, Pierre; elle ne le met pas à l'abri de l'inscription du créancier antérieur, Primus, qui peut prendre inscription tant que Pierre n'a pas transcrit; il faut donc que Paul ait soin de faire transcrire l'acte de Pierre, avant d'acheter, et de transcrire son titre; s'il ne le fait pas, l'hypothèque de Primus pourra être inscrite après la transcription de son titre, comme elle pouvait l'être contre son auteur. On applique le principe que nous venons d'exposer sur le conflit de deux acquéreurs dont les titres procèdent d'un auteur différent (n° 182). Le dernier acquéreur se plaindrait vainement de ce que, malgré la transcription, l'immeuble reste grevé de l'hypothèque de Primus, qui tenait son droit du vendeur primitif. Il a eu tort de traiter avec Paul sans exiger la transcription de l'acte par lequel Pierre, l'auteur de Paul, est devenu propriétaire, car c'est seulement après cette transcription que Pierre est affranchi des hypothèques consenties par son auteur, et non inscrites. Primus, créancier hypothécaire, n'est pas mis en demeure par une transcription d'un acte de vente où ne figure pas son débiteur. Quant à l'acte de vente où son débiteur figure, il ne peut lui être opposé, puisque cet acte n'est pas transcrit. Donc, à son égard, l'immeuble est toujours dans le patrimoine du débiteur qui lui a concédé l'hypothèque; partant, il peut prendre inscription, tant que l'acte par lequel son débiteur a aliéné l'immeuble n'a pas été transcrit (1).

N° 3. QUELLES SONT LES PERSONNES QUI NE PEUVENT PAS SE PRÉVALOIR DU DÉFAUT DE TRANSCRIPTION.

185. La transcription est prescrite dans l'intérêt des tiers; elle est étrangère aux rapports des parties contrac-

(1) Mourlon, *De la transcription*, t. II, p. 251, n° 595-600.

tantes. Il suit de là que celles-ci ne peuvent pas invoquer le défaut de transcription pour s'affranchir des obligations que le contrat non transcrit leur impose. L'acheteur est propriétaire à l'égard du vendeur, et celui-ci a l'action née de la vente contre l'acheteur.

Faut-il aller plus loin et dire que le vendeur cesse d'être propriétaire non-seulement à l'égard de l'acheteur, mais aussi à l'égard des ayants cause de l'acheteur? Nous parlons des ayants cause à titre particulier. La question est très-importante, en matière de privilège; nous y reviendrons. Pour le moment il faut poser le principe; ce que nous dirons des droits du vendeur privilégié n'en est qu'une conséquence. Le vendeur reste propriétaire à l'égard des tiers, en quel sens? Est-ce seulement en ce sens que les actes de disposition qu'il fait postérieurement à la vente sont valables à l'égard des tiers? Ou le vendeur peut-il aussi invoquer le principe à son profit, et se prétendre encore saisi de la propriété de l'immeuble à l'égard des ayants cause de l'acheteur, tels qu'un sous-acquéreur ou un créancier hypothécaire? A notre avis, le vendeur reste propriétaire à l'égard de tous, sauf à l'égard de l'acheteur et de ses héritiers et de ses successeurs universels. C'est la conséquence logique du principe que la vente non transcrite n'a d'effet qu'entre les parties contractantes et leurs héritiers. Sans doute, ce principe a été établi dans l'intérêt des tiers et non dans l'intérêt du vendeur. Mais on ne peut pas scinder le principe et dire que le vendeur sera propriétaire si l'intérêt des tiers l'exige, et qu'il ne sera pas propriétaire si l'intérêt des tiers demande qu'il ne le soit pas. En effet, une vente non transcrite est une vente inexistante; or, ce qui n'existe pas ne peut avoir aucun effet: et tous ceux qui sont intéressés à se prévaloir de la non-existence du contrat en ont le droit; donc le vendeur peut invoquer l'inexistence du contrat, comme les tiers peuvent l'invoquer. L'acheteur revend: le sous-acquéreur est-il propriétaire à l'égard du vendeur? Le vendeur et le sous-acquéreur sont des tiers l'un à l'égard de l'autre. Or, le principe est que le vendeur reste propriétaire à l'égard des tiers; si le vendeur est propriétaire à l'égard du sous-

acquéreur, il est impossible que le sous-acquéreur le soit à l'égard du vendeur. Ce qui prouve que telle est la théorie de la loi, c'est que le vendeur peut aliéner et hypothéquer l'immeuble; ces actes sont valables à l'égard de l'acheteur qui a négligé de transcrire; or, si le vendeur a le droit d'aliéner et d'hypothéquer, il est impossible que l'acquéreur ait ce droit; il ne peut pas y avoir deux propriétaires exclusifs de la même chose à l'égard des tiers; si le vendeur l'est, l'acquéreur ne l'est pas. Donc le vendeur peut opposer son droit au sous-acquéreur.

186. Si la vente existe entre les parties, elle existe aussi à l'égard de leurs héritiers et successeurs universels; ceux-ci succèdent aux droits de leur auteur, comme ils sont tenus de ses obligations; les contrats ont donc à leur égard le même effet qu'entre les parties contractantes, car ils y sont parties. Peu importe que les héritiers acceptent la succession sous bénéfice d'inventaire, car l'héritier bénéficiaire représente le défunt aussi bien que l'héritier pur et simple, sauf qu'il n'est tenu des dettes que jusqu'à concurrence de son émolument (1).

Sous l'empire du code civil, il y avait controverse sur le point de savoir si les héritiers du donateur pouvaient opposer aux donataires le défaut de transcription; cette controverse tombe, parce que les donations sont régies par la loi nouvelle; et, d'après l'article 1^{er} de notre loi hypothécaire, il n'y a que les *tiers* qui puissent se prévaloir du défaut de publicité, et les héritiers des parties ne sont certes pas des tiers: On fait cependant des objections en leur faveur contre le principe de la loi nouvelle. Si, dit-on, les actes du défunt ont effet à leur égard, ils pourront être trompés, puisqu'ils accepteront une succession qu'ils auraient répudiée si ces actes avaient été transcrits (2). Cela est très-vrai, mais cet ordre d'idées est étranger à la transcription; elle n'a pas été établie dans l'intérêt des héritiers, elle a été établie dans l'intérêt des tiers, comme garantie de la propriété et du crédit. Aux héritiers, la loi

(1) Martou, *Commentaire*, t. I, p. 83, n° 64. Troplong, *De la transcription*, p. 301, nos 144 et 145.

(2) Mourlon, *De la transcription*, t. II, p. 49, n° 435.

a donné une autre garantie, celle du bénéfice d'inventaire. Fallait-il aller plus loin et étendre aux héritiers le principe de la publicité? Une publicité complète serait peut-être la meilleure des garanties; mais si l'on peut l'obtenir pour les transactions immobilières, il est difficile de l'organiser pour les dettes.

187. Voici une application de ces principes. Le défunt, après avoir vendu un immeuble à Pierre, qui ne transcrit pas, le vend à Paul, son héritier présomptif, qui transcrit. Paul accepte la succession purement et simplement. Peut-il opposer son acte transcrit à l'acte non transcrit de Pierre? Non, il ne le peut comme héritier du vendeur; car, à ce titre, il doit garantir la vente, et celui qui doit garantie ne peut pas évincer celui à qui il la doit. Il en serait ainsi quand même il y aurait plusieurs héritiers; on peut objecter que si Paul n'est héritier que pour une part, il n'est tenu de la garantie que pour sa part héréditaire; nous répondons, et la réponse est péremptoire, que l'exception de garantie que lui opposerait Pierre, premier acheteur, est indivisible, comme nous l'avons dit au titre de la *Vente*.

Il n'y a de doute que dans l'espèce suivante. Paul, héritier présomptif et acheteur, accepte sous bénéfice d'inventaire; peut-il, dans ce cas, faire valoir son droit contre Pierre? Nous le croyons; par la raison que l'héritier peut faire valoir les droits personnels qui lui appartiennent; à cet égard, il est un tiers. Nous renvoyons, quant au principe, au titre des *Successions*. On objecte que cette décision est en contradiction avec ce que nous venons de dire (n° 186), à savoir que l'héritier, même bénéficiaire, ne peut pas soutenir que les immeubles dont le défunt a disposé par des actes non transcrits sont encore dans son patrimoine; tandis que nous prétendons maintenant qu'il peut opposer le défaut de transcription à un acquéreur qui n'a point transcrit. La contradiction n'est qu'apparente, car les deux hypothèses diffèrent; dans la première, l'héritier bénéficiaire n'a d'autre qualité que celle d'héritier et, à ce titre, il ne peut se prévaloir du défaut de transcription; dans la seconde hypothèse, il se prévaut, non de sa qualité d'héritier, mais de sa qualité d'acheteur; or, l'un des

effets du bénéfice d'inventaire est que l'héritier bénéficiaire conserve les droits propres qui lui appartiennent en vertu d'actes passés avec le défunt (1).

188. Que faut-il décider des légataires à titre particulier? Sont-ils des tiers dans le sens de l'article 1^{er} de la loi hypothécaire? On enseigne la négative. La question paraît tranchée par le texte même de la loi belge; les actes non transcrits, dit l'article 1^{er}, ne peuvent être opposés aux tiers qui *contractent* sans fraude; ces termes excluent, dit-on, le légataire qui ne contracte pas (2). N'est-ce pas s'attacher trop à la lettre de la loi? Nous avons dit plus haut que la loi a un sens plus général, qu'elle pose le principe que l'acte non transcrit n'existe pas à l'égard des tiers (n° 159), et nous venons d'appliquer ce principe au vendeur (n° 185). A notre avis, le légataire peut aussi l'invoquer. On suppose qu'après avoir vendu un immeuble, le testateur le lègue. Le légataire n'est pas le représentant du défunt, il n'a pas figuré au contrat, il est donc un tiers; comme tel, il a intérêt à opposer le défaut de transcription. A son égard, le testateur était encore propriétaire, donc il a pu disposer de la chose; s'il l'avait donnée, le donataire aurait pu se prévaloir du défaut de transcription (n° 168); si le donataire l'emporte sur l'acheteur qui n'a pas transcrit, pourquoi le légataire ne l'emporterait-il pas? Est-ce parce qu'il n'a pas *contracté*? Mais en quel sens le donataire contracte-t-il? Il ne s'oblige pas, il consent à recevoir; en ce sens, le légataire contracte également, car il consent également; aussi Pothier qualifiait-il l'acceptation de quasi-contrat. Il y a un argument plus décisif dans le texte même de notre loi. L'article 5 dit que la cession d'une créance hypothécaire ne peut être opposée aux *tiers*, si elle n'a été rendue publique par la voie de l'inscription; la loi ne parle plus de *contracter*, il suffit que l'on soit un tiers pour que l'on puisse repousser une cession non inscrite; donc le légataire

(1) Aubry et Rau, t. II, p. 310, note 88, § 209, et les auteurs en sens divers qu'ils citent.

(2) Martou, *Commentaire de la loi de 1851*, t. I, p. 98, n° 75. Casier, *Etudes sur la loi hypothécaire*, p. 45, n° 29. Les auteurs français se prononcent aussi contre le légataire, pour un motif pris dans le texte de la loi de 1855 (Aubry et Rau, t. II, p. 311, note 90, § 209).

pourrait se prévaloir du défaut d'inscription de la cession d'une créance qui lui a été léguée; s'il est un tiers pour les *cessions*, il l'est aussi pour les *actes translatifs de droits réels* immobiliers, car l'article 5 ne fait qu'appliquer le principe de l'article 1^{er}: on ne concevrait pas qu'il y eût deux principes différents pour des actes identiques.

189. Ceux qui sont chargés de faire faire la transcription peuvent-ils opposer le défaut de transcription? Le code civil prévoit la difficulté pour les donations. Aux termes de l'article 941, les personnes qui sont chargées de faire transcrire ne peuvent se prévaloir du défaut de transcription. La loi hypothécaire n'a pas reproduit cette disposition; en faut-il conclure qu'elle est abrogée? Loin d'être abrogée, elle est maintenue implicitement par la loi nouvelle. En effet, d'après l'article 1^{er}, il n'y a que les parties qui ont contracté *sans fraude* qui puissent opposer le défaut de transcription; ce qui exclut les tiers qui, en contractant, avaient connaissance de l'acte non transcrit; or, ceux qui sont chargés de transcrire ont nécessairement connaissance de l'acte qu'ils doivent rendre public; car quelles sont les personnes que la loi charge de transcrire? Ce sont les administrateurs légaux des incapables ou des établissements publics; or, ce sont eux qui figurent dans les actes, leur devoir est de compléter ces actes par la transcription; si, au lieu d'assurer les droits des incapables, ils contractent au préjudice des incapables, on peut dire, à la lettre, qu'ils sont coupables de fraude, car ils dépouillent ceux qu'ils ont mission de protéger. La loi n'a pas pu leur permettre de se prévaloir de la violation de leur devoir pour s'avantager au préjudice des incapables. Ainsi les mandataires légaux sont exclus en vertu des principes généraux, abstraction faite de l'article 941. Par application des mêmes principes, il faut exclure les mandataires conventionnels; il y a même motif de décider (1).

190. L'article 941 ajoute que les *ayants cause* des personnes chargées de faire transcrire ne peuvent pas non

(1) Martou, *Commentaire*, t. I, p. 98, nos 76 et 77. Comparez Murlon, *De la transcription*, t. II, p. 59, n° 440.

plus opposer le défaut de transcription. Que faut-il entendre ici par *ayants cause*? La question était controversée sous l'empire du code civil, elle ne peut guère l'être sous la loi nouvelle; et c'est la loi nouvelle qui doit recevoir son application, en tant que l'article 941 dérogerait au droit commun (n° 165). Il n'y a pas de doute quant aux ayants cause à titre universel; successeurs du défunt, ils sont tenus de ses obligations et de l'inexécution de ces obligations; si le défunt ne pouvait se prévaloir de la violation de son devoir, ils ne le peuvent pas plus que lui. Il n'en est pas de même des ayants cause à titre particulier. Ils sont des tiers dans le sens de l'article 1^{er} de la loi hypothécaire; donc ils peuvent, comme tout tiers, opposer le défaut de transcription. Si donc on admettait que, sous le nom d'*ayants cause*, l'article 941 comprend les ayants cause à titre particulier, il faudrait dire qu'il est abrogé par l'article 1^{er} de la loi nouvelle; car il serait en contradiction avec la règle que cette disposition consacre (1).

191. Pour que les tiers puissent opposer le défaut de transcription, il faut, d'après l'article 1^{er} de la loi hypothécaire, qu'ils aient contracté *sans fraude*. Que faut-il entendre ici par fraude? Ce n'est pas la fraude qui donne lieu à l'action paulienne, c'est-à-dire la fraude concertée entre le tiers et l'auteur de la première convention pour frustrer celui qui a acquis un droit en vertu de l'acte qu'il a négligé de faire transcrire; il était inutile de réserver l'action paulienne, puisqu'elle est de droit. Les travaux préparatoires prouvent, du reste, que telle n'était pas l'intention des auteurs de la loi belge. On suppose que le second acquéreur, en traitant avec le vendeur qui avait déjà aliéné, connaissait l'existence de la vente. Cela suffit, dit le rapporteur de la commission de la chambre des représentants, pour qu'il soit de mauvaise foi et pour qu'il soit repoussé par l'exception de dol; tandis que le seul fait de la connaissance de la première vente ne suffirait point pour qu'il y eût lieu à l'action paulienne. M. Lelièvre invoque, à l'appui

(1) Comparez Mourlon, *De la transcription*, t. II, p. 62, n° 442. Flamin, *De la transcription*, t. II, p. 20, n° 847.

de ce principe, ce que l'article 1141 dit en cas de deux ventes successives du même objet mobilier; la loi donne la préférence à l'acheteur qui est de bonne foi (1). L'analogie n'est pas aussi décisive qu'on pourrait le croire; au titre des *Obligations*, nous avons dit que l'article 1141 n'est qu'une application de l'article 2279, ou une conséquence de la maxime qu'en fait de meubles, la possession vaut titre; or, cette maxime n'est pas admise en matière de vente immobilière; entre deux acheteurs, ce n'est pas la possession qui décide, ce sont les titres; et dès qu'un titre est transcrit, il l'emporte sur celui qui ne l'est pas. La loi hypothécaire déroge donc à la rigueur des principes. Ce n'est cependant pas, à proprement parler, une exception; d'après les termes mêmes de la loi, c'est une condition requise pour que le tiers puisse opposer le défaut de transcription, et la condition s'explique par le but que le législateur a eu en vue en prescrivant la publicité; il a voulu avertir les tiers de l'existence des actes dont l'ignorance pourrait leur causer préjudice; or, si le second acheteur sait que l'immeuble qu'il acquiert a déjà été vendu par un acte non transcrit, certes il ne pourra pas dire qu'il ignorait cet acte et qu'il serait trompé et lésé, si l'on pouvait le lui opposer. La situation est toute différente. Le second acheteur traite en parfaite connaissance de cause; il ne peut pas dire que légalement il est censé ignorer l'acte, puisqu'il n'a pas été transcrit. Ce serait invoquer la loi contre l'esprit de la loi. Le législateur a pour but de protéger la bonne foi des tiers; or, dans l'espèce, c'est un tiers de mauvaise foi qui veut traiter au préjudice d'un premier acquéreur, en le privant du bénéfice de son acquisition; l'intérêt des tiers n'est plus en cause, donc le second acquéreur ne peut invoquer cet intérêt contre le premier; c'est dire qu'il ne peut pas opposer le défaut de transcription.

Toutefois les conséquences qui résultent du principe admis par la loi peuvent être préjudiciables aux tiers. Le second acheteur est de mauvaise foi, il revend la chose à un tiers de bonne foi. Celui-ci peut-il opposer son acte au

(1) Lelièvre, Rapport (Parent, p. 115).

premier acquéreur qui n'a pas transcrit? Non, car il n'a pas plus de droit que son auteur; or, celui-ci, à raison de sa mauvaise foi, n'était pas devenu propriétaire; donc il n'a pu transférer la propriété au troisième acquéreur. Celui-ci, quoiqu'il soit un tiers de bonne foi, est donc lésé par le système de la loi (1). On s'en est prévalu pour critiquer la loi. A vrai dire, le dernier acquéreur n'est pas en perte, à raison du principe consacré par l'article 1^{er}, il subit les conséquences du droit commun, d'après lequel celui qui a un titre vicié ne peut transmettre qu'un titre également vicié (n° 163).

192. Le code civil établissait un principe différent. En matière de substitution, il y avait une disposition formelle; aux termes de l'article 1071, « le défaut de transcription ne pourra être suppléé ni regardé comme couvert par la connaissance que les créanciers ou les tiers acquéreurs pourraient avoir eue de la disposition par d'autres voies que celle de la transcription. » La jurisprudence appliquait ce principe aux donations. Il y a donc, sous ce rapport, opposition entre la loi ancienne et la loi nouvelle. Qu'en doit-on conclure? Pour ce qui regarde les donations, la décision n'est pas douteuse, puisque la loi hypothécaire remplace le code Napoléon en ce qui concerne la transcription des donations entre-vifs. On peut admettre la même décision pour les substitutions faites par acte entre-vifs: elles tombent sous l'application de l'article 1^{er} de la loi hypothécaire, qui parle des donations en général. Mais que dire des substitutions faites par testament? On ne peut plus dire que la loi nouvelle remplace le code Napoléon, parce que la loi hypothécaire ne soumet pas les dispositions testamentaires à la publicité; le code civil reste donc en vigueur, comme exception à la règle établie par la loi générale des hypothèques. Ainsi l'article 1071 s'appliquera aux substitutions faites par testament et il ne s'appliquera pas aux substitutions faites par donation. Cela est légal, mais cela n'en est pas moins absurde, car cela aboutit à admettre deux principes contraires pour un seul et même fait, les substitu-

(1) Martou, *Commentaire*, t. I, p. 84, nos 67-69.

tions (1). Le législateur belge, comprenant les donations dans le système de publicité qu'il organisait, aurait dû réviser les dispositions du code civil concernant les substitutions, pour les mettre en harmonie avec la loi nouvelle.

193. Un acheteur ne transcrit pas l'acte de vente. Il revendique l'immeuble contre un tiers qui le possède sans titre. L'usurpateur peut-il lui opposer le défaut de transcription? Non, de l'avis de tous. Mais quel est le vrai motif de décider? Troplong répond que l'usurpateur n'est protégé par aucune loi (2); cela n'est pas exact, car il a les droits attachés à la possession. S'il ne peut se prévaloir du défaut de transcription, la raison en est que la transcription est hors de cause, dans l'espèce; elle est établie dans l'intérêt des tiers et dans un intérêt général; or, l'intérêt général ne commande certes pas que l'usurpateur l'emporte sur le propriétaire; et quand le débat s'élève entre celui qui a un titre et celui qui n'en a pas, il va sans dire que celui qui a un droit doit l'emporter sur celui qui n'en a point.

Il suit de là que la décision devrait être la même si le tiers était possesseur de mauvaise foi, c'est-à-dire s'il possédait en vertu d'un titre dont il connaît les vices. Le véritable propriétaire peut-il revendiquer sa chose contre le possesseur de mauvaise foi, quoiqu'il n'ait pas transcrit son titre? Si le défendeur n'a pas transcrit le sien, la question est la même que celle que nous venons de décider; ce n'est pas une question de transcription, le débat existe entre celui qui a un droit et celui qui n'en a point. Si le défendeur a transcrit son titre, il y a un léger motif de douter; entre deux parties dont l'une a transcrit et dont l'autre n'a pas transcrit, n'est-ce pas celle qui a fait transcrire son titre qui doit l'emporter? Oui, si leurs titres sont de même nature. Mais si le titre de l'un émane du vrai propriétaire, tandis que le titre de l'autre émane d'un auteur qui n'était pas propriétaire, le premier doit l'emporter sur

(1) Martou, *Commentaire*, t. I, p. 92, nos 70-72. Comparez, en sens contraire, Casier, *Etudes*, p. 47, n° 31; Cloes, *Commentaire*, t. I, p. 56, n° 111.

(2) Troplong, *De la transcription*, p. 311, n° 152. Comparez Flandin, *De la transcription*, t. II, p. 89, n° 913.

le second. Vainement celui-ci dirait-il qu'il a transcrit, la transcription n'empêche pas que son titre soit vicié; le débat, encore une fois, porte, non sur la transcription, mais sur la propriété (1). Il en est ainsi dans tous les cas où les titres sont en cause.

194. Il peut arriver qu'aucune des parties n'ait transcrit. Si le titre de l'une d'elles est vicié, on applique ce que nous venons de dire : c'est une question de propriété. Si le titre des deux parties est le même, chacune d'elles ayant acquis la chose du même auteur, le défendeur pourra-t-il opposer au demandeur le défaut de transcription? Non, la transcription est hors de cause, puisque le défendeur ne peut invoquer une loi que lui-même n'a pas observée. Les parties sont régies par les principes du code civil, la loi nouvelle étant inapplicable. Il faut donc décider que celui dont le titre est le plus ancien l'emportera (2).

§ III. Des actes déclaratifs de propriété.

195. Le partage doit être transcrit pour avertir les tiers que l'indivision a cessé, et que le droit indivis appartenant aux héritiers sur tous les objets de la succession a fait place à un droit divisé portant sur les objets mis dans son lot. Quels sont ces tiers? La loi met le partage absolument sur la même ligne que les actes translatifs de propriété; le principe qu'un acte soumis à la transcription n'existe pas à l'égard des tiers, s'il n'a pas été transcrit, est donc applicable aux actes déclaratifs. Il suit de là qu'il faut entendre par *tiers* tous ceux qui n'ont pas figuré au partage. Si un tiers créancier était intervenu au partage, il ne pourrait pas opposer le défaut de transcription, car il n'est plus un tiers, puisqu'il est devenu partie à l'acte par son intervention. Mais tous ceux qui, n'ayant pas figuré à l'acte de partage, ont intérêt à repousser cet acte le peu-

(1) Aubry et Rau, t. II, p. 319, note 104, § 209.

(2) Troplong, *De la transcription*, p. 311, n° 151. Flandin, *De la transcription*, t. II, p. 420, n° 1273. Comparez Mourlon, *De la transcription*, t. II, p. 154, n° 516.

vent, si l'acte n'a pas été transcrit. Ce qui veut dire qu'à leur égard le partage n'existera pas; par conséquent, la succession sera encore indivise, et les droits de toutes les parties seront réglés par les principes qui régissent l'indivision.

196. Quels sont les droits des héritiers pendant l'indivision? Ils peuvent disposer des biens de la succession, les vendre, les hypothéquer; les actes qu'ils font seront valables si le bien aliéné ou hypothéqué tombe dans leur lot. De là le droit que les acquéreurs ou les créanciers hypothécaires ont d'intervenir au partage pour veiller à la conservation de leurs intérêts. La transcription leur donne une nouvelle garantie. D'abord les tiers peuvent traiter avec les héritiers, sur leurs droits indivis, tant que le partage n'est pas transcrit; car le partage non transcrit ne peut leur être opposé, il est considéré comme non existant à l'égard des acquéreurs et des créanciers hypothécaires. Si donc, postérieurement au partage non transcrit, l'un des copartageants vendait ou hypothéquait un immeuble de la succession comme indivis, ces actes seraient valables; les copartageants ne pourraient pas opposer le partage à l'acquéreur ou au créancier hypothécaire, puisque le partage non transcrit n'existe pas à l'égard des tiers.

La publicité du partage donne une autre garantie aux tiers. Tous ceux qui y ont intérêt peuvent s'opposer à ce qu'il soit procédé au partage hors de leur présence, et ils ont le droit d'y intervenir. Sous l'empire du code civil, ce droit ne pouvait plus être exercé lorsque le partage était fait. D'après la loi nouvelle, un partage non transcrit ne peut être opposé aux tiers; l'indivision subsiste donc, et les tiers peuvent toujours former opposition et provoquer, par conséquent, un nouveau partage où ils interviendront. On voit que la transcription à elle seule ne suffit point pour sauvegarder les intérêts des tiers. Celui qui a acheté un droit indivis, ou qui a stipulé une hypothèque sur un immeuble indivis doit d'abord faire transcrire ou inscrire son titre, pour qu'il puisse l'opposer à un second acquéreur ou à un second créancier hypothécaire; puis il doit former opposition et intervenir au partage. C'est ce droit d'inter-