

restait la même ; c'est en ce sens que la modification a été adoptée (1). La volonté de la chambre n'est pas douteuse ; cette volonté doit l'emporter sur une rédaction imparfaite. Nous devons ajouter que les interprètes s'en tiennent à la lettre de la loi (2).

(1) Voyez la discussion dans Parent, p. 271.

(2) Martou, t. II, p. 189, n° 544. Cloes, t. I, p. 364, nos 632 et 633.

FIN DU TOME VINGT-NEUVIÈME.

TABLE DES MATIÈRES.

TITRE XIX (titre XVIII du code civil). — DES PRIVILÈGES ET HYPOTHÈQUES.

1. Ce titre est remplacé par la loi du 16 décembre 1851. Cette loi prescrit aussi la publicité des actes qui intéressent les tiers, p. 5.
- 2, 3. Dispositions de la loi de 1851 qui sont étrangères au régime hypothécaire, p. 6 et 7.

PREMIÈRE PARTIE. — DE LA PUBLICITÉ DES ACTES QUI INTÉRESSENT LES TIERS.

4. Classification. p. 7.

CHAPITRE 1^{er}. — DU PRINCIPE DE PUBLICITÉ.

§ 1^{er}. Critique du système de clandestinité du code civil.

5. Le code, en cette matière, a déserté la tradition coutumière des pays de nantissement, pour s'attacher à la tradition romaine, p. 8.
6. Le code a-t-il un système ? Incohérence de ses dispositions, p. 8.
7. Critique de la clandestinité en ce qui concerne les tiers acquéreurs, p. 10.
8. La clandestinité des actes translatifs de propriété rend inutile la publicité des privilèges et hypothèques, p. 12.
9. Les tiers créanciers chirographaires sont sans garantie, p. 13.
10. Dangers qui résultent pour les tiers du défaut de publicité des charges qui grèvent les immeubles et des baux à long terme, p. 14.
11. La publicité prévient tous ces dangers et offre une entière garantie à tous les tiers, acquéreurs, créanciers hypothécaires et créanciers chirographaires, p. 14.
12. La publicité sauvegarde aussi les intérêts des propriétaires, p. 16.

§ II. Les origines de la publicité.

13. Intérêt que présentent ces origines. Développement progressif du droit. Comment la saisine germanique et féodale s'est transformée en nantissement et en transcription. Pourquoi cette révolution s'accomplit dans le nord de la France et en Belgique, p. 17.

N° 1. Les coutumes de nantissement.

14. Quelles étaient les coutumes de nantissement? Qu'entendait-on par *devoirs de loi* dans ces coutumes? p. 20.
15. Analogie qui existe entre le nantissement et la tradition romaine. Il en diffère parce qu'il est prescrit dans l'intérêt des tiers, p. 21.
16. Le nantissement est identique avec la transcription. Tous tiers, même les créanciers hypothécaires, pouvaient se prévaloir du défaut de nantissement, pourvu qu'ils fussent de bonne foi, p. 22.
17. Étaient soumis au nantissement les actes translatifs de propriété immobilière entre-vifs. *Quid* des successions, partages et testaments? p. 23.
18. *Quid* des droits réels immobiliers? *Quid* des baux? p. 25.
19. Les devoirs de loi s'accomplissaient devant les juges fonciers et en justice, p. 26.
20. Formalités du nantissement. Intervention de la justice. Publicité, p. 27.

N° 2. Le nantissement et la saisine féodale.

21. Origine féodale du nantissement. Faut-il le répudier parce qu'il remonte à la saisine féodale? p. 29.
22. La première origine du nantissement coutumier se trouve dans la saisine germanique. Formalités de la saisine, p. 31.
23. La saisine féodale est une transformation de la saisine germanique; il s'y trouve un élément nouveau, celui de la publicité, p. 33.
24. La saisine féodale est abandonnée dans toute la France, à l'exception des pays de nantissement, p. 35.

N° 3. La législation.

25. L'édit de Colbert. L'ancien régime était irréfornable, p. 37.
26. Loi de l'Assemblée constituante. Une institution d'origine féodale maintenue par une assemblée qui abolit la féodalité dans ses derniers vestiges, p. 38.
27. Lois de messidor an III et de brumaire an VII, p. 39.
- 28 et 29. Le code civil. Le principe de publicité aboli par oubli. La clandestinité romaine consacrée tacitement. La discussion en conseil d'Etat. Mauvaises raisons de Tronchet p. 40 et 43.
30. Le système de clandestinité répudié dans tous les pays où la législation française avait été adoptée. La nouvelle loi française du 23 mars 1855, p. 44.

CHAPITRE II. — DE LA TRANSCRIPTION.

SECTION I. — Des actes soumis à la transcription.

§ 1^{er}. Le principe.

31. Ne sont soumis à la transcription que les actes dont la loi prescrit la publicité sous cette forme, p. 43.
32. Les conventions translatives ou déclaratives de propriété immobilière, non constatées par des actes, ne peuvent être transcrites et, partant, n'ont aucun effet à l'égard des tiers, p. 46.
33. Les faits auxquels la loi attache l'acquisition de la propriété ne sont pas soumis à la publicité par la voie de la transcription. Conséquence qui en résulte quant à la prescription, p. 47.
34. Il en est ainsi de l'accession immobilière, p. 49.
35. *Quid* de l'événement d'une condition suspensive ou résolutoire? Les conventions sous condition suspensive ou résolutoire doivent-elles être transcrites? p. 49.

36. Les acquisitions qui se font en vertu de la loi sont opposables aux tiers sans aucune publicité. Quelles sont-les acquisitions légales? p. 50.
37. Les droits réels mobiliers ne sont pas soumis à la transcription, p. 52.
38. Applications du principe, p. 53.
39. La loi ne soumet à la publicité que les actes entre-vifs. Pourquoi la transmission par voie d'hérédité n'a-t-elle pas été soumise à la transcription? p. 55.
40. Propositions faites en Belgique et en France pour donner de la publicité aux mutations par succession, p. 57.
41. Les testaments ne sont pas soumis à la transcription, sauf en matière de substitution fidéicommissaire. L'article 1069 est-il abrogé par la loi hypothécaire? p. 58.
42. Quels sont les motifs pour lesquels la loi a fait exception au principe de publicité en ce qui concerne les testaments? p. 60.
43. Actes intéressant les tiers qui ne sont pas soumis à la transcription, p. 61.

§ II. Application.

N° 1. Des actes entre-vifs à titre gratuit.

- 44-47. Les articles 939-942 sont-ils abrogés par la loi hypothécaire belge? p. 62-66.
48. *Quid* des donations entre-vifs faites aux époux par contrat de mariage? p. 67.
49. L'institution contractuelle est-elle soumise à la transcription? p. 67.
50. Doit-elle être transcrite à la mort de l'instituant? p. 69.
51. *Quid* de l'institution cumulative? p. 71.
52. *Quid* de la donation de l'article 1086? p. 71.
53. La donation entre époux pendant le mariage doit-elle être transcrite? p. 72.

N° 2. Des actes à titre onéreux translatifs de propriété.

I. Principe.

54. Les actes translatifs de propriété immobilière doivent être transcrits. *Quid* si l'aliénation a pour objet des choses mobilières immobilisées par incorporation au sol ou par destination? p. 72.
55. Les cessions d'actions immobilières sont-elles soumises à la transcription? p. 74.
56. Les actes qui constituent des droits réels immobiliers sont soumis à la transcription. Quels sont ces droits? *Quid* des privilèges et hypothèques? p. 74.

II. Application.

1. De la vente.

57. La vente immobilière doit être transcrite. *Quid* de la promesse de vente, bilatérale ou unilatérale? p. 75.
58. *Quid* de la vente alternative d'un meuble ou d'un immeuble? *Quid* de la vente alternative de deux immeubles? Quand la transcription doit-elle se faire et que doit elle comprendre? p. 76.
59. La vente faite au nom du maître, par un tiers sans mandat, doit-elle être transcrite? Quand la transcription doit-elle se faire? Quel sera l'effet d'une transcription faite avant la ratification? p. 79.
60. *Quid* si l'achat se fait par un tiers sans mandat de l'acquéreur? La vente doit-elle être transcrite ainsi que la ratification? p. 81.
61. *Quid* de la vente faite avec élection de command? L'acceptation du command doit-elle être transcrite? p. 81.
62. L'adjudication sur licitation est toujours soumise à la transcription, p. 83.

2. De la dation en paiement.

63. La dation en paiement est soumise à la transcription. Application du principe aux cas prévus par l'article 1595, p. 83.
 64. La femme renonçante qui reçoit des immeubles de la communauté en paiement de ses reprises doit transcrire, p. 84.
 65. *Quid* des prélèvements que la femme exerce sur la communauté ou contre son mari pour l'exercice de ses reprises? p. 84.

3. De l'échange.

66. L'échange est soumis à la transcription. Application du principe à la femme commune et à la femme dotale, p. 85.

4. De la société.

67. L'acte de société qui contient un apport immobilier doit être transcrit, p. 85.
 68. *Quid* de la cession d'intérêts dans une société commerciale ou civile? p. 86.
 69. Les actes de liquidation des sociétés sont soumis à la transcription quand ils comprennent des immeubles, p. 87.

5. De la transaction.

70. La transaction ne doit pas être transcrite, parce qu'elle n'est pas, en principe, translatrice de propriété. Doit-elle l'être comme acte *déclaratif*? p. 87.
 71. Quand la transaction doit-elle être transcrite? p. 89.

6. Du contrat de mariage.

72. Le contrat de mariage doit-il être transcrit? p. 89.
 73. Y a-t-il lieu à transcription de la transmission de l'usufruit des propres qui se fait, sous le régime de la communauté légale, au profit de la communauté? p. 89.
 74. *Quid* si cette transmission se fait au profit de la communauté ou du mari en vertu des conventions matrimoniales? p. 89.
 75. Les clauses d'ameublissement doivent-elles être transcrites? *Quid* de la clause de communauté universelle ou à titre universel? p. 90.
 76. *Quid* du remploi? L'acceptation de la femme doit-elle être transcrite? p. 92.

N° 3. Des actes translatifs de droits réels immobiliers.

77. Quels sont les droits réels immobiliers que la loi soumet à la transcription? p. 93.
 78. Les servitudes apparentes sont-elles soumises à la transcription? p. 94.
 79. *Quid* des servitudes légales? Quelles sont les servitudes ou charges dont l'établissement n'est soumis à aucune publicité? p. 95.
 80. Quelles sont les servitudes ou charges qui doivent être rendues publiques par la voie de la transcription? p. 96.
 81. *Quid* des servitudes établies dans l'intérêt de l'agriculture par les lois nouvelles portées en France et en Belgique? p. 97.

N° 4. De la cession d'actions immobilières.

82. La cession d'une action immobilière doit être transcrite, p. 98.
 83. Application du principe à la cession de l'action en revendication d'un immeuble, p. 98.
 84. *Quid* de la cession de l'action en nullité d'un contrat translatif de propriété? p. 99.
 85. La cession de l'action en résolution d'un contrat translatif de propriété est-elle soumise à la transcription? p. 99.
 86. *Quid* de la cession de la faculté de rachat? p. 100.

N° 5. Des jugements.

87. Quels sont les jugements soumis à la transcription? Est-il vrai qu'il y a des jugements qui tiennent lieu de *conventions*? *Quid* des jugements d'adjudication? Innovation de la loi du 15 août 1854, p. 101.
 88. Quels sont les jugements qui tiennent lieu de titres et qui doivent être transcrits, parce qu'ils remplacent le titre? p. 103.
 89. Quels sont les autres jugements qui doivent être rendus publics? p. 104.
 90. *Quid* des jugements rendus en matière d'expropriation pour cause d'utilité publique? p. 104.
 91. *Quid* des cessions amiables qui interviennent entre l'Etat et le propriétaire exproprié? Jurisprudence, p. 106.

N° 6. Des renonciations.

92. Quelles sont les renonciations que la loi soumet à la transcription? p. 107.
 93. La loi s'applique aux renonciations à la propriété, aussi bien qu'aux renonciations à un démembrement de la propriété, p. 108.
 94. L'abandon dont il est traité dans les articles 656 et 699 est-il soumis à la transcription? p. 109.
 95. La renonciation à une servitude doit-elle être transcrite? Application à l'abandon, à titre onéreux, d'un droit d'usage dans une forêt, p. 110.
 96. *Quid* de la renonciation à un privilège ou à une hypothèque? p. 110.
 97. Quand la renonciation à une succession doit-elle être transcrite? p. 111.
 98. *Quid* de la renonciation à la prescription acquisitive? p. 112.
 99. *Quid* des jugements qui constatent une renonciation verbale? p. 112.
 100. *Quid* des actes confirmatifs? Critique des opinions de Troplong et de Maitou, p. 113.

N° 7. Des actes déclaratifs de droits réels immobiliers.

101. Le partage doit être transcrit. Pour quelle raison? p. 114.
 102. Des objections que l'on a faites contre la publicité du partage, p. 116.
 103. *Quid* des jugements qui constatent l'existence d'un partage verbal? p. 118.
 104. Quels partages doivent être transcrits? *Quid* du partage d'ascendant? p. 119.
 105. Doit-on assimiler en tout la transcription des partages et la transcription des actes translatifs de propriété? Renvoi, p. 120.

N° 8. Des actes de résolution volontaire.

106. Les actes de résolution volontaire de conventions translatives de propriété sont soumis à la transcription, p. 120.
 107. Quelle est la raison de la différence entre la résolution volontaire et la résolution judiciaire? p. 122.
 108. Le principe est-il applicable à toutes les conventions résolues par accord volontaire, et sans qu'il y ait à distinguer si elles étaient transcrites ou non? p. 122.
 109. *Quid* si la résolution se fait, en apparence à l'amiable, en réalité pour éviter une résolution judiciaire inévitable? Critique de l'opinion générale, p. 123.
 110. *Quid* des résolutions qui se font par voie de retrait? p. 125.
 110 bis. Si l'acte auquel le retrayant succède n'a pas été transcrit, le retrayant doit le faire transcrire? p. 126.

N° 9. Des clauses ajoutées au contrat.

111. Ces clauses sont soumises à la transcription, en vertu de l'article 1^{er} de la loi hypothécaire, p. 127.

412. *Quid* si elles ne sont pas relatives à la mutation ? p. 428.
 413. *Quid* des clauses ajoutées à un acte déclaratif de propriété ? p. 428.

§ III. *Des baux.*

414. Pourquoi la loi soumet-elle à la publicité les baux de plus de neuf ans ? p. 429.
 415. Pourquoi les baux de neuf ans ne doivent-ils pas être transcrits ? p. 430.
 416. En quoi la loi hypothécaire déroge-t-elle au code civil ? *Quid* si un bail de plus de neuf ans n'est pas transcrit ? p. 431.
 417. *Quid* si un bail de neuf ans est renouvelé avant son expiration ? Le bail renouvelé profitera-t-il au preneur si, lors de la vente, le premier bail n'est pas encore expiré ? p. 432.
 418. *Quid* des baux consentis postérieurement à la constitution d'une hypothèque ? p. 435.
 419. Quand les baux contenant un paiement anticipatif de loyers doivent-ils être transcrits ? Quel est le motif de cette publicité ? p. 435.
 420. *Quid* si les paiements anticipés se font pendant le cours du bail ? Ces paiements ainsi que les cessions de loyers peuvent-ils être opposés aux tiers ? p. 436.
 421. *Quid* si le propriétaire du fonds le donne à antichrèse ? Raison de la différence qui existe entre l'antichrésiste et le cessionnaire des loyers et fermages, p. 439.

SECTION II. — *Quels actes doivent être transcrits.*

422. Les actes antérieurs à la loi nouvelle doivent-ils être transcrits ? p. 440.
 423. Quand l'acte est-il antérieur ? Doit-il avoir date certaine ? p. 441.

SECTION III. — *Formalités de la transcription.*

§ I^{er}. *Quels actes sont admis à la transcription.*

424. La loi n'admet à la transcription que les actes authentiques. Motifs que l'on a donnés pour écarter les actes sous seing privé, p. 442.
 425. Sont admis à la transcription les jugements. Quels jugements ? Faut-il qu'ils soient passés en force de chose jugée ? p. 445.
 426. Sont admis, en second lieu, à la transcription, les actes authentiques. Qu'entend-on par là ? *Quid* des procès-verbaux de conciliation dressés par le juge du fait ? *Quid* des cessions volontaires, en matière d'expropriation pour cause d'utilité publique, reçues par les gouverneurs ? p. 447.
 427. La loi admet encore à la transcription les actes sous seing privé reconnus en justice. Qu'entend-on par là ? La reconnaissance faite au bureau de conciliation est-elle admise à la transcription ? p. 448.
 428. En quatrième lieu, la loi admet à la transcription l'acte sous seing privé reconnu devant notaire. Qu'entend-on par là ? *Quid* d'un simple acte de dépôt ? *Quid* d'un dépôt fait avec reconnaissance ? p. 449.
 429. Les actes sous seing privé antérieurs à la loi hypothécaire sont admis à la transcription s'ils ont date certaine de cette antériorité, p. 450.
 430. *Quid* des procurations ? Pourquoi doivent-elles être authentiques ? p. 451.
 431. Etrange erreur d'une circulaire ministérielle, p. 452.
 432. *Quid* de l'autorisation maritale ? Doit-elle être donnée par acte authentique ? p. 453.
 433. Les actes reçus à l'étranger sont-ils reçus à la transcription ? Doivent-ils être authentiques, et qui vérifiera cette authenticité ? p. 453.
 434. Le conservateur doit-il transcrire tous les actes dont on lui demande la transcrip-

tion ? Ou a-t-il le droit de refuser la transcription quand les actes ne doivent pas être transcrits, ou que les actes présentés ne sont pas admis à la transcription ? p. 455.

435. *Quid* si l'acte transcrit est nul, soit en la forme, soit au fond ? La transcription sera-t-elle nulle ? et dans quel cas ? p. 457.

§ II. *Comment se fait la transcription.*

436. L'acte doit être transcrit en entier. Pourquoi la loi n'a-t-elle pas admis le système de l'inscription que l'on suit pour les privilèges et hypothèques ? p. 459.
 437. Que faut-il entendre par ces mots *transcrire en entier* ? Quand un acte peut-il être transcrit partiellement ? p. 460.
 438. Le conservateur peut refuser de transcrire un extrait analytique, p. 461.
 439. Les pièces accessoires annexées à l'acte doivent-elles être transcrites ? Notamment le jugement qui ordonne la vente d'un bien appartenant à un mineur ? Jurisprudence, p. 461.
 440. Les procurations doivent-elles être transcrites ? Critique de la doctrine de Merlin et de Troplong et de la jurisprudence française, p. 463.
 441. Où la transcription doit-elle se faire ? p. 464.
 442. La transcription se fait sur une copie authentique de l'acte. Cette copie doit comprendre les signatures, et la légalisation des signatures si l'acte a été reçu à l'étranger, p. 465.
 443. Le conservateur doit-il faire la transcription immédiatement ? Nécessité d'un registre des dépôts, p. 467.
 444. Quelle est la date de la transcription quand elle est faite à un autre jour que le dépôt ? p. 468.
 445. Le registre aux transcriptions est public. En quel sens ? p. 468.
 446. Les certificats sont délivrés par le conservateur sous le nom du propriétaire. Pourquoi pas sous le nom de l'immeuble ? p. 469.
 447. Quand la transcription peut-elle et quand doit-elle être faite ? p. 470.
 448. *Quid* en cas de faillite du donateur ? p. 471.
 449. *Quid* après la mort du donateur ? p. 472.

§ III. *Qui peut et qui doit transcrire.*

450. Silence de la loi hypothécaire. Les articles 940 et 1069 du code civil sont-ils encore en vigueur ? p. 472.
 451. Qui peut requérir la transcription ? p. 473.
 452. Les incapables peuvent la requérir, p. 473.
 453. Qui doit requérir la transcription pour les incapables ? *Quid* du curateur d'un mineur émancipé ? p. 473.
 454. *Quid* du mari quand la femme agit avec autorisation de justice, ou quand le mari n'est pas administrateur légal ? p. 475.
 455. Les incapables peuvent-ils se faire restituer contre le défaut de transcription ? Ont-ils un recours contre les administrateurs légaux ? p. 476.
 456. Le notaire, comme tel, est-il responsable du défaut de transcription ? Quand l'est-il comme mandataire ? p. 478.

SECTION IV. — *Effet de la transcription.*

§ I^{er}. *Principe.*

457. La transcription n'est exigée que dans l'intérêt des tiers. Entre les parties, la propriété se transfère par le seul effet du contrat, conformément au code civil, p. 479.

158. De l'apparente anomalie qui résulte du système de publicité. Pourquoi la transcription n'a-t-elle pas été prescrite comme condition absolue de la translation de la propriété? p. 181.
159. Tant que l'acte translatif de propriété n'a pas été transcrit, il n'existe pas à l'égard des tiers. Le vendeur reste propriétaire à l'égard de tous, sauf à l'égard de l'acheteur, p. 182.
160. Ce principe s'applique aussi aux partages. Le législateur a-t-il eu raison d'assimiler le partage aux actes translatifs de propriété? p. 184.
161. Le principe ne s'applique pas au bail. Pourquoi? p. 185.
162. Le possesseur peut-il exercer les droits que la loi attache à la possession de bonne foi, à raison du titre translatif de propriété en vertu duquel il possède, si ce titre n'a pas été transcrit? *Quid* si le possesseur a commencé à prescrire sous l'empire du code civil? p. 185.
163. La transcription ne constate pas avec certitude que l'immeuble est la propriété de celui qui a transcrit, p. 187.
164. Elle n'en est pas moins utile pour éclairer ceux qui achètent, p. 188.

§ II. Des actes translatifs de propriété.

N° 1. Quels sont les tiers qui peuvent se prévaloir du défaut de transcription?

165. Les tiers peuvent opposer le défaut de transcription. Qui est tiers en cette matière? Le principe de l'article 1^{er} de la loi hypothécaire est-il applicable en matière de donation et de substitution? p. 189.
166. En cas de vente successive du même immeuble par le même propriétaire, c'est celui des deux acquéreurs qui a le premier fait transcrire son contrat qui devient propriétaire, p. 191.
167. *Quid* si les titres de deux acquéreurs successifs sont présentés le même jour à la conservation des hypothèques? p. 192.
168. Le donataire qui a transcrit sa donation peut-il opposer le défaut de transcription à un donataire ou à un acheteur qui n'ont pas transcrit? p. 192.
169. L'article 1070 est-il abrogé par la loi hypothécaire? p. 194.
170. Les créanciers hypothécaires sont des tiers, p. 195.
171. La loi nouvelle abroge l'article 834 du code de procédure, p. 196.
172. Les créanciers hypothécaires peuvent-ils saisir l'immeuble hypothéqué après que le débiteur l'a aliéné et que la vente n'a pas été transcrite? p. 197.
173. Les créanciers chirographaires sont-ils des tiers? Jurisprudence de la cour de cassation de Belgique, p. 199.
174. La tradition confirme cette doctrine. Des coutumes de nantissement, p. 204.
175. Notre loi procède-t-elle de la loi du 11 brumaire an VII? La comparaison entre cette loi et la nôtre vient à l'appui de la doctrine consacrée par la jurisprudence de nos cours, p. 205.
176. Il en est de même de la comparaison de la loi française du 23 mars 1855 et de la nôtre. Critique que Mourlon a faite de la loi de 1855, p. 207.
177. Objection puisée dans l'intitulé des dispositions préliminaires. Réponse, p. 208.
178. Réponse à l'objection tirée de l'article 4 de la loi hypothécaire, p. 209.
179. Réponse à l'objection empruntée au système du code civil quant aux droits que les créanciers personnels ont sur les biens de leur débiteur, p. 210.
180. La loi nouvelle a corrigé l'anomalie qui existait dans le système du code concernant les droits des créanciers personnels. Dans l'opinion contraire, la loi belge serait d'une inconséquence injustifiable, p. 211.
181. Dans l'opinion qui considère les créanciers chirographaires comme n'étant pas des tiers, que faut-il décider en cas de saisie d'un immeuble aliéné avant la

transcription de la saisie? Les créanciers deviennent-ils tiers par cette transcription? p. 213.

N° 2. Du conflit entre ayants cause d'auteurs différents

182. Le dernier acquéreur ne peut pas opposer son acte aux ayants cause d'un vendeur primitif, si l'acte par lequel ce vendeur a transmis la propriété à son acquéreur n'a pas été transcrit. Pour pouvoir opposer son acte à l'égard de tous, il faut que les actes de tous les auteurs médiats aient été transcrits, p. 214.
183. Ces principes s'appliquent aussi aux hypothèques, p. 216.
184. Le dernier acquéreur est-il affranchi des hypothèques non inscrites lors de la transcription, quand les propriétaires précédents n'ont pas transcrit? p. 217.

N° 3. Quelles sont les personnes qui ne peuvent pas se prévaloir du défaut de transcription?

185. Le vendeur ne peut se prévaloir du défaut de transcription contre l'acheteur. Peut-il l'opposer au sous-acquéreur de l'acheteur? p. 218.
186. Les héritiers des parties contractantes peuvent-ils opposer le défaut de transcription? p. 220.
187. Application du principe au cas où l'héritier est acquéreur d'un immeuble vendu antérieurement par le défunt, sans qu'il y ait eu transcription. *Quid* si, dans ce cas, l'héritier accepte sous bénéfice d'inventaire? p. 221.
188. Le légataire à titre particulier peut-il opposer le défaut de transcription? p. 222.
189. Les personnes chargées de faire transcrire ne peuvent pas opposer le défaut de transcription, p. 223.
190. *Quid* des ayants cause à titre particulier de ces personnes? p. 223.
191. Les tiers qui connaissent l'acte non transcrit ne peuvent pas opposer le défaut de transcription. *Quid* des sous-acquéreurs de bonne foi? p. 224.
192. *Quid* en matière de substitution? L'article 1071 est-il abrogé par la loi hypothécaire? p. 226.
193. *Quid* si le propriétaire qui n'a pas transcrit son titre revendique sa chose contre un possesseur sans titre, ou contre un possesseur dont le titre est vicié? *Quid* si celui-ci a transcrit? p. 227.
194. *Quid* si aucune des deux parties n'a transcrit? p. 228.

§ III. Des actes déclaratifs de propriété.

195. Quel est l'effet du partage non transcrit? p. 228.
196. Application du principe aux créanciers hypothécaires et aux tiers acquéreurs, p. 229.
197. Application du principe aux créanciers chirographaires, p. 230.

§ IV. Des baux.

N° 1. Des baux de plus de neuf ans.

198. En quel sens les baux non transcrits ne peuvent être opposés aux tiers, p. 230.
199. Quels sont les tiers qui peuvent demander la réduction du bail? *Quid* d'un second preneur? *Quid* si le second preneur connaissait l'existence du premier bail? p. 231.
200. Quel est le droit des tiers quand le bail n'a pas été transcrit? Quand commence la période de neuf ans que le preneur a le droit d'achever? p. 233.
201. Le preneur qui transcrit peut opposer son bail aux tiers, et notamment au tiers acquéreur qui n'avait pas transcrit son acte lors de la transcription du bail, p. 235.

N° 2. Des baux contenant quittance anticipative.

202. Le bail contenant quittance d'au moins trois ans de loyer et non transcrit est-il considéré, à l'égard des tiers, comme inexistant? p. 236.
 203. La clause du bail qui constate le paiement anticipé peut-elle être réduite, comme on réduit la clause concernant la durée du bail? p. 238.
 204. Les tiers créanciers chirographaires peuvent-ils se prévaloir du défaut de transcription? p. 239.

CHAPITRE III. — DE L'INSCRIPTION.

§ 1^{er}. Des demandes en nullité et en résolution.

N° 1. Motif de la publicité.

205. Quel est le motif de la publicité prescrite par la loi? p. 240.
 206. Application du principe aux actions en nullité. Intérêt que les tiers ont à connaître la demande et les décisions rendues sur la demande, p. 241.
 207. Application du principe à la résolution des contrats à titre onéreux, p. 242.
 208. Application du principe à la révocation des donations, p. 243.
 209. La loi nouvelle a étendu le principe de l'article 938 à tous les cas où la révocation agit *ex nunc*. Quels sont ces cas? p. 244.

N° 2. Des demandes et jugements qui doivent être rendus publics.

210. Il faut une demande en nullité ou en révocation. La résolution qui se fait en vertu de la loi doit-elle être inscrite? p. 245.
 211. *Quid* de la résolution qui se fait de plein droit en vertu d'une condition résolutoire expresse? p. 245.
 212. *Quid* des actions qui tendent à faire déclarer qu'une convention est inexistante ou nulle de plein droit? p. 246.
 213. *Quid* de l'action en réduction des donations qui dépassent le disponible? p. 248.
 214. L'action paulienne est-elle soumise à la publicité? p. 249.
 215. *Quid* de la demande en revendication? *Quid* si le défendeur possède sans titre? p. 250.
 216. L'article 3 peut-il être étendu par voie d'analogie? p. 250.
 217. Pour qu'il y ait lieu à l'inscription de la demande et des jugements, il faut encore qu'il s'agisse d'un droit réel immobilier soumis à la transcription, p. 251.
 218. *Quid* si l'acte est antérieur à la loi nouvelle et que le procès ait été intenté sous l'empire de la loi de 1851? p. 251.
 219. L'inscription doit-elle être faite quand l'acte n'a pas été transcrit? p. 251.

N° 3. De l'inscription.

220. Doivent être inscrites la demande et les décisions rendues sur la demande. Qu'entend-on, dans l'article 3, par ces mots *toute décision*? p. 253.
 221. La publicité se fait par voie d'inscription. Pourquoi? p. 254.
 222. Formalités de l'inscription. Est-elle nulle si les formalités ne sont pas remplies? p. 255.
 223. *Quid* s'il y a eu plusieurs mutations successives? L'inscription devra-t-elle se faire en marge de tous les actes transcrits? p. 255.

N° 4. Conséquences du défaut d'inscription.

224. Quelles sont les conséquences du défaut d'inscription? p. 257.

I. De l'exception de non-procéder.

225. Nature de l'exception établie par l'article 3. C'est une fin de non-procéder p. 258.
 226. L'exception est d'ordre public. Conséquences qui en résultent, p. 258.

II. Obligation imposée au greffier.

227. Quelle est l'obligation imposée au greffier en ce qui concerne les jugements? p. 260.
 228. Dans quels cas le greffier est-il responsable du défaut d'inscription? p. 260.

III. Effet du défaut d'inscription en ce qui concerne les tiers.

229. Le défaut d'inscription a-t-il un effet dans les cas où le jugement rétroagit quant aux droits des tiers? p. 261.
 230. Quel est l'effet du défaut de publicité dans les cas où la révocation agit *ex nunc* p. 263.
 231. *Quid* si la demande n'est pas inscrite, mais que le jugement le soit? p. 261.
 232. *Quid* si la demande est inscrite et que le jugement ne le soit pas? p. 263.
 233. Doit-on appliquer aux baux ce que l'article 4 dit de la concession de droits réels p. 265.
 234. Doit-on appliquer à l'article 4 la disposition de l'article 1^{er} concernant la fraude? p. 266.

§ II. De la cession de créances hypothécaires ou privilégiées.

N° 1. Quelles cessions doivent être rendues publiques?

235. Système du code civil. La loi hypothécaire y déroge pour la cession des créances privilégiées et hypothécaires. Quel est le motif de cette dérogation? p. 267.
 236. Le principe de l'article 5 s'applique aussi à la subrogation. *Quid* de la subrogation légale? p. 270.
 237. Quels sont les actes analogues soumis à la publicité par l'article 5? *Quid* de la dation en paiement? de la délégation? de la cession d'une hypothèque? p. 271.
 238. La saisie des rentes constituées sur particuliers doit être rendue publique. *Quid* de la saisie d'autres créances? p. 272.

N° 2. Forme de la publicité.

239. La publicité se fait par voie d'inscription, p. 273.
 240. Formalités de la publicité quand la créance cédée a été inscrite, p. 273.
 241. *Quid* de la subrogation et des actes équivalents? p. 274.
 242. Comment se fait la publicité quand l'hypothèque et le privilège n'ont pas été inscrits? p. 274.
 243. Les actes que l'article 5 soumet à la publicité doivent être authentiques. Pourquoi? *Quid* des procurations? p. 274.

N° 3. Conséquence du défaut de publicité.

244. Quels sont les tiers qui, d'après l'article 5, peuvent opposer le défaut de publicité? *Quid* s'ils avaient connaissance de l'acte non rendu public? p. 275.
 245. L'article 5 de la loi hypothécaire déroge-t-il à l'article 1690 du code civil? Discussion de la question de principe, p. 277.
 246. La loi hypothécaire est étrangère à la cession de créances non privilégiées ni hypothécaires. Cette cession est régie exclusivement par l'article 1690, p. 279.
 247. Le cessionnaire doit signifier la cession au débiteur. Il ne serait pas saisi à son égard par l'inscription. Si le cessionnaire signifie la cession, le débiteur doit