

« Attendu, dit la Cour, qu'il est de principe général, » en matière de partage, que chaque copartageant est » censé avoir succédé seul et immédiatement à tous les » effets compris dans son lot ou à lui échus sur licita- » tion, et n'avoir jamais eu la propriété des autres » effets; qu'aucune disposition de la loi n'exige, pour » l'application de ce principe, que les cohéritiers ou » associés le soient devenus *au même titre*,.... etc. »

Il y a, en effet, deux époques à considérer à l'égard du cessionnaire étranger de la portion indivise d'un des copropriétaires d'un immeuble à liciter : celle où il devient, en vertu de la cession qui lui est faite, copropriétaire indivis; cette cession emportant transmission de propriété est nécessairement soumise à la transcription (1); et celle où, devenu propriétaire, le cessionnaire étranger prend la place de son auteur et exerce sur les immeubles indivis les mêmes droits qu'aurait exercés son auteur lui-même.

C'est ce qui est établi dans la suite des considérants de l'arrêt de la chambre civile.

Mais si l'acte qui nous occupe est affranchi de la formalité de la transcription, au point de vue de la transmission de la propriété, est-ce une raison pour que le droit proportionnel de transcription exigé par l'art. 54 de la loi du 28 avril 1816, lors de l'enregistrement de tout acte *de nature à être transcrit*, ne puisse être perçu par le fisc? Nullement; car la loi de 1855 n'a entendu apporter aucune modification aux principes qui règlent les perceptions fiscales édictées par la loi de 1816 (2). Nous sommes ici en présence de

(1) *Infrà*, n° 58.

(2) *Infrà*, n° 385.

deux intérêts qu'il importe de ne pas confondre : celui de la transmission de la propriété à l'égard des tiers, en faveur du crédit foncier, et celui des perceptions imposées au profit du trésor. C'est exclusivement au premier de ces intérêts que la loi de 1855 a voulu donner satisfaction, et c'est uniquement le second que la loi de 1816 a eu en vue, lorsqu'elle a assujéti au droit d'un et demi pour cent, outre le droit d'enregistrement, tout acte de nature à être transcrit.

Ceci nous explique un arrêt de rejet rendu par la chambre des requêtes le 21 juillet 1858 (1), et qui, au premier aspect, semble en contradiction avec l'arrêt de la chambre civile du 27 janvier 1857. Le jugement du tribunal de Rouen, que la chambre des requêtes avait à apprécier, fait clairement ressortir que dans l'espèce, où l'administration de l'enregistrement était en cause, les juges n'avaient qu'à considérer le point de vue fiscal et à se prononcer d'après les principes du droit antérieur à la loi de 1855. C'est donc dans ce cercle restreint qu'il faut renfermer la portée des considérants de l'arrêt précité. Justes en matière fiscale, ils seraient inacceptables en matière de crédit foncier.

51. Ce n'est pas ici le lieu de discuter toutes les difficultés qui s'élèvent sur le vrai caractère d'une vente, entre cohéritiers, qui ne fait pas cesser l'indivision à l'égard de tous (2); il nous suffit de poser cette règle : toutes les fois qu'une convention, qualifiée

(1) Devill., 58, 1, 767.

(2) Art. 888, Code Nap. — MM. Championnière et Rigaud. — Répert. alph. de Dalloz, v° *Enregistrement*, nos 2649 et suiv.

vente ou autrement, aura, ou sera décidée avoir la nature d'un partage, la transcription sera inutile (1).

52. A l'égard des promesses de vente, il faut recourir à ce que nous avons dit dans notre Commentaire de la *Vente* (2). La promesse unilatérale de vendre ou d'acheter, et la promesse synallagmatique de vendre et d'acheter, quand ce sont de véritables promesses, des promesses simples, ne sont pas plus l'une que l'autre translatives de propriété (3). Le transport de la propriété dépend de la réalisation de la vente en la forme convenue. Quand la promesse est unilatérale, une seule partie peut demander cette réalisation; quand elle est synallagmatique, chaque partie a le droit de la réclamer; et par ce moyen on passe de la promesse à l'acte, ou, si l'on peut parler ainsi, des préliminaires à la conclusion. Il suit de là qu'on devra transcrire, non pas la promesse, mais le contrat passé en exécution de cette promesse, ou le jugement qui en tiendra lieu (4).

53. Mais on sait que, dans l'usage, on donne assez souvent le nom impropre de promesse à des actes sous seing privé, qui contiennent de véritables contrats

(1) Nous trouvons l'application de cette règle dans un arrêt de la cour de cassation, req., du 18 mai 1858 (Deville., 58, 1, 656). La cour a décidé que l'acquisition d'un immeuble à titre de licitation ou autrement par plusieurs des copropriétaires de cet immeuble, entre lesquels l'indivision continue de subsister, constitue une vente et non un partage, et que par suite le droit de transcription est exigible.

(2) Mon Comm. de la *Vente*, nos 114 à 133.

(3) *Id.*, n° 130.

(4) *Id.*, n° 116.

parfaitement stables et définitifs, sauf à en passer un acte authentique devant notaire. En pareil cas, la promesse porte non pas sur la convention, qui est actuelle, mais sur la transformation de l'acte sous seing privé en acte public; on ne fait que s'engager à ajouter à une vente déjà consommée une forme plus solennelle. Dès lors, celui qui aura de justes sujets de craindre que son vendeur ne profite de l'intervalle qui s'écoulera entre l'acte sous seing privé et l'acte public, pour grever de droits réels la propriété vendue, ou même pour la vendre à un autre, celui-là, dis-je, devra se prémunir, en faisant transcrire le plus tôt possible l'acte sous seing privé qui est vraiment translatif de propriété (1). Ce sera le seul moyen de consolider son acquisition et de prendre date envers les tiers.

54. La vente, au lieu d'être pure et simple, peut être soumise à une condition qui la tient en suspens (2). Par exemple : Pierre vend à Paul, le 1<sup>er</sup> janvier 1855, sa propriété du Bas-Moulin, moyennant 25,000 fr., si dans un an il reçoit une commission pour aller occuper une place consulaire dans le Levant. Une telle vente, bien que faite sous une condition suspensive, doit être transcrite, sans attendre que l'événement de la condition soit réalisé. En principe, aussitôt que la vente a été consentie, le vendeur n'a pu conférer d'hypothèques sur l'immeuble qu'en les subordonnant au cas où la condition défaillirait; au contraire, l'acheteur a com-

(1) Mon Comm. de la *Vente*, n° 130.

(2) *Id.*, n° 54. — M. Championnière, nos 687 et suiv.

mencé, aussi dès le contrat, à pouvoir constituer des hypothèques bonnes et valables, sous la réserve de l'accomplissement de la condition. D'un autre côté, on sait que la condition accomplie a un effet rétroactif, et que l'acheteur est considéré comme ayant été pleinement propriétaire du jour de la vente. C'est pourquoi dans l'espèce posée, si Pierre vient à être nommé avant la fin de l'année consul dans le Levant, Paul sera tenu pour propriétaire à partir du 1<sup>er</sup> janvier 1855, et toutes les dispositions qu'il aura faites au profit des tiers seront valables *ab initio*, comme aussi, dans le cas de défaillance de la condition, elles s'évanouiront pour faire place à celles qui émaneront du vendeur, lequel sera censé n'avoir jamais vendu.

Au milieu d'un tel concours de circonstances, il est clair que les registres de la transcription n'offriraient pas le miroir fidèle des droits avec lesquels les tiers peuvent traiter sûrement, si toutes ces complications et ces éventualités ne venaient se dessiner devant eux avec fidélité. Il faut que la rétroactivité de la condition ne soit pas une surprise, et que les tiers aient pu s'y préparer par la publicité originaire du contrat. Quand la loi parle d'un acte translatif de propriété, elle veut désigner non pas seulement un acte qui a déjà transféré la propriété, mais encore un acte accompagné de modalités dont l'effet est d'opérer, dans une certaine éventualité, une semblable translation.

Qu'arriverait-il, en effet, si l'acquéreur ne faisait transcrire son contrat qu'au moment où la propriété serait purifiée entre ses mains par l'accomplissement de la condition? Les tiers, ignorant ce qui s'est passé entre lui et son vendeur, pourraient traiter avec ce dernier,

acheter purement et simplement, comme s'il était toujours propriétaire, et venir primer, par une prompte transcription, la transcription tardive qui aurait attendu la purification de l'acte. Ce sont là des dangers auxquels l'établissement de la transcription a eu pour but de porter remède.

Sans doute, le vendeur de bonne foi ne se livrera pas à ces actes coupables; il ne constituera d'hypothèques, de servitudes, de charges, que sous la réserve expresse de leur défaillance, dans le cas où la condition se réaliserait; et alors ces hypothèques, servitudes et charges n'auront aucune suite contre le nouvel acquéreur, lors même qu'il n'aurait pas transcrit, car la convention leur enlève ce droit de suite et les condamne à disparaître, le cas échéant. Mais un vendeur peut ne pas agir avec cette délicatesse; et si, par des réticences, il laissait ignorer aux tiers avec lesquels il traite *medio tempore* l'état précaire de sa propriété, l'acquéreur, qui n'aurait pas pris la précaution de transcrire, n'aurait aucun moyen d'échapper à l'action réelle de ces tiers.

Il est vrai que la mutation doit être accomplie par l'événement de la condition (1), pour que le droit proportionnel de transcription soit exigible (2); car en ce qui concerne la perception, ce droit de transcription a été fondu par la loi du 28 avril 1816 dans le droit proportionnel de mutation (3), lequel ne peut être exigé

(1) Mon Comm. de la Vente, n° 54.

(2) MM. Championnière et Rigaud, n° 698. Arrêt de la Cour de cassation du 19 juin 1826, cité par ces auteurs.

(3) Art. 52 de la loi du 28 avril 1816 sur les droits d'enregistrement. — M. Championnière, n° 1725.

que lorsque la vente est dégagée de la condition. Mais ce n'est pas une raison pour que la formalité de la transcription ne soit pas exécutée avant l'exigibilité du droit proportionnel. Il est nécessaire que les tiers soient informés de l'époque à partir de laquelle la rétroactivité de la condition est à craindre. Quant au droit proportionnel, sa perception viendra plus tard, et lorsqu'on sera certain que la transcription a été utile et efficace; en attendant, on n'aura à payer que le salaire de la formalité.

55. Il y a un caractère conditionnel dans la vente faite par une personne qui agit officieusement pour une autre sans procuration; la validité de la vente est subordonnée à la ratification de celui dont on a géré l'affaire (1). Par exemple: quelqu'un vend, pour moi et en mon nom, un de mes immeubles, mais sans avoir reçu aucun mandat. Tant que je n'ai pas ratifié, cette vente est en suspens; mais si je ratifie, parce que cet acte répond à mes vues et satisfait à mes intérêts, il arrive ceci: c'est que la ratification rétroagit au jour de l'acte fait par le gérant et donne à cet acte tous les effets qu'il aurait eus s'il avait été accompli en vertu d'un mandat. Or, la convention dont il s'agit étant translatrice de propriété et étant ratifiée, la mutation de propriété datera de la convention primitive et non pas seulement de la ratification.

Ceci posé, il y a une remarque importante à faire. Dans le temps qui précède la ratification de l'acte spon-

(1) Mon Comm. du Mandat, nos 619, 620. — Mon Comm. des Hypothèques, nos 495 et suiv.

tané du gérant, le propriétaire dont l'immeuble a été vendu sans sa participation n'est ni lié ni dépouillé; il reste propriétaire, il est libre de disposer de sa chose, il peut aliéner, constituer des servitudes et des hypothèques. Qui lui en contesterait le droit? il est absolument maître de ne pas s'approprier l'acte du gérant officieux; et nul n'a pu, sans son consentement, apporter une restriction quelconque à son droit de disposer.

Il y a plus, et dans les principes du Code, ces actes faits avant la ratification par le propriétaire tournent au profit des tiers, malgré la ratification qui intervient après coup; car cette ratification ne doit pas leur nuire, parce qu'elle n'a pas lieu *rebus integris* (1), et que la volonté du propriétaire ne peut porter atteinte à des droits créés par lui (2).

Voilà quelles sont les règles du Code Napoléon, d'accord avec la jurisprudence romaine, sur la vente dont nous nous occupons et les droits des tiers. Il en résulte que c'est la ratification qui désinvestit celui au nom de qui une vente est consentie sans mandat; et que c'est le contrat, fait par le gérant à la condition d'être suivi d'une ratification, qui investit l'acheteur de la propriété; que la ratification ne rétroagit pas au détriment de ceux à qui le propriétaire a conféré des droits sur l'immeuble, parce qu'il ne peut, par un acte volontaire de sa part, anéantir les concessions qu'il a valablement et régulièrement faites sur son domaine; mais que la ratification rétroagit au profit de l'acheteur et de ceux à qui il a conféré des droits plus ou moins étendus sur

(1) Mon Comm. du Mandat, n° 620.

(2) Mon Comm. des Hypothèques, nos 495, 496.

la chose, parce que la ratification ne dépend pas de la volonté de l'acheteur. Elle est pour lui comme une condition casuelle, qui rétroagit quand elle est accomplie.

Telle est, nous le répétons, la doctrine du droit civil antérieure à la loi du 23 mars 1855.

On voit par là que, dans l'intervalle de la vente à la ratification, une double série de droits et notamment d'hypothèques peuvent être établis sur l'immeuble, les uns du chef du propriétaire, qui n'a pas encore ratifié, les autres du chef de l'acheteur, qui a l'espérance d'être propriétaire par l'effet de la ratification. Les droits constitués par le propriétaire sont préférables, d'après le Code Napoléon, aux droits de l'acheteur. Mais, depuis la loi du 23 mars 1855, il n'en est plus tout à fait de même. Les droits ne dépendant plus, à l'égard des tiers, de la volonté des contractants, mais bien de la réalisation de ces droits par ceux qui s'en sont fait investir, il s'ensuit que si les tiers, ayant droit du propriétaire avant sa ratification, ne font pas transcrire leurs acquisitions ou inscrire leurs hypothèques, ils seront primés par ceux qui, tenant leurs droits du gérant officieux, se seront mis en règle par la publicité.

Ainsi, le 11 janvier 1848, Primus vend, comme gérant officieux, à Secundus, l'immeuble A, qui appartient à Titius; le même jour, Secundus fait transcrire son contrat. Titius, qui l'ignore, avait déjà concédé, le 1<sup>er</sup> janvier, une hypothèque à Tertius, qui ne s'était pas fait inscrire; puis, le 1<sup>er</sup> mai 1849, il ratifie la vente du 11 janvier, sans que Tertius se soit encore montré. Dans les termes du droit civil, la ratification de Titius n'aurait pu nuire à Tertius; mais, d'après la loi du 23 mars 1855, elle lui porte préjudice, parce que Ter-

tius n'a pas pris ses précautions, et qu'il est primé par quelqu'un qui a pris les siennes. Si Titius avait vendu le 11 janvier 1848 à Secundus, et que Secundus eût transcrit sans trouver l'hypothèque de Tertius inscrite, Secundus l'emporterait sur Tertius. La situation est absolument la même : car la ratification de Titius a eu un effet rétroactif au jour de la vente faite par le gérant officieux (1).

56. Parmi les actes translatifs de propriété, il faut comprendre la cession d'une action en revendication d'un immeuble. Si l'on y regarde de près, on verra que, dans le cas où l'action réussit en justice, l'immeuble revendiqué n'a été transféré, de l'ancien propriétaire au nouveau, que par la cession de l'action. Ce n'est pas assurément par le jugement que cette translation s'est opérée, car le jugement n'est que déclaratif; or, où trouverait-on le principe de la translation, si on ne le rencontrait dans la cession de l'action au moyen de laquelle on s'est fait mettre en pleine possession et jouissance? Sans doute, dans l'origine, l'action avait des chances incertaines, et l'acquéreur n'achetait qu'un droit contestable et douteux; mais le jugement qui a fait triompher cet acquéreur a effacé rétroactivement les hasards auxquels il s'était livré; le droit s'est dégagé du sein du débat; il est devenu simple, clair, positif, et la propriété a reposé sur la tête du cessionnaire à partir du jour de la cession. Il est donc vrai de dire que a cession a eu un effet translatif.

On objecte que l'action sur l'immeuble n'est pas

(1) Je reviens là-dessus, *infra*, n° 128.

l'immeuble, puisqu'il est bien différent d'avoir la chose, ou d'avoir seulement un recours incertain pour s'en faire investir, c'est-à-dire une pétition, une *persecutio*; que l'acheteur de l'immeuble est propriétaire, tandis qu'au contraire l'acheteur de l'action n'est qu'un *procurator in rem suam*; que c'est pourquoi les jurisconsultes romains ont très-bien enseigné cette maxime, indiquée par le plus simple bon sens : *Minus est habere actionem quam rem* (1).

Ces objections ne sauraient contrarier notre solution. Sans doute, dans l'origine, il vaut beaucoup mieux avoir la chose que l'action, et celui qui a la première est en meilleure position que celui qui n'a que la seconde; mais, quand le procès est gagné, quelle différence y a-t-il, même rétroactivement, entre avoir eu la chose et avoir eu l'action? Je n'en aperçois aucune. Il y a plus; et même avant cet événement final, ces mêmes jurisconsultes romains qui ont établi, avec tant de raison, la règle qu'on nous oppose, ont dit, en envisageant un autre côté de la question : *Qui actionem habet ad rem recuperandam, ipsam rem habere videtur* (2). Et en effet, il y a beaucoup de cas où, par l'effet d'une représentation, qui est plus qu'une fiction, l'action tient lieu de la chose dans les mains de celui qui en a reçu le bénéfice. Mais, sans avoir besoin de nous arrêter à cet aspect, contentons-nous du point auquel nous venons de réduire la question : le jugement est rendu, le cessionnaire a triomphé; il est déclaré propriétaire de l'immeuble. Donc, l'acte qui lui a cédé

(1) Pomponius, L. 204. D., *De reg. juris*.

(2) Paul, L. 15. D., *De reg. juris*.

l'action a été pour lui translatif de la chose; il la tient, non du jugement qui ne fait que déclarer le propriétaire sans transférer la propriété, mais du contrat seul qu'il a passé avec son cédant. Nous ne voyons pas ce qui pourrait être répondu à ce raisonnement.

Et voyez, en effet, à quoi le cessionnaire serait exposé, s'il ne faisait pas transcrire *ab initio* l'acte de cession. Le cédant pourrait vendre la chose à un autre avant l'événement du procès; et si celui-ci s'empressait de faire transcrire son acte avant que le cessionnaire eût révélé le sien, il ne servirait de rien à ce dernier de gagner son procès en revendication; il en perdrait ensuite un second, contre le tiers acquéreur plus diligent que lui.

Par exemple : dans un moment de trouble public, Primus est dépossédé, par la force, de son immeuble A. Obligé de fuir en pays étranger, il cède son action en revendication à Secundus, moyennant 20,000 fr., pour la faire valoir à ses risques et fortunes. Mais pendant que Secundus prépare ses moyens, Primus, trouvant dans Tertius une personne instruite de la violence dont il a été l'objet, de l'antiquité et de la force de ses titres, lui vend son immeuble pour 50,000 fr. Tertius fait transcrire en acheteur diligent, tandis qu'au contraire Secundus n'a rien fait connaître au public par la transcription. Qu'importe que Secundus fasse condamner en justice les spoliateurs de Primus; il trouvera dans Tertius un acheteur de bonne foi, qui aura pris les devants et qui rendra inutile, par sa main-mise en temps opportun, le jugement qui lui adjugera la propriété.

57. En ce qui concerne la donation d'une action en

revendication, nous avons enseigné, sous l'empire de la jurisprudence du Code Napoléon, que la transcription est indispensable (1). Cette opinion est encore plus claire d'après la disposition de l'art. 1<sup>er</sup>, la donation d'une action immobilière étant un acte translatif de propriété.

58. La cession qu'un cohéritier fait à un étranger de ses droits dans une succession qui comprend des immeubles, doit-elle être transcrite ? La raison de douter est que le partage seul décidera si le cessionnaire aura ou non des immeubles dans son lot, si par conséquent la cession lui aura fait acquérir des immeubles (2). Nous pensons néanmoins que la transcription est nécessaire ; il suffit que la cession confère un droit éventuel à des immeubles, ou, en d'autres termes, qu'elle soit translatif de propriété immobilière, pour tomber sous l'application de notre article 1<sup>er</sup>. Il arrivera de deux choses l'une : ou le cessionnaire n'aura dans son lot que des meubles, et la formalité aura été inutile ; ou son lot se composera d'immeubles, et, par l'effet rétroactif du partage, le cohéritier vendeur sera considéré comme propriétaire de ces immeubles depuis l'ouverture de la succession, tandis que l'acheteur en sera considéré comme propriétaire à partir de la cession des droits successifs. Donc il y aura eu, entre le cohéritier et son cessionnaire, une transmission d'immeuble ; la transcription de la cession aura servi à la rendre publique et à déterminer l'époque à laquelle les créanciers du vendeur auront cessé de pouvoir s'inscrire.

(1) Mon Comm. des Donations, n° 1165.

(2) Mon Comm. de la Vente, n° 176.

59. Nous en dirons autant de la cession que ferait un vendeur à pacte de rachat du droit de racheter l'immeuble qu'il a vendu : cette cession doit être publiée, car elle est véritablement translatif de propriété immobilière. En effet, supposons que le réméré soit exercé : la vente est résolue, et le vendeur est réputé n'avoir aliéné qu'en faveur du cessionnaire qui exerce le rachat ; ce dernier, en se faisant céder le droit de réméré, s'est fait transmettre la propriété d'un immeuble sous une condition qui s'est réalisée. Il y a une mutation du vendeur au cessionnaire, absolument comme si le vendeur eût exercé lui-même le retrait conventionnel et qu'il eût ensuite vendu le bien au tiers qui en est mis en possession (1).

Il est donc indispensable qu'une telle transmission, opérée par un acte entre vifs, soit publiée au moyen de la transcription. C'est l'accomplissement de cette formalité qui fixera le moment précis où la propriété, revenue au vendeur, aura passé, au regard des tiers, sur la tête du cessionnaire.

S'il en était autrement, il faudrait aller jusqu'à dire que la mutation dont nous nous occupons sera exempte de publicité. En effet, on ne saurait exiger la transcription du jugement qui a statué sur l'action en réméré ; il n'est que déclaratif. Que si on dispense de la transcription la cession même du réméré, voilà un acte entre vifs, translatif de propriété immobilière, qui, sans que la loi l'en excepte, échappera à l'obligation commune.

(1) Cassat., 21 germinal an xii (Deville., 1, 1, 954).

60. On objecte (1) que la cession d'une action de réméré n'est par elle-même, ni la cession du droit de propriété, ni la cession d'un droit susceptible d'hypothèque, une action en réméré ne pouvant pas être hypothéquée (2). Il est facile de répondre que, dans la vérité des principes (3), la cession d'une action de réméré est éventuellement translatrice de propriété immobilière; et la preuve en est que, le rachat échéant, c'est en vertu de cette cession d'action que le cessionnaire retrayant est devenu propriétaire et que la mutation s'est effectuée. N'est-il pas vrai qu'un vendeur à réméré reste propriétaire sous condition de l'immeuble qu'il a vendu, et qu'il peut l'hypothéquer sous cette condition (4)? Or, par la cession du droit de rachat, que s'est-il opéré? C'est que cette propriété conditionnelle et la faculté de l'hypothéquer ont passé au cessionnaire. Il est donc manifeste que la cession du droit de réméré est translatrice d'une propriété immobilière, sous condition. Le cessionnaire doit, par conséquent, se prémunir contre les tiers par la transcription; sans cette précaution, il s'expose à des mécomptes et à des surprises fatales pour ses intérêts.

61. En ce qui concerne la dation en paiement, il ne saurait y avoir de pareils doutes. La dation en paiement est équipollente à la vente: *dare in solutum est*

(1) *Questions sur la loi du 23 mars 1855*, par MM. Rivière et Huguier, nos 109 et suiv.

(2) *Mon Comm. des Hypothèques*, n° 406.

(3) *Suprà*, n° 56.

(4) *Mon Comm. des Hypothèques*, nos 406, 406 bis et 469. — *Mon Comm. des Donations*, n° 1165.

*vendere* (1); elle est, au premier chef, un acte entre vifs translatif de propriété (2).

Ainsi donc si, après une séparation de biens entre époux, des immeubles personnels du mari sont donnés à la femme en restitution de sa dot sous le régime dotal, ou en paiement de ses reprises sous le régime de communauté (3), la transcription est nécessaire (4).

62. La décision doit-elle être la même au cas où des immeubles de la communauté sont prélevés par l'un des époux pour se remplir de ses reprises? La solution de ce point dépend d'une question très-grave sur la nature du droit de prélèvement ou de reprise. Nous avons discuté ailleurs cette question qui divise les esprits (5); ce n'est pas le lieu d'y revenir. Nous nous contenterons ici de tirer quelques conséquences pour la matière de la transcription.

Si l'on est d'avis, comme nous l'avons été, que l'époux qui exerce contre la communauté son droit à des restitutions ou indemnités, agit comme créancier, et que les immeubles qu'il reçoit ne lui sont attribués qu'à titre de paiement de ce qui lui est dû en argent, et comme mode de libération (6), l'opération est une translation de propriété, et l'acte doit être transcrit. Il n'y a pas à distinguer entre la femme et le mari, entre

(1) L. 4, Cod. de *evictionibus*.

(2) Pothier, *des Retraits*, n° 81.

(3) Art. 1595, C. Nap.

(4) Argument de ce que dit Pothier dans la matière des *Retraits*, n° 83.

(5) *Mon Comm. du Contrat de mariage*, nos 1627 et suiv.

(6) *Id.*, nos 1632 et 399 et suiv.