

CHAPITRE VIII.

DU MODE DE PURGER LES PROPRIÉTÉS DES PRIVILÈGES ET HYPOTHÈQUES.

ARTICLE 2181.

Les contrats translatifs de la propriété d'immeubles ou droits réels immobiliers, que les tiers détenteurs voudront purger de privilèges et hypothèques, seront transcrits en entier par le conservateur des hypothèques dans l'arrondissement duquel les biens sont situés.

Cette transcription se fera sur un registre à ce destiné, et le conservateur sera tenu d'en donner reconnaissance au requérant.

SOMMAIRE.

892. Le purgement des hypothèques, après vente volontaire, est du droit français. Variations de législation jusqu'au Code Napoléon.
893. Formalités du Code Napoléon.
894. Il s'occupe d'abord des hypothèques rendues publiques par l'inscription. De la transcription. Différence de la transcription sous le Code Napoléon d'avec la transcription sous la loi de brumaire an VII.
895. L'aliénation purgeait, sous le Code Napoléon, toutes les hypothèques non inscrites.
896. Raisons de ceux qui ont soutenu le contraire.
897. Réfutation.
898. Prétention de la régie de l'enregistrement. Avis du conseil d'Etat qui la condamne. Obstination de la régie. Les arti-

CHAP. VIII. DES HYPOTHÈQUES. (ART. 2181.) 67

- cles 834 et 835 du Code de procédure civile en sont la suite.
899. Opinions des auteurs qui ont pensé que sous le Code Napoléon la vente seule purgeait les hypothèques non inscrites. Arrêts conformes.
900. Innovation produite par le Code de procédure civile (articles 834 et 835). Son insuffisance.
901. Ces articles n'ont pas d'effet rétroactif.
902. Quels actes d'aliénation doivent être transcrits.
903. De la transcription des donations et testaments contenant actes de bienfaisance à titre particulier.
- 903 bis. Celui qui est obligé personnellement ne peut purger.
904. En ce qui touche la donation, la transcription a deux objets. Réfutation d'une opinion de M. Toullier.
905. L'aliénation qui résulte d'une adjudication sur expropriation forcée ne doit pas être transcrite. L'expropriation purge virtuellement et par elle-même.
906. Conséquence de cette règle.
907. Exception.
- 907 bis. Renvoi pour la question de savoir si l'expropriation purge l'hypothèque de la femme ou du mineur.
908. L'adjudication sur enchères, après vente volontaire, purge et est exempte de transcription pour purger.
909. *Quid* de certaines ventes faites sous autorité de justice, telles que vente de biens de mineurs, etc. ?
910. De la transcription d'un acte commun à plusieurs personnes.
911. De la transcription d'un acte qui contient différentes opérations indépendantes les unes des autres.
912. Dispositions de la loi du 28 avril 1816, sur le payement des frais de transcription.
913. Le dernier acquéreur doit-il transcrire seulement son contrat, ou bien tous les actes de mutation qui ont précédé et qui n'ont pas été transcrits? Distinction. Examen de différentes opinions.

COMMENTAIRE.

892. Les Romains n'avaient pas de système organisé pour le purgement des hypothèques établies sur les biens

vendus volontairement (1). C'est au droit français qu'il faut reporter l'origine des formalités tracées par le Code Napoléon pour purger les propriétés des hypothèques qui les grèvent.

L'ancien droit français avait imaginé le décret volontaire « qui, dit Loyseau, sert d'un très-utile expédient pour » purger les hypothèques (2). »

Mais, comme je l'ai dit ci-dessus (3), le décret volontaire, dont j'ai fait connaître les formalités principales, avait l'inconvénient d'occasionner des frais énormes et ruineux; et c'est avec raison qu'il fut aboli par l'édit de Louis XV, de juin 1771, qui lui substitua les lettres de ratification. J'ai dit ailleurs (4) en quoi consistaient ces lettres de ratification.

L'exposition du contrat portant aliénation annonçait aux créanciers que les biens sujets à leur hypothèque étaient vendus; elle les avertissait de songer à la conservation de leurs droits. Cette publicité mettait les créanciers hypothécaires en demeure; elle faisait présumer qu'ils avaient eu connaissance de la vente, et, lorsqu'ils négligeaient de former opposition au sceau des lettres de ratification, ils étaient censés avoir renoncé à leurs droits (5).

La loi du 18 brumaire an VII établit un nouveau mode de consolider les aliénations, et de purger la propriété acquise par la vente volontaire.

L'art. 26 voulait que tout acte d'aliénation fût transcrit pour pouvoir être opposé aux tiers. La transcription

(1) Quant aux ventes forcées et par subhastation, voyez *infra*, n° 905.

(2) De l'Acte hyp., liv. 3, ch. 1, n° 18. V. *infra*, n° 996, de nouvelles observations sur l'origine du purgement et sur les diverses phases que cet établissement du droit français a parcourues.

(3) T. 2, n° 563.

(4) *Loc. cit.*

(5) L. 5, C. De remiss. pignoris. Répert., v° Hyp., p. 804, 805 et suiv.

transmettait à l'acquéreur les droits du vendeur, à la charge des dettes et hypothèques dont cet immeuble était grevé; alors l'acquéreur qui voulait se mettre à l'abri des poursuites auxquelles auraient pu donner lieu contre lui les hypothèques établies sur le bien acquis, devait notifier, dans le mois de la transcription de l'acte de mutation, aux créanciers: 1° son contrat d'acquisition; 2° le certificat de transcription; 3° l'état des charges et hypothèques assises sur la propriété, avec déclaration d'acquitter sur-le-champ *celles échues* et celles à échoir, le tout jusqu'à concurrence du prix stipulé.

Les créanciers qui soupçonnaient que le prix n'avait pas été porté à sa légitime valeur, pouvaient requérir la mise aux enchères dans le mois de la notification, en s'obligeant à faire porter le prix à un vingtième en sus. Faute de cette réquisition, le prix restait fixé au taux porté dans le contrat, et l'acquéreur était libéré en payant le prix.

893. Nous allons voir maintenant les formalités adoptées par le Code Napoléon pour le purgement des hypothèques et privilèges. Il sera facile de s'apercevoir qu'il s'est rapproché autant que possible du système adopté par la loi de l'an VII, qui, basé sur la publicité, avait perfectionné les dispositions, incomplètes sous beaucoup de points, du système des lettres de ratification.

894. Le Code s'occupe d'abord, dans ce chapitre 8, du purgement des hypothèques rendues publiques par l'inscription. Si les hypothèques des mineurs et des femmes mariées sont inscrites, les formalités qu'on va voir se développer successivement doivent être suivies pour les purger. Mais si ces hypothèques, qui, comme on sait, peuvent se passer de l'inscription, n'ont pas été rendues publiques, alors elles ne peuvent être purgées que par les formalités dont il sera parlé au chapitre 9.

Occupons-nous donc des hypothèques légales ou non légales *inscrites*.

Le Code exige d'abord, par notre article, que l'acte

d'aliénation soit transcrit en entier sur les registres du conservateur de la situation des biens. Mais ici se présente une foule de points à éclaircir; et d'abord quel est l'objet de cette transcription?

Je viens de dire que, par la loi de brumaire an VII, l'acquéreur n'était saisi, à l'égard des tiers, que par la transcription. Il résultait de là que tant que la transcription n'était pas opérée, le vendeur pouvait vendre ou hypothéquer la chose à un autre.

On voit quelle place importante la transcription tenait sous ce régime.

Le Code Napoléon a suivi des principes différents : la vente est parfaite par le consentement des parties. Le vendeur est dès lors dessaisi de la propriété; il ne peut la revendre ni l'hypothéquer à personne. La transcription n'ajoute rien à la perfection de la vente; elle n'est requise que comme formalité préliminaire pour parvenir au purgement des hypothèques (1).

L'idée primitive de la commission de rédaction du conseil d'État avait été de maintenir la disposition de l'art. 26 de la loi de l'an VII, et de ne permettre d'opposer à des tiers les actes translatifs de propriété, qu'autant qu'ils auraient été transcrits. Mais ce projet, défendu par M. Treilhard, fut attaqué par M. Tronchet, qui le représenta comme *ayant les effets les plus funestes, comme contraire aux principes de la matière, et comme entièrement fiscal* (2). Il semblait que la question, étant posée d'une manière aussi nette, devait recevoir du conseil d'État une solution expresse. Il n'en fut cependant pas ainsi, ou du moins, les procès-verbaux du conseil d'État ne font pas mention d'un vote relatif à cet important débat : tout ce que nous savons, c'est qu'à la suite d'une discussion incidente, soulevée par M. Cambacérès, le projet d'article, qui proposait la transcription comme

(1) M. Grenier, t. 2, p. 114.

(2) Conf., t. 7, p. 223. Voyez aussi la préface.

complément de la vente à l'égard des tiers, disparut, et que M. Theilhard perdit sa cause par voie de préterition. Ainsi donc, l'art. 26 de la loi de brumaire an VII ne passa pas dans le Code Napoléon (1). Quelque effort qu'ait fait M. Jourdan pour prouver qu'il devait y être comme sous-entendu (2), je ne pense pas qu'on puisse adopter cette opinion. La suppression d'un pareil texte est un fait trop décisif pour qu'il soit permis de chercher à éluder ses conséquences ou à heurter de front sa portée. Des dispositions si capitales ne se suppléent pas.

Je dis donc que la transcription n'est qu'une formalité préliminaire pour parvenir au purgement des hypothèques. Mais, pour mettre cette proposition dans tout son jour, je dois montrer ici quel fut le système qui présida à la rédaction de notre article, et quelle modification il reçut par les art. 834 et 835 du Code de procédure civile.

895. D'après le plan qui dirigea le législateur dans la rédaction du titre qui m'occupe, l'acquéreur devait être

(1) J'ai dit, dans ma préface, p. xxxvii, en note, que de tous les projets de réforme qui ont été préparés ou discutés, depuis 1841, à propos du régime hypothécaire, il n'en est pas un qui ne se soit attaché à réparer cette omission non motivée et si regrettable du Code Napoléon, en proposant le retour au principe posé dans l'art. 26 de la loi de brumaire an VII. C'est même là le seul objet qui, des projets en discussion devant l'Assemblée législative au 2 décembre 1851, ait été repris, depuis cette époque, comme étant l'unique point de la réforme sur lequel il n'y ait eu jamais ni dissentiment ni désaccord. On sait, en effet, que la transcription en matière hypothécaire a fait l'objet d'un projet spécial qui a été soumis au Corps législatif. Mais la session de 1854 est arrivée à son terme sans que le Corps législatif ait pu voter ce projet important. Cependant l'œuvre est avancée; la Commission formée au sein du Corps législatif a complété son étude du projet, et elle a fait son rapport par l'organe de M. de Belleyme. On peut donc espérer que cette loi sortira l'une des premières de la session de 1855.

(2) Dissertation sur l'aliénation des droits réels. Thémis, t. 5, p. 481. Je reviens sur cette question dans mon Commentaire sur la Vente, n° 43, où je réfute l'opinion de M. Jourdan avec développement.

pleinement affranchi de toutes les hypothèques *non inscrites* au moment de l'aliénation. On partait du principe posé par l'art. 1583 du Code Napoléon, qui veut que la vente soit parfaite dès le moment où il y a consentement; et l'on en tirait la conséquence que l'acquéreur, ayant reçu l'immeuble sans inscriptions, devait le garder tel qu'il lui était parvenu au moment où ses droits avaient été fixés. Le créancier qui n'avait pas pris d'inscription lors de la vente, ne pouvait donc en prendre après. D'où il suit que l'aliénation seule purgeait toutes les hypothèques *non inscrites*. La transcription n'était requise que pour parvenir au purgement des hypothèques *inscrites*.

C'est en quoi le Code Napoléon apporta une très-grande modification à la loi de brumaire an VII; car d'après les principes de cette dernière loi, le créancier non inscrit au moment de la vente pouvait toujours prendre inscription jusqu'à la transcription: ce qui était la conséquence de cette règle de la loi de l'an VII, que l'acquéreur n'était saisi, à l'égard des tiers, que par la transcription.

896. On a voulu prétendre que le Code Napoléon ne s'était pas autant éloigné de la loi de brumaire an VII que je viens de le dire, et que, sous l'une et l'autre législation; la transcription seule pouvait arrêter les inscriptions (1).

Voici comment on raisonne pour appuyer ce sentiment.

L'art. 2182 du Code Napoléon porte que « le vendeur » ne transmet à l'acquéreur que la propriété et les droits » qu'il avait lui-même sur la chose vendue, et qu'il les » transmet sous l'affectation des mêmes privilèges et hypothèques. »

(1) M. Guichard, Jurisp. Hyp., t. 5, p. 346, et la dissertation précitée de M. Jourdan, p. 486. V. aussi Bruxelles, 31 août 1808, et Lyon, 14 mars 1811 (Sirey, 9, 2, 45 et 11, 2, 454).

Donc, par le Code Napoléon, la vente seule ne fait pas disparaître et ne purge pas les hypothèques non inscrites. Il faut quelque chose de plus, c'est-à-dire la transcription.

On fortifie cette conclusion d'un argument tiré de l'art. 2198 du Code Napoléon. En effet, pour que l'immeuble, passant dans les mains du nouveau possesseur, soit affranchi des charges inscrites que le conservateur aurait omises dans son certificat, l'art. 2198 exige que le nouveau possesseur ait requis ce certificat depuis la transcription de son titre; de sorte que si l'acquéreur requiert le certificat du conservateur avant la transcription du contrat, l'immeuble ne demeure pas affranchi des inscriptions portées au certificat susdit.

C'est d'après ce certificat que doit être dressé le tableau énoncé dans l'art. 2183, n° 3. Il s'ensuit que ce certificat doit contenir toutes les inscriptions existant au moment de la transcription, puisque le conservateur, en délivrant son certificat depuis la transcription, doit y porter toutes les inscriptions prises jusqu'à ce moment.

Dès lors, si la date du contrat eût été décisive pour déterminer invariablement les charges qui pèsent sur l'immeuble, l'art. 2198 n'aurait pas exigé que la transcription précédât le certificat. Il se serait borné à prescrire que le certificat fût délivré depuis le contrat (1).

897. Ces raisons, quoique spécieuses, étaient peu solides.

Toutes les fois que le Code parle du droit de suite, il ne l'attribue qu'à l'hypothèque *inscrite*; et c'est spécialement ce qui résulte de l'art. 2166 du Code Napoléon, où il est dit: « Les créanciers ayant privilège ou hypothèque » *inscrite* sur un immeuble, le suivent, en quelques mains » qu'il passe. etc. »

Ainsi, quand on trouve dans l'art. 2182 que le vendeur transmet à l'acquéreur l'immeuble avec ses charges

(1) V. les arrêts cités à la note précédente.

et hypothèques, il faut dire que le législateur n'a voulu parler que des hypothèques inscrites.

Ceci est en effet fondé sur la raison. L'acquéreur qui traite avec le vendeur a dû se déterminer pour le payement du prix par l'état des inscriptions existantes au moment de l'acquisition. S'il ne voit pas d'inscriptions, il se libère en toute sûreté. Permettre de l'inquiéter par des hypothèques manifestées postérieurement, ce serait faire retomber sur lui la négligence du créancier qui a retardé l'émission de son inscription, et nuire à la sûreté et à la facilité des acquisitions.

Vainement tire-t-on des inductions de l'art. 2198 du Code Napoléon ; car, dans cet article, il n'est pas question d'inscriptions nouvelles, mais d'anciennes inscriptions dont la relation aurait été omise dans un certificat. Cette exception ne porte aucune atteinte au principe (1).

Ainsi donc, par le Code Napoléon, la transcription n'était nullement nécessaire pour mettre l'acquéreur à l'abri des inscriptions.

898. Malgré l'évidence de ces raisons, la régie de l'enregistrement, se fondant sur une faute d'impression échappée dans le rapport de M. Grenier au Tribunal, donna une instruction aux conservateurs des hypothèques afin d'inscrire, sans hésiter, tous les titres de créances hypothécaires qui leur seraient présentés jusqu'à la transcription des contrats des tiers acquéreurs. On y soutenait la doctrine que j'ai tout à l'heure réfutée. Mais la régie fut bientôt contrariée dans son système par la découverte de la véritable opinion de M. Grenier, qui disait formellement, dans son rapport, « que la transcription » n'est pas nécessaire pour arrêter le cours des inscriptions. » La régie sentit qu'il pourrait en résulter pour elle une diminution dans les produits des inscriptions et des transcriptions ; elle réclama auprès du ministre des

(1) Avis du conseil d'Etat du 11 fructidor an xiii, rapporté par M. Merlin, t. 16, p. 454 et 455.

finances, qui, approuvant au fond son opinion, en référa néanmoins au ministère de la justice. Ce dernier pensa que les instructions de la régie ne pouvaient être approuvées. Mais, pour mettre fin à cette controverse, il fit au chef du gouvernement un rapport qui fut renvoyé au conseil d'Etat. C'est sur ce rapport qu'intervint, à la date du 11 fructidor an xiii, un avis du conseil d'Etat très-développé, où il fut décidé « que, depuis le Code Napoléon, la vente authentique suffit pour arrêter le cours » des inscriptions, même par rapport aux créanciers antérieurs du vendeur, dont l'hypothèque, non inscrite » au temps de la vente, est sans force à l'égard d'un tiers » acquéreur (1). »

Cet avis fut approuvé par le chef du gouvernement ; car, suivant le témoignage de M. Loqué (2), on lit, en marge de l'expédition déposée aux archives du conseil d'Etat, le mot *approuvé* et la signature.

Mais il ne fut pas rendu public, parce que la régie de l'enregistrement, dont il devait diminuer les produits, obtint, par de nouvelles représentations, qu'il ne fût pas inséré au *Bulletin des Lois*. La question fut de nouveau reproduite et examinée à la séance du conseil d'Etat du 11 mars 1805, au moment où l'on mettait la dernière main à la rédaction du Code de procédure civile.

Le conseil d'Etat fit de vains efforts pour maintenir son avis : il fallut céder. Mais, comme il lui eût été trop pénible de rédiger un avis qui n'aurait pas été réellement le sien, quelqu'un proposa de glisser dans le Code de procédure quelques dispositions par lesquelles on consacrerait ce *changement fait au Code Napoléon* (3).

De là sont venus les art. 834 et 835. C'est à une ténacité fiscale qu'ils doivent naissance.

(1) On trouve cet avis du conseil d'Etat en entier au Rép. de Jurisprudence, t. 16, p. 454, col. 2.

(2) Esprit du Code de procédure, art. 834 et 835, n° 1.

(3) M. Loqué, *loc. cit.*

899. Après toutes ces observations, le système du Code Napoléon ne peut plus être douteux, puisqu'il nous est révélé par l'autorité plus spécialement chargée d'en donner l'interprétation, et par l'origine des articles du Code de procédure civile qui l'ont modifié. Aussi compte-t-on un grand nombre d'arrêts qui en ont fait une juste appréciation (1).

Les auteurs les plus graves sur la matière ont aussi pensé que la vente seule purgeait, sous le Code Napoléon, toutes les hypothèques non inscrites (2).

Ainsi, il doit être bien entendu que, d'après le Code Napoléon, la transcription n'était qu'un moyen prescrit par le législateur pour arriver au purgement des hypothèques inscrites au moment de la vente : c'était le premier pas à faire. L'acquéreur rendait son acte d'aliénation public, afin que les créanciers inscrits, recevant la notification prescrite par l'art. 2183 du Code Napoléon, pussent recourir à cet acte, en examiner les clauses, et y puiser des renseignements propres à les éclairer sur les mesures à prendre pour faire valoir leurs droits (3). La transcription servait aussi pour faire courir le délai de la prescription, comme nous l'avons vu au n° 883 (4).

(1) Angers, 23 avril 1809 (Sirey, 13, 2, 157). Paris, 22 décembre 1809 (Id.). Turin, 23 novembre 1810 (Sirey, 11, 2, 284). Idem, 11 décembre 1812 (Sirey, 14, 2, 25). Cassat., 22 février 1825 (Dal., 25, 1, 55) et 13 décembre 1813 (Sirey, 14, 1, 46). V. encore un arrêt de Montpellier du 9 novembre 1850 (Sirey, 51, 2, 650), qui étend la solution aux privilèges. V. à cet égard *suprà*, n° 280. Mais il a été jugé qu'il en est autrement si l'adjudication est suivie d'une surenchère. Cette surenchère entraînant la révocation de la purge, le vendeur recouvre la faculté de faire opérer l'inscription ou la transcription jusqu'à l'adjudication nouvelle à laquelle donne lieu la surenchère. Besançon, 13 juin 1848 (Sirey, *ibid.*).

(2) MM. Merlin, t. 16, Inscript., p. 451. Grenier, t. 2, p. 117, Tarrible, v° Transcript., Carré et Chauveau, quest. 2496 bis.

(3) Répert., Transcript., p. 99, n° 4.

(4) V., n° 904, l'importance toute spéciale de la transcription en matière de donation.

900. Mais, depuis l'insertion des art. 834 et 835 dans le Code de procédure civile, la transcription a joué un rôle moins secondaire. Elle est devenue nécessaire pour faire un appel aux inscriptions, et tous les créanciers non inscrits ont eu le droit de se faire inscrire dans la quinzaine de la transcription (1):

Je crois que cette innovation est, sous un rapport, une amélioration; et l'on peut remarquer ici qu'un intérêt fiscal a amené dans la loi une chose salutaire pour les tiers (2). En effet, par le système du Code Napoléon, un créancier pouvait perdre son hypothèque et les droits en résultant, par le seul fait du débiteur vendant à son insu. Un jugement est prononcé à l'audience, et établit une hypothèque générale au profit du créancier. Mais, pour prendre inscription, il faut que ce créancier se fasse donner une expédition et la fasse enregistrer. Cela entraîne des délais. Supposez qu'il ait pour débiteur un homme de mauvaise foi. Celui-ci peut vendre dans l'intervalle avec une promptitude frauduleuse, et le créancier se trouve, sans sa faute, privé d'un droit légitime. Voilà les conséquences rigoureuses des dispositions du Code Napoléon.

Il n'était donc pas inutile que le créancier fût mis en demeure par un acte ayant une grande publicité, tel que la transcription; et, puisque la transcription était considérée comme un avertissement pour agir, il convenait d'ajouter un délai (3): c'est ce qui a été fait

(1) Du reste, la transcription purge les rentes foncières mobiliées par les lois nouvelles, comme toutes autres créances. Cassat., 29 juin 1815 (Sirey, 13, 1, 382), 24 mars et 25 août 1829 (Sirey, 29, 1, 162, et 30, 1, 358), 27 novembre 1835 (Sirey, 35, 1, 900). — Voy. aussi MM. Fœlix et Henryon, *Rentes fonc.*, p. 156 et suiv.; Proudhon, *du Dom. priv.*, t. 1, n° 305.

(2) Mais j'ai montré, t. 1, n° 281, les inconvénients qui en sont résultés sous d'autres rapports.

(3) Disc. de l'orateur du gouv., art. 834 et 835 du Code de procédure civile.

par les art. 834 et 835 du Code de procédure civile (1).

(1) Je m'étonne après cela de voir, dans le projet de loi sur la transcription qui a été sur le point d'être voté par le Corps législatif dans sa dernière session (V. *suprà*, n° 894, à la note), la disposition finale de l'art. 6, portant abrogation des art. 834 et 835 du Code de procédure. A vrai dire, le même article du projet contient une réserve en faveur du vendeur ou du copartageant, qui, dit-il, peuvent utilement inscrire les privilèges à eux conférés par les art. 2103 et 2109 du Code Napoléon, dans les trente jours de l'acte de vente ou de partage, nonobstant toute transcription d'actes faits dans ce délai. Mais l'abrogation du délai de quinzaine établi par les art. 834 et 835 du Code de procédure n'en était pas moins proposée dans le projet. A mon avis l'innovation n'était pas heureuse. J'en ai dit les motifs ci-dessus; et je dois ajouter ici que ces motifs avaient généralement prévalu dans les discussions qui ont eu pour objet la réforme hypothécaire, chez nous. Je sais bien que parmi les cours et les facultés qui furent consultées en 1841, quelques-unes se prononcèrent pour l'abrogation (V. notamment l'avis des cours de Douai, de Limoges, de Paris et celui des facultés de Caen et de Paris, dans les Docum. pub. en 1844, t. 1, p. 234, 248, 568, 414 et 447); et je sais aussi qu'en 1851, le projet présenté par le gouvernement et celui qui avait été admis par le conseil d'Etat se prononcèrent dans le même sens (V. le rapport de M. Persil, p. 22 et suiv., et celui de M. Bethmont, p. 15). Mais, en 1841, la majorité des cours et des facultés était d'avis de rester dans l'esprit des art. 834 et 835 du Code de procédure, les unes virtuellement, en ne parlant pas de ces articles, que dès lors elles approuvaient par leur silence, les autres expressément, en demandant le maintien avec extension même du délai qu'ils ont fixé (V. notamment les observations des cours d'Aix, de Dijon, de Poitiers et de Rouen, *loc. cit.*, p. 156, 228 et suiv., 399, 774, 775). Et je remarque que les observations de ces cours témoignent d'une grande connaissance des affaires et des besoins de la pratique. C'est aussi à ce système que l'Assemblée législative s'attacha avec une immuable fixité, en 1851. Dès le début de la discussion, la Commission législative s'éleva contre le projet du gouvernement, d'après lequel la transcription devait clore irrévocablement la liste des inscriptions du chef du vendeur. Elle pensa que cette innovation offrait des inconvénients graves, qui n'étaient pas contrebalancés par des avantages suffisants. Le rapporteur mit dans tout son jour l'exactitude des appréciations de la Commission (V. le rapport de M. de Vatimesnil, p. 94 et 95); et la pensée de cette commission se résumait dans l'art. 2174 du projet, qui était conçu en ces termes: « Dans la quinzaine qui suit la trans-

Mais il faut convenir que ces moyens sont tout à fait insuffisants pour procurer aux créanciers une connaissance précise de l'aliénation et du délai de rigueur qui court contre eux; et ce n'est pas sans raison qu'on a proposé d'y ajouter l'affiche (1) dans l'auditoire du tribunal, par imitation de ce qu'ordonne l'art. 2194 du Code Napoléon, et la publication dans les journaux, conformément à l'art. 680 du Code de procédure civile (2).

901. Les art. 834 et 835 du Code de procédure n'ont pas d'effet rétroactif. Ils ne prononcent rien sur les aliénations déjà faites sous le Code Napoléon: ils ne se réfèrent qu'aux aliénations à venir (3). Ainsi, toutes les ventes faites dans le temps intermédiaire qui s'est écoulé depuis le Code Napoléon jusqu'à la promulgation du Code de procédure civile, ont été régies par le Code Napoléon. C'est ce qu'a jugé un arrêt de la Cour de cassation du 22 février 1825 (4).

902. On doit transcrire tous les actes d'aliénation quelconques, qui n'obligent pas personnellement à la

» cription, les créanciers privilégiés ou hypothécaires du précédent
 » propriétaire, dont le titre est antérieur à ladite transcription,
 » peuvent prendre inscription sur l'immeuble dont l'aliénation a
 » été transcrite. Passé ce délai, ils n'y sont plus recevables. » Je
 dois ajouter que cette disposition fut votée en première lecture,
 sans qu'aucune voix se soit élevée au sein de l'Assemblée légis-
 lative, contre le principe qui s'y trouve consacré. Il en fut de
 même, lors de la seconde délibération, dans laquelle l'article fut
 reproduit avec quelques modifications de détail, étrangères au délai
 de quinzaine (V. l'art. 2167); et je la retrouve dans le projet qui
 avait été préparé pour la troisième délibération (art. 2166). Cette
 disposition me paraît sage, malgré les inconvénients qui en peu-
 vent résulter au point de vue des privilèges, et que j'ai signalés moi-
 même, *suprà*, n° 281: voilà pourquoi il serait prudent de s'y tenir.

(1) M. Grenier, t. 2, n° 352. — V. aussi, dans les Documents publiés par M. le garde des sceaux en 1844, p. 747 et 748, les observations des cours de Montpellier et de Nancy.

(2) Recueil de M. Dalloz, Hyp., p. 315, n° 5 et suiv.

(3) Répert., t. 16, p. 457. Grenier, t. 2, p. 120.

(4) Dal., 25, 1, 55.