

dette hypothécaire. La vente faite sous seing privé doit être transcrite comme la vente authentique. A la vérité, il peut en résulter des inconvénients : le vendeur peut dénier sa signature et son écriture. Si cependant l'immeuble a été revendu sur enchère, combien sera désagréable la position de l'adjudicataire, qui, croyant avoir acheté sous le sceau de la foi publique, se verra recherché par le vendeur, qui ne reconnaîtra pas sa signature (1) ! Ce sont probablement ces raisons qui avaient déterminé le ministre de la justice à décider, le 25 nivôse an VIII, qu'on ne pouvait faire transcrire, à l'effet de purger, que les contrats d'aliénation passés en forme authentique, ou du moins formellement reconnus. Il en a été autrement décidé par un arrêt du conseil d'Etat du 3 floréal an XIII, approuvé le 12 du même mois (2).

903. On doit transcrire les actes contenant des legs particuliers et des donations particulières lorsque les biens contenus dans ces legs et donations sont grevés d'hypothèques qu'on veut purger. A la vérité, notre article semble ne requérir la transcription que pour les *contrats* translatifs de propriété. Mais c'est un vice de rédaction ; et, quoique les testaments ne soient pas des contrats, on doit transcrire celles de leurs dispositions qui contiennent des legs particuliers.

On voit que je restreins aux seuls légataires et donataires à titre particulier la faculté de transcrire pour purger ; car ils ne sont pas tenus personnellement des dettes du testateur et du donateur ; et c'est un principe invariable, que celui-là seul peut purger, qui n'est pas personnellement obligé.

903 bis. Ainsi, pour juger la question de savoir si l'on peut purger, et si, par conséquent, l'on doit transcrire, il suffira de se référer à ce que j'ai dit *suprà*, n° 810 et suiv., de ceux qui sont personnellement obligés ou qui sont seulement tiers détenteurs (3).

(1) M. Grenier, t. 2, p. 128 et 480.

(2) *Suprà*, n° 285.

(3) V. aussi M. Dalloz, Hyp., 567, n° 2.

904. Je dois faire remarquer qu'en ce qui concerne la donation, la transcription n'est pas seulement une formalité facultative pour ceux qui veulent purger, mais que c'est encore une des solennités nécessaires à cet acte, pour qu'il puisse être opposé aux tiers. Ce n'est pas ici le lieu de réfuter une opinion de M. Toullier, qui pense que la transcription n'est, pour la donation comme pour les ventes, qu'un acte volontaire pour purger les hypothèques.

905. Je disais, au n° 902, qu'on doit transcrire tous les actes d'aliénation quelconques.

Mais il faut excepter ceux qui, par eux-mêmes, emportent purgement des hypothèques. Telle est l'adjudication faite sur expropriation forcée.

De tout temps il a été reconnu que l'adjudication sur expropriation purge les privilèges et hypothèques établis sur l'immeuble.

« Si eo tempore quo prædium distraheretur, programme (1) admoniti creditores, cum præsentessent (2), jus suum exsecuti non sunt, possunt videri obligati nem pignoris amississe. » L. 6, C. *De remiss. pignor.*

C'est aussi ce qu'enseignent Loyseau (3), Basnage (4), Pothier (5), M. Grenier (6), M. Tarrible (7).

La raison en est que l'expropriation se fait avec un grand appareil et la plus grande publicité. Il y a des notifications prescrites. Les affiches sont présumées faire connaître à tous les créanciers la poursuite dont l'im-

(1) C'est-à-dire affiches. V. Godefroy, sur cette loi.

(2) Le créancier est présumé présent, suivant la glose, lorsqu'il a pu avoir connaissance des affiches.

(3) Liv. 3, ch. 6, n° 26.

(4) Hyp., ch. 17, p. 92.

(5) Procédure civile, p. 262.

(6) T. 2, p. 174. — *Junge* MM. Persil, art. 2181, n° 21 ; Battur, t. 4, p. 657 ; Duranton, t. 20, n° 557 ; Carré et Chauveau, quest. 2405 et 2479 ; Rolland de Villargue, v° *Purge*, n° 4 ; Bioche, *Cod. verb.*, n° 52, et v° *Saisie immob.*, n° 517. — V. aussi l'arrêt de Montpellier du 9 novembre 1850 que j'ai cité au n° 899.

(7) *Inscript.*, p. 215.

meuble est l'objet; elles les avertissent qu'après la vente faite par l'autorité publique, les hypothèques seront détachées du fonds, et qu'ils n'auront plus de droits que sur le prix. S'il était permis d'inquiéter l'adjudicataire pour des hypothèques antérieures à l'adjudication, il n'y aurait plus de sûreté dans les ventes publiques, et c'est un principe consacré par la loi 8, C. *De remiss. pign.*, que « *Fiscalis hastæ fides faciliè convelli non debet.* »

Ainsi, l'adjudicataire reçoit la chose franche et libre. Il n'est plus soumis à des recherches hypothécaires (1), et les hypothèques revêtues de l'inscription se convertissent en droit sur le prix.

906. Il faut dire aussi que le créancier hypothécaire qui n'aurait pas pris d'inscription avant l'adjudication, ne pourrait en prendre postérieurement, ainsi que l'enseignent MM. Tarrible (2) et Grenier (3); car l'immeuble, étant purgé des créances inscrites, le serait à plus forte raison des créances non inscrites. Sur qui, au surplus, prendrait-on inscription? Sur le débiteur? Il n'est plus propriétaire de la chose. Sur l'adjudicataire? Mais il doit recevoir la chose libre et la conserver intacte (4).

Par une seconde conséquence, on devrait décider que le créancier non inscrit au moment de l'adjudication, et déchu du droit de s'inscrire postérieurement, n'aurait aucun rang d'hypothèque sur le prix. Il ne pourrait être colloqué que *inter chirographarios*; car, pour être admis à l'ordre entre les créanciers hypothécaires, il faut nécessairement être muni d'une inscription (art. 752 et suiv. du Code de procédure civile).

Disons donc que l'adjudicataire sur expropriation

(1) *Suprà*, n° 720, 663, 722, et surtout *infra*, n° 996.

(2) *Rep.*, *Inscript.*, p. 215.

(3) T. 1, n° 209. V. *suprà*, n° 663.

(4) V. ce que j'ai dit, *suprà*, n° 720, sur une question analogue, ainsi que l'argument tiré de l'art. 163 de la loi du 9 messidor an III, combiné avec l'art. 752 du Code de procédure civile.

forcée ne doit pas remplir les formalités prescrites pour purger.

Je n'ignore pas que M. Delvincourt est d'un avis contraire (1). Mais je ne saurais partager cette opinion, qui, du reste, a été très-bien réfutée dans le recueil de M. Dalloz (2). Les formalités du purgement ne s'appliquent qu'aux *ventes volontaires*. C'est ce qui résulte positivement de la rubrique des art. 832 et suiv. du Code de procédure civile.

907. Si cependant la notification prescrite par l'article 692 du Code de procédure civile n'avait pas été faite à un créancier inscrit, l'adjudication ne purgerait pas son hypothèque, et le créancier conserverait tous ses droits de suite (3).

Celui qui voudra se rendre adjudicataire d'un immeuble sur expropriation forcée, devra donc s'assurer soigneusement si tous les créanciers inscrits ont été mis en demeure de surveiller les poursuites; sans quoi, il s'exposerait à être inquiété.

907 bis. Les principes exposés aux n°s 905 et 906 sont peu susceptibles de controverse pour ce qui concerne les hypothèques soumises à l'inscription. Mais c'est une question fortement controversée que de savoir si on doit les appliquer aux hypothèques légales qui n'ont pas été inscrites. Je m'en occuperai sous l'art. 2194 du Code Napoléon, au chap. 9.

908. On doit encore considérer comme purgeant de plein droit, et comme dispensées de tous les formalités prescrites dans ce chapitre, les adjudications par surenchère à la suite de vente volontaire; car ces adjudications ont lieu suivant les formes établies pour les expo-

(1) T. 3, p. 361, note 1.

(2) *Hyp.*, p. 375, n° 45.

(3) Caen, 28 novembre 1825 (*Dall.*, 26, 2, 191); Liège, 11 août 1814 (*idem*, *Hyp.*, p. 375, note 2). Tarrible, *Saisie immobilière*, § 6, art. 1, n° 15.

priations forcées : elles sont environnées de la plus grande publicité, conformément à l'art. 2187 du Code Napoléon (1); elles sont faites sous la surveillance de tous les créanciers inscrits, qui ont été mis en éveil par l'accomplissement des formalités prescrites par l'art. 2183 du Code Napoléon. Mais elle ne purgent pas les hypothèques légales non inscrites (2).

909. Il ne faut pas en dire autant des ventes faites sous autorité de justice, dans les cas où il s'agit de procéder à l'aliénation,

Des biens immeubles des mineurs émancipés ou non ;

Des biens dotaux, conformément à l'art. 1558 du Code Napoléon ;

Des biens originairement saisis par expropriation forcée, mais dont la saisie a été abandonnée et convertie en vente judiciaire, conformément à l'art. 747 du Code de procédure civile ;

Des biens immeubles des interdits ;

Des biens qu'on licite ;

Des biens dépendant des successions vacantes ;

Des biens dépendant d'une succession acceptée sous bénéfice d'inventaire ;

Des biens appartenant à un failli ;

Des biens appartenant à un débiteur qui a fait cession de biens (3).

Objectera-t-on, cependant, que ces ventes étant faites par autorité de justice, avec enchères et sur affiches, les adjudicataires doivent être dispensés de purger, de même que l'adjudicataire sur expropriation forcée ?

Mais cette raison ne serait pas soutenable. Les créanciers hypothécaires assistent en quelque sorte comme parties aux expropriations forcées : ils sont avertis par

(1) M. Grenier, t. 2, 175. V. une exception, *infra*, n° 920.

(2) *Infra*, n° 975.

(3) V. M. Tarrille, v° Transcript., 33, n° 7. M. Grenier, t. 2, p. 173 et 174. M. Dalloz, Hyp., p. 376, n° 44.

des notifications (art. 692 du Code de procédure civile) ; ils ont pu enchérir soit lors de l'adjudication provisoire, soit lors de l'adjudication définitive, soit même après, conformément à l'art. 708 du Code de procédure civile.

Au contraire, les créanciers hypothécaires ne sont pas appelés aux ventes dont je viens de faire l'énumération : ils n'y sont pas parties. Ce n'est pas dans leur intérêt qu'elles se poursuivent, comme l'expropriation forcée : c'est dans l'intérêt unique des propriétaires. A la vérité, il y a des affiches et publications ; mais les créanciers n'en sont pas touchés directement, comme ils le sont des notifications dans la procédure sur expropriation forcée. La vente peut se poursuivre à des distances très-éloignées de leur domicile, et ils peuvent l'ignorer. S'ils eussent été appelés, peut-être eussent-ils fait monter les enchères plus haut que le prix de l'adjudication. Il n'y a donc pas de parité, et l'adjudicataire est soumis au purgement comme si la vente eût été purement conventionnelle. C'est ce qu'a jugé un arrêt de la cour de Caen du 28 novembre 1825 (1).

910. On demande si, lorsqu'un acte est commun à plusieurs personnes, la transcription profite à celles qui ne l'ont pas requise. Il faut distinguer.

*Premier cas.* Jacques vend à Pierre et à Paul un immeuble, chacun pour moitié : la transcription de l'acte entier, faite à la requête de Pierre, pourra aussi servir à Paul lorsqu'il voudra procéder au purgement des hypothèques assises sur sa portion. C'est ce qui résulte positivement d'une décision du ministre de la justice du 17 mars 1809. On la trouve dans le Code de Paillet, sous l'art. 2181, et dans la collection de M. Sirey (2).

*Deuxième cas.* Mais supposez que Pierre fasse un échange avec Paul. Le bien reçu par Pierre est dans l'arrondissement de Saint-Denis, et le bien reçu par Paul

(1) Dall., 26, 2, 191.

(2) 9, 2, 166.

est dans l'arrondissement de Mirecourt. Paul, voulant purger les hypothèques assises sur l'immeuble par lui acquis, fait transcrire l'acte entier au bureau de Mirecourt. Evidemment cette transcription ne profitera pas à Pierre, qui est obligé de faire transcrire son contrat au bureau de Saint-Denis; l'on sait que c'est au bureau de la situation des biens que doit être faite la transcription.

911. Une question plus difficile est de savoir si, lorsqu'un acte de vente contient différents chefs distincts d'aliénation, on doit nécessairement transcrire la totalité de l'acte, ou seulement la portion qui se réfère aux immeubles qu'on a intérêt de purger.

Parexemple: Primus achète de Secundus, par un même acte, le fonds A estimé 6,000 francs, le fonds B estimé 20,000 francs, et le fonds C estimé 14,000 francs. Il n'y a d'hypothèques que sur l'immeuble C. Primus, qui veut purger, devra-t-il transcrire l'acte entier ou seulement la partie de l'acte qui concerne l'immeuble C?

La raison de douter vient de ce que notre article exige que l'acte soit transcrit *en entier* par le conservateur des hypothèques.

Mais cette disposition doit être entendue dans un sens raisonnable; plusieurs actes différents peuvent être contenus dans un même contexte, et n'en être pas moins indépendants les uns des autres. Lorsque le Code Napoléon a employé les expressions dont je parlais tout à l'heure, il a voulu parler du cas où un acte ne contient qu'une seule et même convention. Mais lorsqu'il n'en est pas ainsi, il deviendrait frustratoire de transcrire la totalité d'un acte qui, bien qu'unique quant à la forme, est complexe quant aux dispositions diverses qu'il contient. L'opinion que j'embrasse ne contrarie pas le texte de notre article; je veux, comme une chose indispensable, qu'on transcrive la totalité de la vente du fonds C; je veux que la transcription s'opère non par un simple extrait analytique, ainsi que l'ont pensé à tort quelques tribunaux ou-

blieux de la lettre de notre article (1), mais par une copie littérale, exacte, complète, qui reproduise sur les registres du conservateur la teneur du contrat qui a aliéné le fonds C (2); mais je crois que ce serait dépasser le but du législateur que d'obliger l'acquéreur à transcrire les deux portions d'acte relatives à A et B. Ce sont réellement deux actes distincts et différents (3).

Au surplus, il peut être dans l'intention de l'acquéreur de ne pas purger les hypothèques qui sont sur les immeubles A et B; pourquoi le forcer à transcrire le contrat en ce qui concerne ces immeubles? Pourquoi rendre obligatoire ce que la loi a laissé *in merâ facultate*?

On devrait porter la même solution, si le même acte d'adjudication portait vente de domaines différents à différents particuliers.

Mais si l'acte est indivisible, ou si toutes les clauses dépendaient les unes des autres, alors la transcription doit reproduire cet acte dans son intégrité.

Ainsi Pierre donne à Paul le fonds A, et Paul lui donne en échange le fonds B. Il y a bien là aliénation de deux immeubles: mais l'aliénation de l'un est la charge de l'aliénation de l'autre, en sorte que, pour que l'opération intervenue entre les parties soit exposée dans tout son jour, il est indispensable que la transcription

(1) Les tribunaux de Beauvais et de Nogent-le-Rotrou.

(2) Voyez dans le *Traité des formalités hypothécaires*, par M. Baudot, un jugement du tribunal de Pont-Audemer du 29 décembre 1829, qui décide que le conservateur doit se refuser à la transcription d'une simple analyse (t. 2, p. 9). *Junge* aussi les arrêts des cours d'Amiens, 15 novembre 1838, d'Orléans, 7 juin 1839, et de Paris, 26 juin 1840 (Sirey, 39, 2, 241 et 342; 40, 2, 487). V. aussi l'art. 2194 du Code Napoléon.

(3) Le projet de loi sur la transcription, dont la discussion allait s'ouvrir quand la session a été close, et surtout le rapport de M. de Belleyme tendraient à faire croire qu'il entraînait dans la pensée du projet d'exiger la transcription entière, même pour les actes complexes. Les inconvénients que je signale ci-dessus font voir, je crois, qu'on ne doit pas aller jusque-là. V., en ce sens, les observations de M. Pont, dans la *Revue critique*, t. 4, p. 174.

reproduise fidèlement la totalité de l'acte d'échange. On ne pourrait le scinder sans autoriser les créanciers à s'en plaindre (1).

912. Quant au paiement des droits de transcription, la loi du 28 avril 1816, art. 52, 54 et 61, exige qu'il soit perçu simultanément avec le droit d'enregistrement, soit qu'on ait ou non transcrit, en sorte que la loi fiscale produit un excellent résultat, en ce qu'elle force en quelque sorte l'acquéreur à hâter la mesure si avantageuse de la transcription, à laquelle peut-être il ne songeait pas.

Une décision du grand-juge et du ministre des finances, des 17 et 28 mars 1809 (2), porte même que lorsqu'une vente ou donation est commune à plusieurs individus, l'un des nouveaux propriétaires ne peut requérir la transcription pour ce qui le concerne, et payer le droit en proportion; mais qu'il doit payer la totalité du droit, sauf son recours contre les autres copropriétaires, auxquels la transcription profite également. Cette décision semble contraire à ce que j'ai dit au numéro précédent. Mais elle ne peut être considérée que comme une décision fiscale, et si le conservateur ne s'y conformait pas, je ne pense pas que les créanciers pussent faire annuler la transcription partielle comme incomplète, si elle ne portait que sur une portion divisible de l'acte.

913. Il y a une question très-importante dont il me reste à parler.

Lorsqu'un immeuble a été l'objet de plusieurs ventes successives, le dernier acquéreur qui veut purger doit-il faire transcrire non-seulement son contrat, mais encore tous ceux qui ont précédé le sien, ou bien la loi se contente-t-elle de la transcription de l'acte qui l'investit de la propriété?

On aperçoit aisément la portée de cette question sous

(1) V. sur cette matière M. Grenier, t. 2, n° 569, et M. Persil, Rég. hyp., art. 2181 et 2182, n° 14 et 15.

(2) Sirey, 9, 2, 166. Dall., Enregistr., p. 488 et suiv.

un régime qui considère la transcription comme un appel aux créanciers pour se faire inscrire. Il s'agit de savoir s'ils sont suffisamment mis en demeure par la transcription du contrat qui n'émane pas de leur débiteur direct, ou si au contraire, en ne se faisant pas inscrire dans la quinzaine, ils conservent néanmoins l'intégrité de leurs droits.

Posons un exemple. Primus vend le fonds A à Secundus, sous la charge d'une hypothèque au profit de Caius. Secundus, après avoir donné une hypothèque à Titius, revend à Tertius. Tertius hypothèque de nouveau le fonds A à Sempronius, et revend à Quartus. Aucun des créanciers hypothécaires n'a pris d'inscription. D'un autre côté, ni Secundus ni Tertius n'ont fait transcrire. Quartus seul fait transcrire son contrat, et, pendant la quinzaine, Sempronius se présente pour prendre inscription. Que doit-on décider à l'égard de Caius et de Titius? Faut-il dire qu'ils sont déchus? Ou bien pourront-ils objecter que les contrats de vente de Primus à Secundus, de Secundus à Tertius n'ont pas été transcrits, qu'ils n'ont pas été mis en demeure de s'inscrire, et que leur hypothèque subsiste toujours?

Pour décider cette difficulté, on a coutume de faire une distinction.

Ou le dernier contrat rappelle la nomenclature exacte de tous les précédents vendeurs, et alors la transcription qui en est faite suffit pour donner l'éveil à tous les créanciers sans exception;

Ou bien le dernier contrat ne contient pas cette nomenclature, et alors il faut transcrire tous les contrats antérieurs.

Telle est l'opinion professée par M. Grenier (1) : il soutient que la transcription du dernier contrat qui ne rappelle pas les contrats antérieurs, n'est un appel que pour faire inscrire les hypothèques appartenant aux

(1) T. 2, p. 166.

créanciers du vendeur immédiat ; mais que les créanciers des précédents possesseurs ne sont nullement mis en demeure de s'inscrire par la transcription d'un contrat qui n'émane pas de leur débiteur direct. Cette transcription n'est pas pour eux un avertissement suffisant, ne fût-ce que parce qu'ils n'y trouvent pas le nom de leur débiteur, et qu'ils peuvent croire que l'aliénation porte sur un bien autre que celui qui sert d'assiette à leur hypothèque. Ainsi, si les créanciers dont il est question ici ne prennent pas inscription dans la quinzaine de la transcription, ils se défendront en disant qu'ils ont ignoré la transcription, et leur hypothèque restera. Mais lorsque la dernière vente contient une nomenclature de tous les précédents propriétaires, la transcription qui en est faite suffit pour donner l'éveil à leurs créanciers, et il est inutile de se jeter alors dans les frais de transcription d'une foule d'actes qui n'ajouteraient rien aux lumières dont ont besoin les créanciers mis en demeure. C'est aussi à l'aide de cette distinction que MM. Delvincourt (1) et Merlin (2) résolvent la difficulté. Voici les termes de M. Merlin :

« Tous les jours on regarde les hypothèques prises sur tous les précédents propriétaires, comme purgées par la transcription du contrat du dernier acquéreur, suivie de la notification et des autres formalités prescrites à cet effet, *pourvu qu'on y rappelle exactement les noms de tous les propriétaires précédents dont les titres d'acquisition n'ont pas été purgés.* »

Mais M. Tarrible pense que cette distinction est contraire au texte de la loi : il veut que tous les contrats antérieurs soient transcrits *en entier* ; car il n'y a pas de loi qui rende suffisantes les simples nomenclatures, et rien ne peut remplacer, dans le sens de la publicité, la trans-

(1) T. 3, p. 363, n° 2.

(2) Transcription, p. 106, note.

cription *entière* des actes dans un registre public (1).

Enfin la Cour de cassation n'adopte ni l'opinion de M. Tarrible, ni la distinction proposée par les auteurs que j'ai cités plus haut. Elle est d'avis que, soit que l'acte qu'on transcrit rappelle ou non les mutations antérieures, la transcription de cet acte suffit pour mettre en demeure tous les créanciers, et que, si ceux-ci laissent écouler le délai de quinzaine sans s'inscrire, ils sont déchus.

On trouve cette doctrine développée avec soin et étendue dans un arrêt de la section civile en date du 13 décembre 1813, rendu après quatre délibérés, sur les conclusions conformes de M. Lecoutour et au rapport de M. Zangiacomi (2). La même opinion est reproduite dans un arrêt de la Cour de cassation du 14 janvier 1818 (3), où l'on remarque le passage suivant : « Des expressions mêmes des art. 2181, 2182 et 2183 du Code Napoléon, il résulte que le tiers détenteur n'est tenu de faire transcrire *que son contrat* et ne doit faire de notification qu'aux créanciers inscrits. »

Pour moi, je pense qu'il faut, avec MM. Grenier, Delvincourt et Merlin, faire la distinction dont j'ai parlé plus haut, et repousser comme une exagération fâcheuse et l'opinion trop générale de M. Tarrible (4) et celle de la Cour de cassation. Il ne faut pas perdre de vue que, dans l'obscurité de la loi, on doit chercher à concilier les intérêts de la publicité avec le besoin d'économiser les frais et les peines qui pèsent sur celui qui veut purger un immeuble. Rien ne serait plus inutile, et néanmoins plus onéreux, que de forcer un tiers détenteur à transcrire tous les contrats qui successivement ont fait passer l'immeuble de possesseurs en possesseurs jusqu'à

(1) Rép., Transcript., § 3, n° 2, p. 102. L'opinion du même auteur, dans Sirey, 14, 1, 48.

(2) Sirey, 14, 1, 50. Dall., Hyp., p. 88. Répert., t. 15, p. 691.

(3) Dall., Hyp., p. 306. Rép., t. 17. Transcription, p. 820.

(4) Elle est cependant adoptée, mais par d'autres raisons, dans le recueil de M. Dalloz, Hyp., p. 368, n° 5.

lui, lorsque, par une nomenclature exacte de toutes ces transmissions diverses, il excite l'attention des créanciers qui attendent le moment de la transcription pour se faire inscrire.

Mais aussi rien ne serait plus injuste, plus contraire aux principes de la publicité, que de prononcer la déchéance contre un créancier qui n'aurait été mis en demeure que par la transcription d'un acte où le nom de son débiteur ne serait pas rappelé. N'est-il pas clair qu'il n'aurait pas été averti de l'aliénation, puisqu'il aurait pu croire que l'immeuble vendu appartenait à un autre, et n'avait pas d'identité avec celui qui servait de siège à son hypothèque?

## ARTICLE 2182.

La simple transcription des titres translatifs de propriété sur le registre du conservateur, ne purge pas les hypothèques et privilèges établis sur l'immeuble.

Le vendeur ne transmet à l'acquéreur que la propriété et les droits qu'il avait lui-même sur la chose vendue : il les transmet sous l'affectation des mêmes privilèges et hypothèques dont il est chargé.

## SOMMAIRE.

914. La transcription ne purge pas. Elle n'est qu'un préliminaire pour purger.  
915. Le tiers détenteur est tenu, envers les créanciers hypothécaires, d'une manière différente de son vendeur.

## COMMENTAIRE.

914. La transcription ne purge pas les immeubles des hypothèques et privilèges qui y sont établis ; elle n'est qu'une mesure préliminaire pour parvenir au purgement.

C'est ce que j'ai assez expliqué en commentant l'article précédent pour que je ne sois pas obligé d'y revenir. Le purgement ne résulte que de l'accomplissement de l'ensemble des formalités dont il sera parlé aux articles suivants.

915. Notre article contient un grand principe en matière de vente et d'aliénation : c'est que le vendeur ne transmet à l'acquéreur que ses droits sur la chose vendue ; et qu'il la lui communique par conséquent sous l'affectation des mêmes charges et hypothèques. C'est ce qu'Ulpien avait déjà dit dans la loi 54, D. *De reg. juris.* « *Nemo plus juris in alium transferre potest, quam ipse habet* (1).

Au surplus, il semble que cet article serait placé dans un cadre plus convenable au titre de la *Vente*, d'autant plus qu'ici il fait disparate avec d'autres principes, qui mettent le tiers détenteur dans une position fort différente de celle qu'avait son auteur à l'égard des créanciers hypothécaires. Ainsi il peut purger, quoique le débiteur ne l'eût pas pu ; il n'est tenu que des inscriptions existantes lors de la vente, ou de celles qui surviennent dans la quinzaine de la transcription, tandis que son auteur était tenu de toutes les hypothèques inscrites ou non inscrites. L'affectation hypothécaire est donc indépendante, au regard du tiers détenteur, de certaines conditions dont elle est affranchie à l'égard du débiteur.

## ARTICLE 2183.

Si le nouveau propriétaire veut se garantir de l'effet des poursuites autorisées dans le chapitre 6 du présent titre, il est tenu, soit avant les pour-

(1) V. aussi les lois 11, § 2, Dig. *De act. empt.*, 67 ; Dig. *De cont. empt.* L. 1, C. *Sine censu.*