

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.*