

Il suit de là que l'existence d'un bail diminue la valeur de l'immeuble loué; de là l'intérêt des tiers créanciers hypothécaires à savoir si le fonds qui leur est donné en gage est loué; la garantie que leur donne l'hypothèque se réalise par la vente de la chose hypothéquée, et elle se vend plus difficilement et à des conditions moins favorables quand elle est louée; donc le bail devait être porté à la connaissance des tiers créanciers, qui traitent avec le propriétaire sur la foi d'une garantie hypothécaire. Ces motifs sont généraux et s'appliquent à un bail de trois ans, aussi bien qu'à un bail de neuf ans. Pourquoi donc la loi n'a-t-elle prescrit la publicité que pour les baux de neuf ans? C'est que le législateur a dû concilier tous les intérêts. Or l'obligation de transcrire les baux de courte durée serait une gêne et une dépense pour les parties contractantes; et quant aux tiers, la publicité est moins nécessaire, puisque, en voyant les lieux occupés par un locataire ou un fermier, ils doivent s'attendre à ce que le bail ait la durée ordinaire de neuf ans (nos 114 et 115).

Il résulte de la loi hypothécaire une dérogation au code civil. Lorsque le bail est de neuf ans, on reste sous l'empire du code Napoléon, la loi belge ne s'occupe pas de ces baux. Si le bail a plus de neuf ans, il pouvait être opposé aux tiers acquéreurs, quand il avait date certaine; tandis que, d'après la loi nouvelle, il ne peut leur être opposé que s'il est transcrit: le bail, fût-il authentique, ne peut être opposé aux tiers, quoiqu'il ait date certaine. La dérogation est fondée sur l'intérêt des tiers; la date certaine ne les prévient pas de l'existence du bail; il fallait donc prescrire la publicité du bail: c'est le seul moyen de sauvegarder l'intérêt des tiers (n° 116).

En second lieu, doivent être transcrits les baux contenant quittance d'au moins trois années de loyer. Dans cette hypothèse, la loi ne tient pas compte de la durée des baux; quand même le bail n'aurait qu'une durée de six ans, il devrait être transcrit s'il y avait un paiement anticipatif de trois ans de loyer constaté dans l'acte. La raison en est que la valeur de l'héritage est diminuée par le paiement anticipé, l'acquéreur ne touchera pas les loyers et les fermages payés d'avance, et si l'immeuble est hypothéqué, il se vendra à un prix moins élevé à cause de cette diminution de valeur. Cette raison est aussi générale, et logiquement la loi

aurait dû prescrire la publicité de tout bail contenant quittance anticipative de loyers ou de fermages, quand même le preneur n'aurait payé d'avance qu'un an ou deux ans de son prix. Mais ici encore le législateur a dû tenir compte de tous les intérêts, en ne multipliant pas sans nécessité une formalité gênante et coûteuse; or la transcription est moins nécessaire pour les paiements anticipatifs d'un an ou de deux ans, puisque pour certains baux, ceux de biens ruraux, ce paiement est d'usage et les tiers doivent s'y attendre (n° 119).

SECTION II. — Des formalités de la transcription.

Sommaire.

- 307. Les actes authentiques sont seuls admis à la transcription.
- 308. Quels sont les actes ayant le caractère d'authenticité requis par la loi?
- 309. *Quid* des procurations? Pourquoi doivent-elles être authentiques?
- 310. Comment se fait la transcription? Pourquoi l'acte doit-il être transcrit en entier?
Quid des procurations?
- 311. Où doit se faire la transcription?
- 312. Formalité de la transcription.
- 315. Publicité du registre aux transcriptions.

307. En principe, la loi n'admet à la transcription que les actes authentiques (art. 2). C'est une grave dérogation au code civil. Les contrats soumis à la transcription, ventes, partages, baux, peuvent se faire par actes sous seing privé; si un acte sous seing privé suffit pour prouver le contrat entre les parties, pourquoi exige-t-on un acte authentique pour que la convention puisse être rendue publique et avoir effet à l'égard des tiers? C'est obliger les parties qui sont intéressées à ce que leur contrat puisse être opposé aux tiers, à faire dresser un acte authentique, ce qui est une gêne et une dépense. Quelles sont les raisons de cette innovation? Le législateur a prescrit la publicité des transactions immobilières afin de consolider la propriété en mettant les tiers acquéreurs à l'abri de toute éviction, et en donnant aux tiers créanciers hypothécaires une garantie de la stabilité de leurs droits. Pour assurer et consolider les droits des tiers, le fait matériel de la transcription ne suffit point; il faut avant tout que les actes transcrits soient stables et autant que possible inattaquables. Or, les actes authentiques ont seuls cet avantage; ils font foi par

eux-mêmes, tandis que les actes sous seing privé ne font foi que lorsqu'ils ont été reconnus ou vérifiés en justice; il suffit que l'écriture ou la signature soient déniées pour qu'ils n'aient aucune foi, et pour qu'ils donnent lieu à un procès long et chanceux. Ce n'est pas tout. Les ventes, les partages, les baux sont des contrats synallagmatiques; l'acte sous seing privé qui les constate est soumis à des formalités spéciales, dont l'inobservation lui enlève toute force probante; voilà une nouvelle cause d'incertitude et de procès. Enfin le législateur a voulu que l'acte fût transcrit en entier, afin de donner aux tiers une connaissance exacte et complète des conventions qu'ils sont intéressés à connaître. Cela suppose des actes rédigés avec soin; sous ce rapport, les actes authentiques doivent être préférés aux actes sous seing privé (n° 124).

308. L'article 2 admet d'abord à la transcription les jugements. Il s'agit des jugements qui, d'après l'article 1^{er}, tiennent lieu de convention ou de titre; il faut donc que les jugements soient passés en force de chose jugée; tant qu'ils peuvent être attaqués par l'appel ou l'opposition, les jugements n'équivalent pas à un acte qui de son essence est stable (n° 125).

La loi admet en second lieu à la transcription les actes authentiques, c'est-à-dire les actes notariés, car les notaires ont seuls le droit de recevoir les actes auxquels les parties doivent ou veulent donner le caractère d'authenticité : tels sont les donations, ventes, partages et baux qui sont soumis à la transcription (n° 126).

Les actes sous seing privé sont admis à la transcription quand ils ont acquis le caractère d'authenticité par une reconnaissance en justice ou devant notaire. Si la partie reconnaît volontairement l'écrit sous seing privé qu'on lui oppose, le jugement en donne acte au demandeur; si elle dénie l'écriture ou la signature, on procède à la vérification en justice, et dans ce cas, il intervient encore un jugement qui déclare que l'écrit est reconnu (n° 127).

La reconnaissance devant notaire se fait par acte notarié; le notaire y doit constater les conventions telles qu'elles se trouvent relatées dans l'acte sous seing privé, c'est-à-dire les copier. En effet, la transcription exigée par la loi est la copie littérale de l'acte; il faut donc que l'acte en entier soit reconnu par les parties et que le notaire dresse acte de cette reconnaissance. Un simple acte de *dépôt* ne suffirait point; cet acte constate seule-

ment qu'un acte sous seing privé a été *déposé* chez un notaire, il n'imprime pas l'authenticité à l'écriture (n° 128).

309. L'article 2 ajoute : « Les procurations relatives à ces actes devront être données dans la même forme », c'est-à-dire qu'elles doivent être constatées par un acte authentique, et cet acte doit être transcrit en même temps que l'acte principal. En principe, le mandat peut être donné par acte sous seing privé (art. 1985). Cette règle reçoit exception quand l'acte auquel le mandat se rapporte doit être reçu dans la forme authentique; la raison en est que le consentement, dans ce cas, doit être authentiquement constaté pour qu'il ait effet; or, c'est le mandat qui constate le consentement; il doit donc être authentique, sinon la convention à laquelle le mandant concourt par l'intermédiaire du mandataire manquerait d'un élément d'authenticité (n° 130).

310. Comment se fait la transcription? La loi (art. 1^{er}) veut que l'acte soit transcrit en entier. Pour d'autres actes soumis à la publicité, notamment pour les privilèges et hypothèques, la loi se contente d'une inscription qui contient la mention que les tiers sont intéressés à connaître. Le législateur s'est montré plus rigoureux pour les actes translatifs ou déclaratifs de droits réels immobiliers et pour les baux. La raison en est que les tiers peuvent avoir intérêt à connaître toutes les clauses d'un acte, même les moins essentielles; pour les éclairer complètement, il fallait prescrire la copie littérale. D'ailleurs, l'inscription de l'acte présentait de graves inconvénients. Qui aurait rédigé l'inscription? Les parties? C'eût été les exposer à d'inévitables erreurs, et par suite de ces erreurs, l'acquéreur n'aurait pas été propriétaire à l'égard des tiers. Le conservateur? C'eût été lui imposer une responsabilité effrayante et presque impossible (n° 136).

Il suit de là que les procurations doivent être transcrites en entier. Comme le dit l'article 77 de la loi hypothécaire, elles sont le *complément* de l'acte auquel elles se rapportent; et ce complément est essentiel. En effet, la condition essentielle de toute convention, c'est le consentement; or, quand une partie donne mandat, c'est la procuration qui constate le consentement. Donc, la procuration doit être transcrite, pour qu'il y ait copie entière, ainsi que le veut la loi (n° 140).

311. Où la transcription doit-elle se faire? La loi (art. 1^{er})

veut que l'acte soit transcrit au bureau de la conservation des hypothèques dans l'arrondissement duquel les biens sont situés. Pourquoi à ce bureau plutôt qu'à tout autre? C'est dans l'intérêt des tiers. Il faut qu'ils sachent à quel bureau ils doivent s'adresser pour avoir connaissance des actes qui ont pu être transcrits. La formalité est donc substantielle, puisqu'elle est exigée dans l'intérêt de la publicité. De là suit que la transcription faite à un autre bureau serait inopérante, les tiers ne la connaîtraient point, et par conséquent on ne pourrait pas leur opposer l'acte irrégulièrement transcrit (n° 141).

312. La transcription se fait sur un registre à ce destiné (art. 1^{er}; c'est le registre aux transcriptions que les conservateurs doivent tenir conformément à la loi (art. 124).

Régulièrement, la transcription devrait se faire au fur et à mesure que les actes sont présentés au conservateur, et en présence du requérant; mais le plus souvent cela est impossible à cause des nombreuses occupations des conservateurs. Pour concilier l'intérêt et le droit des parties avec les besoins du service, la loi prescrit la tenue d'un registre aux dépôts (art. 124), dans lequel le conservateur inscrit jour par jour, et par ordre numérique, la remise qui lui est faite des actes de mutation pour être transcrits; il donne au requérant une reconnaissance qui mentionne le numéro sous lequel la remise a été inscrite; quand ensuite le conservateur opère la transcription, il la fait à la date de la remise constatée par le registre des dépôts. Il se peut donc qu'il y ait entre le dépôt et la transcription un intervalle de plusieurs jours; mais cela est indifférent, car la date de la transcription est assurée par le registre du dépôt (nos 143-144).

313. Le registre des transcriptions est public, de même que tous les registres dont la loi prescrit la tenue, afin de porter à la connaissance des tiers les faits juridiques qui y sont relatés. En quoi consiste la publicité? L'article 127 porte: « Les conservateurs des hypothèques sont tenus de délivrer des certificats constatant les mutations et concessions de droits réels, ainsi que les baux consentis par tous individus indiqués dans les réquisitions écrites qui lui sont faites à cette fin. » L'article 130 contient la sanction de cette disposition: « Dans aucun cas, les conservateurs ne peuvent refuser ni retarder la délivrance des certificats,

sous peine des dommages-intérêts des parties; à l'effet de quoi, procès-verbaux des refus ou retards seront, à la diligence des requérants, dressés sur-le-champ soit par un juge de paix, soit par un huissier ou un notaire » (n° 145).

SECTION III. — Effet de la transcription.

§ I. Des actes translatifs ou déclaratifs de propriété.

Sommaire.

- 314. La transcription n'est exigée qu'à l'égard des tiers.
- 315. A leur égard, les actes non transcrits n'existent point.
- 316. Qui est tiers dans le sens de l'article 1^{er} de la loi hypothécaire? Le principe s'applique-t-il aux donations et aux substitutions?
- 317. Sont tiers les acquéreurs à titre onéreux et à titre gratuit.
- 318. De même les créanciers hypothécaires.
- 319. Ainsi que les créanciers chirographaires.

314. La loi hypothécaire (art. 1^{er}) porte que tous actes translatifs ou déclaratifs de droits réels immobiliers seront transcrits, et que jusqu'à la transcription ils ne pourront être opposés aux tiers. La transcription n'est requise que dans l'intérêt des tiers, elle est étrangère aux parties contractantes. D'après le code Napoléon, les rentes et les partages sont translatifs et déclaratifs de propriété entre les parties et à l'égard des tiers, dès que le contrat est parfait, et le contrat se parfait par le concours de volontés des parties contractantes. La loi hypothécaire déroge au code en ce qui concerne la translation ou la déclaration de la propriété de droits réels immobiliers à l'égard des tiers, elle n'y déroge pas en ce qui concerne les parties. Ainsi, entre les parties la vente transfère la propriété, et le partage la déclare, par le seul effet du consentement des parties contractantes; tandis qu'à l'égard des tiers, la vente et le partage n'existent point tant qu'ils n'ont pas été transcrits; le vendeur reste donc propriétaire à l'égard des tiers, et l'indivision subsiste à leur égard entre héritiers (n° 157).

315. L'article 1^{er} ne formule pas le principe dans ces termes absolus; il dit que l'acte non transcrit ne pourra être opposé aux tiers qui contractent sans fraude. Cette disposition semble prévoir un cas particulier, celui où le vendeur, après avoir aliéné,

l'immeuble, le vendrait à un second acheteur, et le cas où il hypothéquerait l'immeuble vendu ou le grèverait d'un autre droit réel, avant que le premier acheteur ait transcrit; dans ce cas, celui-ci ne peut opposer son titre aux tiers acquéreurs, si ceux-ci ont transcrit leur acte d'acquisition ou inscrit leur hypothèque; en un mot, ceux qui ont rendu public l'acte qui leur donne un droit sur la chose peuvent opposer ce droit à un acquéreur qui n'aurait pas transcrit, celui-ci ne pouvant pas se prévaloir de son acquisition contre les tiers.

Nous dirons, en termes plus généraux, que l'acte non transcrit n'existe pas à l'égard des tiers, de sorte que, s'il s'agit d'une vente, le vendeur reste propriétaire à l'égard des tiers. C'est une conséquence du principe de publicité. La loi la prescrit pour faire connaître aux tiers les actes qui les intéressent; si l'acte n'est pas rendu public, les tiers n'ont pas pu le connaître, donc il n'a aucune existence légale à leur égard, et si la vente n'existe pas, le vendeur reste propriétaire. Cette conséquence, quoiqu'elle ne soit pas écrite dans le texte, en découle nécessairement. Je vends aujourd'hui un immeuble à Pierre qui ne transcrit point; demain je vends le même immeuble à Paul qui transcrit. Paul sera propriétaire à l'égard de Pierre. Mais pour que Paul acquière la propriété de l'héritage, il faut que, moi vendeur, j'en sois resté propriétaire; donc, malgré la vente que j'ai consentie à Pierre, je suis encore propriétaire à l'égard des tiers, je n'ai cessé de l'être qu'à l'égard de Pierre (n° 159).

Le même principe s'applique au partage. Si l'acte n'est pas transcrit, le partage n'existera pas à l'égard des tiers, et, par conséquent, à leur égard, les copartageants seront toujours considérés comme étant en état d'indivision (n° 160).

316. Qu'entend-on par *tiers* dans l'article 1^{er} de la loi hypothécaire? Le sens du mot *tiers* doit être déterminé d'après l'objet de la disposition où il est employé. Or, dans l'article 1^{er}, le mot *tiers* est employé par opposition aux parties contractantes. Voici, en effet, le principe que la loi établit quant à la translation de la propriété immobilière, et ce que nous disons des actes translatifs s'applique aux actes déclaratifs. *Entre les parties*, vendeur et acheteur, par exemple, la propriété se transfère par le seul effet du contrat; à l'égard des tiers, la propriété n'est transmise que du

jour où l'acte a été transcrit. Pourquoi? Parce qu'ils n'ont connaissance de l'acte que par la transcription; cela implique qu'ils ne figurent pas à l'acte. Donc sont *tiers* tous ceux qui ne sont pas parties à l'acte et qui, par suite, n'en ont pas connaissance. Ce qui confirme cette interprétation, c'est que la loi ne permet pas aux tiers de se prévaloir du défaut de transcription s'ils avaient connaissance de l'acte non transcrit. Cela suppose encore que l'on est tiers, parce qu'on ignore l'acte, et généralement on n'apprend à le connaître que par la transcription.

De là découle une règle d'interprétation d'une grande importance. Pour savoir qui est tiers, il faut voir quelles personnes sont parties contractantes et quelles personnes ne le sont pas; les dernières peuvent opposer le défaut de transcription, les premières ne le peuvent pas (n° 165).

Cette règle s'applique aux donations et aux substitutions. Il est vrai que les articles 941 et 1070 forment le principe en termes différents, mais la loi hypothécaire déroge en ce point au code civil, parce qu'elle établit un principe nouveau, plus large que celui que le code avait emprunté à la loi de brumaire; l'ancienne loi est incompatible avec la nouvelle, donc elle est tacitement abrogée (nos 165, 169).

317. Le principe s'applique sans doute aucun aux tiers acheteurs. Si le propriétaire vend un immeuble successivement à deux acheteurs, celui qui aura transcrit son acte d'acquisition sera propriétaire, quand même son titre serait le dernier. Si les actes ont été transcrits le même jour, on applique l'article 123, qui est ainsi conçu : « La préférence se détermine d'après le numéro d'ordre sous lequel la remise du titre aura été mentionnée au registre des dépôts (1). » C'est l'application du principe que la date de la transcription détermine la translation de la propriété à l'égard des tiers (nos 166-167).

Ce que nous disons des acheteurs s'applique aux donataires, de sorte que le donataire qui transcrit la donation sera propriétaire à l'égard d'un acheteur antérieur qui n'a pas transcrit. En effet, la question doit être décidée par la loi nouvelle (2); or,

(1) Voyez, ci-dessus, n° 312.

(2) Voyez, ci-dessus, n° 316.

l'article 1^{er} met les actes à titre gratuit sur la même ligne que les actes à titre onéreux : cela est décisif (n° 168).

318. Les créanciers hypothécaires sont également des tiers. Notre loi hypothécaire veut garantir tous les intérêts; or, parmi ces intérêts, le plus considérable et le plus usuel est celui des créanciers hypothécaires; ils peuvent donc opposer le défaut de transcription de tout acte translatif de propriété, à titre onéreux ou à titre gratuit. On suppose qu'ils ont conservé leur droit par l'inscription, et cette inscription, comme nous le dirons plus loin, doit être prise avant la transcription de l'acte de vente ou de donation (art. 112) (n° 170).

319. Les créanciers chirographaires sont également des tiers. Si l'on admet notre principe (1), cela est évident : ils ne figurent pas à l'acte, donc ils sont des tiers. L'esprit de la loi ne laisse aucun doute; elle a voulu sauvegarder les droits de tous ceux qui, ayant intérêt à connaître l'acte soumis à la transcription, n'en ont pas connaissance, l'acte n'ayant pas été transcrit : cet acte n'existe pas à leur égard. On ne peut pas objecter les principes du code civil, puisque l'objet de la loi nouvelle a été précisément d'établir un principe nouveau (nos 173-180).

320. Pour que les tiers puissent opposer le défaut de transcription, il faut qu'ils aient contracté *sans fraude* (art. 1^{er}). Quand y a-t-il fraude? La loi suppose que le second acquéreur, en traitant avec le vendeur qui avait déjà aliéné l'immeuble, connaissait l'existence de la vente; cela suffit, dit le rapport de la commission de la chambre des représentants, pour qu'il soit de mauvaise foi, et pour qu'il soit repoussé par l'exception de dol. La condition de bonne foi s'explique par le but que le législateur a eu en prescrivant la publicité; il a voulu avertir les tiers de l'existence des actes dont l'ignorance pourrait leur causer préjudice; or si le second acquéreur ou un créancier hypothécaire sait que l'immeuble qu'il achète ou qui lui est hypothéqué a été vendu par un acte non transcrit, il ne peut pas dire qu'il ignorait cet acte, et qu'il serait trompé et lésé, si on pouvait le lui opposer. La loi veut protéger les tiers de bonne foi; et, dans l'espèce, c'est un tiers de mauvaise foi qui veut se prévaloir du défaut de

(1) Voyez, ci-dessus, n° 316.

publicité légale, alors que la publicité est inutile, puisqu'il connaît l'existence de l'acte, bien qu'il n'ait pas été rendu public (n° 191).

L'article 1071 du code civil établit un principe différent pour les substitutions; il est ainsi conçu : « Le défaut de transcription ne peut être suppléé ni regardé comme couvert par la connaissance que les créanciers ou les tiers acquéreurs pouvaient avoir eue de la disposition par d'autres voies que celle de la transcription. » La jurisprudence appliquait ce principe aux donations. Il est certain que, d'après la loi nouvelle, les donations ne sont plus régies par le code civil (1). On doit en dire autant des substitutions quand elles sont faites par donation; mais les substitutions peuvent aussi être faites par testament, et il est difficile de considérer, dans ce cas, comme abrogé, l'article 2071, puisque la loi hypothécaire ne soumet pas les dispositions testamentaires à la transcription. Il en résulte qu'il y a deux principes contraires, pour une seule et même matière. Cela prouve que le législateur aurait dû coordonner la loi hypothécaire avec le code civil, comme la proposition en avait été faite lors de la discussion (n° 192).

§ II. Des baux.

Sommaire.

321. Les baux excédant neuf ans, qui n'ont pas été transcrits, sont réduits à la période de neuf ans dans laquelle le preneur se trouve au moment où le droit des tiers prend naissance.
322. Si un bail contenant quittance anticipative de trois ans de loyer n'est pas transcrit, le paiement ne pourra pas être opposé aux tiers.

321. Les baux excédant neuf années doivent être transcrits; s'ils ne l'ont pas été, seront-ils considérés à l'égard des tiers comme n'existant pas? La loi n'applique pas aux baux le principe qu'elle suit pour les aliénations et les partages. Quoique non transcrit, le bail pourra être opposé aux tiers; seulement il sera réduit à la période de neuf ans dans laquelle le preneur se trouve, au moment où le droit des tiers prend naissance. C'est ce que dit l'article 1^{er} de la loi, aux termes duquel la durée des baux non transcrits sera réduite, conformément à l'article 1429 (2).

(1) Voyez, ci-dessus, n° 299.

(2) Voyez le t. III de ce cours, p. 286, n° 484.

Quelle est la raison de la différence que la loi fait entre les baux et les actes translatifs ou déclaratifs de droits réels immobiliers? Toute vente, tout partage, doivent être transcrits; tandis que les baux de moins de neuf ans ne doivent pas être rendus publics; donc les tiers ne sont pas censés intéressés à connaître les baux de neuf ans; partant le preneur doit avoir son droit assuré pour une durée de neuf ans, malgré le défaut de publicité; c'est seulement le bail, en tant qu'il est soumis à la transcription, qu'il ne peut opposer aux tiers, quand il n'a pas été transcrit. C'est dire que le bail ne peut pas être opposé aux tiers, pour ce qui excède la période de neuf ans dans laquelle le preneur se trouve.

Quand on dit que le bail peut toujours être opposé aux tiers pour une période de neuf ans, soit qu'il ait été fait pour ce terme, soit qu'il ait été réduit, cela veut dire que les tiers doivent respecter le bail conformément au code civil. Il faut donc appliquer l'article 1743; le preneur ne peut opposer son bail aux tiers acquéreurs que s'il a date certaine. Sous ce rapport, la loi hypothécaire ne déroge pas au code civil; mais elle y déroge en ce sens, que sous l'empire du code Napoléon un bail, quelque longue que fût sa durée, pouvait être opposé à l'acquéreur, dès qu'il avait date certaine, tandis que, d'après la loi hypothécaire, le bail qui excède neuf ans, quand même il aurait date certaine, ne peut être opposé aux tiers que pour une période de neuf ans, s'il n'a pas été transcrit. Nous en avons dit la raison plus haut (1) (nos 198 et 200).

322. Quel est l'effet des baux contenant quittance d'au moins trois années de loyer, quand ils n'ont pas été transcrits? Il faut appliquer à ces baux le principe qui régit la publicité du bail. Quoique non transcrit, le bail n'est pas considéré comme inexistant à l'égard des tiers, il peut leur être opposé comme bail non sujet à transcription. Ainsi un bail de neuf ans contient une quittance anticipative de trois ans de loyer; ce bail ne doit pas être transcrit à raison de sa durée; il peut être opposé aux tiers dès qu'il a date certaine. Mais il aurait dû être transcrit à raison du paiement anticipatif constaté dans l'acte; sous ce rapport, il ne pourra être opposé aux tiers; c'est-à-dire que le preneur, à leur

(1) Voyez, ci-dessus, n° 307.

égard, sera considéré comme n'ayant pas fait de paiement anticipatif; il sera obligé de payer de nouveau, à l'égard des tiers. Si le bail est de dix-huit ans et s'il n'a pas été transcrit, il ne pourra être opposé aux tiers, que pour la période de neuf ans dans laquelle le preneur se trouve, et de plus le paiement anticipatif de trois ans de loyer ne pourra lui être opposé (n° 202).

CHAPITRE III.

DE L'INSCRIPTION.

§ I. Des demandes en nullité et en révocation.

N° 1. DE LA PUBLICITÉ.

Sommaire.

323. Motif de la publicité.
 324. A quelles demandes la loi s'applique-t-elle.
 325. Pour qu'il y ait lieu à inscription, il faut une *demande judiciaire*, et cette demande doit avoir pour objet l'*annulation* ou la *révocation*.
 326. Quelles décisions doivent être rendues publiques?
 327. La publicité se fait par voie d'inscription.
 328. Quelles sont les formalités de l'inscription?

323. La loi hypothécaire (art. 3) soumet à la publicité, par la voie de l'inscription, les demandes en nullité ou en révocation des droits réels immobiliers et les décisions rendues sur ces demandes. Quel est le motif de cette publicité? La loi suppose que des droits immobiliers ont été transmis et que l'acte a été transcrit. Ces transmissions peuvent être opposées aux tiers: s'agit-il d'une vente, l'acheteur sera propriétaire à leur égard. Si les droits de l'acheteur sont attaqués par une action en nullité ou en révocation, les tiers ne peuvent plus traiter en sûreté avec lui, puisque, propriétaire aujourd'hui, il peut ne plus l'être demain, et l'annulation ou la révocation de son droit réagira régulièrement contre les tiers. Or, le but de la loi nouvelle est de donner aux tiers une connaissance exacte de la situation du propriétaire avec lequel ils contractent; elle devait donc les avertir du danger dont les menacent les demandes en nullité et en révocation. Par la