

“ Il est facile d'apercevoir qu'on ne peut plus songer à faire jouer ce mécanisme ingénieux, si la transcription n'est plus nécessaire pour la mutation de la propriété immobilière à l'égard des tiers, et si cette mutation s'opère par la seule force du contrat de vente (1). On objectera peut-être que malgré l'abrogation de la loi de brumaire, l'acheteur ne manquera pas de transcrire son contrat d'acquisition, soit pour faire la purge (art. 2181), soit pour arrêter le cours des inscriptions nouvelle (art. 834, C. proc.), soit enfin pour jouir des bénéfices particuliers attachés à la transcription par les arts 2108 et 2198. On ajoutera même que le droit de transcription étant, depuis la loi de finances du 28 avril 1816, acquitté en même temps que le droit d'enregistrement ou de mutation, les acheteurs n'ont plus d'intérêt à omettre la transcription ; enfin on fera remarquer que le vendeur peut la requérir lui-même, s'il craint la négligence de l'acheteur à cet égard.

“ Ces observations sont vraies, mais il n'en résulte nullement que l'art. 2108 se trouve maintenu et applicable ; il suffit pour s'en convaincre d'un moment de réflexion. Examinons ce point ; et d'abord, considérons le privilège du vendeur sous le rapport du *droit de préférence*.

“ La vente étant consentie, de deux choses l'une : ou l'acheteur est devenu sur le champ propriétaire complet et absolu de l'immeuble, sans réserve d'aucun droit réel au profit du vendeur ; ou l'aliénation opérée par le contrat ne l'a été que sous la réserve du privilège. Si on admet la première opinion, l'immeuble acquis par l'acheteur est sur le champ frappé entre ses mains par les hypothèques générales, soit judiciaires, soit légales, qui existaient à une date antérieure, avec ou sans inscription, suivant les cas. De nouvelles hypothèques peuvent venir aussi grever le même immeuble après l'acquisition. Dès lors on aura beau transcrire le contrat, le vendeur, qui avait tout aliéné, n'acquerra jamais qu'un droit nouveau primé par les hypo-

---

(1) Ce qui est aussi le cas d'après le droit du Bas-Canada auquel l'Ord. 4 Vic. c. 30, n'a pas dérogé sous ce rapport.—J. C.