

“ Lorsque la jurisprudence a décidé que l'article 26 de la loi de brumaire était abrogé, et que l'aliénation des immeubles à titres onéreux était parfaite par le seul consentement, elle s'est principalement fondée sur la disparition de l'article 91 du projet de la section de législation du conseil d'état sur *les privilèges et hypothèques* (1), lequel cependant avait été adopté par le conseil d'état après une solennelle discussion, (séance du 10 ventôse, an XII. Fenet, t. 15 page 391). Un puissant argument a été aussi tiré dans le même sens de l'article 834 du Code de procédure, dont nous aurons bientôt à nous occuper. Nous n'avons point à examiner ici la bonté de cette solution ; nous la prenons pour point de départ ; consacrée par une pratique constante et générale, elle n'est presque plus contredite aujourd'hui. Mais aussi nous regardons comme une vérité incontestable, qu'en faisant disparaître le principe posé dans l'article 91 du projet de loi, on a, par cela même, anéanti l'article 2108 tout entier, cet article étant une dépendance nécessaire de la règle, suivant laquelle l'acheteur ne devient propriétaire à l'égard des tiers que par la transcription de l'acte de vente.

“ En effet, 2108 est fondé sur cette idée simple et rationnelle que le vendeur, voulant retenir sur l'immeuble vendu un droit réel qui est le privilège, l'aliénation est notifiée au public avec la restriction qu'elle comporte, c'est-à-dire, avec la clause de réserve du privilège. Le public sait que l'acheteur est devenu propriétaire, mais il sait aussi que le vendeur n'est pas payé, et que le droit qu'il a au prix de vente pourra être opposé par lui, soit aux acquéreurs subséquents, soit aux créanciers hypothécaires de l'acheteur, quelle que soit la date à laquelle remonte leur hypothèque.

---

(1) Cet article était ainsi conçu : “ Les actes translatifs qui n'ont pas été transcrits ne peuvent être opposés aux tiers qui auraient contracté avec le vendeur et qui se seraient conformés aux dispositions de la présente.” Fenet, t. 15, page 356.