

tion, quand il a été fait dans la convention une réserve expresse des privilèges et hypothèques (art. 1275).

On peut aussi citer le cas de l'article 1299.

2° Par la **renonciation** du créancier à l'hypothèque. Cette renonciation n'est pas assujettie à des formes particulières, excepté celle de la femme mariée à son hypothèque légale, qui doit être faite par acte authentique (art 9. L. de 1855).

3° Par la **purge**. (V. p. 273.)

4° Par la **prescription**.

5° Par la **restriction**. — Lorsque le nombre des immeubles affectés d'une hypothèque générale est diminué par la justice. (V. p. 260.)

6° Par la **perte de l'immeuble hypothéqué**; cependant si l'immeuble était assuré, les indemnités dues par l'assureur sont attribuées légalement aux créanciers privilégiés et hypothécaires suivant leur rang (loi du 19 février 1889, art. 2 et 3, § 1).

### Prescription des privilèges et des hypothèques.

Art. 2180.

Les règles sur la prescription de l'hypothèque diffèrent selon que l'immeuble hypothéqué est

possédé par le débiteur ou par un tiers détenteur.

Quand l'**immeuble est possédé par le débiteur**. — Il n'y a pas à proprement parler de prescription de l'hypothèque. *L'hypothèque s'éteint si la dette est prescrite.*

Il était inutile de le dire; c'est le résultat de la règle générale consacrée par l'art. 2180, 1°.

Mais on a voulu abroger expressément une règle ancienne qui en pareil cas donnait à l'hypothèque une durée de quarante ans; cette hypothèque, après l'expiration de la prescription libératoire de la dette, ne garantissait plus que la dette naturelle qui subsiste après la prescription.

Quand l'**immeuble est possédé par un tiers détenteur**. — L'hypothèque peut s'éteindre par une prescription indépendante de la prescription de la dette.

La prescription est alors une prescription *acquisitive*, le détenteur acquiert la *liberté de son fonds*, c'est-à-dire qu'il complète sa propriété que l'existence de l'hypothèque empêchait d'être entière.

Ce caractère de la prescription est démontré: 1° parce qu'elle suppose la possession; 2° parce qu'elle s'accomplit par un temps relativement bref quand il y a titre et bonne foi, ce qui est une règle particulière de la prescription afin d'acquérir.

La prescription de l'hypothèque est indépendante

de la prescription de l'immeuble lui-même, car elle peut s'accomplir au profit d'un détenteur qui est propriétaire de l'immeuble. Mais elle est soumise aux mêmes conditions que la prescription acquisitive :

Elle s'accomplit, tantôt par une possession de *trente ans*,

Tantôt par une possession de *dix ou vingt ans*.

La prescription de **trente ans** commence le jour de la prise de possession de l'immeuble et ne demande pas d'autre condition.

La prescription de **dix ou vingt ans** commence seulement au jour de la *transcription du titre* de propriété.

Elle exige un juste titre et la bonne foi. Le **juste titre**, c'est le fait qui transfère la propriété au détenteur ou qui l'aurait transférée si son auteur avait été propriétaire.

Le Code ne veut pas abrégier le délai de la prescription de l'hypothèque en faveur d'une personne qui n'a pas fait ce qu'il fallait pour acquérir la propriété de l'immeuble.

**La bonne foi.** — C'est la croyance erronée qu'il n'existe pas d'hypothèque sur l'immeuble.

Mais cette croyance ne suffit pas, il faut encore que le possesseur croie qu'il a acquis l'immeuble *à vero domino*; car la loi, en exigeant qu'il ait un titre

quant à la propriété, montre bien qu'elle n'admet la prescription de l'hypothèque par dix ou vingt ans qu'autant que la prescription de la propriété est elle-même possible par ce délai.

La prescription a lieu par dix ans, quand le créancier contre qui elle court demeure dans le ressort de la Cour d'appel où est situé l'immeuble; elle a lieu par vingt ans dans le cas opposé.

*Suspension et interruption de la prescription.* — Cette prescription est soumise aux règles générales sur ces points, en observant toutefois que pour appliquer ces règles on tient compte de la personne de celui contre qui court la prescription de l'hypothèque, c'est-à-dire, de la personne du créancier.

C'est, par exemple, quand le créancier est mineur que la prescription de l'hypothèque est suspendue, tandis que la prescription de la propriété est suspendue pendant la minorité du vrai propriétaire.

L'interruption civile doit résulter du fait du créancier qui exerce son droit hypothécaire en saisissant l'immeuble.

Si la *saisie* n'est pas possible parce que le terme n'est pas échu, le créancier poursuit le détenteur en *reconnaissance d'hypothèque*, et son assignation interrompt la prescription.

Il est nécessaire d'user de ce moyen, car la prescription n'est pas suspendue par la non-échéance

du terme, la règle de l'article 2257 s'appliquant à la prescription des dettes, et non pas à la prescription acquisitive.

*Observation.* — La prise d'une inscription n'interrompt pas la prescription, parce que ce fait peut être ignoré du possesseur et qu'il ne contient pas, au reste, une injonction comme tous les actes auxquels le titre de la prescription accorde l'effet interruptif.

#### PURGE DES PRIVILÈGES ET DES HYPOTHÈQUES.

**Purge.** — Procédure tendant à dégrever un immeuble des privilèges et des hypothèques qui le frappent.

*Deux purges :* 1° Celle des hypothèques inscrites ;  
2° Celle des hypothèques dispensées d'inscription, et qui n'ont pas été inscrites.

Le but des deux procédures n'est pas identiquement le même; la première s'adresse à des créanciers connus, la seconde à des créanciers inconnus, et avant tout, son but doit être de les avertir pour les mettre en demeure de se faire connaître.

#### Purge des hypothèques inscrites.

Art. 2181-2192.

**Personnes qui peuvent purger.** — La purge est une atteinte aux droits des créanciers

hypothécaires, car elle peut avoir pour résultat que quelques-uns d'entre eux perdront leur hypothèque sans être payés. D'où cette conséquence que tous les propriétaires ne peuvent pas purger.

Le droit de purger n'appartient qu'aux *tiers détenteurs*.

Cette expression de la loi exclut d'abord le débiteur, qui ne peut pas diminuer lui-même les garanties de la dette ;

Aussi, et par la même raison, les débiteurs accessoires, comme les cautions.

Un débiteur conjoint qui a payé sa part peut purger, puisqu'il a cessé d'être débiteur.

Un des héritiers du débiteur qui détient l'immeuble hypothéqué sur lequel il est tenu *hypothécairement pour le tout*, n'aurait pas, même après le paiement de la part pour laquelle il est tenu personnellement, le droit de purger. Car, comme héritier de celui qui a constitué l'hypothèque, il est tenu de l'obligation de ne pas porter atteinte aux droits constitués par lui.

Or, l'hypothèque étant indivisible, l'obligation de la respecter est indivisible.

Celui qui a constitué sur son immeuble une hypothèque pour la dette d'autrui, et qu'on appelle *caution réelle*, ne peut pas purger, par cette même raison qu'il ne peut pas amoindrir les droits qu'il a constitués.

**Actes d'aliénation qui donnent lieu à la purge :** 1° les *aliénations* à titre particulier *par contrat*, ce qui comprend même les *donations entre-vifs*;

2° *Les legs*.

*Certains jugements d'adjudication*, ceux qui ont été rendus à la suite de procédures auxquelles les créanciers hypothécaires ne sont pas liés, comme les adjudications de biens de mineurs.

Il y a au contraire des *adjudications qui purgent par elles-mêmes l'immeuble adjudgé*, parce que les créanciers, ayant été appelés à la procédure, ont pu surveiller la vente aux enchères qui doit alors avoir fait monter le prix de l'immeuble au plus haut chiffre possible.

*Exemples : Adjudication sur saisie.* — Question douteuse jusqu'à la loi de 1858, qui a modifié en ce sens l'article 717 du Code de procédure.

*Adjudication à la suite d'une surenchère du dixième*, c'est-à-dire à la suite d'une première procédure de purge (art. 2185).

Enfin, le *jugement d'expropriation pour cause d'utilité publique* ne peut pas être suivi d'une purge (art. 17, L. de 1841).

Le droit des créanciers est garanti par la faculté qu'ils ont de requérir la fixation de l'indemnité d'expropriation par le jury.

**Formalités de la purge :** 1° *Transcription du titre* de l'acquéreur qui purge. Il faut que le cours des inscriptions soit arrêté, et c'est l'effet de la transcription d'après la loi de 1855. Il faut, en outre, que l'acquéreur puisse invoquer son titre contre les ayants cause particuliers du précédent propriétaire; la transcription seule lui donne ce droit, d'après la même loi.

2° *Procédure proprement dite.* — Il faut d'abord l'envisager dans son ensemble :

L'acquéreur qui purge donne avis de son acquisition aux créanciers inscrits.

Il leur offre le prix de son acquisition, en déclarant qu'il est prêt à payer immédiatement ce prix aux créanciers inscrits.

Si les créanciers, ou l'un d'eux, trouvent le prix insuffisant, ils requièrent dans les quarante jours la mise aux enchères.

A la condition que ce requérant s'oblige lui-même à acheter l'immeuble pour le prix offert, augmenté d'un dixième, s'il ne se présente pas d'enchérisseur offrant au moins ce prix, plus un dixième. Cette réquisition de vente s'appelle **surenchère**.

Les créanciers manifestent leur volonté d'accepter le prix offert en laissant passer le délai de quarante jours sans requérir la mise aux enchères.

Ce système protège à la fois les créanciers que la

faculté de surenchérir garantit contre les chances d'une vente amiable à bas prix, et l'acquéreur qui, s'il purge avant d'avoir payé, ne risque pas de perdre le prix, ni de payer les créanciers au delà du prix fixé par le contrat. La seule mauvaise chance qu'il court est d'être privé par une surenchère de l'acquisition qu'il avait voulu faire.

Il faut revenir sur quelques *détails* de cette procédure.

L'avis donné aux créanciers inscrits consiste en une *notification* (acte d'huissier) qui doit contenir :

L'indication du titre d'acquisition avec un extrait de la transcription.

La désignation de l'aliénateur.

Celle du bien aliéné.

L'indication du prix et des charges.

Une évaluation faite par l'acquéreur quand l'immeuble a été donné ou légué; c'est alors le montant de cette évaluation qui est offert aux créanciers.

La déclaration que l'acquéreur offre de payer le prix ou l'évaluation qui le remplace.

Enfin un *tableau sur trois colonnes* destiné à renseigner les créanciers sur le rang qu'ils occuperont dans la distribution du prix.

Ce tableau indique le nom des créanciers,

Le montant des créances,

La date des inscriptions qui fixe le rang et que,

par conséquent chaque créancier a intérêt à connaître.

Et même la date de la *constitution des hypothèques* que les créanciers ont intérêt à connaître au point de vue de la validité de ces constitutions, dont l'une pourrait être nulle, par exemple, si elle avait été consentie par un incapable.

La *surenchère* ou réquisition de mise aux enchères est également faite par acte d'huissier, signifiée à l'acquéreur qui purge et au précédent propriétaire.

Elle doit contenir une offre de *donner caution* jusqu'à concurrence du prix et des charges, afin qu'un créancier peu solvable ne se substitue pas, au détriment des autres, à un acquéreur solvable.

*Conséquences de la surenchère.* — Elle nécessite une vente judiciaire aux enchères, dans les formes des ventes sur saisie.

La vente ne pourrait même pas être évitée par un désistement du surenchérisseur, car celui-ci s'est engagé à porter ou faire porter le prix à un dixième en sus du prix offert, il est lié envers les autres créanciers. Leur consentement unanime pourrait seul autoriser son désistement et mettre à néant la surenchère.

La mise en vente peut n'être pas suivie d'adjudication, faute d'enchérisseur; c'est le cas où le suren-

chérisseur devient acheteur aux termes de sa réquisition de vente.

Quand une adjudication a lieu, si l'adjudicataire est l'acquéreur qui purge, cette adjudication ne fait que consolider sa propriété, elle n'est pas un titre nouveau, et n'est pas *soumise à la transcription*.

L'acquéreur qui se porte adjudicataire sur la surenchère consent à payer un prix supérieur à son prix primitif, mais il a un recours pour cet excédent contre son vendeur.

**Purge des hypothèques légales de la femme et du mineur quand elles ne sont pas inscrites.**

Art. 2193-2195.

Le but principal de cette purge est de prévenir les créanciers non inscrits et de les mettre en demeure de faire inscrire leurs hypothèques dans un certain délai, passé lequel ils auront perdu leur droit.

**Procédure.**

1° *Dépôt au greffe* d'une copie du titre, pour fournir aux créanciers le moyen de connaître les conditions de l'aliénation.

2° *Signification du dépôt* au procureur de la République, aux femmes qui ont hypothéqué sur l'immeuble si on les connaît, et aux subrogés tuteurs des mineurs ou interdits, également dans le cas où ils sont connus.

3° *Affiches*, contenant un extrait du titre, apposées dans l'auditoire du tribunal pendant deux mois.

4° *Publication dans les journaux judiciaires*, dans les formes indiquées par l'article 696 du Code de procédure, de la notification faite au procureur de la République.

Cette formalité, destinée à prévenir les créanciers inconnus et à donner à la purge un effet contre eux, a été introduite par un avis du conseil d'État du 1<sup>er</sup> juin 1807.

Ces formalités remplies, les femmes, les mineurs, les interdits, ont *deux mois* pour s'inscrire, à partir de l'affiche pour ceux qui ont reçu des significations, et à partir de l'insertion dans les journaux pour ceux qui n'en ont pas reçu.

La situation des créanciers varie selon qu'ils ne se sont pas inscrits ou qu'ils se sont inscrits dans le délai de deux mois.

**I. Cas où la femme, le mineur ou l'interdit n'a pas été inscrit dans le délai.**

— L'immeuble est dégrevé de l'hypothèque non inscrite; il est libre entre les mains du tiers détenteur.

Le créancier a donc perdu *son droit de suite*, mais *son droit de préférence survit dans une certaine mesure*, puisque la purge n'a pas été faite dans l'intérêt des autres créanciers auxquels nuit le droit de préférence, mais dans celui de l'acquéreur à qui nuirait le droit de suite.

Le droit de préférence, sur le prix dû par l'acquéreur, survit pourvu que la distribution de ce prix par une procédure d'ordre commence dans les trois mois qui suivent l'expiration du délai de purge.

Cette limitation de la durée du droit de préférence a eu pour but de diminuer l'incertitude qui règne sur les droits des créanciers inscrits, tant qu'il peut apparaître des créanciers ayant une hypothèque légale occulte.

La règle qui reconnaît, en en limitant la durée, la survie du droit de préférence au droit de suite, a été introduite dans la législation par la loi du 21 mai 1858, qui a modifié un certain nombre d'articles du Code de procédure (v. art. 772, C. pr.); elle met fin à une controverse qui a longtemps divisé les Cours d'appel et la Cour de cassation.

## II. Cas où une inscription au nom

### **d'une femme, d'un mineur ou d'un interdit a été prise dans le délai. —**

L'inscription est aussi efficace que si elle avait été prise avant l'aliénation de l'immeuble, et le créancier conserve le rang que lui assigne l'article 2135.

L'efficacité de l'inscription implique que le créancier aura le droit de *surenchérir*, sinon il pourrait éprouver un grand préjudice si la vente avait été faite à bas prix. La loi ne s'est pas expliquée sur ce point, mais elle a dû sous-entendre un droit qui est la sanction indispensable de l'hypothèque.

Le délai pour surenchérir n'ayant pas été fixé spécialement, le délai de deux mois établi par l'article 2195 doit être considéré comme limitant à la fois le droit de s'inscrire et le droit de surenchérir.

*Observation.* — Si la procédure de purge des hypothèques non inscrites a été précédée d'une purge des hypothèques inscrites qui aurait donné lieu à une surenchère et à une adjudication, la femme, le mineur ou l'interdit n'aurait pas le droit de surenchérir, à cause de la règle *surenchère sur surenchère ne vaut*. La première adjudication aux enchères garantit que le bien a été vendu au plus haut prix possible.

### **Comment s'exerce sur le prix de l'immeuble le droit d'hypothèque de**

**la femme, du mineur ou de l'interdit.** — Deux hypothèses : ou l'hypothèque de l'incapable n'est pas préférable à celles des autres créanciers, ou elle leur est préférable.

*Nota.* — Cette préférence ne dépend pas de l'antériorité des inscriptions, mais de l'antériorité de la date qu'assigne à l'hypothèque de l'incapable l'article 2135 ; c'est dans ce sens qu'il faut entendre les mots impropres de l'article 2195 : *si les inscriptions des femmes sont les plus anciennes.*

*Cas où l'hypothèque de l'incapable est primée par d'autres créanciers.* — Ces créanciers sont payés, et si leurs créances absorbent tout le prix de l'immeuble, l'hypothèque légale devient sans effet et doit être rayée.

Si, les créanciers préférables étant payés, il reste des fonds, l'hypothèque légale les frappera, et l'hypothèque sera confondue avec celle dans laquelle l'hypothèque légale occupe le premier rang.

*Cas où l'hypothèque de l'incapable est préférable aux autres hypothèques.* — L'existence de l'hypothèque légale empêche alors tout paiement à faire aux autres créanciers.

Mais elle ne saurait entraîner la radiation des hypothèques de ces créanciers ; car la créance de l'incapable étant indéterminée dans son chiffre, et n'étant déterminable qu'à la fin du mariage ou de

la tutelle, il peut arriver qu'à cette époque l'hypothèque légale n'absorbe pas tout le prix. Tant que ce point est incertain, il serait injuste de rayer les inscriptions des créanciers primés par l'hypothèque légale. Le Code, au reste, en disant qu'elles seront rayées, ajoute : *si elles ne viennent pas en ordre utile*, et ce fait ne peut être vérifié qu'à l'époque où est déterminable le chiffre de l'hypothèque légale.

Le tiers détenteur qui a fait la procédure de purge conservera donc, dans l'hypothèque où l'hypothèque légale est préférable, toutes les inscriptions qui grevent son immeuble, et par conséquent la purge n'aura pas de résultat. Mais il pourra sortir de cette situation en déposant le prix à la Caisse des consignations, avec affectation de la somme déposée à toutes les hypothèques qui grevaient l'immeuble. Il pourra alors faire rayer toutes les inscriptions, même celles des hypothèques légales ; ces hypothèques, comme les autres, sont garanties par la somme déposée.

#### APPENDICE

#### **Sur les actes assujettis à la transcription par la loi du 23 mars 1855.**

Art. 1-5.

Nous avons parlé de la transcription des actes de



vente en expliquant l'article 1583 ; mais la vente n'est pas le seul acte soumis à cette formalité par la loi de 1855. Les articles 1 et 2 de cette loi énumèrent les actes qui doivent être transcrits.

### **Contrats soumis à la transcription.**

1° Tous les *actes entre-vifs* translatifs de propriété immobilière ou de droits réels susceptibles d'hypothèque.

*Exemples* : Vente. Échange, dation en paiement, mise en société.

La loi ne s'occupe pas des transmissions par décès, qui ont par elles-mêmes une certaine publicité puisque le fait de la mort est notoire.

2° Les *actes constitutifs d'antichrèse, de servitudes, d'usage et d'habitation.*

Ces divers droits réels, n'étant pas susceptibles d'hypothèque, n'étaient pas compris dans la première partie de l'article ; il a fallu néanmoins les soumettre à la règle de publicité, parce qu'ils diminuent la propriété de l'immeuble, ce qui intéresse les tiers qui voudraient acquérir des droits sur cet immeuble.

### **Actes de renonciation soumis à la transcription.**

*Actes de renonciation aux droits réels* précédemment énumérés.

Les tiers sont intéressés à connaître l'extinction d'un droit d'usufruit que l'ancien usufruitier pourrait essayer de céder après y avoir renoncé, et l'extinction d'une servitude qui diminue la propriété de l'immeuble dominant.

Enfin, l'extinction d'un droit d'antichrèse, qui peut être cédé.

Mais il était inutile de soumettre à la publicité la renonciation à un droit d'usage ou d'habitation. Ces droits sont incessibles ; il n'y a pas à protéger de futurs acquéreurs, et, quant à l'immeuble grevé, il est amélioré par la renonciation qui, par conséquent, ne ménage aucune surprise fâcheuse à ceux qui voudront l'acquérir.

### **Jugements soumis à la transcription.**

1° Les jugements qui déclarent l'existence d'une convention verbale ayant pour objet les différentes *translations de propriété, constitutions de droits réels ou renonciations* comprises dans la précédente énumération.

L'expression *convention verbale* désigne, dans la pratique et dans la loi de 1855, les actes sous seing privé non enregistrés.

Il comprendrait aussi les conventions qui ne seraient pas constatées par écrit.

2° Les *jugements translatifs de propriété*. Ce sont les *jugements d'adjudication*.

*Exemples* : Adjudications de biens de mineurs, de successions bénéficiaires ou vacantes.

Adjudication sur saisie.

Adjudication après délaissement.

Adjudication sur surenchère du dixième, sauf le cas où l'adjudicataire est le tiers détenteur qui purge (art. 2089).

Quant aux adjudications sur licitation, elles doivent être transcrites quand l'adjudicataire est un étranger; mais si c'est un copropriétaire, il n'y a pas lieu à transcrire, parce que l'adjudication est alors *déclarative* et non *translative* de propriété. (Art. 883.)

*Observation*. — Les jugements qui prononcent la nullité, la rescision ou la résolution d'un acte transcrit ne sont pas transcrits, mais l'avoué qui les a obtenus doit les faire *mentionner en marge de la transcription* de l'acte annulé, rescindé ou résolu.

Cette règle est sanctionnée par une simple amende encourue par l'avoué.

**Actes qui n'ont pas pour objet des droits réels, mais qui, intéressant les tiers, sont soumis à la transcription.**

1° Les *baux d'une durée de plus de dix-huit ans*. Bien que le bail ne confère pas au preneur un droit réel, cependant il est opposable à l'acquéreur de l'immeuble quand il a date certaine avant l'acquisition. (Art. 1743.)

La loi de 1855 a voulu que les baux très-longes fussent rendus publics dans l'intérêt de ces acquéreurs.

2° Les *quittances ou cessions de loyers ou fermages non échus* représentant au moins *trois années*.

Les nouveaux acquéreurs de l'immeuble doivent compter qu'ils toucheront les loyers à venir, et ils en seraient privés si le preneur a payé d'avance ou si le bailleur a cédé son droit. La loi de 1855 les protège contre ces actes-là quand ils s'appliquent à des périodes trop longues.

**Sanction des règles précédentes.**

**Art. 3.**

L'acte non transcrit n'est pas absolument dénué d'effet, même à l'égard des tiers.

Il en est privé relativement à certaines personnes désignées par l'article.

**Personnes qui peuvent opposer le défaut de transcription**, en ce sens que l'acte ne produit pas d'effet à leur égard.

Celles qui ont acquis sur l'immeuble, soit du chef du dernier propriétaire, soit du chef des précédents propriétaires, des droits qu'ils ont conservés en se conformant aux lois.

Il s'agit des acquéreurs de la propriété ou d'un droit réel sur l'immeuble, ou des créanciers ayant acquis une hypothèque ou un privilège.

Les acquéreurs de la propriété ou des droits réels se conforment aux lois en faisant transcrire leur titre, et les créanciers hypothécaires en faisant inscrire leur hypothèque.

*Exemples* : Pierre a vendu le même immeuble, d'abord à Paul, ensuite à Jean. Si Jean fait transcrire avant Paul, il lui sera préféré.

Pierre aura vendu à Paul, puis il aura constitué un usufruit ou une servitude au profit de Jean. Cette constitution produira son effet si elle est transcrite avant le contrat d'acquisition de Paul.

Une hypothèque existant sur un immeuble vendu frappera l'immeuble entre les mains de l'acheteur, si elle est inscrite avant la transcription de la vente.

L'acquéreur d'un fonds dominant conservera la servitude malgré la renonciation faite par le vendeur antérieurement à la vente, s'il fait transcrire son contrat avant la transcription de la renonciation à l'hypothèque.

**Personnes qui ne peuvent pas opposer le défaut de transcription.** —

1° Le vendeur (en général l'aliénateur), ses successeurs à titre universel et ses créanciers chirographaires.

La publicité n'est pas exigée dans leur intérêt; il n'en est pas besoin, l'acte a toujours été connu de celui qui l'a fait.

2° Parmi les successeurs particuliers de l'aliénateur, ceux qui n'étaient pas eux-mêmes assujettis à des formalités de publicité, comme un légataire particulier qui n'a pas eu à *conserver ses droits conformément aux lois*.

3° L'ayant cause particulier qui, ayant conservé ses droits, n'aurait pas conservé le droit d'un de ses auteurs.

*Espèce.* — *Primus* a vendu à *Secundus*, qui n'a pas transcrit, et qui a revendu à *Tertius*, qui a transcrit son propre titre.

Un ayant cause de *Primus*, un créancier hypothécaire, s'inscrit postérieurement à la transcrip-

tion faite par *Tertius*. Celui-ci ne peut pas l'écartier ; puisque l'acte qui dépouillait *Primus* n'a pas été transcrit, les ayants cause de *Primus* ont eu juste sujet de croire que *Primus* était encore propriétaire.

4° Ceux qui n'ont pas traité avec l'auteur de celui qui invoque un titre non transcrit.

*Exemples* : Un usurpateur de l'immeuble actionné en revendication, ou un acquéreur *a non domino*.

Ils n'ont pas de droits sur l'immeuble.

**Application de l'article 3 aux baux et aux quittances ou cessions.** — L'acquéreur d'un immeuble où le créancier hypothécaire inscrit sur un immeuble refusera de reconnaître un *bail non transcrit* pour tout le temps qui dépassera dix-huit ans.

Les mêmes personnes refuseront de tenir compte d'une quittance ou d'une cession de loyers anticipés pour tout ce qui dépassera trois années.

## LIVRE PREMIER

### TITRE QUATRIÈME

#### ABSENCE<sup>1</sup>

**Absence.** — État d'une personne qui a disparu de son domicile et de sa résidence, sans qu'on sache si elle est encore vivante.

Une personne qui n'est pas au lieu de son domicile et de sa résidence, mais dont on connaît l'existence, est *non présente*.

Deux périodes dans l'absence :

Présomption d'absence,  
Absence déclarée.

L'absence déclarée se divise en deux périodes :

Période de possession provisoire des biens,  
Période de possession définitive.

<sup>1</sup> Le chapitre III du titre de l'Absence, moins la section III, fait partie du programme de la 3<sup>e</sup> année. Nous faisons précéder son explication d'un court exposé des règles premières qui régissent la matière.