et malgré la loi du 12 mars 1820, qui avait eu pour but de faire cesser toutes les incertitudes à l'égard des biens immobiliers qui avaient une semblable origine, les nombreux actes conservatoires qui ont été faits par l'administration des domaines, ont prolongé d'une nouvelle période de 30 années ces incertitudes et frappé ces propriétés d'une sorte de discrédit.

Elle n'est pas non plus incommutable si elle a été cédée à titre de *domaine congéable*, si commun encore dans plusieurs départemens de l'ancienne Bretagne, et dont nous ferons connaître la nature lorsque nous nous occuperons des diverses espèces de contrats translatifs de la jouissance.

L'acquéreur devra examiner avec une attention égale si le *bien n'est pas dotal*, car cette nature de biens est en général frappée d'inaliénabilité pendant le mariage (C. c., 1554); ils ne peuvent être vendus que dans certains cas prévus par la loi, et avec les formalités qu'elle prescrit (*idem*, art. 1555); ils ne peuvent être échangés que sous les conditions et formes indiquées par l'article 1559 du même Code.

Dans ces cas et autres semblables, l'acquéreur qui aurait acheté imprudemment ces propriétés sans examiner leur origine, se verrait exposé à être évincé et à perdre le prix qu'il aurait payé.

L'objet prochain des recherches de l'acquéreur doit être de s'assurer si le vendeur est *propriétaire légal* de l'objet qu'il vend. Si donc il agit comme héritier direct, comme fils unique, par exemple, il faut voir si l'immeuble ne provenait pas de la communauté de ses père et mère, car, en ce cas, si l'un d'eux survivait, il faudrait exiger la représentation de la liquidation ou du partage de la communauté qui a attribué cet immeuble à l'héritier du prémourant; s'il y a plusieurs enfans, il est encore plus nécessaire de se faire représenter un acte de liquidation régulier qui constate que l'immeuble est échu au vendeur.

Si le vendeur possède par *donation entre-vifs*, il faut examiner si le donateur avait la capacité de disposer de cet objet; si la donation n'a pas été résolue par la survenance d'un enfant au donateur ou par l'une des autres causes résolutoires déterminées par l'article 953 du Code civil; ou bien si cette même donation n'excède pas la quotité disponible. Il faut aussi rechercher si le donataire avait la capacité de recevoir; enfin s'il a valablement accepté la donation. On voit, par ce que nous venons de dire, qu'il y a toujours du danger à acquérir une propriété donnée avant le décès du donateur, car il y a une multitude de circonstances où la donation est révocable ou suiette à rapport.

Si c'est par *testament* que la propriété a été transmise, il faut voir si le testateur pouvait disposer de cet immeuble, s'il n'avait pas d'héritiers à réserve, conformément aux articles 913 et suivans du Code civil, si ce legs n'excède pas la quotité disponible, si le testament est régulier; enfin si la délivrance ou envoi en possession du legs, dans les cas où elle est exigée par la loi, a été régulièrement consentie par les héritiers à réserve ou légataires universels, ou prononcée par les tribunaux, en vertu d'un jugement ayant acquis l'autorité de la chose jugée en dernier ressort.

Si la propriété puise son origine dans une ou plusieurs *ventes successives*, il faut examiner si tous les vendeurs étaient bien propriétaires et s'ils avaient la capacité légale de consentir ces aliénations. Il faut rechercher avec une égale attention si les prix antérieurs ont été payés et les paiemens constatés par des quittances authentiques, car la loi accorde aux vendeurs précédens, pendant 30 années qui peuvent être prolongées au-delà de cette période de temps par des actes conservatoires, l'action en résolution du contrat de vente faute de paiement du prix.

Il faut aussi considérer si les *ventes précédentes ont été faites purement et simplement ou sous conditions suspensives ou résolutoires; si la propriété est entière*, c'est-à-dire si l'usufruit est resté joint à la propriété nue, car s'il en avait été séparé, il faudrait le concours de l'usufruitier pour pouvoir transmettre une propriété complète à l'acquéreur, le vendeur ne pouvant jamais lui céder plus de droits qu'il n'en a lui-même. Il faut examiner si la propriété n'est pas grevée de *servitudes*, car, malgré le silence du vendeur à cet égard, elle passerait avec ses charges aux mains du nouvel acquéreur; enfin, si elle n'est pas chargée de *rentes foncières* ou *redevances*, car dans ces cas l'acquéreur devrait conserver le capital nécessaire pour ces services fonciers, à moins qu'il ne s'en fût chargé directement en sus du prix de son acquisition.

Quelle que soit d'ailleurs l'origine de la propriété, il est toujours utile d'exiger que la *femme du vendeur participe à la vente et la garantisse* conjointement avec lui.

Lorsqu'on veut acheter une propriété il arrive souvent que, dès qu'on est d'accord sur le prix, on arrête par un *acte sous signatures privées*, les conventions préalables de la vente. Ces actes, qu'on peut alors considérer comme des promesses de ventes, étant généralement faits avec une extrême incurie, cette habitude peut avoir des conséquences fâcheuses pour l'acquéreur qui s'est ainsi engagé; car s'il aperçoit par la suite, en examinant les titres de propriété quelque incertitude ou vices de formes, il ne lui est souvent plus possible de se dégager, et il s'expose ainsi à des procès qu'il lègue même quelquefois à sa postérité. En effet, aux termes de l'article 1589 du Code civil, la promesse de vente vaut vente dès qu'on est d'accord sur la chose et sur le prix. Lorsque ces conditions constitutives de cette espèce de contrat ont été arrêtées, il y a engagement complet de part et d'autre, et le vendeur pourrait refuser de réaliser le contrat dans une forme plus régulière et obliger néanmoins l'acquéreur à exécuter les conventions provisoires faites entre eux. L'acquéreur en général agira donc avec prudence en refusant de prendre aucun engagement écrit jusqu'à ce que les titres de propriété aient été examinés et discutés et que l'acte régulier ait été rédigé par le notaire.

Il devra exiger la *remise préalable du plan de la propriété*, et examiner si le *bornage* et le *finage* des terres ont été faits avec exactitude dans toutes les parties du domaine. L'acquéreur devra en outre s'assurer si la propriété a été *cadastrée*, car ce n'est que lorsque les ter-