

puisque le registre lui en tient lieu. Il n'y a pas de double, en matière de transcription, sur lequel le conservateur puisse marquer qu'il a fait la transcription. Le requérant pourra demander une reconnaissance; l'article 2181 du code civil le disait; il était inutile de reproduire cette disposition dans la loi hypothécaire, puisque cela est de droit, d'après l'article 126, pour les remises; donc aussi pour les transcriptions.

N° 3. COPIES ET CERTIFICATS.

582. Les tiers qui consultent les registres du conservateur peuvent demander soit une copie littérale des titres transcrits ou inscrits, soit un certificat constatant simplement le fait de la transcription ou de l'inscription, ou constatant qu'il n'y a pas d'inscription ni de transcription. Sous l'empire du code civil, on ne permettait pas au conservateur de donner un simple certificat, parce que l'article 2196 ne parlait que de copies. C'était interpréter la loi contrairement à son esprit. Pourquoi rend-elle les registres publics? Pour que les tiers puissent obtenir tous les renseignements qu'ils désirent. Quelles sont les indications qui les intéressent? C'est leur affaire, et cela ne regarde pas le conservateur. Si donc le requérant veut se contenter d'un certificat sommaire, au lieu de demander la copie complète, il n'y a pas de raison pour que le conservateur le refuse. La loi nouvelle consacre formellement le droit des tiers quant à la transcription (art. 127, § 1^{er}), et il faut en dire autant des inscriptions si le requérant ne demande pas la copie entière; il est de principe, en cette matière, que le conservateur doit rédiger ses certificats d'après la réquisition qui lui en est faite (1).

583. Les certificats ou copies ne se délivrent que sur réquisition; on ne conçoit pas que le conservateur donne des renseignements qu'on ne lui demande pas. Quand même ces renseignements seraient utiles aux parties intéressées, qu'importe? C'est aux tiers qui s'adressent au con-

(1) Martou, t. IV, p. 221, n° 1598.

servateur de veiller à leurs intérêts. La loi exige une réquisition par écrit pour toutes espèces de renseignements que les tiers désirent avoir (art. 127; code civil, art. 2196). C'est une garantie pour le conservateur tout ensemble et pour le requérant; les termes de la réquisition établiront ce que le requérant a demandé au conservateur et ce que celui-ci a dû délivrer. Si le requérant ne sait pas écrire, le conservateur constate, en tête des actes qu'il lui remet, les termes dans lesquels la réquisition verbale était conçue. Des circulaires de l'administration l'ont décidé ainsi; il va sans dire que ces prescriptions n'ont pas force de loi (1).

584. Pour donner les certificats qu'on lui demande, le conservateur est obligé de faire des recherches dans de nombreux registres. Les inscriptions conservent leur effet pendant quinze ans; le conservateur devra donc compulsier les registres tenus pendant ce laps de temps. Pour lui faciliter ces recherches, la loi du 21 ventôse an VII (art. 18) a prescrit la tenue d'un registre-répertoire; cette disposition a été reproduite par l'article 125 de la loi belge en ces termes : « Les conservateurs tiendront, en outre, un registre sur papier libre; ils y porteront, par extrait, au fur et à mesure de la remise des actes, tous les noms de chaque propriétaire grevé, et, à la case qui lui est destinée, les inscriptions, radiations et autres actes qui le concernent. Ils indiqueront aussi les registres où chacun des actes est porté et le numéro sous lequel il est consigné. » On a signalé une inexactitude de rédaction dans cette disposition. La loi belge ne parle que du propriétaire grevé, ce qui implique des inscriptions hypothécaires; de sorte que, à s'en tenir au texte, le répertoire ne devrait pas mentionner les transcriptions, comme le voulait la loi de ventôse. C'est en ce sens que le rapporteur du sénat a entendu l'article 125. A la chambre des représentants, le rapporteur a dit, au contraire, que, par l'expression *propriétaire grevé*, il fallait entendre aussi le propriétaire qui figure dans les actes soumis à la transcription. Mieux eût valu reproduire textuellement l'article 18 de la loi de ventôse; et il était

(1) Voyez les citations dans Martou, t. IV, p. 224, n° 1601.

encore plus simple de s'en rapporter à cette loi pour une mesure purement réglementaire dont la place n'est pas dans un code civil (1).

585. Le certificat des inscriptions donne lieu à des difficultés. Un premier point est incontestable, c'est que le conservateur doit donner le certificat dans les termes de la réquisition. Le requérant peut demander un certificat général de toutes les inscriptions qui grèvent la personne avec laquelle il veut traiter et dont il a intérêt à connaître la situation hypothécaire, ou il peut demander un certificat spécial des inscriptions prises sur l'un des anciens propriétaires. Le conservateur n'a pas à s'enquérir si le certificat ainsi limité est utile au requérant ou non; sa mission et son devoir consistent à délivrer les certificats et à donner les renseignements qu'on lui demande. Le conservateur ne pourrait refuser un certificat limité que si sa responsabilité y était engagée, mais il n'en est rien; la réquisition écrite qui doit lui être faite le couvre entièrement. Il y a un grand nombre d'arrêts qui l'ont décidé ainsi; nous nous bornons à citer un arrêt de la cour de cassation qui a jugé en principe : « Le devoir du conservateur est de se conformer à la réquisition qui lui est faite, alors que cette réquisition n'a rien de contraire à la loi et que l'acquéreur peut tout aussi bien requérir un certificat limité à certaines charges, qu'un certificat les comprenant toutes. Dans ce cas, la responsabilité du conservateur n'est nullement compromise, puisque, d'après les termes des articles 2197 et 2198, il n'est responsable que des fautes ou omissions qu'il aurait commises, et qu'il n'a aucune faute ou omission à se reprocher lorsqu'il s'est exactement conformé à la demande qui lui était adressée. L'acquéreur, dans ce cas, court seul les chances que peuvent faire naître sa réquisition et la délivrance d'un état ainsi limité. Il suffit au conservateur de transcrire la réquisition en tête du certificat pour avertir les tiers intéressés (2). »

(1) C'est la remarque de Martou, t. IV, p. 214, n° 159.

(2) Rejet, 26 juillet 1859 (Dalloz, 1859, I, 469). Comparez Aubry et Rau (t. III, p. 292, note 17, § 293), et Pont (t. II, p. 671, n° 1441), et les autorités qu'ils citent.

586. D'ordinaire les tiers intéressés requièrent un certificat général des inscriptions prises sur telle personne. On demande si ce certificat doit comprendre toutes les inscriptions qui existent matériellement sur les registres du conservateur. La négative n'est pas douteuse quand les inscriptions sont rayées ou périmées. Une inscription radiée ne produit plus d'effet, elle est considérée comme n'ayant jamais été faite; il en est de même des inscriptions périmées, elles sont effacées par la loi, quoiqu'elles subsistent matériellement. La mention de ces inscriptions serait inutile et frustratoire. Il a été jugé que le conservateur qui avait compris dans son état quatorze inscriptions périmées serait tenu de les supprimer et de restituer les droits perçus à raison de ces inscriptions (1). Il en est de même des inscriptions anciennes dûment renouvelées, quand même elles ne seraient pas périmées par le laps de quinze ans; dès qu'elles sont renouvelées, elles sont effacées, c'est la nouvelle inscription qui doit seule être mentionnée. La cour de cassation a très-bien jugé que si le conservateur devait mentionner toutes les inscriptions, même celles qui seraient renouvelées, le but du renouvellement serait manqué, car le conservateur devrait faire des recherches difficiles et impossibles que le législateur a voulu lui épargner, dans l'intérêt même de la publicité (2).

587. Autre est la question de savoir si le conservateur doit mentionner les inscriptions que l'on prétend être irrégulières, c'est-à-dire nulles. Le conservateur doit les porter sur son état, car il n'est pas juge de la validité des inscriptions; d'ailleurs une inscription nulle est néanmoins une inscription existante; donc elle est comprise dans le texte de la loi. Aux termes de l'article 127 (code civil, art. 2196), les conservateurs des hypothèques sont tenus de délivrer copie des inscriptions *existantes*; et l'article 128 (code civil, art. 2197) les déclare responsables du défaut de mention, dans leurs certificats, d'une ou de plusieurs des inscriptions *existantes*. Cela est conforme aux principes qui

(1) Paris, 21 janvier 1814 (Dalloz, au mot *Privilèges*, n° 2922, 1°).

(2) Duranton, t. XX, p. 711, n° 433; Rejet, 4 avril 1849 (Dalloz, 1849, I, 106), et les arrêts cités par Aubry et Rau, t. III, p. 293, note 19, § 293.

régissent les actes nuls. Ces actes produisent leur effet tant qu'ils n'ont pas été annulés; donc, quand le conservateur est requis de délivrer un certificat général, il doit y porter les inscriptions, bien qu'elles soient irrégulières. Cela n'est guère douteux quand il s'agit d'inscriptions irrégulières à raison de l'inobservation de l'une des formalités prescrites par la loi. Dans le système de la loi belge, la nullité dépend du préjudice qui peut résulter de l'irrégularité; ce qui est une question de fait dont le conservateur ne peut pas prévoir la solution. Il en est de même si l'inscription, quoique prise régulièrement, vient à tomber, c'est-à-dire doit être effacée, quand on se trouve dans l'un des cas prévus par l'article 95 (code civil, art. 2160), où la radiation doit être ordonnée par les tribunaux. C'est aux tribunaux de la prononcer, ce n'est pas au conservateur de décider si l'inscription intéresse ou non les tiers. Dans la théorie des actes nuls, il faut dire que l'inscription, quoiqu'elle soit devenue inopérante et qu'elle n'ait plus de raison d'être, est cependant une inscription existante; ce qui oblige le conservateur à la porter sur son état.

La jurisprudence s'est prononcée en ce sens. Les conservateurs, dit la cour de Limoges, sont tenus de délivrer un certificat de toutes les inscriptions existantes sur leurs registres, sans aucune distinction entre celles qui sont régulières et celles qui ne le sont pas, la loi n'ayant nullement conféré aux conservateurs le droit de s'ériger en juges du mérite des inscriptions (1). Ce principe a été appliqué, notamment, au cas où l'hypothèque a été concédée pendant l'indivision, par l'un des copropriétaires et que l'immeuble hypothéqué ne tombe pas dans son lot. Cette hypothèque tombe, en vertu du principe de l'article 883, comme ayant été concédée par une personne qui est censée n'avoir jamais eu de droit sur la chose. On peut dire que l'inscription, dans ce cas, est plus que nulle, qu'elle est censée n'avoir jamais été prise et que la loi elle-même l'efface. Sans doute, mais sous la condition que le partage soit valable; si le partage est nul, un nouveau partage

(1) Limoges, 15 février 1842 (Dalloz, au mot *Privilèges*, n° 2912).

peut mettre l'immeuble hypothéqué dans le lot de celui des copropriétaires qui a concédé l'hypothèque; l'inscription subsiste donc, et elle pourra être efficace. Cela suffit pour que le conservateur la porte sur son certificat. Si les parties intéressées veulent qu'une inscription soit effacée et ne puisse plus être comprise dans les certificats que le conservateur délivre, elles doivent procéder par voie d'action en radiation; les tribunaux sont seuls compétents, dit la cour de Paris, pour décider si une inscription doit cesser de subsister sur les registres; c'est une question de radiation, et il n'appartient qu'aux tribunaux d'ordonner la radiation des inscriptions (1).

Il y a un arrêt, en sens contraire, de la même cour. L'arrêt dit que le conservateur, soumis à une lourde responsabilité, a, sans aucun doute, le droit de comprendre toutes les inscriptions subsistantes dans ses certificats, mais que l'exercice de ce droit doit être renfermé dans des limites justes et raisonnables. La cour conclut de là qu'il ne peut porter sur ses états des inscriptions s'il est manifeste pour lui qu'elles ont cessé d'exister, ou que l'immeuble est affranchi de l'hypothèque en vertu d'une disposition formelle et précise de la loi (2). C'est constituer le conservateur juge d'une question de droit et compromettre sa responsabilité. Nous préférons la doctrine que la jurisprudence a consacrée et que les auteurs enseignent (3).

N° 4. DES REGISTRES.

588. L'article 124 porte : « Les conservateurs devront tenir :

« 1° Un registre de dépôts, où seront constatées, par numéros d'ordre et à mesure qu'elles s'effectueront, les remises des titres dont on requiert l'inscription ou la transcription;

« 2° Des registres où seront portées les transcriptions;

(1) Paris, 17 novembre 1855 (Dalloz, 1856, 2, 272. Comparez les arrêts cités dans le *Répertoire* de Dalloz, au mot *Privilèges*, n° 2925, et par Aubry et Rau, t. III, p. 292, note 18, § 268.

(2) Paris, 23 novembre 1849 (Dalloz, 1852, 2, 146).

(3) Martou, t. IV, p. 230, nos 1610 et 1611.