

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.

« 3° Des registres où seront portées les inscriptions des privilèges et hypothèques et les radiations ou réductions. »

**589.** Les registres des conservateurs sont des actes authentiques dans le sens de l'article 1317, puisqu'ils sont reçus par des officiers publics ayant mission de constater des faits juridiques dans des formes solennelles requises par la loi. Il suit de là qu'ils font pleine foi (art. 1319), c'est-à-dire qu'ils font foi, jusqu'à inscription de faux, des faits que les conservateurs constatent. Ainsi la mention d'une remise de bordereaux faite sur le registre de dépôts ne peut pas être combattue par témoins; il faut dire plus, elle ne peut être combattue que par l'inscription en faux (1). C'est l'application des principes qui régissent la foi due aux actes authentiques. Nous renvoyons à ce qui a été dit, au titre des *Obligations*, sur la preuve littérale.

**590.** C'est parce que les registres des conservateurs font foi comme actes authentiques que la loi prescrit des formalités qui ont pour but d'empêcher toute interpolation ou suppression. L'article 131 porte : « Tous les registres des conservateurs, à l'exception de celui énoncé en l'article 125, sont en papier timbré, cotés et parafés à chaque feuillet par premier et dernier, par l'un des juges du tribunal dans le ressort duquel le bureau est établi. » La loi fait exception pour le registre de l'article 125, c'est-à-dire pour le répertoire, parce que ce registre n'est prescrit que pour faciliter les recherches du conservateur; il n'intéresse pas les tiers et ne peut leur être opposé.

Le code civil voulait (art. 2201) que tous les registres du conservateur fussent arrêtés chaque jour, comme les registres d'enregistrement des actes. D'après la loi belge (art. 131), cette formalité ne doit être remplie que pour le registre des dépôts; c'est ce registre qui fait preuve de la remise des actes et donne rang aux déposants; il a semblé aux auteurs de la loi qu'il était inutile d'arrêter, chaque jour, les autres registres (2). C'est une simplification, mais

(1) Martou, t. IV, p. 212, n° 1588 bis.

(2) Rapport de la commission spéciale et Rapport de la commission du sénat.

les lois simples ne sont pas toujours les meilleures. Les tiers ne consultent pas le registre des dépôts, ils consultent les registres des inscriptions et des transcriptions, qui seuls font foi à leur égard; il était donc bon de maintenir la règle du code civil comme une garantie pour les tiers.

**591.** « Les mentions de dépôts, les inscriptions et les transcriptions sont faites sur les registres de suite, sans aucun blanc ni interligne, à peine, contre le conservateur, de 500 à 2,000 francs d'amende et des dommages-intérêts des parties, payables par préférence à l'amende » (art. 133). C'est une formalité analogue à celle que la loi sur le notariat prescrit pour les actes authentiques.

#### SECTION II. — De la responsabilité du conservateur.

**592.** Le conservateur est responsable, envers l'Etat, comme préposé à la recette des droits perçus au profit du trésor en matière hypothécaire. Il est responsable, envers les particuliers, comme officier public chargé de l'accomplissement des formalités que la loi prescrit pour la conservation des privilèges et hypothèques et pour la transcription des droits réels immobiliers. Nous n'avons à nous occuper que de la responsabilité imposée aux conservateurs dans l'intérêt des tiers qui sont obligés d'avoir recours à leur ministère. Cette responsabilité est civile ou pénale.

#### § I<sup>er</sup>. De la responsabilité civile.

##### N° 1. PRINCIPE.

**593.** Les conservateurs sont responsables du préjudice qu'ils causent aux particuliers en ne remplissant pas leurs fonctions, ou en commettant des fautes dans cet accomplissement. Ce n'est pas en ces termes que l'article 128 (code civil, art. 2197) pose le principe de la responsabilité; il énumère deux cas dans lesquels les conservateurs sont responsables. On a prétendu que cette disposition restreignait la responsabilité du conservateur aux cas qu'elle