

« 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 littéraire.

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^{er}. 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

prévoit ; cette interprétation est si évidemment erronée, que les tribunaux l'ont toujours repoussée, sans même prendre la peine de la combattre (1). L'article 128 n'est que l'application d'un principe général : tout fonctionnaire est responsable du préjudice qu'il cause à un particulier dans l'accomplissement de ses fonctions. Ce principe, basé sur les articles 1382 et 1383, doit s'appliquer aux conservateurs, non-seulement dans les cas que la loi prévoit, mais dans tous les cas où, par leur faute, ils causent un préjudice. La rédaction de l'article 128 n'est pas restrictive, et elle ne saurait l'être, puisqu'il est de l'essence de la responsabilité d'être générale.

594. Puisque la responsabilité des conservateurs est une conséquence du principe établi par les articles 1382 et 1383, il faut appliquer les règles que nous avons établies, au titre des *Obligations*, sur la responsabilité des fonctionnaires. Pour qu'ils soient responsables, il faut qu'ils aient commis une faute et que cette faute ait causé un préjudice. Quand y a-t-il faute? quand y a-t-il préjudice? Sur ces points, nous renvoyons à la théorie de la faute aquilienne (t. XX, nos 502, 503 et 515). Les principes généraux reçoivent leur application aux conservateurs, puisque la loi n'y déroge pas.

595. La loi garantit l'action en responsabilité que les tiers ont contre les conservateurs, en imposant à ceux-ci l'obligation de fournir un cautionnement. Ce cautionnement est exclusivement affecté aux condamnations que les conservateurs encourent à raison du préjudice qu'ils causent dans l'exercice de leurs fonctions (2).

596. Grenier pose sur la responsabilité des conservateurs un principe d'interprétation que la plupart des auteurs reproduisent. « Les devoirs qui leur sont imposés, dit-il, sont très-pénibles, et les suites en seraient funestes pour eux si l'on n'apportait un juste tempérament dans l'application des lois qui les concernent. On doit d'autant plus être animé de cet esprit que la responsabilité est une espèce

(1) Bruxelles, 12 juin 1828 (*Pasicrisie*, 1828, p. 208).

(2) Loi du 21 ventôse an VII, articles 5-8. Aubry et Rau, t. III, p. 288, et note 2, § 268.

de peine qui, de sa nature, mérite plutôt d'être adoucie que d'être aggravée. Ainsi les conservateurs ne doivent subir une condamnation en garantie qu'autant que l'omission ou la négligence qu'on leur impute est une contravention positive à ce qui leur est prescrit, et qu'il en résulte une déchéance irréparable contre un créancier ou un acquéreur (1). »

Martou dit que les tribunaux n'ont tenu aucun compte de ce prétendu principe, et il leur donne raison contre la doctrine (2). Il nous paraît évident que Grenier est dans l'erreur. En droit, cela n'est pas douteux. La responsabilité résultant des quasi-délits est sévère de son essence, et c'est la dénaturer que de la rendre illusoire, ou à peu près, en recommandant au juge d'être indulgent pour les fautes que les conservateurs commettent dans l'exercice de leurs fonctions. Le même motif d'indulgence pourrait être invoqué par les notaires et autres officiers publics. Que dis-je? Tout auteur d'un fait dommageable pourrait s'en prévaloir. Il est dur, en effet, d'être tenu des suites souvent incalculables de la moindre négligence et de la moindre imprudence. Mais l'indulgence que l'on témoignerait à l'auteur du fait dommageable serait une iniquité pour la partie lésée; et la partie lésée, c'est non-seulement le particulier qui éprouve un dommage, c'est aussi la société, qui est intéressée à ce que la fortune des hommes ne soit pas compromise par la négligence ou l'impéritie des officiers publics auxquels les tiers sont obligés de s'adresser pour sauvegarder leurs droits. Si leurs droits, au lieu d'être garantis, sont détruits, n'est-il pas de toute justice qu'ils aient un recours contre l'auteur du fait dommageable? Le droit et l'équité sont pour la victime, et non pour le coupable.

Ce n'est pas à dire que les tribunaux ne jouissent d'un pouvoir d'appréciation. Ce pouvoir résulte de la nature même de la responsabilité. Il faut d'abord une faute; c'est là une question de fait qui est décidée souverainement

(1) Grenier, t. II, p. 292, n° 531. Troplong, t. IV, n° 1001 Pont, t. II, p. 672, n° 1444.

(2) Martou, t. IV, p. 234, n° 1617.

par les tribunaux. En second lieu, il faut un préjudice; sur ce point, les tribunaux jouissent d'une grande latitude: il y a des degrés dans les fautes, et la condamnation doit être proportionnée à la gravité de la faute qui est imputée au conservateur. Celui-ci ne doit donc pas nécessairement être condamné à réparer tout le préjudice que le tiers a éprouvé, il ne doit de réparation que pour le préjudice qui est résultat de sa faute: c'est l'expression de l'article 128 (code civil, art. 2197). Telle est la seule modération que les tribunaux peuvent apporter au principe de responsabilité, et cette modération est commandée, non par l'indulgence, mais par la justice (1). Les tribunaux doivent encore tenir compte de la faute dont le tiers se serait rendu coupable, soit pour exempter le conservateur de la responsabilité, soit pour la modérer. C'est encore un principe général en cette matière; nous y reviendrons.

N° 2 FAUTE.

I. Des fautes commises en matière d'inscriptions.

597. Aux termes de l'article 128 (code civil, art. 2197), les conservateurs sont responsables du préjudice résultant: 1° de l'omission, sur leurs registres, des transcriptions d'actes soumis à cette formalité et des inscriptions requises en leurs bureaux. « L'article 130 (code civil, art. 2199) ajoute que, dans aucun cas, les conservateurs ne peuvent *refuser* ni *retarder* les transcriptions ou inscriptions. La prohibition paraît absolue; de sorte que le conservateur serait en faute pour le seul fait d'avoir *refusé* d'opérer une transcription ou une inscription. Toutefois la défense n'est pas aussi absolue qu'elle en a l'air. La faute, en supposant qu'elle soit constante, ne suffit point pour que le conservateur soit responsable; il faut qu'il soit résultat de sa faute un préjudice pour celui qui a requis la transcription ou

(1) Voyez mon t. XX, n° 530. Comparez Aubry et Rau, t. III, p. 296, note 30, § 268. Martou, t. III, p. 233, n° 1614.

l'inscription, et le préjudice ne se conçoit que si le requérant avait un droit à sauvegarder; si donc l'acte qu'il présente au conservateur pour être transcrit ou inscrit était inexistant ou nul, le conservateur ne serait pas responsable. Il y a plus: le conservateur pourrait encourir une responsabilité s'il inscrivait un privilège ou une hypothèque, alors qu'il n'y aurait ni hypothèque ni privilège. C'est pour le mettre à l'abri de cette responsabilité que la loi exige que le créancier représente l'expédition authentique de l'acte qui donne naissance au privilège ou à l'hypothèque (art. 83; code civil, art. 2148). Si le conservateur inscrivait sans se faire représenter la preuve authentique du droit de celui qui requiert l'inscription, et si le requérant était sans droit, le conservateur serait certainement en faute; et s'il en résultait un préjudice, il serait condamné aux dommages-intérêts. Il ne faut donc pas prendre à la lettre la disposition de l'article 130: le conservateur peut être responsable pour avoir inscrit, comme il peut l'être pour n'avoir pas inscrit. L'article 130 doit être combiné avec l'article 83: il ne saurait y avoir faute à refuser l'inscription quand il y aurait faute à la faire.

Sur ce point, il ne saurait y avoir de doute. Il faut aller plus loin et dire que si le requérant n'a point de privilège ni d'hypothèque, le conservateur doit refuser l'inscription quand le prétendu créancier n'a ni titre à produire, ni loi en sa faveur. Voici le cas qui s'est présenté devant la cour d'Agen. Un cohéritier requiert inscription sur les immeubles de la succession, pendant l'indivision, pour la garantie de ses droits. Le conservateur refuse. Était-il dans son droit? Dans l'espèce, il n'y avait pas de privilège; la loi accorde un privilège pour les créances qui naissent du partage, elle n'en donne pas aux copropriétaires par indivis, qui n'ont pas besoin d'une garantie, puisqu'ils sont, non créanciers, mais propriétaires. La question était donc de savoir si le conservateur doit inscrire un privilège sans qu'il y ait une loi qui l'accorde. Il a été jugé qu'il ne peut pas dépendre du premier venu de grever d'inscriptions hypothécaires les biens d'un tiers; ce serait forcer celui-ci d'agir en justice pour obtenir la radiation