

KM 320
F 8
T 7
1864



FONDO BIBLIOTECA PUBLICA
DEL ESTADO DE NUEVO LEON

EXPOSÉ

DES MOTIFS DU PROJET DE LOI

SUR LA

TRANSCRIPTION EN MATIÈRE HYPOTHÉCAIRE

PRÉSENTÉ AU CORPS LÉGISLATIF PAR M. SUIN



MESSIEURS,

L'institution des sociétés de crédit foncier avait été annoncée à la France comme un bienfait; d'autres pays en jouissaient; elle portait l'aisance et la prospérité; elle faisait circuler les capitaux dans l'agriculture, à qui jusqu'alors ils n'étaient prêtés qu'avec défiance; elle permettait au petit propriétaire et au laboureur des améliorations, sans l'inquiéter sur l'approche d'un remboursement que l'élévation de l'intérêt et la modicité du revenu donné par la terre rendaient souvent impossible. C'était, en un mot, un progrès de la civilisation.

Pourquoi la France, qu'on est habitué à voir s'avancer la première dans la voie des institutions bienfaisantes, restait-elle en arrière? La question avait été mise à l'étude; un projet avait même été soumis à la législature, qui s'en était saisie avec empressement.

et le rapport de la Commission chargée, en 1849, par M. le garde des sceaux, de préparer un projet de loi sur la réforme hypothécaire s'exprimait ainsi : « Une telle réforme donnerait à la propriété immobilière le rang qu'elle doit occuper dans la fortune publique; elle ferait de la loi hypothécaire française la base profonde et sûre de ce que, en économie politique, on peut appeler le *crédit foncier*..... surtout si les dispositions de cette nouvelle loi sont telles qu'en raison de l'économie, de la sûreté et de la facilité de la circulation, elles excitent à la formation de ces grandes compagnies financières qui, sous les yeux de l'autorité, comme en Pologne, en Autriche, dans toute l'Allemagne et en Belgique, prêtent à bon marché pour de longs termes, sans autre restitution du capital qu'un amortissement confondu avec les intérêts annuels..... C'est donc maintenant un point acquis à la science économique, et une législation nouvelle sur les hypothèques n'en tiendrait pas suffisamment compte, si elle ne le prenait pas en grande considération. »

Et plus tard, en avril 1850, le rapporteur de la Commission nommée par l'Assemblée législative pour l'examen du projet de loi sur la même matière disait : « Ainsi, lorsqu'on n'applique les mots d'*organisation du crédit foncier* qu'à la fondation d'associations financières et d'établissements quelconques destinés à fournir ce crédit, on n'exprime qu'une idée incomplète, car ces associations ou établissements ne peuvent ni se former d'une manière raisonnable, ni (en les supposant formés) atteindre leur but qu'autant que les lois offrent aux prêteurs une sûreté complète et la perspective d'un prompt remboursement.

» Le premier pas à faire dans cette voie, c'est donc de remédier aux vices du système hypothécaire.

» En d'autres termes, ce que l'on désigne par *réforme hypothécaire* doit précéder ce que l'on entend communément par *organisation du crédit foncier*; ou, pour parler plus exactement encore, *la véritable organisation du crédit foncier*, en prenant ces mots dans leur acception réelle, se compose de deux éléments, savoir :

» Avant tout, l'amélioration des lois hypothécaires;

» Et, ensuite, la confection de lois propres à favoriser la création d'institutions de crédit hypothécaire... Sans modification de la législation hypothécaire, les nouvelles institutions de crédit ne pourraient ni se fonder, ni subsister, ni fonctionner d'une manière utile. »

Cette opinion, tant répétée par les économistes et les jurisconsultes, fut acceptée comme un oracle; la proposition relative à l'établissement du crédit foncier, soumise à une commission, le projet de loi apporté, le 7 août 1850, par M. le ministre de l'agriculture et du commerce, devenu déjà l'objet d'un rapport fait le 29 du même mois et d'une discussion de plusieurs séances, furent renvoyés et subordonnés à l'adoption de la loi sur la réforme hypothécaire.

On sait quel fut le sort de cet immense travail; la troisième lecture n'eut pas lieu : il entraîna dans son ajournement indéfini le projet du crédit foncier. Toutefois, constatons en passant que si quelques dispositions soulevèrent dans l'Assemblée des dissentiments profonds, il en est d'autres qui, d'un commun accord, et sans provoquer aucune discussion sérieuse, furent accueillies comme heureuses et même comme néces-

saires. De ce nombre sont celles que nous avons l'honneur de vous soumettre par le premier projet.

Le 2 décembre vint luire sur la France, et non-seulement il dissipa les craintes du présent, mais pour compléter ce grand acte de dévouement, le Prince Président voulut signaler la dictature dont il fut investi en jalonnant un avenir plus éloigné d'amélioration et de progrès.

Le crédit foncier fut institué par décret du 28 février 1852. S'il eût dû être infailliblement précédé d'une grande réforme hypothécaire, point de doute que le Président de la République, cumulant le pouvoir législatif et le pouvoir exécutif, n'eût valablement accompli cette tâche; mais il fallait toucher au Code Napoléon, la plus belle conquête des temps modernes. C'était l'œuvre d'un génie universel et d'une législation où s'était rencontrée une pléiade d'hommes que les siècles ne présentent pas toujours réunis. Le Code Napoléon fut respecté; le décret, sans toucher aux privilèges et hypothèques de diverses natures, se borna à quelques modifications dans les *formalités de la purge des hypothèques légales et de la vente par expropriation*. Cependant, si l'avenir révèle d'autres nécessités, le Prince a compté sur les lumières et le patriotisme du Corps législatif qu'il va convoquer. En attendant, il a placé un but fixe, fatal, inévitable; il faut y marcher et aplanir toutes les voies qui peuvent y conduire.

Pour imprimer à cette résolution justement persévérante un caractère plus sérieux, nous ajouterons que le décret de 1852, accueilli comme une promesse de bonheur, a reçu une exécution immédiate. Des sociétés de crédit foncier s'établirent. Pour accélérer les résul-

tats et ne plus permettre l'ajournement, la banque foncière de Paris, organisée d'abord pour le seul ressort de la cour impériale, fut dotée bientôt du privilège pour la France entière, et, afin de témoigner sa haute protection pour cette utile institution, le gouvernement l'a subventionnée d'une somme de 10 millions; ses actions, comme ses obligations, font aujourd'hui partie du crédit public.

Si, pour répondre à cette imposante manifestation de l'État, il fallait faire le sacrifice d'une législation qui nous est chère, déjà assez ancienne pour que nous ayons vieilli avec elle, il faudrait peut-être reculer devant cette témérité et ne pas nous lancer inconsidérément dans ces graves débats que nos devanciers n'ont pu terminer. Mais il ne s'agit pas de porter sur le Code Napoléon une main sacrilège; ses dispositions resteront intactes, son économie entière. Nous ne vous présentons que des dispositions pour ainsi dire additionnelles, choisies parmi celles qui n'ont rencontré aucune opposition, destinées à combler des lacunes, à satisfaire des besoins depuis longtemps proclamés et à parer à des dangers universellement reconnus. Compléter, ce n'est pas détruire.

Un mot sur la division du projet en deux parties. On avait d'abord pensé à présenter tous ces articles et quelques autres encore en un seul projet, applicable et profitable exclusivement aux sociétés de crédit foncier. Ainsi, par exemple, on y disait que les actes non transcrits ne pourraient pas être opposés aux sociétés de crédit foncier, mais qu'ils continueraient à l'être à tous les autres créanciers ou tiers-acquéreurs, etc., etc. Qui ne voit à l'instant l'inégalité cho-

quante que cette distinction allait jeter entre tous les créanciers, et quelle perturbation elle devrait apporter dans le règlement des ordres amiables ou judiciaires! Un examen plus attentif a fait reconnaître qu'il était plus juste de dire que ce qui était le complément d'une loi générale serait général comme la loi elle-même, et que ce qui n'était que la modification d'une loi spéciale, exclusive, participerait à la nature et aux effets de cette loi.

Ces explications données, entrons dans l'examen successif des dispositions de ces deux projets, qui pourraient avec avantage être soumis à une même commission.

PROJET DE LOI SUR LA TRANSCRIPTION.

La transcription est l'accomplissement d'une formalité destinée à procurer aux tiers, créanciers ou acquéreurs, la publicité matérielle, durable et facile à chercher des mutations de la propriété immobilière et des démembrements ou charges qui peuvent en altérer la valeur.

Elle était établie par l'art. 26 de la loi du 11 brumaire an VII, et tout annonçait sa conservation dans le Code Napoléon, au titre des hypothèques. Elle y avait précédemment acquis droit de cité; les art. 944 et 1070 l'avaient introduite avec tous ses effets, et l'art. 1583, en disant « que la vente est parfaite *entre les parties* et la propriété acquise de droit à l'acheteur à l'égard du vendeur, dès qu'on est convenu de la chose et du prix, » disait virtuellement qu'en dehors des parties, à l'égard de tout autre que le vendeur, il

fallait une révélation pour donner à cet acte un effet contraire au droit des tiers : que la mutation ait lieu à titre gratuit ou à titre onéreux, c'est la même chose pour le tiers intéressé; il y a pour lui même raison d'exiger la publicité de la vente que celle de la donation.

Cependant on arrive à l'examen du titre des hypothèques, et, à la fin d'une discussion où les motifs qui combattent cette publicité sont loin de réfuter ceux qui en proclament la nécessité, aucune conclusion n'est prise, aucune décision adoptée pour lui donner ses effets ou les lui refuser; seulement on voit la transcription appelée par son nom dans l'art. 2181, sans autre utilité que d'être le premier acte d'une purge qu'elle n'opère pas, et qui aurait pu s'en passer. Aussi de bons esprits avaient-ils continué à penser que la nécessité de la transcription n'avait pas été formellement exclue par le Code, et cette thèse fut soutenue assez longtemps; mais la jurisprudence s'est établie dans un sens contraire. On sait aujourd'hui quelles déceptions, quels désastres, en sont résultés, et quels encouragements elle a donnés à la mauvaise foi. Les annales judiciaires sont là pour l'attester.

Toutes les nations placées un moment sous notre domination, ou subissant notre influence, avaient adopté le Code Napoléon. A peine séparées par les événements de la guerre, tout en conservant les autres titres de ce Code, plus parfait que les lois que leurs nouveaux maîtres pouvaient leur offrir, elles se sont hâtées, soit sous une forme, soit sous une autre, de rétablir une publicité indispensable à la sûreté des relations civiles. Ainsi, le Code napolitain, celui du Piémont, le Code bavarois, l'Édit milanais, la législation

genevoise, celle que la Hollande a adoptée en 1834, ont institué une transcription encore plus étendue que celle de brumaire an VII, et avec des dispositions dont celles que nous proposons aujourd'hui tendent à se rapprocher.

Enfin, en 1841, une enquête, sous la direction de M. le garde des sceaux, s'ouvre dans toute la France; la cour suprême et toutes les cours d'appel sont consultées; deux cours seulement, celles de Bordeaux et de Toulouse, ont repoussé la réforme proposée; sur neuf facultés de droit, sept ont aussi demandé le rétablissement de la transcription avec ses conséquences protectrices des droits des tiers.

Toutes les commissions nommées, soit par le ministre de la justice, soit par les assemblées législatives, soit par l'ancien conseil d'État, ont, d'un commun accord et sans qu'une seule voix s'élevât contre elle, conclu en faveur de la transcription, même pour des droits autres que ceux qui sont susceptibles d'hypothèque.

Aujourd'hui l'institution du crédit foncier, le besoin de sécurité dans ses nombreuses opérations, imposent le devoir de revenir à cette doctrine : tel est l'objet de l'art. 1^{er}.

La loi de brumaire an VII n'avait pas ordonné la transcription des actes énumérés dans l'art. 2 du projet; mais toutes les raisons qui commandent avec tant de puissance la transcription du contrat de vente se reproduisent avec la même force pour faire ordonner la publicité de tous les démembrements et de toutes les charges qui altèrent la valeur vénale de l'immeuble et diminuent l'importance du gage offert au prêteur.

Il est aussi nécessaire de connaître les services fonciers et l'aliénation des revenus produits par la chose vendue ou donnée en hypothèque, que de connaître les inscriptions hypothécaires dont elle est déjà frappée. Cette nécessité devient plus impérieuse par l'institution même des sociétés de crédit foncier, pour lesquelles le silence de la loi sur ce point apporterait un danger de tous les jours. Aussi avons-nous vu des législations étrangères, notamment celles sous l'empire desquelles le crédit foncier a été créé, proclamer cette publicité comme indispensable à la sécurité des relations quotidiennes du nouvel établissement.

La transcription *en entier* sur le registre du conservateur était prescrite par la loi de brumaire an VII, mais elle ne s'appliquait qu'aux contrats de vente. Le Code Napoléon (art. 2181) se servait aussi de ces mots *en entier*, mais la transcription n'était pas obligatoire, et le Code n'avait aussi prévu que les actes de mutation. Les effets donnés à la transcription par la loi nouvelle la rendront nécessaire; le nombre des transactions auxquelles elle va s'appliquer la rendront plus fréquente; il fallait donc trouver un nouveau mode pour l'opérer. Il ne peut exister qu'un seul registre, sur lequel on reporte, jour par jour, sans intervalle ni lacune, et par ordre de présentation, les actes soumis à la transcription: si l'acte doit y être copié en entier, chaque volume de ce registre sera bientôt épuisé, et un employé ne pouvant accomplir ce travail que seul, sans coopération simultanée, il deviendrait impossible de le faire avec la célérité voulue par l'intérêt des parties.

Les copies entières déposées par les requérants eux-

mêmes divisent le travail entre tant de personnes, qu'il peut facilement être tenu à jour; la signature des officiers ministériels responsables, ou celle des parties, si l'acte est sous seing privé, dégage la responsabilité du conservateur quant à l'exactitude de la copie, la transcription opérée par extrait sur un registre permet une expédition plus prompte. Le registre devient, pour ainsi dire, un répertoire qui donnera toutes facilités pour se reporter à l'acte lui-même; enfin, les copies, classées avec ordre, formeront un dépôt qui rassurera les intéressés contre la perte possible des minutes ou des originaux, comme cela a déjà lieu pour les actes de l'état civil.

Ce mode a paru le plus certain et le plus expéditif parmi tous ceux qui ont été proposés; il ne reste plus qu'à le rendre moins onéreux pour les parties: un règlement d'administration publique arrêtera le tarif des frais et déterminera toutes les mesures qui ne sont plus du domaine de la loi.

L'effet du dessaisissement opéré par la transcription est double à l'égard des tiers, suivant qu'ils tiennent du vendeur ou de l'acquéreur les droits qui frappent l'immeuble objet du contrat. Les tiers, dont les droits procèdent du chef du vendeur, ont dû les manifester avant la transcription, qui purge les charges inconnues que la loi soumettait à la publicité; la bonne foi de l'acquéreur ne peut plus être surprise. Quant à ceux qui tiennent leurs droits de l'acquéreur, le dessaisissement du vendeur ne s'opère que sous la condition de la conservation de son droit, qui reste protégé par l'art. 2108 du Code Napoléon; la transcription ne le dessaisit qu'en lui réservant son privilège, et les hypo-

thèques même légales ou judiciaires qui grèvent l'acquéreur ne s'emparent de l'immeuble que sous la condition qui l'a fait entrer dans son domaine, le respect du privilège du vendeur.

Mais il est de principe que s'il avait été fait par le même propriétaire deux ou plusieurs aliénations du même immeuble ou des mêmes droits réels, celle qui aurait été transcrite la première exclurait toutes les autres, à moins que celui qui, le premier, a rempli cette formalité n'eût participé à la fraude. La transcription seule arrête le droit de disposer de l'immeuble, comme elle écarte toute hypothèque conventionnelle ou judiciaire non légalement révélée; c'est-à-dire qu'à partir du jour de la transcription il ne peut être requis ou pris utilement aucune inscription sur le précédent propriétaire, même en vertu de titres antérieurs aux aliénations.

Tel avait été le système de la loi de brumaire an VII, et sa rigueur était sagesse. On avait parlé d'un délai à accorder, comme si la transcription n'était qu'une simple mise en demeure: c'est un acte opérant immédiatement son effet; c'est la loi qui met en demeure et interpelle les intéressés à remplir au plus vite les formalités protectrices. Celui qu'on a investi le second d'un droit transmis à un autre antérieurement a eu encore moins de temps que celui-ci pour opérer la transcription; le premier a donc à s'imputer sa négligence. Et d'ailleurs, quel dommage cela peut-il causer dans la pratique? Ne sait-on pas que ni l'acquéreur ni le prêteur ne délivrent le prix ou l'argent prêté qu'après que les formalités remplies leur ont fait connaître qu'ils pouvaient le faire en toute sécurité, et