

qu'après s'être mis eux-mêmes en règle pour conserver leurs droits ?

La mesure imposée par l'art. 5 est un avertissement utile à donner aux tiers que la transcription d'un acte pourrait tromper sur son existence apparente. Cependant, comme aucun péril ne menace le bénéficiaire du jugement, il fallait assurer l'exécution de la mesure par une pénalité contre l'officier ministériel qui négligerait de donner cette publicité, d'autant plus nécessaire qu'elle doit détruire et effacer une publicité contraire précédemment donnée. C'est à l'Assemblée législative que revient l'honneur de cette proposition. Elle fut insérée sous le n° 2143 dans ses articles déjà adoptés, et qui devaient être soumis à la troisième lecture.

En imposant de nouveaux devoirs aux conservateurs, on établit entre eux et les parties de nouvelles relations; il faut en régler l'exercice et placer l'exécution de ces devoirs sous leur responsabilité.

Bien que le partage soit déclaratif de propriété, et qu'aux termes de l'art. 883 du Code Napoléon, chaque héritier soit censé avoir succédé immédiatement aux choses comprises dans son lot, en fait, il transmet la propriété de l'universalité à l'individu, et confère des droits à chacun des copartageants contre les autres : c'est à la conservation et à la publicité de ces droits que la loi doit veiller; la disposition proposée n'est qu'une combinaison des art. 2108 et 2109 du Code Napoléon.

L'art. 8 n'est que la conséquence rigoureuse du principe admis par l'art. 4. Le délai est plus dangereux qu'utile; il affaiblit la règle, sans que les prétendus

intéressés puissent toujours profiter de tout le délai; car si l'aliénation est faite frauduleusement, on a soin de faire opérer la transcription sans bruit; on laisse ignorer le point de départ de la quinzaine accordée, et les créanciers peuvent rarement en profiter. Ils pourront d'ailleurs, en cas de fraude, attaquer l'acte fait par leur débiteur, en vertu de l'art. 1167.

L'abrogation des art. 834 et 835 du Code de procédure avait aussi été admise dans les travaux préparatoires de la réforme hypothécaire.

L'action résolutoire ne fait point partie du système hypothécaire; elle n'est même pas mentionnée dans le titre *Des privilèges et hypothèques*. Il est donc permis d'en régler l'exercice vis-à-vis des tiers, sans altérer l'économie de la loi préexistante : ce n'est point une réforme; et, si l'on donnait ce nom à cette nouvelle disposition, il faudrait dire qu'elle a été tentée et même opérée en partie par l'art. 717 du Code de procédure civile, modifié par la loi du 23 juin 1841.

Pour justifier cette proposition, on a cité devant l'Assemblée législative les exemples suivants :

« Un individu vend un immeuble; le prix n'est pas payé ou ne l'est qu'en partie; quelquefois même il ne doit pas l'être, parce qu'il consiste en une rente. Le vendeur laisse périmer l'inscription d'office prise au moment de la transcription; l'acquéreur revend; le sous-acquéreur fait transcrire son contrat; quinze jours après cette transcription, l'immeuble est définitivement purgé du privilège du vendeur. Si donc l'immeuble est vendu une troisième fois, le vendeur originaire ne pourra être colloqué sur le prix. Les créanciers du premier et du second acquéreur auront droit à ce prix,

à son exclusion; et cependant il pourra intenter l'action résolutoire, déposséder, par l'effet de cette action, le troisième acquéreur, et faire tomber toutes les hypothèques consenties par les précédents, anéantir tous les droits réels (tels que servitude et usufruit) constitués par eux; en un mot, il lui sera loisible de faire table rase et de remettre les choses dans l'état où elles se trouvaient au moment où il a vendu.

» Les tribunaux ont même souvent jugé que, lorsque le vendeur primitif qui avait perdu son privilège avait été appelé dans une procédure d'ordre, qu'il avait encouru la forclusion, faute d'avoir produit, ou que, ayant produit, il n'avait pas été colloqué, il n'en conservait pas moins le droit d'intenter l'action résolutoire et de rentrer dans l'immeuble après que l'ordre était définitivement réglé et le prix payé aux créanciers colloqués.

» On a vu l'exemple de procès de la nature la plus grave, résultant d'une action résolutoire intentée par le vendeur d'une parcelle de terrain que l'acquéreur avait réunie, pour construire, à une autre parcelle provenant d'une origine différente et non sujette à l'action résolutoire. »

La nouvelle règle que nous posons n'apporte aucune modification à l'action résolutoire du vendeur contre son acquéreur, resté propriétaire de l'immeuble; elle n'exerce son influence qu'en faveur des tiers de bonne foi et qui ont rempli les formalités pour consolider leur droit: est-ce que la protection de la loi n'est pas due à ceux qui lui ont obéi? Ou le vendeur a conservé son privilège, et il n'a pas besoin d'action résolutoire, car il est certain d'être colloqué en premier ordre, ou

il a laissé perdre son privilège, et, dans ce cas, sa négligence n'est imputable qu'à lui seul; il est juste que les résultats retombent sur lui plutôt que sur des tiers vigilants et de bonne foi.

Cette heureuse innovation n'a rencontré aucun contradicteur parmi ceux qui se sont occupés des différentes réformes proposées.

L'existence de l'hypothèque légale, indépendamment de toute inscription, a soulevé d'interminables débats; nous ne voulons pas même donner le plus léger prétexte de les renouveler. Cette grande faveur sera maintenue tant que sera maintenue sa raison d'être: tant que la femme est dans la dépendance du mari, dont l'intérêt est contraire au sien; tant que le mineur est sous l'autorité d'un tuteur disposé à se défendre contre toute inscription, si elle était nécessaire, la loi supplée, par une protection peut-être exorbitante, à la résistance du mari ou du tuteur. Mais, quand la capacité d'action sera venue à l'un et à l'autre, le besoin de la publicité reprendra tous ses droits, et il ne peut plus être question que d'accorder un délai pour remplir la formalité prescrite par la loi commune.

Le même raisonnement a dicté l'art. 44. Le cessionnaire du droit de la femme n'est protégé, quant à lui, par aucune des considérations qui peuvent empêcher la femme de prendre inscription contre son mari; il ne doit donc pas jouir de la même exemption, et l'intérêt des tiers se présente alors entier pour réclamer une publicité d'hypothèque si nécessaire à la sécurité des transactions. L'acte de subrogation doit être authentique, puisqu'il doit servir de première base à une in-

scription qui ne peut se fonder que sur un acte solennel.

On sait à quelles contestations a donné lieu l'exercice des droits hypothécaires de la femme par les créanciers subrogés, et quelles difficultés il a soulevées. Il y est mis fin en donnant à la date des inscriptions ou mentions l'effet de régler l'ordre dans lequel seront admis les concessionnaires.

La nécessité de pourvoir à l'exécution de la nouvelle loi par la préparation des registres nécessaires et les instructions à donner aux conservateurs, enfin le respect des droits acquis, justifient suffisamment les dispositions transitoires qui terminent ce premier projet.

Un second projet soumis à l'examen du Corps législatif les dispositions qui ont paru plus spécialement nécessaires dans l'intérêt des institutions de crédit foncier.

Signé à la minute :

E. ROUHER, *vice-président du conseil d'État ;*

SUIN, *conseiller d'État ; rapporteur ;*

PERSIL et ROULAND, *conseillers d'État.*

PROJET DE LOI SUR LA TRANSCRIPTION

ADOPTÉ PAR LE CONSEIL D'ÉTAT.

ARTICLE PREMIER. — Sont transcrits au bureau des hypothèques de la situation des biens :

1° Tout acte entre-vifs, translatif ou déclaratif de propriété immobilière ou de droits réels susceptibles d'hypothèque ;

2° Tout acte portant renonciation à ces mêmes droits ;

3° Tout jugement qui déclare l'existence d'une convention verbale de la nature ci-dessus exprimée ;

4° Tout jugement d'adjudication.

ART. 2. — Sont également rendus publics par la transcription :

1° Tout acte constitutif d'antichrèse, de servitude, d'usage, d'habitation ;

2° Tout acte portant renonciation à ces mêmes droits ;

3° Tout jugement qui en déclare l'existence en vertu d'une convention verbale ;

4° Les baux d'une durée de plus de vingt-sept années et tout acte entraînant, même pour bail de moindre durée, quittance de plus de trois années de loyers ou fermages non échus.

ART. 3. — Pour opérer la transcription, une copie entière de l'acte ou du jugement est déposée au bureau de la conservation des hypothèques.

Elle est signée par le notaire, si l'acte est authentique ; par la partie qui requiert la transcription, s'il est sous seing privé ; s'il s'agit d'un jugement, par l'avoué qui l'a obtenu.

Le conservateur en donne récépissé au déposant ; il classe les copies par ordre de date et transcrit par extrait, sur un registre à ce destiné, les noms, prénoms et domiciles des parties, la date de l'acte ou du jugement, la nature et la situation de l'immeuble, la nature des droits transmis ou reconnus par l'acte ou le jugement, le jour et l'heure du dépôt.

Un règlement d'administration publique détermine les mesures nécessaires pour l'exécution du présent

article et le tarif des frais auxquels cette exécution donnera lieu.

ART. 4. — Jusqu'à la transcription, les droits résultant des actes et jugements énoncés aux articles précédents ne peuvent être opposés aux tiers qui ont des droits et qui les ont conservés en se conformant aux lois.

ART. 5. — Tout jugement prononçant la résolution, nullité ou rescision d'un acte transcrit, doit, dans le mois, à dater du jour où il a acquis la force de chose jugée, être mentionné en marge de la transcription faite sur le registre. L'avoué qui a obtenu le jugement est tenu, sous peine de 100 fr. d'amende, de faire opérer cette mention, en remettant un bordereau rédigé et signé par lui au conservateur, qui lui en donne récépissé.

ART. 6. — Le conservateur, lorsqu'il en est requis, délivre, sous sa responsabilité, l'état des transcriptions et mentions prescrites dans les articles précédents.

ART. 7. — La transcription de l'acte ou jugement de partage ou licitation vaut inscription en faveur du cohéritier ou copartageant sur les biens de chaque lot et sur le bien licité; elle lui conserve son privilège pour les soultes et retours de lot, et pour le prix de la licitation.

Néanmoins le conservateur est tenu, sous peine de dommages-intérêts envers les tiers, de faire d'office l'inscription sur son registre des créances résultant de l'acte ou du jugement de partage ou licitation.

ART. 8. — A partir de la transcription, les créanciers privilégiés ou ayant hypothèque, aux termes des

art. 2123, 2127 et 2128 du Code Napoléon, ne peuvent prendre utilement inscription sur le précédent propriétaire.

Les articles 834 et 835 du Code de procédure civile sont abrogés.

ART. 9. — L'action résolutoire, établie par l'art. 1654 du Code Napoléon, ne peut être exercée après l'extinction du privilège du vendeur, au préjudice des tiers qui ont acquis des droits sur l'immeuble du chef de l'acquéreur, et qui se sont conformés aux lois pour les conserver.

ART. 10. — Si la veuve, le mineur devenu majeur, l'interdit relevé de l'interdiction, leurs héritiers ou ayants cause n'ont pas pris inscription dans l'année qui suit la dissolution du mariage ou la cessation de la tutelle, leur hypothèque ne date, à l'égard des tiers, que du jour des inscriptions prises ultérieurement.

ART. 11. — Les femmes ne peuvent céder leurs droits à l'hypothèque légale ou y renoncer que par un acte authentique, et les cessionnaires n'en sont saisis, à l'égard des tiers, que par l'inscription de cette hypothèque prise à leur profit, ou par la mention de la subrogation en marge de l'inscription préexistante.

Les dates des inscriptions ou mentions déterminent l'ordre dans lequel ceux qui ont obtenu les cessions ou renonciations exercent les droits hypothécaires de la femme.

ART. 12. — La présente loi est exécutoire à compter du....

ART. 13. — Les art. 1, 2, 3, 4, 5, 7 et 11 ci-dessus ne sont pas applicables aux actes ayant acquis date certaine et aux jugements rendus avant le....

Leur effet est réglé par la législation sous l'empire de laquelle ils sont intervenus.

Les jugements prononçant la résolution, nullité ou rescision d'un acte non transcrit, mais ayant date certaine avant la même époque, doivent être transcrits conformément à l'art. 5 de la présente loi.

L'inscription exigée par l'art. 10 doit être prise dans l'année, à compter du jour où la loi est exécutoire; à défaut d'inscription dans ce délai, l'hypothèque légale ne prend rang que du jour où elle est ultérieurement inscrite.

Il n'est point dérogé aux dispositions du Code Napoléon relatives à la transcription des actes portant donation ou substitution; elles continueront à recevoir leur exécution.

ART. 14. — Jusqu'à ce qu'une loi spéciale détermine les droits à percevoir, la transcription des actes ou jugements qui n'étaient pas soumis à cette formalité avant la présente loi, est faite moyennant le droit fixe de 1 franc.

Ce projet de loi a été délibéré et adopté par le conseil d'État, dans ses séances des 13, 21 et 27 avril, 2 et 3 mai 1853.

Le président du conseil d'État,

Signé: J. BAROCHE.

(*Moniteur* de 1853; annexe au procès-verbal de la séance du Corps législatif du 11 mai; annexe K, p. XLIII.)

RAPPORT

FAIT

AU NOM DE LA COMMISSION DU CORPS LÉGISLATIF (1)

CHARGÉE D'EXAMINER LE PROJET DE LOI SUR LA TRANSCRIPTION EN MATIÈRE HYPOTHÉCAIRE

PAR M. DE BELLEYME (ADOLPHE), DÉPUTÉ.

MESSIEURS,

Le projet de loi qui vous est soumis accomplit une réforme utile dans l'établissement et la constitution du droit de propriété.

La légitime confiance que nous avons dans nos lois civiles, la juste admiration qui les entoure, défendent d'y porter atteinte légèrement. Tout changement que l'on propose de leur faire subir doit présenter les caractères d'une utilité frappante, d'une opportunité incontestable; la théorie et la pratique doivent élever ensemble la voix pour signaler le vice de la loi et en demander la correction.

Ces exigences sont loin de faire obstacle au projet de loi qui vous est soumis; la réforme qu'il contient est

(1) Cette commission était composée de MM. Delapalme, *président*; Leroux (Alfred), *secrétaire*; de Belleyme (Adolphe), Desmaroux de Gaulmin, Duclos, Legrand et Allart.

Les conseillers d'État, commissaires du gouvernement, chargés de soutenir la discussion du projet de loi, étaient MM. Rouher, vice-président du conseil; Suin, Persil et Rouland.