

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.

si hautement justifiée, depuis si longtemps réclamée, elle a un tel cachet d'opportunité, que votre Commission, après l'examen auquel elle s'est livrée, n'a pu avoir ni doute ni hésitation, et qu'elle vous propose unanimement de l'adopter.

Depuis que le Code existe, pour ainsi dire, les vices de notre régime hypothécaire ont frappé les yeux et ont été signalés par nos plus éminents jurisconsultes; sa révision n'a pas cessé un instant d'être demandée; on a pu croire que ce résultat important allait être obtenu lorsque l'Assemblée législative a été saisie d'un projet de loi complet sur les hypothèques; cependant ce projet, entouré des études et des travaux les plus consciencieux, soutenu par les hommes les plus compétents, n'a pu arriver à la troisième lecture et se convertir en loi.

Au milieu des discussions et des critiques dont il a été l'objet, à travers les divergences d'opinion qui se sont manifestées sur quelques-unes de ses parties, il est un point, une défectuosité, un vice de la loi sur lequel il n'y a ni dissentiment ni désaccord, à l'égard duquel on a été unanime, et c'est précisément sur ce point que porte la modification qui vous est proposée.

Elle consiste à soumettre les actes translatifs ou constitutifs de la propriété, de ses démembrements et de ses charges, à la nécessité de la transcription pour leur validité à l'égard des tiers.

Tout le monde reconnaît que la publicité doit être la base de l'établissement de la propriété aussi bien que celle d'un bon régime hypothécaire; tout le monde reconnaît que la publicité nécessaire à ce double point de vue ne peut être obtenue que par la transcription

des actes translatifs de propriété; et cependant, à cet égard, la transcription n'existe dans la loi qu'à titre d'exception.

C'est là une lacune et un vice radical qui rendent occulte l'état de la propriété et imparfaite en matière hypothécaire la publicité, alors précisément qu'elle devrait exister d'une manière absolue.

Dans l'état actuel des choses, rien ne révèle d'une manière certaine et publique quel est le propriétaire d'un immeuble; il n'existe aucun moyen de s'assurer de la vérité à cet égard, et, en traitant avec celui qui a toutes les apparences du droit de propriété, on n'est jamais sûr de traiter avec le véritable propriétaire.

Il n'est pas impossible de vendre et de se faire payer plusieurs fois le même immeuble ou d'hypothéquer un immeuble que l'on a vendu.

Un acquéreur de bonne foi, malgré l'authenticité et la publicité de son acte, de sa mise en possession et le paiement régulier de son prix, n'est jamais sûr de ne pas être évincé, même au bout de plusieurs années, par un acquéreur précédent qui s'est laissé ignorer, et dont l'acte sous seing privé, tenu secret, aura acquis date certaine par un enregistrement clandestin, opéré à deux cents lieues peut-être du domicile du vendeur ou de la situation de l'immeuble.

Un propriétaire peut, dans une idée de fraude, aliéner seulement la nue propriété, conserver l'usufruit et la possession de l'immeuble et abuser avec une extrême facilité, par une nouvelle vente, de la bonne foi d'un second acquéreur.

Les adjudications publiques par suite d'expropriation forcée ne mettent pas elles-mêmes les acquéreurs

à l'abri de ces dangers; l'adjudicataire peut être évincé par un premier acquéreur dont le droit a pris date certaine.

Ce qui arrive à un acquéreur pour le fonds de la propriété qui lui a été vendue, et dont le prive une éviction imprévue, peut aussi se présenter pour un droit d'usage ou d'habitation, pour une servitude onéreuse, pour un bail qu'on lui aurait laissé ignorer et qu'il est obligé de supporter à son détriment, quand ces charges prennent leur cause dans des actes antérieurs à son contrat. Dans tous les cas, l'acquéreur n'a pas eu la possibilité de se prémunir; l'inspection des titres du vendeur n'a été pour lui qu'une inutile exploration.

Le même danger menace les prêteurs : il ne leur suffit pas de s'assurer de la valeur de l'immeuble qu'on leur donne en gage, des droits du propriétaire, de la non existence d'inscriptions antérieures; les plus ombrageux, les plus prudents peuvent être surpris et dépossédés par des aliénations faites la veille et qu'ils n'avaient aucune raison de soupçonner.

Dès que le prêteur n'a pas le moyen de s'assurer que l'immeuble qui lui est donné en gage est la propriété de son débiteur, tout le système hypothécaire est compromis; l'hypothèque peut subitement disparaître par l'effet d'une revendication, et c'est un danger contre lequel le Code reste impuissant, un vice qui laisse à la fraude le plus facile passage.

Enfin, le débiteur, tout en étant réellement propriétaire, peut avoir altéré secrètement la valeur du gage qu'il offre à un créancier par une constitution d'usufruit, par la concession d'un bail de longue durée faite à vil prix, par le paiement anticipé d'un grand

nombre d'années de loyer, par l'établissement d'une antichrèse.

Dans tous ces cas, il faut bien se pénétrer de l'impuissance absolue dans laquelle la loi laisse le prêteur de connaître la vérité et de ne pas être victime de la fraude et de la mauvaise foi.

Tous ces dangers disparaîtraient si l'existence du droit de propriété était révélée au public par un signe positif et certain. La base d'un bon régime hypothécaire est, sous ce rapport, la même que celle d'un bon établissement de la propriété : pour l'un comme pour l'autre, il faut que la publicité donnée au droit de propriété soit la garantie et la sûreté de ceux qui contractent avec celui qui se prétend propriétaire (1).

Rien ne peut donner un signalement plus exact et plus certain du droit de propriété que la transcription sur un registre public de toutes les mutations de la propriété, de ses démembrements et de ses charges, et c'est ainsi que la transcription se justifie et qu'elle se présente comme le correctif efficace du vice de la loi.

Le projet de loi contient donc dans son principe une excellente mesure, en vous proposant l'établissement ou plutôt le rétablissement de la transcription.

Car elle existait avant le Code et elle en a plutôt été omise que repoussée. Le projet de Code contenait un article qui la prescrivait. Dans le sein du conseil d'État, cet article fut l'objet d'une discussion : attaqué faiblement, défendu péremptoirement, on est surpris néanmoins de le voir disparaître de la rédaction définitive

(1) Voir Troplong, préface du *Comm. des privilèges et hypothèques*. — Persil, *Rapport sur la réforme hypothécaire*.

sans qu'aucune décision, aucune conclusion, aucun vote ait eu lieu à son égard; et, par ce retranchement difficile à expliquer, l'une des plus grandes questions du régime hypothécaire fut emportée à la faveur d'une omission non motivée, peut-être par suite d'un malentendu.

Aussi de bons esprits se refusaient-ils à voir dans une simple omission l'abolition d'une règle et d'un principe aussi indispensables pour la sûreté des transactions, et des auteurs ont soutenu que rien dans le Code ne supprimant la transcription et rien n'y étant contraire, elle devait continuer à subsister dans la pratique.

La jurisprudence n'a pas consacré cette doctrine; elle s'est prononcée d'une manière définitive dans le sens opposé.

De là, la nécessité d'une loi qui rétablisse la transcription.

Pour cela, il n'est pas nécessaire de faire violence à la loi; ce n'est pas une innovation de nature à se heurter avec l'esprit ou le texte du Code. Au contraire, loin d'en rompre l'harmonie ou la concordance, loin d'en troubler les principes, il semble, par toutes les dispositions du Code, qu'elle y était attendue et que sa place y était marquée d'avance. L'harmonie de la loi reste entière; c'est un vide qui se trouve comblé sans qu'il y ait à changer un seul mot ou un seul article.

Et d'abord, les principes relatifs à l'effet des conventions ne reçoivent aucune atteinte; le consentement réciproque reste la loi des parties.

L'art. 1583, particulier à la vente, conserve tous ses effets, toute sa portée; bien plus, de ces mots :

« entre les parties... à l'égard du vendeur... », il était naturel et logique de conclure qu'il fallait autre chose que le consentement des parties pour rendre l'acquéreur propriétaire à l'égard des tiers, et ce quelque chose devait être la transcription.

Quant au régime hypothécaire, non-seulement la transcription ne blesse pas ses principes et se trouve en harmonie complète avec eux, mais elle vient combler une lacune capitale de notre législation, qui entre, par ses premières dispositions, dans la constitution du privilège et de l'hypothèque, sans s'être occupée de fonder la propriété et de régler invariablement sa transmission à l'égard des tiers.

Grâce à son rétablissement, l'état civil de la propriété aura ses registres comme l'état civil des personnes; son existence pourra être toujours connue, toujours suivie dans toutes les mains par où elle passera, avec toutes les modifications qui peuvent en augmenter ou en diminuer la valeur; et ainsi notre régime hypothécaire reposera sur une base solide et sûre, en même temps que l'établissement de la propriété se trouvera publié par des signes patents et des caractères certains.

En accomplissant cette réforme, nous ne faisons qu'imiter les nations étrangères qui, en nous empruntant notre législation civile, nous ont en même temps donné l'exemple des perfectionnements qu'elle réclame.

A tous ces motifs il s'en joint un dernier tout d'opportunité.

Il résulte de l'organisation en France des sociétés de crédit foncier.

Cette organisation aurait dû être précédée de la ré-

forme hypothécaire, c'est le contraire qui a eu lieu; cette marche n'a fait que confirmer les prévisions de la théorie par les résultats de l'expérience.

Le crédit foncier lutte avec peine contre les difficultés d'une loi vicieuse; ses opérations s'en ressentent : son développement en souffre.

Sa concentration dans les mains d'une grande société qui étend ses opérations sur toute la France exige impérieusement, pour la sécurité et la rapidité de ses opérations, pour ne pas être victime d'actes multipliés d'une fraude d'autant moins scrupuleuse qu'elle s'attaque à une grande compagnie financière, que la propriété cesse d'être occulte, et que les prêteurs ne soient pas livrés sans défense à la mauvaise foi des emprunteurs.

Le Gouvernement a compris qu'il ne devait pas laisser s'énerver et languir une institution qui émane de lui, et que venir en aide aux établissements de crédit foncier, c'était prendre les véritables intérêts de la propriété foncière et assurer le développement de son crédit.

Le moment est donc enfin venu, en faveur de la propriété elle-même, de livrer au grand jour de la publicité toutes les mutations d'immeubles, toutes les constitutions de droit réel et toutes les charges qui en altèrent la valeur, de donner au développement de son crédit une base satisfaisante, d'appeler sur elle la confiance des capitaux, de lui ouvrir des registres de solvabilité, de donner foi dans sa signature, de l'élever enfin au rang de l'industrie et du commerce, qui puisent dans la confiance un crédit plus grand et moins onéreux que le sien.

Tels sont les motifs qui ont décidé votre Commission à adopter unanimement le projet de loi qui vous est soumis.

Il y a lieu d'entrer maintenant dans l'examen des articles qui le composent.

Les articles 1 et 2 établissent le principe de la transcription, en déterminant la nature des actes qui y seront assujettis. On peut les ranger en trois catégories : la première et la seconde comprennent les actes relatifs à l'établissement de la propriété ou de ses démembrements; la troisième se compose des baux et des quittances anticipées de loyer.

En première ligne figurent les actes translatifs de propriété comme devant être soumis à la transcription; mais il est nécessaire d'y admettre également les modifications de la pleine propriété, telles que l'usufruit, l'usage et l'habitation. Ces démembrements ont une telle importance, que la publicité resterait incomplète et trompeuse si elle ne s'étendait pas jusqu'à eux.

Pour lui faire atteindre complètement son but, qui est de révéler d'une manière utile et pratique l'état vénal de la propriété, il faut même aller plus loin et assujettir à la transcription tous les actes qui, sans constituer des droits réels, imposent cependant à la propriété des charges qui sont de nature à en altérer sensiblement la valeur.

Tels sont les baux à long terme et les quittances anticipées de plusieurs années de loyer. On sent toute l'influence que peut exercer sur la valeur d'une propriété l'existence de pareils actes : son utilité, son produit, sa jouissance sont affectés de telle sorte, qu'il

y a pour l'acheteur ou le prêteur sur hypothèque un légitime intérêt à les connaître.

Nous ne nous sommes pas dissimulé que la publicité donnée aux baux et aux quittances de loyer était une invasion faite dans le domaine des droits personnels, une dérogation au principe de la liberté et du secret des conventions privées; mais elle nous a paru justifiée et absolument nécessaire; nous l'avons donc acceptée comme une condition indispensable du but que la loi se propose.

En matière hypothécaire, c'est la propriété qui emprunte; elle doit prouver sa solvabilité; le crédit personnel peut être élastique et ne pas se mesurer absolument à la fortune de celui qui emprunte; il y a dans les affaires une marge pour la confiance et l'avenir. Le crédit réel de la propriété se mesure exactement, au contraire, à la limite de sa valeur vénale; ses ressources ne peuvent aller au delà : tout ce qui intéresse cette valeur appartient donc à la publicité.

Ce n'est que par une révélation entière des charges de la propriété, ce n'est qu'en donnant aux tiers intéressés la plus complète sécurité, que l'on peut assurer le développement si désirable du crédit immobilier.

La fixation de la durée des baux et de l'étendue des anticipations de loyers soumis à la transcription avait nécessairement quelque chose d'arbitraire : votre Commission a cherché, d'accord avec le conseil d'État, à concilier les exigences du crédit immobilier avec le respect dû aux usages et à la liberté des conventions privées.

Après cet exposé des motifs qui expliquent l'ensemble des dispositions des articles 1 et 2, il faut entrer

dans l'examen des questions graves qu'ils ont soulevées.

La première a été de savoir si les testaments doivent être soumis à la transcription lorsqu'ils opèrent des mutations de propriété immobilière.

Les deux systèmes ont été soutenus dans le sein de la Commission : une partie de ses membres a pensé que si l'héritage *ab intestat* devait être dispensé de la transcription, parce que l'héritier continue la personne du défunt et parce que son droit s'établit publiquement en vertu de la loi et des actes de l'état civil, il n'en était pas de même de l'héritage testamentaire.

Si les testaments restent occultes, si rien ne révèle au public le droit du légataire, les tiers peuvent être trompés par une vente que leur consent l'héritier légitime, propriétaire apparent, que la loi institue publiquement et que le testament déshérite en secret. La revendication du légataire vient alors dépouiller les acquéreurs de bonne foi.

Tout immeuble dépendant d'une succession se trouve dès lors soumis à l'incertitude du droit de l'héritier ou du droit du légataire; et comme tous les immeubles passent à leur tour par la filière des successions, on voit que la non transcription des testaments laisse subsister un trouble et une obscurité considérables dans l'établissement de la propriété et une véritable lacune dans la loi.

L'objection tirée de ce que le mort saisit le vif et que la propriété ne peut pas, jusqu'à la transcription, rester incertaine, est résolue par l'effet rétroactif qui serait attribué à la transcription comme il l'est au partage.

Enfin les difficultés pratiques disparaîtraient en fixant, à partir du décès, un délai dans lequel la transcription devrait avoir lieu, passé lequel elle perdrait ses effets rétroactifs et ne vaudrait contre les tiers que du jour où elle aurait été faite.

Cependant la majorité de la Commission, d'accord avec le projet de loi, a adopté l'opinion contraire, par les motifs suivants.

Le légataire n'est pas partie au testament comme l'acquéreur à la vente; la plupart du temps il ne le connaît pas, et il peut dépendre de l'héritier de laisser son ignorance se prolonger; il s'écoulera donc nécessairement, à partir du décès, un temps plus ou moins long, pendant lequel le légataire sera dans l'impossibilité absolue d'opérer la transcription.

Laissera-t-on pendant ce temps le légataire à la merci de l'héritier, et autorisera-t-on celui-ci à aliéner valablement les immeubles de la succession et à dépouiller le légataire? Cela n'est pas possible.

Le droit du légataire est sacré, puisqu'il résulte de la volonté d'un mourant; on ne peut admettre qu'il dépende de l'héritier de l'anéantir.

S'il était possible de donner au légataire le moyen d'assurer son droit, on pourrait l'assujettir à le faire; mais lui imposer la formalité de la transcription, c'est lui imposer une condition qu'il ne dépend pas de lui de remplir.

A côté de l'intérêt du légataire se présente celui des testateurs : faire dépendre la validité des testaments de leur transcription, c'est altérer la faculté de tester; la validité d'un testament ne dépendra plus du fait seul du testateur; il aura beau avoir observé toutes les

prescriptions de la loi, il en restera une qu'il ne peut remplir, qui ne peut être exécutée qu'après son décès et par une main étrangère; et c'est cette formalité dont l'accomplissement ou l'inaccomplissement fera ou défera le testament.

La possibilité pour les testateurs de faire des testaments authentiques, de déposer leur testament olographe chez un notaire ou chez un ami, peut sans doute faire disparaître en fait la gravité de l'objection; mais, en droit, il resterait toujours ceci, que la faculté de faire un testament valable n'existerait plus complètement, et que la volonté des testateurs resterait subordonnée à un fait qui ne peut être que postérieur à leur décès.

Enfin, la mise en pratique de la transcription des testaments soulèverait de sérieuses difficultés par la nécessité d'accorder au légataire un délai pour transcrire. Quelle durée fixera-t-on à ce délai? Le fera-t-on courir du jour du décès ou de la connaissance acquise du testament? Voilà des questions qui se présenteraient et dont les solutions ne seraient pas nettes et satisfaisantes.

Une autre question a été examinée dans le même ordre d'idées : celle de savoir si les partages devaient être transcrits.

Cette transcription n'a aucune utilité à l'égard des créanciers de la succession, qui peuvent conserver leurs droits nonobstant tout partage.

L'intérêt ne peut exister qu'à l'égard du créancier de l'un des cohéritiers, et dans le cas où ce cohéritier aura pris inscription avant que le partage ait été transcrit.