

Dans ce cas, le partage pourra-t-il lui être opposé, ou bien sera-t-il nul et non avenue à son égard ?

La nullité du partage non transcrit a été soutenue par assimilation de la vente et des actes translatifs, qui ne sont opposables aux tiers qu'après la transcription.

Elle a été repoussée par cette considération, que, dans notre droit, le partage est déclaratif et non pas attributif de propriété; que si ce caractère est une fiction de la loi, cette fiction n'en est pas moins la base des règles et des effets du partage, et que la changer serait porter le trouble dans les dispositions du Code Napoléon.

Au moins faudrait-il, pour y porter cette atteinte, que l'intérêt fût puissant; or les créanciers des héritiers ont dans les mains un droit équivalent à celui qu'ils puiseraient dans la nécessité de la transcription; ce droit résulte de l'art. 882 du Code Napoléon: il consiste dans la faculté de former opposition au partage.

Cette opposition suffit pour que le partage ne puisse plus avoir lieu hors la présence et en fraude du créancier. Que peut-on vouloir de plus en sa faveur, et pourquoi, lorsqu'il aura négligé de former opposition et de veiller à ses droits, lui accorder une nouvelle faculté ?

Elle consisterait à lui donner le pouvoir de considérer comme nul tout partage non transcrit antérieurement à l'inscription par lui prise; elle ferait double emploi avec le droit d'opposition.

La majorité de votre Commission a donc cru ne pas devoir assujettir les partages à la transcription. Elle a

présenté à cet égard un amendement qui a été adopté par le conseil d'État.

L'art. 3 du projet primitif introduisait un nouveau mode de transcription.

Il se composait du dépôt de la copie de l'acte transcrit et de l'inscription par extrait sur le registre du conservateur; cette double formalité produisait une complication, sans amener une économie de temps; elle remplaçait la copie littérale du titre par un simple extrait, qui n'offrait ni les mêmes garanties ni les mêmes avantages; enfin, la transcription n'était pas mentionnée sur l'original du titre. A ces divers points de vue, elle offrait des inconvénients et des dangers.

La majorité de votre Commission a pensé que le mode de transcription suivi jusqu'à ce jour était préférable; elle a donc proposé le rejet de l'art. 3. Ce rejet a été accepté par le conseil d'État.

Le maintien de la législation actuelle, en ce qui concerne la forme de la transcription, soulève, aussi bien que l'article supprimé, une question dont il est nécessaire de rendre compte.

Sous l'empire de cette législation, les actes sous seing privé sont admis à la transcription; fallait-il leur conserver ou leur enlever cet avantage ?

Les opinions ont été partagées sur ce point; plusieurs membres de la Commission se sont élevés contre la transcription des actes sous seing privé, et deux systèmes ont été soutenus, l'un qui obligerait à déposer les actes sous seing privé dans l'étude d'un notaire, préalablement à leur transcription; l'autre, plus radical, qui n'admettait à la transcription que les actes notariés.

Les adversaires de la transcription des actes sous

seing privé la représentent comme favorable à la fraude et dangereuse pour les tiers.

Les actes sous seing privé, disent-ils, renferment souvent des obscurités, des fautes, des irrégularités, des nullités; la transcription qui en est faite malgré ces vices leur donne une apparence de valeur qui tend à faire illusion et à tromper les tiers. Elle dissimule les cas les plus graves et les plus fréquents, tels que la signature du mari pour la femme, de la femme pour le mari, du fils pour le père ou la mère.

Des dangers d'une autre nature peuvent se présenter : l'original de l'acte sous seing privé peut être perdu, détruit, altéré; la transcription opérée par une seule des deux parties ne fait pas foi contre l'autre; les tiers ne peuvent pas non plus l'invoquer comme preuve absolue en l'absence du titre original; voilà leur intérêt compromis.

Enfin, on peut faire transcrire un acte faux. Dans tous ces cas, la transcription, loin d'être une garantie, devient un péril.

Le dépôt préalable de l'acte sous seing privé dans l'étude d'un notaire a été proposé comme pouvant parer à ces divers inconvénients; mais il ne garantit les tiers que contre le cas de perte ou de destruction de l'acte; il laisse subsister tous les autres dangers.

Un acte faux, altéré, ou avec des suppositions de signatures, pourra être tout aussi facilement déposé en l'étude d'un notaire que transcrit au bureau des hypothèques.

Les incorrections, irrégularités, nullités, que peut renfermer l'acte sous seing privé, ne seront pas corrigées par le fait du dépôt.

Si le notaire peut ou doit, à un degré quelconque, examiner, juger, rectifier les actes qu'on lui dépose, cela équivaut à exiger que les actes sous seing privé soient convertis en actes authentiques avant d'être transcrits; ce n'est plus un simple dépôt, c'est l'authentification des actes sous seing privé.

Si, au contraire, le dépôt chez un notaire est un simple dépôt que le notaire doit accepter aveuglément et sans examen, ses effets ne sont plus sérieux; c'est une apparence de garantie très-insuffisante, et c'est une précaution que les tiers sont libres de prendre eux-mêmes sans que la loi intervienne en leur faveur.

En réalité, le dépôt ne serait efficace que s'il amenait l'intervention du notaire et s'il engageait sa responsabilité; autrement dit, que s'il produisait la conversion de l'acte sous seing privé en acte authentique.

Mais, pour arriver à un semblable résultat, le concours de toutes les parties ayant figuré dans l'acte devient nécessaire, leur consentement est indispensable, le dépôt doit être une œuvre commune et collective, il ne peut être opéré par une seule des parties contractantes, et il en résulterait que l'action de la partie intéressée à la transcription pourrait être paralysée par l'insuffisance, le mauvais vouloir ou la mauvaise foi de l'autre.

Ceci conduit à se poser la véritable question, qui est de savoir si l'on admettra purement et simplement les actes sous seing privé à la transcription, ou si l'on n'y admettra que les actes authentiques.

Le système qui n'admet à la transcription que les actes authentiques a été soutenu énergiquement dans le sein de la Commission.

Il se fonde, pour exclure l'acte sous seing privé, sur les griefs qui viennent d'être énumérés.

Ils disparaissent si l'on a recours, pour l'établissement de la propriété, à des actes authentiques; la perte, la destruction, l'altération des titres ne sont plus à craindre; la minute déposée dans l'étude du notaire est un texte invariable, inaltérable, qui peut toujours être consulté et qui garantit efficacement le droit des tiers.

Les actes authentiques, mieux rédigés, plus clairs, plus réguliers, ont, surtout en ce qui concerne ce qu'on appelle spécialement l'établissement de la propriété, c'est-à-dire la généalogie de la propriété, une grande supériorité sur l'acte sous seing privé, qui, en général, ne renferme que les documents les plus incomplets sur les précédents propriétaires de l'immeuble vendu.

Dans la pratique des affaires, on est amené à reconnaître que l'obscurité qui règne sur l'état de la propriété en France a pour l'une de ses causes l'usage des actes sous seing privé.

A côté des avantages incontestables de l'acte authentique, existe-t-il des inconvénients graves qui doivent faire renoncer à imposer l'obligation de s'en servir?

La question des frais se présente d'abord : elle se réduit aux honoraires du notaire, car tout acte transcrit subit les frais d'enregistrement. Cette économie, faite sur les droits du Trésor, et qui motive tant d'actes sous seing privé, n'a pas d'influence dans l'espèce; et il ne faut pas se dissimuler que les agents d'affaires, qui rédigent pour les parties un grand nombre d'actes

sous seing privé, sont, en général, plus exigeants que les notaires.

La liberté des conventions n'est pas entravée; l'acte sous seing privé reste ce qu'il était; on continue à s'en servir dans toutes les transactions de la vie civile; il reste toujours valable entre les parties, même pour les actes sujets à transcription; ce n'est que lorsqu'on veut leur faire subir cette formalité qu'il devient nécessaire de les convertir en actes authentiques, s'ils ne l'ont pas été à l'origine.

Les principes du Code ne sont donc pas mis en cause, et l'on ne nuit en rien à la facilité des conventions privées.

Toutes ces raisons sont malheureusement plus spécieuses que solides. Malgré les avantages que présentent les actes authentiques, il y aurait de graves inconvénients à imposer l'obligation de cette forme d'actes pour la transcription.

D'abord, il ne faut pas grossir outre mesure les dangers des actes sous seing privé. Depuis que le Code existe, on s'en sert; une multitude infinie de transactions de toute nature s'opère de cette manière, et cependant on n'est pas inondé d'actes faux ou altérés; les procès ne sont pas sensiblement plus nombreux pour leur interprétation ou leur validité que pour celle des actes authentiques; aucune plainte ne s'élève contre notre législation à cet égard.

La transcription n'ajoute pas à la possibilité qui a toujours existé de faire des actes faux ou de détruire les vrais; elle existe déjà dans nos lois, et rien n'a révélé, jusqu'à ce jour, qu'elle ait servi d'instrument à la fraude; enfin, les tiers sont libres, avant de contrac-

ter, de se faire remettre l'original du titre ou d'exiger qu'il soit authentique.

Il n'y a donc pas lieu de s'alarmer comme si la transcription des actes sous seing privé préparait le triomphe inévitable de la mauvaise foi.

La question de frais n'est pas indifférente; car une multitude de personnes rédigent elles-mêmes sous seing privé une foule d'actes, et ne payent d'honoraires à personne. Quant à celles qui se servent d'agents d'affaires, c'est qu'elles y trouvent un avantage; car personne n'ignore que les études de notaires sont ouvertes à tout le monde.

Mais, par-dessus tout, il y aurait une grave atteinte portée à la facilité et à la liberté des transactions.

Il est spécieux de dire que l'acte sous seing privé reste ce qu'il était, et qu'on est libre de s'en servir comme par le passé, sauf à faire authentifier cet acte le jour où on veut le faire transcrire.

Décider qu'on n'admettra à la transcription que les actes authentiques, cela équivaut à prohiber les actes sous seing privé pour toutes les conventions sujettes à la transcription.

En effet, quand un acte aura été fait sous seing privé, et qu'on voudra le rendre authentique pour le faire transcrire, la partie qui est intéressée à la transcription se trouvera avoir besoin du concours de l'autre partie, qui peut, ou ne pas avoir d'intérêt, ou en avoir un contraire. L'une d'elles se trouve donc à la merci d'un indifférent ou d'un adversaire. Le plus souvent, l'acquéreur voudra transcrire, pour se mettre à l'abri de la mauvaise foi, ou même seulement de l'insolvabilité du vendeur; un jour, une heure de retard peuvent

le perdre; car, pendant ce temps, les créanciers du vendeur peuvent prendre utilement inscription. Comprend-on, en présence d'un pareil danger, que l'on ne soit pas forcément amené à ne contracter que par actes authentiques?

Si l'acte sous seing privé ne peut pas être librement transcrit par une seule des parties contractantes, c'est sa proscription.

Le mauvais vouloir, la mort ou l'éloignement d'un des contractants rendent la situation de l'autre trop périlleuse.

Or, supprimer l'usage des actes sous seing privé pour les ventes, les servitudes, les baux à long terme et les quittances anticipées de loyer, c'est une grave perturbation produite dans les habitudes des transactions privées.

Il y aurait là, en fait, une atteinte sérieuse aux principes du Code Napoléon; à côté de l'obligation nouvelle de la transcription viendrait se placer celle de l'acte authentique.

Si cela avait été nécessaire pour assurer les effets et la publicité de la transcription, il aurait fallu se résoudre à cette extrémité; mais il n'en est rien: le but de la transcription est qu'aucun acte ne puisse être opposé aux tiers s'ils n'ont pu le connaître; ce but est atteint avec l'acte sous seing privé aussi bien qu'avec l'acte authentique. Dès que la transcription existe, les tiers sont prévenus.

Se renfermer dans ce qui est essentiel à la transcription; ne pas innover, sinon en droit, du moins en fait, dans les grands principes du Code Napoléon; ne pas gêner la liberté, la facilité, la rapidité des conven-

tions privées, tels sont les motifs qui ont décidé la majorité de votre Commission à maintenir la législation actuelle, qui autorise la transcription des actes sous seing privé.

L'art. 4 a été adopté dans son principe, sauf un changement de rédaction qui en précise le sens. Par ces mots : « *aux tiers qui ont des droits sur l'immeuble* », on a voulu écarter la prétention des créanciers chirographaires, qui auraient pu vouloir opposer le défaut de transcription. Ce droit leur est refusé par le projet de loi.

L'art. 5 a été adopté sans modification : les jugements prononçant la nullité ou la rescision d'actes transcrits ne sont pas soumis à l'obligation absolue d'une nouvelle transcription, parce qu'ils ne sont pas translatifs de propriété. Il y avait d'ailleurs des difficultés pratiques nombreuses qui s'opposaient à ce que la validité des jugements fût directement ou indirectement subordonnée à leur transcription.

L'art. 6 a été complété par l'addition du mot *état spécial*. Cette addition a pour but de faire comprendre que l'on a le droit de désigner au conservateur des hypothèques la transcription dont on désire avoir la copie, à l'exclusion de toutes les autres qui auraient pu avoir lieu relativement au même immeuble.

Les conservateurs délivreront donc, sur la réquisition des parties, des états relatifs à telle ou telle aliénation précisée, et n'obligeront pas les parties à lever, en toutes circonstances, des états généraux de toutes les transcriptions qui peuvent exister du chef de l'immeuble.

L'art. 7 de l'ancien projet de loi a été supprimé

comme conséquence du principe qui ne soumet pas le partage à la formalité de la transcription.

L'art. 8 du projet de loi contenait une grave innovation à notre régime actuel ; en supprimant les art. 834 et 835 du Code de procédure, il enlevait au vendeur non payé le délai de quinzaine, que ces articles lui donnaient pour la conservation de son privilège, contre tous acquéreurs postérieurs ou leurs ayants cause.

Ce délai consistait à permettre au vendeur non payé de prendre inscription pendant quinze jours après la transcription d'une nouvelle aliénation. Le projet de loi supprimait purement et simplement ce délai et n'en accordait aucun au vendeur pour prendre inscription.

Il en résultait que tout vendeur non payé devait instantanément faire transcrire son contrat, sous peine de perdre son privilège, dans le cas où une nouvelle vente aurait eu lieu et aurait été transcrite avant la sienne.

Ainsi, en supposant une première vente faite sans paiement par *Primus* à *Secundus*, et une deuxième immédiatement consentie par *Secundus* à *Tertius*, *Primus* perdait son privilège, si par hasard sa vente n'était pas transcrite avant celle faite à *Tertius*.

Un retard d'une heure, d'un instant, dans l'accomplissement de la transcription, pouvait consommer la spoliation d'un vendeur ; les droits les plus importants devenaient le prix de la course ; les intérêts les plus graves étaient menacés.

Votre Commission a pensé que cette rigueur était excessive et que, sous les apparences d'assurer à la