

transcription des effets plus rapides et plus absolus au profit des transactions sur la propriété, c'était mettre en danger le droit de propriété lui-même.

Ce n'est pas le vendeur qui doit en principe faire transcrire la vente; l'y contraindre sous peine de perdre son privilège, c'est le forcer à faire l'avance des droits de mutation; à exécuter l'obligation qui incombe à l'acquéreur.

Quand la loi impose une formalité à remplir, est-il naturel qu'elle n'accorde aucun délai pour son accomplissement, et qu'un vendeur, par exemple, doive, pour être tranquille, transcrire son acte avec une rapidité telle, que personne ne puisse le devancer et qu'aucun acte ne puisse être transcrit avant le sien?

Il y avait là quelque chose d'excessif et de peu rationnel.

La mauvaise foi pouvait s'en faire une arme, la bonne foi pouvait être exposée à des surprises cruelles, les ventes à crédit devenaient impraticables; il n'y avait de possible que les opérations au comptant. La défiance était érigée en nécessité.

Un acquéreur insolvable aurait cherché à revendre immédiatement en se faisant payer le prix et en rassurant son acheteur par la possibilité d'anéantir le privilège du premier vendeur par une transcription rapide.

Dans les spéculations sur la vente des immeubles la propriété passe rapidement dans plusieurs mains; en supposant les acquéreurs successifs de bonne foi, il était possible que l'un d'eux laissât écouler quelques heures, quelques jours sans faire transcrire, tandis qu'un autre, postérieur à lui, remplirait cette formalité. Un

si faible retard, une imprudence si légère devait-elle faire perdre les conséquences du droit de propriété et devenir une cause légale de ruine?

Enfin l'article suivant, faisant perdre l'action résolutoire en même temps que le privilège, tandis que, d'après le Code Napoléon, le vendeur avait trente ans pour l'exercer, enlevait à celui-ci sa dernière sauvegarde et était un nouveau motif pour ne pas brûler dans ses mains les moyens pratiques de conserver son privilège.

Ce brusque passage du système protecteur et conservateur de la propriété, adopté par le Code Napoléon, à un système qui la livre sans garanties suffisantes à des chances de spoliation, eût entraîné de graves inconvénients. Jusqu'à ce que ce changement eût été connu, jusqu'à ce que la pratique eût atténué les effets de la loi, il y aurait eu de nombreuses victimes de leur bonne foi ou d'une imprudence très-excusable.

Les officiers publics, tels que les notaires, étaient placés dans une situation difficile; comment auraient-ils pu, après la signature de chaque contrat, l'envoyer immédiatement au bureau des hypothèques? Quelle difficulté et que de frais cela n'aurait-il pas occasionnés dans les études situées à plusieurs lieues de la conservation des hypothèques!

Ces graves motifs avaient porté votre Commission à demander à la fois le maintien des art. 834 et 835 du Code de procédure et un délai de trois années, à partir de la vente, pour l'exercice de l'action résolutoire, nonobstant le défaut de transcription.

Le conseil d'État n'a pas cru pouvoir admettre complètement ces amendements; dans une première déli-

bération, il avait seulement accordé que le vendeur et le copartageant auraient un délai de quinzaine, à partir de la vente ou du partage, pour l'inscription de leur privilège.

Ce délai, après nouvel examen, a paru insuffisant à la Commission; la formalité de l'enregistrement à remplir, les lenteurs inévitables qu'elle entraîne, la nécessité de faire une expédition de l'acte, auraient absorbé la plus grande partie de ce délai, d'autant plus facilement que la loi elle-même donne vingt jours pour l'enregistrement des adjudications publiques, et dix ou quinze jours pour l'enregistrement des actes notariés.

La Commission a donc cru devoir insister de nouveau auprès du conseil d'État et lui adresser un amendement portant à soixante jours le délai accordé au vendeur ou au copartageant pour l'inscription de leur privilège.

Le conseil d'État, au lieu de soixante jours, s'est décidé pour le délai d'un mois.

Encore bien qu'elle n'ait pas eu la satisfaction qu'elle désirait, la majorité de la Commission n'a pas cru qu'il y eût des motifs assez graves pour rester en dissentiment avec le conseil d'État; elle s'est donc ralliée à son opinion et a adopté les art. 8 et 9 tels qu'il les lui a présentés.

Elle a fait subir à l'art. 11 un changement de rédaction tendant à bien établir que la loi actuelle n'a pas pour but de modifier en quoi que ce soit la législation relative aux droits de la femme mariée, en matière de cession ou de renonciation à une hypothèque légale.

L'art. 12 règle les effets transitoires de la loi. Votre

Commission l'a complété par l'introduction d'un paragraphe qui règle le sort des vendeurs d'immeubles dont le privilège sera éteint, mais dont l'action résolutoire existera encore au jour de la promulgation de la loi.

Le projet de loi leur impose l'obligation de faire inscrire leur action résolutoire, et ainsi de la rendre publique.

C'était une nécessité, afin que la loi pût porter immédiatement ses fruits et que l'on ne restât pas pendant trente ans, à partir de sa publication, sous le coup d'actions résolutoires ayant pris naissance avant cette époque.

L'art. 14 et dernier n'a pas donné lieu à observation.

En résumé, votre Commission s'est efforcée de consacrer le principe de la publicité de l'établissement de la propriété, et de régler d'une manière utile et pratique la mise à exécution de ce principe au moyen de la transcription, sans s'écarter de ce but restreint qui seul lui était proposé.

Divers amendements avaient été présentés par MM. Riché et Millet.

Votre Commission n'a pas cru pouvoir admettre celui présenté par M. Riché, relativement à la fixation de la durée des baux soumis à la transcription.

Elle a repoussé également un second amendement tendant à restreindre l'application de l'art. 1742 du Code Napoléon, parce qu'elle l'a considéré comme inutile et faisant double emploi avec le commencement de l'art. 4.

Elle avait accueilli le changement de rédaction qu'il avait proposé sur l'art. 10, et qui n'a pas été accepté par le conseil d'État.

Quant aux trois amendements extraits du projet de loi présenté à l'Assemblée législative, elle n'a pas cru pouvoir les admettre, par cette seule raison qu'ils lui ont paru étrangers au projet de loi et faire partie d'un système général de réforme du régime hypothécaire.

La Commission n'a pas cru non plus pouvoir adopter les amendements proposés par M. Millet sur les art. 1, 2, 4, 5, 7, 8, 9, 10 et 13, par les raisons qui lui ont fait ou adopter les articles du projet de loi, ou accepter des modifications autres que celles proposées par M. Millet; ces raisons sont déjà consignées dans ce rapport. Quant à l'amendement présenté par lui sur l'art. 3, il est devenu inutile par le rejet de cet article proposé par la Commission et accepté par le conseil d'État.

PROJET DE LOI SUR LA TRANSCRIPTION.

(NOUVELLE RÉDACTION ADOPTÉE PAR LA COMMISSION ET LE CONSEIL D'ÉTAT.)

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

- 1° Tout acte entre-vifs translatif 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 autre que celui rendu sur licitation au profit d'un cohéritier ou d'un copartageant.

ART. 2. — Sont également transcrits :

- 1° Tout acte constitutif d'antichrèse, de servitude, d'usage et 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 dix-huit années;
- 5° Tout acte ou jugement constatant, même pour bail de moindre durée, quittance ou cession d'une somme équivalente à trois années de loyers ou fermages non échus.

ART. 3. — Jusqu'à la transcription, les droits résultant des actes et jugements énoncés aux articles précédents ne peuvent être opposés au tiers qui ont des droits sur l'immeuble et qui les ont conservés en se conformant aux lois.

Les baux qui n'ont point été transcrits ne peuvent jamais leur être opposés pour une durée de plus de dix-huit ans.

ART. 4. — Tout jugement prononçant la résolution, nullité ou rescision d'un acte transcrit doit, dans le mois à dater du jour où il a acquis l'autorité de la chose jugée, être mentionné en marge de la transcription faite sur le registre.

L'avoué qui a obtenu ce jugement est tenu, sous peine de 100 francs d'amende, de faire opérer cette mention, en remettant un bordereau rédigé et signé par lui au conservateur, qui lui en donne récépissé.

ART. 5. — Le conservateur, lorsqu'il en est requis, délivre, sous sa responsabilité, l'état spécial ou général des transcriptions et mentions prescrites par les articles précédents.

ART. 6. — 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.

Néanmoins le vendeur ou le copartageant peuvent utilement inscrire les privilèges à eux conférés par les art. 2103 et 2109 du Code Napoléon, dans les trente jours de l'acte de vente ou de partage, nonobstant toute transcription d'actes faits dans ce délai.

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

ART. 7. — 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. 8. — 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. 9. — Dans le cas où les femmes peuvent céder leur hypothèque légale ou y renoncer, cette cession ou cette renonciation doit être faite par 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 des cessions ou renonciations exercent les droits hypothécaires de la femme.

ART. 10. — La présente loi est exécutoire à partir du...

ART. 11. — Les art. 1, 2, 3, 4 et 9 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. 4 de la présente loi.

Le vendeur, dont le privilège serait éteint au moment où la présente loi deviendra exécutoire, pourra conserver vis-à-vis des tiers l'action résolutoire qui lui appartient, aux termes de l'art. 1654 du Code Napoléon, en faisant inscrire son action au bureau des hypothèques dans le délai de six mois à partir de la même époque.

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 contenant des dispositions à charge de rendre; elles continueront à recevoir leur exécution.

ART. 12. — 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 d'un franc.

Moniteur de 1854; supplément du 31 mai; annexe au procès-verbal de la séance du Corps législatif du 20 mai 1854; annexe I, p. XXXIV, n° 254.)