

DISCUSSION.

SÉANCE DU SAMEDI 13 JANVIER 1855.

La discussion est ouverte sur l'ensemble du projet.

M. DUCLOS, *membre de la Commission*, dit qu'il considère le projet de loi comme apportant une amélioration réelle dans le système hypothécaire; mais il est d'avis que la rédaction de ce projet laisse beaucoup à désirer. L'honorable membre donne lecture des art. 1 et 2 du projet de loi, dont la rédaction, arrêtée d'accord par la Commission et par le conseil d'État, est ainsi conçue :

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. »

L'honorable membre aurait voulu que ces articles se bornassent à poser des principes généraux, au lieu de préciser des espèces particulières, dont la nomenclature, selon lui, devait être et est incomplète. Comme premier exemple des omissions qu'il signale, il fait remarquer que le paragraphe premier de l'article premier est le seul dans lequel soit énoncée la qualification d'actes entre-vifs; dès lors, selon lui, on pourrait croire que les autres dispositions des deux articles sont applicables même à des actes qui n'ont pas la nature d'actes entre-vifs; et cependant, d'après l'opinion de la Commission, partagée par le conseil d'État, ces derniers actes sont seuls soumis à la transcription; à cette occasion, il demande si les actes de renonciation à succession devront ou non être transcrits.

L'orateur critique la disposition de l'art. 2, qui n'exige la transcription des baux que lorsque leur durée excède dix-huit années. Il soutient que, pour les propriétés urbaines, ce terme devrait être réduit à neuf ans, sauf à admettre dix-huit ans pour les baux d'immeubles ruraux. Il est également d'avis qu'on a mal à propos exempté de la nécessité de la transcription les quittances de loyers anticipés pour une durée moindre de trois années; il voudrait que, conformément à l'avis émis par les cours souveraines dans une enquête faite en 1841, toute quittance de loyers anticipés pour une durée de plus d'une année fût soumise à la transcription; il demande qu'il soit bien entendu, dans tous les cas, que les tribunaux resteront toujours maîtres, comme par le passé, d'apprécier les circonstances dans

lesquelles les paiements anticipés auraient eu lieu au préjudice des créanciers.

S'expliquant au sujet de l'art. 3 du projet original, article dont le conseil d'État, sur la proposition de la Commission, a consenti la suppression, l'orateur exprime le regret que cet article n'ait pas été remplacé par une disposition qui aurait repoussé de la transcription les actes sous seing privé; il est convaincu que les actes sous seing privé transcrits seront un danger sérieux pour la société et pour le crédit foncier. Il rappelle que, lors de la rédaction du Code civil, on disait précisément, pour repousser la nécessité de la transcription en général, ce que l'on dit aujourd'hui pour combattre l'opinion qu'il soutient à l'égard de la transcription des actes sous seing privé. Il affirme que, dans tous les pays où les institutions de crédit foncier ont été établies, on a refusé d'admettre à la transcription les actes faits dans cette forme; il invoque au même point de vue l'opinion émise dans l'enquête de 1841 par toutes les cours d'appel et les facultés de droit, opinion partagée par MM. Grenier et Dupin.

L'honorable membre soutient, avec la minorité de la Commission, que les actes sous seing privé n'ont pas, jusqu'à présent, répondu aux espérances conçues par les rédacteurs du Code civil. Il fait observer que souvent ces actes sont incomplets et qu'ils n'expriment que d'une manière infidèle les intentions des parties; il n'est pas même exigé qu'ils soient rédigés en français, de telle sorte qu'un acte informe, ou écrit en patois alsacien, basque ou bas-breton, pourrait et devrait être transcrit sur les registres des hypothèques; l'orateur voudrait qu'avant la transcription d'un acte

sous seing privé on exigeât la reconnaissance des signatures qui y sont apposées, ou tout au moins que ces actes fussent nécessairement soumis à l'examen d'un fonctionnaire capable d'avertir les parties des vices dont ils seraient entachés. Ces précautions, selon l'honorable membre, seraient d'autant plus nécessaires, que les actes sous seing privé, dont le Code Napoléon restreignait l'effet aux parties seulement qui y avaient figuré, sembleraient aujourd'hui, par suite de la transcription, devoir nécessairement produire leur effet à l'égard des tiers; il pense néanmoins que la transcription des actes sous seing privé sera une formalité inutile pour les tiers, si on laisse l'original de l'acte entre les mains de celui qui aura requis la transcription, puisque celui-ci pourra, à son gré, ou reconnaître l'existence de la convention ou la nier impunément, la transcription, aux termes de l'art. 1336 du Code Napoléon, n'étant pas même considérée comme un commencement de preuve par écrit de l'existence de la convention. L'honorable membre déclare néanmoins que la minorité de la Commission, tout en présentant ces diverses objections, n'a pas été jusqu'à dire qu'on ne devrait admettre à la transcription que des actes notariés.

L'orateur rappelle que l'art. 3 du projet créait un nouveau mode de transcription et prescrivait tout à la fois le dépôt de la copie de l'acte et sa transcription par extrait sur le registre du conservateur. Le dépôt de la copie a été remplacé par l'obligation imposée au conservateur de transcrire l'acte en entier sur ses registres. Tout en approuvant cette disposition, l'honorable membre voudrait, en outre, comme l'a demandé M. le premier président Troplong, que le conservateur

fût obligé de faire, sur un registre spécial, un extrait de l'acte en forme d'inscription d'office; les tiers qui n'auraient besoin que de connaître sommairement les transcriptions pourraient se contenter de demander un état de ces inscriptions d'office, au lieu de se faire délivrer à grands frais la copie littérale de tous les actes qui intéressent leur débiteur. L'orateur demande aussi qu'il soit bien entendu que la loi en discussion ne repousse pas un usage jusqu'ici établi, et qui consiste, lorsqu'un acte contient des conventions de diverses natures, à ne transcrire que celles de ces conventions qui concernent la transmission d'un droit immobilier; il constate aussi que, d'après l'opinion de la Commission, et quels que soient les termes du paragraphe premier de l'art. 3 du projet, la transcription du dernier contrat suffira pour saisir l'acquéreur à l'égard de tous les propriétaires antérieurs dont le nom et le titre se trouveront indiqués au contrat. Il invoque à ce sujet l'opinion formellement exprimée par MM. Troplong et Persil.

Arrivant à la disposition de l'art. 6, qui supprime la faculté jusqu'ici accordée aux créanciers du vendeur de prendre inscription sur l'immeuble dans un délai de quinze jours à partir de la transcription, l'orateur s'élève contre l'abrogation proposée de l'art. 834 du Code de procédure, article qui fut adopté sur la demande formelle de l'empereur Napoléon, qui était venu lui-même tout exprès, à cette occasion, présider le conseil d'État. Quant au délai accordé par l'art. 6 au vendeur ou au copartageant pour inscrire leur privilège, l'honorable membre voudrait qu'il fût porté à soixante jours au lieu d'être seulement fixé à trente; il demande

que le même droit et le même délai soient accordés au donateur et à l'échangiste pour inscrire leur action révocatoire ou résolutoire; il regrette que l'art. 6 néglige d'astreindre à la nécessité de l'inscription les hypothèques des légataires, de l'État, des femmes et des mineurs; il voudrait aussi qu'une disposition fût insérée dans la loi pour garantir, dans un délai convenable, l'exercice du droit résultant de l'art. 2111 du Code Napoléon, relatif à la séparation des patrimoines; enfin il désirerait qu'on y ajoutât une disposition transitoire, en vue de protéger ces droits ainsi que ceux des créanciers subrogés dans l'hypothèque légale de la femme, lorsque ces droits résulteront de jugements antérieurs à la promulgation de cette loi.

L'orateur, en terminant, reconnaît que le projet de loi est, dans son principe, un bienfait évident pour la propriété foncière; qu'il tend à lui donner tout le ressort que la sécurité peut imprimer au crédit. Cette sécurité découlera d'une publicité absolue, reconnue indispensable par tous les bons esprits. Mais, par cela même que ce projet doit se souder entièrement à toutes les parties solidaires de nos Codes, la tâche imposée au législateur s'est trouvée ardue, difficile; et, malgré les soins les plus minutieux, il n'était guère possible d'éviter quelques imperfections à raison desquelles l'orateur demande le renvoi du projet à la Commission.

M. ADOLPHE DE BELLEYME, *rapporteur*, dit que, pour répondre aux critiques dirigées par M. Duclos, sinon contre le principe, du moins contre diverses dispositions du projet de loi, il va indiquer sommairement le but et les motifs généraux de ce projet. Ce qu'on se propose par le projet de loi, c'est d'introduire un chan-



gement dans les règles établies en matière de translation de propriété. Dans l'état présent des choses, pour l'acte translatif de propriété, et notamment pour la vente, qui est le plus usuel des actes de cette nature, aucune formalité spéciale n'est prescrite : le simple consentement, la seule volonté des contractants suffit pour la translation de propriété entre les parties et à l'égard des tiers. Il n'en sera plus ainsi désormais : la translation de propriété n'aura lieu, pour les tiers, que quand l'acte sera transcrit sur le registre du conservateur des hypothèques. Lorsqu'il suffisait du simple consentement, de la seule volonté des parties, d'une convention verbale, d'un acte sous seing privé et, à plus forte raison, d'un acte authentique, pour transférer la propriété, la connaissance de l'acte était circonscrite entre les seuls contractants; il n'existait aucune formalité publique et légale au moyen de laquelle on pût s'assurer que le droit de propriété résidait dans la personne avec laquelle on avait l'intention de traiter.

C'est là un inconvénient dont M. le rapporteur fait ressortir la gravité. Un homme de bonne foi pouvait traiter avec celui qui n'était plus propriétaire. Un homme de mauvaise foi pouvait vendre ce qui ne lui appartenait plus. L'acheteur pouvait être exposé à payer le prix et à ne rien recevoir en échange, ou bien, après le prix payé et la mise en possession de l'immeuble, l'acquéreur pouvait être évincé par un acheteur antérieur qui s'était laissé ignorer et qui venait opposer un enregistrement jusque-là inconnu, fait clandestinement à deux cents lieues de distance de l'immeuble. Le propriétaire qui avait aliéné la nue propriété pouvait, en conservant l'usufruit et la pos-

session de l'immeuble, faire une nouvelle vente et tromper un second acquéreur. Pour un usufruit, pour une servitude, pour un bail, une surprise analogue pouvait être pratiquée. La bonne foi du vendeur immédiat ne suffisait pas pour garantir son acquéreur, car ce vendeur pouvait se croire légitime propriétaire et ne pas l'être; le vice qui entachait la transmission pouvait remonter à deux ou trois générations de vendeurs. Dans ces diverses circonstances, l'acquéreur était dans l'impuissance légale de s'assurer de l'état vrai des choses. Il n'y avait aucune sécurité dans les transactions.

M. le rapporteur fait observer que cependant le droit de propriété valait bien la peine d'être énergiquement protégé et garanti; car la propriété complète, l'usufruit, la servitude, l'hypothèque, donnent lieu à des transactions dans lesquelles des centaines de millions viennent sans cesse se confier à la protection de la loi. Or il y a, quant à l'hypothèque, par exemple, la même incertitude que pour le cas de vente; le prêteur ignore, lui aussi, si son emprunteur est réellement propriétaire.

La nécessité d'une sécurité complète en matière hypothécaire, comme condition essentielle du crédit, fut comprise par les auteurs du Code Napoléon. Ils organisèrent un grand système de publicité qui a eu de bons résultats; et, en vertu de ce système, on peut toujours s'assurer de la condition hypothécaire d'un immeuble, voir s'il est libre ou grevé, constater de combien il est grevé. Mais M. le rapporteur fait remarquer qu'une autre incertitude subsistait encore. On pouvait savoir si l'immeuble était libre; on ignorait

si l'emprunteur était propriétaire de l'immeuble qu'il offrait en gage au prêteur. La publicité restait une garantie presque stérile, parce qu'elle s'arrêtait à l'hypothèque sans remonter au droit de propriété. Il en résultait qu'un nombre immense de propriétés étaient sans titres réguliers. Seule, la grande propriété pouvait parfois en fournir; d'ailleurs, ils étaient toujours très-couteux, volumineux, d'une appréciation difficile.

Quant à la petite et moyenne propriété, M. le rapporteur dit qu'elle n'est pas établie. Elle se vend, se revend, se divise et se subdivise à l'aide des actes les plus informes. Elle est dans les plus mauvaises conditions quand elle recourt à l'emprunt. D'où il suit que la propriété foncière, ce gage en apparence si solide, qui devrait emprunter moins cher, emprunte à des conditions plus onéreuses, inspire moins de confiance, offre moins d'attrait que la propriété mobilière, que le commerce et l'industrie. L'usure reste la plaie pour ainsi dire incurable de nos campagnes. Le crédit foncier demeure stationnaire. Cela vient en grande partie de ce que l'établissement de la propriété est essentiellement défectueux, de ce qu'il n'y a ni sécurité, ni facilité, ni clarté dans les transactions. C'est ce qui a fait sentir la nécessité d'une formalité qui vint donner à la translation de propriété la publicité qui lui manque; c'est pour cela qu'on a voulu que la transcription, en restant facultative pour les parties, fût rendue obligatoire pour les tiers. Pour ceux-ci, la transcription constituera une garantie absolue; car, pour savoir l'état vrai de l'immeuble, ils n'auront qu'à se transporter au bureau des hypothèques et à consulter le registre du conservateur.

M. le rapporteur se résume sur ce point, en disant que le projet de loi est favorable à la propriété foncière, en ce qu'il augmente sa valeur de vente et son crédit; le projet est favorable aux transactions, en ce qu'il leur donne la sécurité; il améliore notre droit en faisant disparaître ce qu'il avait d'incorrect et d'incomplet en une matière si importante; il enlève à la mauvaise foi une arme dont elle se servait trop souvent.

Abordant ensuite les critiques formulées par le précédent orateur, M. le rapporteur répond en premier lieu à ce qui a été dit des actes entre-vifs. Selon M. Duclos, le projet n'aurait pas assez nettement indiqué qu'il n'y a que les actes entre-vifs translatifs de propriété qui soient soumis à la transcription. Cependant, M. le rapporteur se réfère au texte des art. 1 et 2; il y voit que le principe est nettement posé dans le commencement de l'art. 1^{er}, qui porte : « 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. » Ces expressions paraissent à M. le rapporteur poser nettement le principe; et il soutient que la rédaction des deux premiers articles dans son ensemble ne permet pas de supposer qu'ils s'appliquent à autre chose qu'à des actes entre-vifs.

L'honorable M. Duclos avait également parlé des baux. M. le rapporteur fait observer que les baux frauduleux peuvent causer un préjudice considérable à un acquéreur. Un bail fait pour vingt ans, à moitié prix de la valeur sincère de location, enlève moitié de sa valeur à l'immeuble. Il y avait donc lieu, pour les

auteurs du projet, de porter leur attention sur ce point; mais il fallait, à cet égard, chercher une transaction équitable. Le bail est une convention ordinaire qui doit garder sa liberté. Toutes les fraudes ne peuvent pas se prévoir; il ne fallait pas, en allant trop loin, entraver la facilité des conventions, nuire au secret dont elles ont besoin.

Nécessairement il devait toujours y avoir quelque chose d'arbitraire dans la fixation de la durée qu'aurait un bail pour tomber sous l'application de la loi. L'honorable membre rappelle que le projet du Gouvernement proposait de fixer cette durée à vingt-sept ans. La Commission était disposée à se restreindre à une durée de douze ou quinze ans. Elle fit une proposition dans ce sens au conseil d'État, qui s'arrêta au chiffre de dix-huit ans. La majorité de la Commission n'a pas cru qu'il y eût là un motif de rejet, et elle a donné son adhésion. Il lui a paru que le chiffre de dix-huit années constituait, en fin de compte, une transaction satisfaisante entre la rigueur du principe et le besoin d'une limite.

A l'égard des actes sous seing privé, M. le rapporteur examine la question de savoir s'il convenait qu'ils ne fussent pas admis à la transcription. Dans le droit actuel, il y a transcription, non pour ce qui concerne la translation de propriété, mais pour ce qui est relatif à la purge; et les actes sous seing privé se transcrivent comme les actes authentiques. M. le rapporteur se demande si, lorsqu'on établissait une nouvelle formalité pour les actes translatifs de propriété, on devait faire une distinction entre les uns et les autres, et il repousse cette distinction. Si les actes sous seing privé sont

exclus de la transcription, ou, en d'autres termes, si, pour qu'un acte sous seing privé puisse être opposé à des tiers, il faut le convertir en acte authentique, des obstacles très-sérieux se rencontreront. Le concours de toutes les parties sera nécessaire; or, ce concours sera le plus souvent impossible. La transcription est une mesure de défiance de la part d'une des parties vis-à-vis de l'autre. La partie intéressée à la transcription sera donc à la merci du refus de la partie qui aura un intérêt contraire. Celle-ci sera investie d'un droit de *veto*. Ces mauvaises chances attachées à l'acte sous seing privé auront pour effet nécessaire d'en gêner l'emploi, de le rendre moins usuel. M. le rapporteur dit que c'est là ce que la Commission n'a pas voulu; elle a craint d'ôter à l'acte sous seing privé les facilités qui en ont rendu l'usage si habituel. Dans le cas où cela eût été nécessaire, on eût pu s'y résoudre; mais cela n'importait nullement pour le but que le projet se propose. Ce but est d'informer les tiers. Or, la publicité est la même pour l'acte sous seing privé que pour l'acte authentique; c'est à chacun de se rendre bien compte de ce que l'acte contient. La publicité que l'on a voulu obtenir, on l'a aussi bien par la transcription de l'acte sous seing privé que par celle de l'acte authentique.

La majorité de la Commission a reculé devant l'idée d'apporter au Code Napoléon un changement qui aurait cet effet si grave de supprimer la validité des actes sous seing privé. Selon elle, c'eût été, à propos de la transcription, soulever une question toute différente, celle de savoir si les actes sous seing privé étaient une chose bonne ou mauvaise. Or, cette question-là, le

Code Napoléon l'a tranchée en faveur de l'acte sous seing privé, et nulle réclamation ne s'est élevée.

M. le rapporteur déclare se restreindre en ce moment à ces considérations, en se réservant de répondre aux observations que M. Delapalme se propose de présenter sur l'art. 6.

M. DELAPALME dit qu'il n'insiste pas pour parler dans la discussion générale; lors de la délibération sur l'art. 6, il demandera la parole.

M. LEQUIEN demande à exprimer quelques doutes sur certaines dispositions du projet de loi. A ses yeux, l'innovation qui consiste à exiger la transcription, pour qu'il y ait translation de propriété à l'égard des tiers, est un changement très-grave. Ce sera le bouleversement des principes du Code. Ce sera détruire brusquement cette règle d'après laquelle une convention est parfaite par le seul consentement des parties. Selon l'honorable membre, il est inexact de prétendre que la formalité nouvelle soit exigée seulement à l'égard des tiers; elle lui paraît l'être même à l'égard d'une partie contractante. Ainsi, lorsqu'un individu a vendu deux fois son immeuble par deux actes authentiques successifs, et que le second acquéreur est préféré parce qu'il a été le premier à faire transcrire son contrat, ce second acquéreur ne peut pas être considéré comme un tiers; il est l'ayant droit, le représentant du vendeur, lequel n'a pas pu céder plus de droits qu'il n'en avait lui-même.

Les dispositions nouvelles, a-t-on dit, sont proposées dans l'intérêt de l'acquéreur qui, d'après la législation actuelle, ne peut pas savoir si l'immeuble est bien la propriété du vendeur; elles sont fondées sur

ce qu'il pourrait se faire qu'à deux cents lieues de distance de la situation de l'immeuble, on eût fait enregistrer clandestinement une première vente, qu'on viendrait ensuite opposer à un second acquéreur. A cela M. Lequien répond que s'il y a eu en effet deux acquéreurs successifs, le second doit s'imputer de n'avoir pas pris ses précautions. Quand le receveur de l'enregistrement voit qu'on lui présente un contrat relatif à un immeuble situé à une grande distance, il ne manque jamais d'en envoyer avis à son collègue du lieu où l'immeuble est situé: cet avis est transmis au bureau des mutations. Il suffit que l'on se présente à ce bureau pour être complètement renseigné et pour s'assurer qu'aucun contrat antérieur ne prime celui qu'on projette.

L'orateur fait observer d'ailleurs que, dans l'hypothèse qu'on a posée, il y aurait stellionat: le vendeur vend, sachant qu'il ne peut pas vendre; or, la fraude ne se présume pas; l'honorable membre ne s'explique pas comment on donnerait pour base à une loi un cas de fraude qui est tout exceptionnel. Il y a plus: selon l'orateur, le projet aurait pour effet de bouleverser le Code Napoléon sans remédier au mal; le mal serait seulement déplacé. Un homme qui se propose d'acheter un immeuble va s'informer auprès du conservateur des hypothèques si tel individu qui se dit propriétaire n'a pas déjà vendu. Le conservateur délivre un certificat négatif, et l'acquisition a lieu. Mais, aussitôt après la délivrance du certificat négatif, un tiers qui a acheté le même immeuble il y a quelques jours peut présenter son contrat à la transcription; il a le temps de se mettre en règle avant que le second acquéreur s'en