

doute, rassuré qu'il est par le certificat négatif. Le second acquéreur est donc dépossédé par ce seul fait qu'un autre acte aura été transcrit dans le court espace de temps qui sépare la signature et la transcription de son contrat. C'est celui qui aura fait transcrire le premier qui sera légalement acquéreur; pour lui, qu'il soit ou non de bonne foi, le droit sera le prix de la course.

L'orateur déclare ne pouvoir admettre l'argument tiré de ce que la disposition proposée existait dans le droit antérieur. L'ancien système avait sa raison d'être, qui n'existe plus aujourd'hui. La France, autrefois, était divisée en pays de droit écrit et en pays de droit coutumier. Dans les premiers, la loi romaine, qui était restée en vigueur, voulait que la vente fût parfaite par le seul consentement des parties, disposition qui a passé dans le Code Napoléon. Dans le droit coutumier, la vente n'était pas parfaite par le seul consentement, et il fallait des formalités équivalentes à la transcription. Mais cet état de choses tenait à ce qu'on ne pouvait pas, pour acheter, s'adresser à un seul vendeur. Il fallait acheter de deux personnes. Le principe était qu'il n'y avait pas de terre sans seigneur. Le seigneur ne pouvant ni aliéner ni amoindrir sa seigneurie, on avait imaginé de diviser le droit de propriété et de distinguer entre le *domaine utile* et le *domaine direct*. Le seigneur conservait le second et disposait du premier. On ne pouvait devenir acquéreur qu'après s'être fait agréer par le seigneur, dont le consentement ratifiait la vente. C'est cette formalité qui, dans le droit intermédiaire, fut remplacée par la transcription. Dans le droit nouveau, il n'y avait plus à s'occuper de ces

restes du passé; aussi a-t-on dit dans le Code que la vente, comme les autres conventions, était parfaite par le seul consentement des parties. L'orateur soutient que vouloir rétablir la transcription, c'est reconstruire en quelque sorte la féodalité, c'est faire de nouveau la séparation du domaine direct et du domaine utile, c'est dire que le domaine utile sera seul transféré.

L'honorable membre présente ici des observations critiques sur les dispositions du projet qui sont relatives à l'action résolutoire, et il n'approuve pas que le projet ne reconnaisse l'action résolutoire que dans le cas où le vendeur, n'ayant pas reçu le prix, fera inscrire son privilège. En terminant, l'orateur exprime le regret que des changements considérables soient introduits par le projet dans une législation qui a surtout besoin de stabilité. Le remplacement d'un principe par un principe contraire, ce n'est pas une modification qui améliore, c'est un bouleversement qui détruit. Mieux vaudrait imiter la prudence d'un pays voisin, qui trouve qu'il y a toujours moins d'inconvénient à maintenir une loi avec ses imperfections qu'à introduire dans les institutions une funeste mobilité.

M. ADOLPHE DE BELLEYME, *rapporteur*, répond qu'avec un tel respect de la chose établie, il n'y aurait jamais aucune amélioration possible. A entendre l'honorable préopinant, on croirait que le projet porte une main profane sur l'édifice de nos lois et en trouble profondément l'harmonie. Il n'en est rien. Quelques mots sur les précédents de la question suffiront pour dissiper toute incertitude à cet égard.

S'agit-il d'une réforme imprévue et soudaine à la-

quelle rien n'avait préparé les esprits? Nullement. Avant le Code civil, la transcription existait. Le principe en avait été écrit dans le projet de Code, et toutes les dispositions avaient été faites en vue de ce principe. Il ne se retrouve pas dans le Code aujourd'hui; mais cette omission a toujours été signalée comme une lacune; beaucoup de bons esprits ont été jusqu'à soutenir que la transcription existait implicitement dans le Code, quoiqu'elle n'y fût pas écrite littéralement; la jurisprudence, il est vrai, n'a pas admis cette interprétation, mais une sorte de cri public s'est élevé pour demander que cette lacune fût comblée. Comment la transcription a-t-elle disparu dans la discussion du Code? La discussion s'égara, dit M. Troplong; l'article où elle était écrite ne reparut pas, quoiqu'il n'y eût eu à cet égard ni vote ni résolution du conseil d'État; et ainsi, ajoute l'éminent jurisconsulte, une grande question fut emportée par omission, par malentendu ou par escamotage. L'orateur ne trouve pas de telles paroles trop sévères contre un pareil oubli. Il ajoute que, depuis, il n'est pas un auteur ayant écrit sur les hypothèques qui n'ait signalé ce vice de la loi. Les tribunaux ont toujours déclaré que le rétablissement de la transcription était nécessaire. Dans la grande enquête qui a eu lieu sur notre régime hypothécaire, toutes les cours d'appel moins deux et sept facultés de droit sur neuf ont exprimé la même opinion, opinion partagée successivement par toutes les commissions qui ont eu à s'occuper de la matière. Un projet de loi qui vient donner satisfaction à un vœu si général ne saurait donc être accusé d'apporter une réforme irréfléchie.

Mais on en conteste l'utilité. On suppose deux ventes

successives faites par le même vendeur : le premier acquéreur ne faisant pas transcrire, le second transcrivait, on demande quel sera le propriétaire, et l'on répond avec raison que ce sera le second. Mais on fait observer que, dans ce cas, le deuxième acquéreur n'est pas un tiers, qu'il est un ayant droit et qu'il ne devrait pas profiter de la transmission de la propriété, puisque la transcription n'est obligatoire qu'à l'égard des tiers.

M. le rapporteur dit que c'est là une erreur. En dehors des deux parties contractantes, il n'y a que des tiers; et le principe posé par la loi, c'est que la vente en pareil cas, valable pour les parties contractantes, est nulle à l'égard des tiers, tellement nulle que si le vendeur consent des hypothèques, tant pis pour l'acquéreur qui n'a pas fait transcrire.

Cela est-il juste? Essentiellement juste : il fallait choisir, entre l'acquéreur et le tiers, celui des deux qui serait victime de la non-exécution de la loi. L'acquéreur a été rendu responsable; car c'est lui qui aurait dû remplir les formalités de la loi, les tiers ne pouvant être chargés de le faire, puisqu'ils ne connaissent pas la vente. La faute étant à la partie contractante, le préjudice doit être supporté par elle. Dans l'exemple qui a été cité, le deuxième acquéreur est un tiers vis-à-vis du vendeur primitif; mais il a fait transcrire avant tout autre, il doit donc être investi de la propriété; car il est naturel que la loi préfère celui qui la fait exécuter.

L'honorable membre ne veut pas revenir sur les explications qu'il a déjà données pour démontrer l'utilité de la transcription. Il n'ajoutera à cet égard qu'un

mot : c'est qu'en France il n'existe, pour ainsi dire, pas de titre régulier de propriété; car il est à peu près impossible d'établir qu'il n'y a pas d'actes de transmission restés inconnus et infirmant les actes de transmission que l'on connaît. On dit que la loi repose sur la supposition du stellionat; mais d'abord, pour avoir voulu prévenir la fraude, une loi ne peut être déclarée mauvaise; ensuite, la fraude elle-même peut remonter à plusieurs générations de vendeurs. Il peut y avoir eu, dans l'intervalle, différents acquéreurs de bonne foi, dont le droit se trouverait être nul; c'est là ce qu'il faut empêcher. Aujourd'hui, on ne trouverait guère de titre régulier de propriété qu'en remontant à la prescription trentenaire. Il faudrait cela pour arriver à un titre parfaitement probant; de sorte qu'on pourrait dire qu'en France c'est la prescription qui est véritablement notre titre de propriété. Un tel état de choses doit cesser; il faut une règle certaine, visible pour tous, qui constate aisément pour tout le monde, même pour les personnes étrangères au langage du droit, les translations de propriété. Tout le monde alors pourra s'en rendre compte exactement et facilement, et le résultat de la loi sera ainsi la simplification et la sécurité pour tous.

M. LEQUIEN fait observer qu'il n'a pas été répondu à son objection, que la loi ne ferait que déplacer le mal. Par exemple, il pourra toujours arriver qu'un second acquéreur vienne faire transcrire une vente un instant après que le conservateur du bureau des hypothèques aura délivré à un premier acquéreur un certificat constatant que l'immeuble est libre.

M. ALLART demande à faire une courte réponse sur

ce point. On dit que la propriété va devenir le prix de la course. L'honorable membre fait observer que, dans la pratique, il n'en peut jamais être ainsi. Lorsqu'on vend, on ne reçoit jamais immédiatement le prix de la chose vendue; ce prix reste ordinairement entre les mains d'un tiers, d'un notaire, qui ne le délivre que quand la transcription a eu lieu et qu'on est ainsi bien assuré que la propriété a été transmise définitivement. Si donc un vendeur, après avoir fait une première vente, en fait une seconde, comme le premier acquéreur ne doit livrer son argent qu'après la transcription opérée, la mauvaise foi du vendeur ne pourra évidemment lui profiter. Les inconvénients dont on parle n'existeront donc jamais dans la pratique.

Quant à l'action résolutoire, l'honorable membre ne verrait peut-être pas un grand inconvénient à la laisser subsister telle qu'elle est; mais le but du projet de loi est d'affranchir la propriété, autant que possible, des charges occultes qui pèsent sur elle. Or, l'action résolutoire est une de ces charges; elle ne pourra plus durer trente, et même quarante ou cinquante ans, comme il arrive dans le cas de minorités successives venant interrompre la prescription; elle viendra désormais se confondre en quelque sorte avec le privilège. Il n'y aura plus ainsi qu'une seule action au lieu de deux. La sécurité du vendeur n'en sera pas moins bien assurée. La propriété foncière restera grevée de charges nombreuses qui continueront à nuire à son crédit et qui empêcheront de lui prêter avec une entière confiance. Ainsi, l'hypothèque légale de la femme, l'hypothèque légale du pupille sur les biens du tuteur, hypothèque qui remonte au jour de l'ouverture de la

tutelle, d'autres charges encore sur lesquelles l'honorable membre ne s'étendra pas, sont maintenues, et le projet de loi ne les fait pas disparaître. La propriété ne peut être affranchie d'un seul coup de toutes ses entraves; mais la loi actuelle est un premier pas fait dans la voie du progrès.

Aucun membre ne demandant plus la parole, la discussion sur l'ensemble du projet de loi est close.

La Chambre passe à la délibération sur les articles.

Les articles 1 et 2 sont successivement mis aux voix et adoptés.

La suite de la discussion est renvoyée à lundi.

(*Moniteur* de 1855, n° du 15 janvier.)

SÉANCE DU 15 JANVIER 1855.

La délibération porte sur l'art. 3, dont la rédaction, arrêtée d'accord entre la Commission et le conseil d'État, est ainsi conçue :

« 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 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. »

M. MILLET réclame la parole contre cet article, qu'il considère comme le plus important du projet. Ce n'est pas que l'orateur soit hostile au projet lui-même. Il admet l'opportunité, sinon l'indispensable nécessité de la réforme que le projet a pour but d'introduire; il

eût même désiré que les dispositions testamentaires fussent, comme les actes entre-vifs, soumises à la transcription, car il importe essentiellement que la publicité la plus étendue existe pour tout ce qui se rattache à la transmission plus ou moins complète de la propriété. Mais, selon l'orateur, l'art. 3 du projet aura pour effet de porter une atteinte grave à notre législation. Les observations qu'il désire soumettre à la Chambre auront pour objet : 1° d'examiner ce qu'il peut y avoir de vrai dans les accusations portées contre le droit actuellement en vigueur; 2° de montrer que le nouveau système entraînerait des inconvénients plus graves que ceux dont on se plaint aujourd'hui; 3° d'indiquer les moyens de sanction qui pourraient efficacement et raisonnablement garantir l'exécution des art. 1 et 2, adoptés dans la dernière séance par un vote auquel l'honorable membre s'est associé.

Les accusations qu'on a portées contre le droit actuel sont d'abord discutées par l'orateur. Il est dit dans le rapport que la transcription, qui existait avant le Code, y a été plutôt omise qu'elle n'en a été repoussée; le projet de Code contenait un article qui prescrivait la transcription; cet article fut l'objet d'une discussion dans laquelle il fut faiblement attaqué et défendu péremptoirement; le retranchement de l'article est donc difficile à expliquer, et l'on est conduit à penser que 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 ou même d'un escamotage. Après avoir rappelé ces expressions du rapport, l'orateur nie qu'il y ait eu d'un côté faible attaque, et défense péremptoire de l'autre. A cet égard,

il cite le procès-verbal de la séance qui eut lieu, le 10 ventôse an XII, dans le sein du conseil d'État.

Si, dans cette discussion, c'était Treilhard qui appuyait l'article proposé, c'était Tronchet qui l'attaquait. La discussion paraît donc à M. Millet avoir été sérieuse, le rejet motivé; et il n'est pas possible de dire qu'il y ait eu escamotage. La loi de l'an VII contenait, il est vrai, dans ses dispositions, la transcription, qu'il s'agit aujourd'hui de rétablir, mais il importe de se rendre compte du véritable caractère et de la raison d'être de cette loi. Elle était essentiellement fiscale; elle avait pour but d'aider à remplir les caisses alors vides du Trésor. Lorsqu'on revient à cette loi, on semble faire retour aux plus mauvais jours du Directoire, c'est-à-dire à un régime également condamnable sous le rapport financier et au point de vue de la morale publique. Ressusciter une disposition qui ne fut qu'un expédient de ce régime, ce ne saurait être un progrès.

D'après l'exposé des motifs, la loi du 11 brumaire an VII, abrogée par le Code Napoléon, avait précédemment acquis droit de cité; mais l'orateur pense que quatre ou cinq ans d'existence ne peuvent être considérés comme une consécration complète. C'était un système tout nouveau et sans précédents. Si, d'ailleurs, quatre ou cinq ans d'existence pouvaient suffire à protéger le système de la transcription, le système contraire peut se prévaloir de la durée de cinquante ans, qui est celle du Code Napoléon lui-même.

L'honorable membre invoque ensuite diverses autorités. En premier lieu, un article inséré dans le répertoire de Merlin par M. Tarrible, membre du Tribunat, porte qu'avec le nouveau système, tout contraire à

celui de brumaire an VII, il n'y aura plus à craindre qu'un débiteur, après aliénation de son immeuble, puisse créer de nouvelles hypothèques postérieures à cette aliénation, ni consentir de nouvelles ventes. De son côté, M. Favard de Langlade, dans son Répertoire, dit que la disposition de la loi de brumaire an VII était une exagération du système de la publicité et avait pour effet nécessaire de favoriser la fraude; que le Code civil est sagement revenu à l'ancien droit, sous l'empire duquel la mutation s'opère par l'acte même, qui est translatif de la propriété.

Quant au système du projet considéré en lui-même, l'orateur le résume ainsi : Tandis que la législation sauvegarde tous les droits acquis, respecte tous les intérêts justes et raisonnables, les effets du nouveau système sont tout autres. Ainsi la vente, parfaite entre le vendeur et l'acquéreur, est nulle par rapport aux tiers, attendu que c'est la transcription seule qui paralyse le droit de disposer de l'immeuble. Et alors, voici les conséquences : le vendeur qui a déjà vendu peut vendre une seconde, une troisième, une quatrième fois; et de ces ventes successives la première transcrite est la seule ayant effet. Le vendeur peut créer des servitudes, constituer des antichrèses, etc.; et si les tiers investis de ces droits ont envoyé leurs titres au bureau des hypothèques, ce sont de nouvelles charges que devra subir l'acquéreur qui n'aura pas été vigilant. De même, le vendeur dépossédé pourra consentir de longs baux, se faire payer plusieurs années de fermages par avance; et si l'acquéreur ne s'est point hâté de faire transcrire, il sera encore victime de ces conventions. Si le vendeur est assigné par un tiers en délaissement,

le jugement prononçant le dessaisissement aura force de chose jugée contre l'acquéreur non mis en cause; et celui-ci n'aura pas même la voie de la tierce opposition, si cette décision a été transcrite avant la transcription de la vente. Un dommage analogue pourra résulter pour l'acquéreur de l'existence d'hypothèques légales.

L'honorable membre se pose ici plusieurs problèmes, dont le projet de loi ne lui paraît pas fournir la solution. Par exemple : Si le vendeur n'est dessaisi que par la transcription, n'en devrait-il pas résulter que, tant qu'il n'y a pas eu transcription, aucun droit ne peut être créé par l'acquéreur au profit des tiers? Mais alors l'orateur demande pourquoi les dispositions du projet sur l'action résolutoire; pourquoi la disposition de l'article 6, qui frappe le privilège du vendeur primitif, faute d'inscription après la transcription d'une seconde vente; pourquoi la disposition de l'art. 7, qui, après l'extinction du privilège du vendeur, interdit l'action résolutoire, au préjudice des tiers qui ont acquis des droits du chef de l'acquéreur?

D'autres hypothèses sont encore indiquées par l'honorable membre, notamment sur le concours de plusieurs ventes successivement faites, soit par le vendeur primitif, soit par son acquéreur immédiat. Il conclut sur ce point en affirmant que la loi en délibération sera la source de procès inextricables.

M. le rapporteur a dit que la fraude nous envahissait, que la propriété était dans un désordre extrême, que l'usure dévorait les campagnes. L'orateur demande en quoi consiste la fraude dont on parle. S'il s'agit d'un vendeur essayant de vendre une seconde fois un

immeuble qui ne lui appartient plus, la fraude a lieu au préjudice de celui qu'il trompe; elle n'atteint pas celui avec lequel il a légitimement traité. La loi nouvelle ne mettra pas fin au stellionat, mais elle fera porter le préjudice sur l'acquéreur avec lequel a été passé l'acte légitime. Ce sera la seule différence. Chaque fois que la fraude se trouvera en lutte avec le droit, le droit succombera; toujours l'acte illégitime l'emportera.

L'honorable membre n'admet pas que la propriété, en France, soit sans titre régulier. La propriété a son état civil : c'est le cadastre, dont les éléments sont les actes notariés et les titres de famille. Les mutations s'y font avec le plus grand soin; dans toutes les parties de la France, tout champ a son propriétaire bien connu. Un père de famille vient-il à décéder, le receveur des domaines sait facilement composer l'état de ses propriétés. Un débiteur en est-il arrivé à la saisie immobilière, l'huissier n'a nulle peine à mettre la main sur ses biens. L'état de la propriété est donc loin de réclamer le remède énergique qu'on veut lui appliquer.

On dit que la loi aidera à l'extension du crédit foncier et à la répression de l'usure; l'orateur n'en attend pas ce double résultat. Pour lui, il n'a jamais vu l'usure frapper à la porte de l'homme laborieux et rangé; l'usure fait sa proie des fainéants et des dissipateurs. L'orateur le dit à l'honneur de son pays : toujours il a vu le cultivateur, le propriétaire, grand ou petit, qui inspire la confiance par sa conduite, obtenir au taux légal les fonds dont il a besoin. Pour les autres, tout remède est difficile à trouver, et ce ne sera ni la loi nouvelle ni le crédit foncier qui feront cesser les embarras de leur situation.

Si l'on veut faire prospérer la grande institution du crédit foncier, on peut trouver des moyens d'y parvenir sans bouleverser les principes du Code. Par exemple, pour assurer la transcription des actes notariés, il suffirait, selon l'honorable membre, d'en faire une obligation aux notaires, sous peine de l'amende que l'art. 4 inflige à l'avoué en pareil cas. Déjà, depuis la loi de finances de 1816, la transcription est devenue une habitude générale; et l'on peut affirmer que les dix-neuf vingtièmes des actes de vente sont transcrits. Cela tient à ce que, aujourd'hui, la transcription ne coûte rien ou presque rien. Elle est la règle commune, et il serait facile d'en faire une règle absolue par l'obligation imposée aux notaires de transcrire sous peine d'amende. Déjà l'art. 68 du Code de commerce exige cette formalité pour les contrats de mariage des négociants. Les notaires feraient alors transcrire, comme ils font aujourd'hui enregistrer. Un autre moyen tout aussi sûr, plus expéditif peut-être, consisterait à charger le receveur de l'enregistrement de retenir copie de l'acte qu'il enregistre et de le transmettre immédiatement au bureau de conservation. Voilà pour les actes authentiques; quant aux actes sous seing privé, qui ne valent, vis-à-vis des tiers, que quand ils ont date certaine et qui ne peuvent être produits en justice que lorsqu'ils ont été enregistrés, il suffirait de décider que les transmissions de propriété ne pourront être opposées aux tiers que du jour de leur enregistrement, et de soumettre celui qui veut s'en prévaloir à l'obligation de faire transcrire dans la quinzaine de l'enregistrement, sous peine de 100 francs d'amende. Par ce moyen simple et sûr, on pourrait réaliser l'amélioration

que l'on désire, sans rétrograder jusqu'aux plus mauvais jours de notre histoire, pour leur emprunter une disposition immorale, que les créateurs du plus beau monument de législation des temps modernes repoussèrent, non par surprise, mais après une discussion approfondie.

La suppression de l'art. 3 du projet primitif prépare de grands embarras aux conservateurs des hypothèques, qui ont déjà beaucoup de peine à suffire à leur travail. Pour obvier à ces difficultés pratiques, l'orateur propose de ne transcrire que par extrait, comme le voulait l'ancien art. 3, et de lever ensuite l'interdiction faite aux notaires par l'art. 23 de la loi du 25 ventôse an XI, en les autorisant, sur le vu du certificat de transcription, à délivrer à tout réclamant une expédition complète ou partielle de l'acte transcrit.

Ainsi pourrait être atteint le but qu'on se propose et que l'orateur approuve : la publicité. En résumé, ce qu'il repousse, ce n'est pas le principe du projet de loi; c'est une disposition qui troublerait profondément, selon lui, l'harmonie de nos Codes. Il votera donc contre l'art. 3; et, si cet article est maintenu, il se verra forcé de voter aussi contre le projet.

M. DESMAROUX DE GAULMIN, *membre de la Commission*, dit qu'il se bornera à relever quelques inexactitudes dans le discours de l'honorable préopinant. Ainsi, selon M. Millet, la transcription, que le projet de loi veut rendre obligatoire, existerait déjà dans la pratique; et, pour les dix-neuf vingtièmes, les ventes seraient transcrites. A cette assertion, l'orateur oppose des chiffres puisés dans les documents sur le régime hypothécaire, recueillis en 1844 par M. Martin (du