

Nord), garde des sceaux. Il en résulte que le nombre des transcriptions, comparé à celui des contrats de vente, donne la proportion de 12 p. 100 pour les ventes au-dessous de 600 fr.; de 30 p. 100 pour les ventes de 600 à 1,200 fr.; de 50 p. 100 pour les ventes de 1,200 fr. et plus, c'est-à-dire une moyenne de vingt transcriptions seulement pour cent contrats. La loi nouvelle s'appliquera donc à un grand nombre d'actes pour lesquels la transcription n'a pas lieu aujourd'hui.

Le préopinant a dit qu'il avait voté les deux premiers articles du projet, mais qu'il repoussait le troisième. L'orateur voit là une contradiction, l'art. 3 n'étant que la sanction des art. 1^{er} et 2; si l'on veut la transcription, il faut évidemment la rendre obligatoire. L'honorable membre ajoute que le projet en discussion, loin d'apporter des innovations imprévues, comme on l'a dit, n'est que le résumé des dispositions les plus essentielles et les moins contestées des divers systèmes qui ont été étudiés depuis vingt ans; il rappelle que la Cour de cassation, que toutes les Cours d'appel moins deux, que sept facultés de droit sur neuf, c'est-à-dire la presque unanimité des cours et des facultés ont demandé le rétablissement de la transcription.

On a dit encore que la loi nouvelle donnerait ouverture à la fraude. Loin de là. Aujourd'hui, quand un acquéreur veut traiter avec un vendeur soupçonné d'être obéré, il est obligé de prendre de grandes précautions; car il lui est presque impossible de savoir si son vendeur est réellement propriétaire. Avec la loi nouvelle, la fraude pourra bien se glisser entre la vente et la transcription; mais elle deviendra impossible si l'acquéreur ne paye qu'après la transcription opérée,

c'est-à-dire si la loi est sagement et complètement appliquée. Il suffira d'aller au bureau de transcription; et, si l'on n'y trouve aucun acte de vente antérieurement transcrit, on pourra payer son prix avec toute sécurité, ce qu'on ne pourrait faire dans l'état actuel des choses.

Le préopinant a dit ensuite que la petite propriété était bien établie en France et pouvait montrer des titres réguliers. L'orateur le conteste; généralement on voit le petit propriétaire se contenter d'actes informés, pourvu qu'on l'envoie en possession. On a ajouté que le droit de propriété dépendrait désormais de la transcription et que le projet de loi se trouvait par là en contradiction avec le Code. Il n'en est rien: la vente sera parfaite dès que les parties contractantes seront d'accord; mais, pour pouvoir l'opposer aux tiers, il faudra que la transcription ait eu lieu. Voilà les deux dispositions fondamentales du projet de loi.

La transcription est-elle, comme on l'a dit, une chose anormale au milieu de notre législation? Nullement: aujourd'hui, à l'égard des tiers, la propriété, dans certains cas, dépend déjà de l'accomplissement d'une formalité extérieure: l'enregistrement. Sans cette formalité, l'acquéreur ne peut opposer son acte aux tiers. Il en est de même pour les hypothèques; c'est l'inscription, formalité extérieure, qui détermine le droit. Ce que demande le projet de loi a donc de l'analogie avec ce qui existe déjà dans le Code, et le vote des art. 1 et 2 entraîne le vote de l'art. 3, qui n'est que la sanction des deux premiers.

M. Duclos ne veut pas revenir sur les deux premiers articles du projet, qui sont déjà votés; mais il insis-

tera, avant le vote de l'art. 3, sur diverses modifications qu'il voudrait y voir introduire. L'art. 3 est peut-être le plus grave de la loi, car, selon l'orateur, il change tous les principes du Code. D'après cet article, il ne suffira plus à l'avenir de faire une convention, de réunir le consentement des deux parties, pour que les droits immobiliers soient créés et transférés à l'égard des tiers. Tant que la transcription de la vente n'aura pas eu lieu, le droit n'existera pas à l'égard des tiers. Une innovation si grave demanderait tout au moins à être exprimée avec une grande clarté. Or, la loi ne paraît pas suffisamment claire à l'honorable membre. Il ne s'explique pas, par exemple, ces mots de l'art. 3 : « *qui ont des droits sur l'immeuble et qui les ont conservés en se conformant aux lois.* » A quelle époque ces droits doivent-ils être acquis pour pouvoir être opposés aux tiers ? Est-ce au moment de l'acte, ou bien au moment de la transcription ? D'après le Code, c'est au moment où intervient l'acte ou le jugement ; si l'on suit le principe nouveau du projet, il suffit que ces droits soient acquis avant la transcription. L'orateur demande que l'on précise davantage. Il voudrait qu'il fût dit, dans le premier paragraphe de l'art. 3, que *les actes énoncés aux articles précédents ne peuvent être opposés aux tiers qui ont acquis des droits avant la transcription.* Il craint, si la rédaction de l'article est maintenue telle qu'elle est, de voir s'ouvrir, pour la doctrine et la jurisprudence, le champ des interprétations arbitraires. La loi nouvelle, on ne doit pas l'oublier, va avoir à lutter contre des idées reçues et des habitudes contractées ; des intérêts légitimes pourront se trouver compromis. Ainsi, le projet semble rendre obligatoires,

pour tous les tiers sans distinction, les baux et les quittances de loyers dont la transcription a eu lieu. Quelle sera alors, par exemple, la position du créancier inscrit vis-à-vis d'un débiteur qui aurait consenti depuis le prêt un bail à long terme et perçu plusieurs années de loyer d'avance ? Les juges pourront-ils, malgré le texte de la loi, prononcer la nullité du bail et des paiements anticipés ?

Le paragraphe 2 de l'art. 3 dit que les baux non transcrits pourront être opposés aux tiers pour une durée de dix-huit ans. Aux yeux de l'honorable membre, ce paragraphe est incomplet à tous égards. En effet, le projet de loi va créer trois catégories de baux : ceux d'une durée moindre de dix-huit ans, qui ne sont pas sujets à la transcription ; ceux de plus de dix-huit ans, qui ne seront pas transcrits, bien que le projet les astreigne à cette formalité ; enfin, les baux de plus de dix-huit ans, qui seront transcrits. Or, le projet ne s'occupe que d'une seule de ces catégories, celle des baux de plus de dix-huit ans non transcrits, qui pourront être opposés aux tiers pour dix-huit ans. Mais à partir de quelle époque ? Est-ce du jour où l'acte sous seing privé aura été signé entre les parties, du jour où cet acte aura acquis date certaine, ou bien de celui où il sera opposé aux tiers ? Le projet ne s'explique pas sur ce point si important, d'où peuvent sortir tant de contestations et de procès. Une telle lacune demande à être comblée.

Sur les baux transcrits, même silence dans la loi. Qu'en faudra-t-il conclure ? Ces baux, auxquels le projet donne une existence légale par la transcription, pourront-ils être opposés à tous les tiers et même aux

créanciers inscrits avant cette transcription? S'il en doit être ainsi, il n'y aura plus de prêt possible; et le crédit hypothécaire, que l'on veut développer, se trouvera anéanti. L'honorable membre regrette donc vivement que l'art. 3 ne s'occupe pas des baux transcrits et de leur effet à l'égard des créanciers inscrits avant la transcription. Selon lui, l'effet en devrait être réduit à la période de neuf ans, à partir du moment où le bail sera opposé, pour la première fois, à ces créanciers.

L'orateur dit, en terminant, que la question qui est discutée devant la Chambre a donné lieu aux dissentiments les plus profonds entre les auteurs et les tribunaux. La jurisprudence, obligée de se plier aux exigences de la loi, a souvent validé les baux et les quittances de loyers anticipés, même à l'égard des créanciers inscrits; mais tous les auteurs ont cherché le moyen de réduire ces baux et quittances malgré la loi. Merlin, Delvincourt, Pigeau, Duranton, cherchent un moyen pour les combattre. Si Toullier, M. Troplong et tant d'autres jurisconsultes, se croyant liés par les termes de nos Codes, admettent la validité de ces actes, tous conviennent que leur opinion est contraire à l'équité. La Chambre fait en ce moment la loi; l'orateur ne voudrait pas qu'on pût dire qu'elle l'a faite contraire à la justice et que la fraude y pourra trouver une protection.

M. ROUHER, *vice-président du conseil d'État, commissaire du Gouvernement*, dit qu'il ne se propose pas de suivre l'honorable préopinant dans les diverses hypothèses qu'il a faites; ce qu'on doit demander à une loi, ce n'est pas qu'elle résolve à l'avance toutes les difficultés d'application; il suffit qu'elle soit claire et pré-

cise; tel est, selon l'orateur, le caractère du projet. Les dispositions que ce projet tend à consacrer ont été attentivement élaborées par les hommes les plus compétents sur la matière; dans le comité de législation, dans l'assemblée du conseil d'État, huit ou dix séances ont été consacrées à ce travail, indépendamment de l'examen approfondi qui a eu lieu dans le sein de la Commission; on peut donc être certain que les dispositions du projet de loi sont très-familiales aux membres de la Commission et aux commissaires du Gouvernement. Or, ni les uns ni les autres n'ont trouvé dans ce projet les obscurités signalées par M. Duclos; cet honorable membre, qui lui-même faisait partie de la Commission, n'a pas présenté, dans le cours de ce travail préparatoire, les objections qu'il vient de produire aujourd'hui.

M. le commissaire du Gouvernement rappelle que le principe posé dans l'art. 3 n'est pas nouveau; il a existé dans la loi romaine, sous le droit coutumier et sous la législation intermédiaire; lors de la rédaction du Code Napoléon, il a cessé, pour la première fois, d'être exprimé. C'est ce principe que l'art. 3 propose de rétablir avec une rédaction claire et précise. Il résulte des termes de cet article que, jusqu'à la transcription, les droits résultant d'actes ou de jugements ne pourront être opposés aux tiers qui ont des droits sur l'immeuble et qui les ont conservés en se conformant aux lois, ce qui exclut les créanciers chirographaires, puisqu'ils n'ont pas de droit sur l'immeuble.

Répondant aux diverses questions soulevées par l'honorable M. Duclos, sur le point de savoir quelle sera la condition des droits qui auraient été acquis

antérieurement à l'acte ou au jugement, ou dans le temps intermédiaire entre l'acte ou le jugement et la transcription, l'orateur dit que, dans toute hypothèse, qu'il s'agisse d'une vente ou d'une hypothèque judiciaire ou conventionnelle, la question sera résolue par la date de la transcription. Si un premier acquéreur n'a pas fait transcrire son contrat, si un créancier n'a pas pris son inscription, ils ne seront pas protégés contre les effets d'une vente, même postérieure, qui aurait été transcrite; s'ils ont fait transcrire ou pris l'inscription antérieurement à la transcription de cette seconde vente, leur droit sera consacré. En cas de concurrence entre un contrat de vente transcrit et un contrat antérieur, la question de savoir lequel doit prévaloir est résolue par les termes mêmes du projet de loi : l'art. 3 porte que la vente n'est valable vis-à-vis des tiers que quand le contrat a été transcrit; il n'y a pas là d'équivoque possible. On demande si la transcription purgera les hypothèques à l'égard des personnes dont le nom serait indiqué au contrat; c'est là une question judiciaire, une question de régime hypothécaire, dont la solution ne saurait trouver place dans la loi actuelle.

Quant à la rédaction même de l'art. 3, M. le commissaire du Gouvernement fait remarquer qu'elle n'a pas été improvisée; elle ne fait que reproduire les dispositions de la loi de brumaire an VII, avec les améliorations qu'ont suggérées l'enquête judiciaire de 1841, les avis des facultés de droit, le projet présenté à l'Assemblée législative et les deux discussions approfondies dont le projet sur le régime hypothécaire a été l'objet dans cette Assemblée.

En terminant, l'orateur déclare qu'il a voulu s'expliquer en peu de mots et seulement sur la question de principe; il a évité à dessein de discuter des hypothèses, des questions de détail et d'application, sur lesquelles, à son avis, les organes du Gouvernement ne sauraient se montrer trop circonspects. Il importe en effet d'éviter que des intérêts privés, mis en jeu par suite de contestations sur l'application de la loi, puissent chercher, dans un débat judiciaire, à se faire une arme des paroles qui auraient été prononcées dans la discussion législative.

M. DUCLOS dit que, dans une matière aussi épineuse, on ne s'étonnera pas qu'après avoir mûrement examiné le projet, il éprouve le besoin de s'éclairer sur quelques points douteux; il désirerait particulièrement que M. le rapporteur s'expliquât sur la question très-controversée de savoir si la transcription du dernier contrat de vente suffirait pour opérer la purge, au profit de l'acquéreur, relativement aux précédents propriétaires dont les noms seraient mentionnés dans le contrat.

M. ADOLPHE DE BELLEYME, *rapporteur*, fait remarquer que la question posée par l'honorable M. Duclos, et qui partage les cours souveraines, est une question de jurisprudence et de régime hypothécaire; la loi actuelle n'a donc pas pour objet de la résoudre; et pour que cette loi soit bien comprise, il suffit des explications générales qui ont été données au nom du Gouvernement.

M. ALLART répond à la question qui vient d'être posée, celle de savoir si, lorsqu'un contrat contient les noms de précédents vendeurs, la transcription faite par un dernier acquéreur a son effet relativement à ces anciens

propriétaires. Cette question lui paraît résolue par la loi nouvelle, qui dit clairement que la transcription opère la purge à l'égard de tous ceux qui n'ont pas fait inscrire antérieurement leurs droits.

Pour repousser les objections soulevées par l'honorable M. Duclos, relativement aux dispositions qui fixent à dix-huit ans la durée maximum des baux et à trois années de revenus la quotité des loyers perçus à l'avance, et qui, au delà de ces limites, exigent la transcription de l'acte constatant ces opérations, l'honorable membre fait remarquer que, dans le cas où les baux et quittances seraient antérieurs à la vente ou à l'hypothèque, il n'est rien innové au droit existant; ces conventions ne nuiront pas plus à l'acquéreur ou au créancier qu'elles ne peuvent lui nuire aujourd'hui; seulement, sous la législation actuelle, le propriétaire, avant de vendre la propriété ou de l'hypothéquer, pouvait faire un bail de quatre-vingt-dix-neuf ans ou toucher d'avance une quotité illimitée de loyers; la loi nouvelle, dans les deux cas, pose la limite de dix-huit et de trois années, de telle sorte que le dommage causé à l'acquéreur ou au créancier ne peut s'étendre au delà. Si le bail ou la quittance anticipée sont postérieurs à la transcription du contrat de vente ou à l'inscription de l'hypothèque, il est évident qu'ils ne peuvent avoir aucun effet.

M. DELAPALME insiste pour qu'il soit bien entendu que la transcription faite par le dernier acquéreur ne peut, en aucun cas, avoir pour effet de priver le créancier d'un précédent vendeur du bénéfice d'une hypothèque régulièrement inscrite; ce créancier n'a aucunement à s'occuper des transcriptions postérieures.

L'art. 3 est mis aux voix et adopté.

Les art. 4 et 5 sont successivement mis aux voix et adoptés avec la rédaction suivante, arrêtée d'accord entre la Commission et le conseil d'État :

« 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. »

M. LE PRÉSIDENT donne lecture de l'art. 6, avec la rédaction suivante, arrêtée d'accord entre la Commission et le conseil d'État :

« 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. »

M. DELAPALME, *président de la Commission*, déclare que le discours prononcé sur l'ensemble du projet de loi par l'honorable M. Duclos rendait d'une manière lucide et satisfaisante tous les points qui, dans le sein de la Commission, ont été l'objet de discussions approfondies; il ajoute qu'il a trouvé dans le discours de son collègue non-seulement l'expression de ses idées personnelles, mais aussi l'opinion fidèlement reproduite du notariat tout entier; et il lui semble que les appréciations du notariat doivent peser sensiblement dans la balance, puisqu'il s'agit d'une loi qui rentre essentiellement dans la pratique de ses fonctions.

L'orateur pense, comme M. Duclos, que la durée de dix-huit ans pour les baux et celles de trois ans pour les quittances de loyers sont de très-fâcheuses dispositions; qu'elles ouvrent une large porte à la fraude et qu'elles en rendent la répression difficile.

En ce qui concerne la transcription des ventes au bureau des hypothèques, l'honorable membre exprime le regret qu'on n'en ait pas exclu celles qui seraient faites par acte sous seing privé. A son avis, ce n'est pas seulement, comme l'a dit M. le rapporteur, du défaut de transcription des actes de vente que proviennent les irrégularités si nombreuses dans l'état de la propriété; elles proviennent surtout de ce que l'on admet à la transcription des actes sous seing privé informes et sans valeur. De pareils actes ne peuvent établir une propriété régulière; et si les prêteurs ou les acquéreurs des localités voisines s'en contentent quelquefois, parce qu'ils connaissent les faits et les personnes, il n'en est pas de même de toute grande administration de crédit foncier qui, sur de pareils

documents et en présence de ces déplorables incohérences, ne saurait se décider à compromettre les fonds dont elle a la gestion. Au surplus, l'honorable membre ne repousserait pas d'une manière absolue le système qui consisterait à admettre les actes sous seing privé à la transcription; mais il voudrait que l'on trouvât un moyen de les vérifier préalablement et de faire cesser un état de choses si dommageable pour la propriété.

L'orateur votera pour la loi, parce que la somme du bien qu'elle produira l'emporte sur celle de ses inconvénients et de ses dangers; mais c'est à condition qu'il obtiendra sur l'art. 6 une modification en ce qui concerne le délai de la transcription. Si une extension de ce délai lui était refusée, il ne pourrait se résoudre à voter une disposition qui, dans son opinion, consacrerait une spoliation. Il rappelle que le Code Napoléon a religieusement sauvegardé la propriété comme une chose sacrée. Pour protéger le vendeur, le législateur lui a conféré deux droits efficaces : le privilège, conservé par l'inscription d'office, et l'action résolutoire. Le vendeur qui a laissé périmer son privilège peut toujours réclamer l'immeuble non payé en exerçant l'action résolutoire. C'est là ce qu'on veut supprimer aujourd'hui.

L'honorable membre reconnaît que l'extrême division de la propriété et les transactions nombreuses dont elle est l'objet l'ont fait entrer dans le domaine de la spéculation; les besoins de la spéculation exigent quelques modifications dans le mode de transmission de la propriété. C'est pour cela que la loi actuelle, considérant comme exorbitant cet excès de garanties, a voulu soumettre à une condition commune le privilège du

vendeur et son action résolutoire. L'orateur approuve cette innovation, mais à une condition très-formelle : c'est que, du moment où l'on réduit le vendeur à un simple privilège, on lui accordera les moyens de conserver utilement son droit. C'est ce que, dans son opinion, ne fait pas l'art. 6 du projet. Le projet originaire ne proposait d'accorder aucun délai au vendeur ou au copartageant pour l'inscription de leur privilège. La Commission a demandé qu'un délai fût fixé; le conseil d'État a proposé quinze jours, la Commission en aurait voulu soixante; enfin, la Commission et le conseil d'État sont tombés d'accord pour fixer un délai de trente jours.

Pour établir l'insuffisance du délai de trente jours, l'orateur se livre à des calculs qu'il applique à l'hypothèse d'une adjudication judiciaire; il fait la supputation des délais qu'entraîneraient toutes les formalités que la loi prescrit en pareille matière, et il maintient que, sous peine de compromettre les droits du vendeur, il y a nécessité d'accorder un délai de soixante jours pour l'accomplissement de la transcription.

L'argument qu'on voudrait tirer de ce que la loi aujourd'hui existante ne donne que quinze jours pour la transcription est repoussé par l'honorable membre; il fait remarquer que l'art. 834 du Code de procédure accorde au vendeur, pour faire inscrire son privilège, un délai de quinze jours à partir de la transcription de la vente, tandis que l'art. 6 du projet, qui abroge l'art. 834, aurait ce résultat, que, si l'acquéreur ne faisait pas transcrire son contrat dans les trente jours de sa date, le privilège du vendeur pourrait périr. Ainsi, le droit du vendeur dépendra du plus ou moins

de diligence de l'acquéreur; ce sera donc lui surtout qui devra s'inquiéter de la transcription; et souvent il sera obligé, pour l'obtenir en temps utile, de faire, à la place de l'acquéreur, l'avance des frais de vente et d'enregistrement.

L'honorable membre s'explique sur un procédé qu'on paraîtrait avoir imaginé comme remède au mal qu'il vient de signaler, procédé qui consisterait à insérer dans le contrat une clause portant qu'il est frappé d'une condition suspensive jusqu'à la transcription; il fait remarquer d'abord que les rédacteurs les plus ordinaires des actes sous seing privé, c'est-à-dire les maîtres d'école et les écrivains de village, ne s'aviseront probablement pas de cet expédient et seront, ou du moins ceux qui les consultent, surpris par l'échéance du délai fatal. Dans tous les cas, ce serait, à ses yeux, méconnaître le caractère d'une loi destinée à venir en aide aux parties contractantes, que de la rédiger dans des conditions telles que les parties, par un renversement de rôles, fussent obligées de venir en aide à la loi. L'orateur ne votera pour le projet que s'il est rectifié sur ce point; à son avis, il ne s'agit pas ici d'une question de principe, mais d'une simple erreur de chiffre dans la détermination du délai.

M. ADOLPHE DE BELLEyme, *rapporteur*, dit que si la parole n'est pas réclamée en ce moment par MM. les commissaires du Gouvernement, il la demande pour appuyer l'art. 6.

L'honorable membre rappelle d'abord qu'aux termes de la législation actuelle, le vendeur a pour garantie du paiement du prix de son immeuble un double droit : le privilège et l'action résolutoire. Au moyen du