

privilege, le vendeur peut poursuivre la revente de l'immeuble dont il n'a pas reçu le prix; et, sur le produit de la revente, il touche ce qui lui est dû. Au moyen de l'action résolutoire, il fait annuler la vente et rentre dans sa propriété. Il peut donc, à son choix, se faire payer soit en argent, soit en nature. Telle est la garantie que la législation donne à la propriété; et il ne pouvait venir à la pensée d'un seul des membres de la Commission d'y porter atteinte.

Mais il y a dans l'exercice de ces deux droits une différence grave. Le privilege est soumis à la publicité; il doit être inscrit sur le registre du conservateur des hypothèques; tout le monde peut donc savoir si le privilege existe. L'action résolutoire, au contraire, reste secrète; elle peut s'exercer dix ans, trente ans, cinquante ans après la vente. C'était là un des vices les plus graves que l'on pût signaler dans l'établissement de la propriété. Il a paru aux auteurs du projet de loi qu'il était impossible de laisser plus longtemps subsister, dans ses conditions actuelles, l'exercice de l'action résolutoire; car ce n'est pas de l'action elle-même qu'il s'agit, mais seulement de son exercice.

M. le rapporteur déclare que la Commission, s'associant pleinement à cette idée, a été unanime pour reconnaître que l'exercice de l'action résolutoire devait être soumis à la publicité. Il n'y aura lieu désormais à l'exercice de cette action que s'il y a eu inscription. C'est cela, et uniquement cela, qu'on a voulu par l'article 8.

Mais il y a eu dissidence sur la question d'un délai à accorder. Les auteurs du projet avaient cru qu'il convenait de restreindre les facilités et les délais qui exis-

taient pour remplir la formalité de la publicité. Dans l'état actuel des choses, le vendeur non payé a quinze jours, à partir de la transcription, pour s'assurer, par une inscription, la conservation de son privilege. Le projet primitif supprimait ce délai; et tout vendeur non payé devait instantanément faire inscrire son contrat, sous peine d'être déchu de son privilege et de l'action résolutoire, dans le cas où une nouvelle vente aurait eu lieu et aurait été transcrite avant la sienne.

La Commission n'a pas cru pouvoir adhérer à une innovation si radicale; elle a insisté pour qu'il y eût un délai, et un délai supérieur à celui de quinze jours. Elle a indiqué deux mois. Le conseil d'État a été d'avis d'accorder quinze jours. Sur de nouvelles observations de la Commission, le conseil d'État a concédé un mois. Ce n'est pas, il est vrai, ce qu'avait réclamé la Commission, mais il est juste aussi de reconnaître qu'entre un mois et l'absence de tout délai, la différence est grande.

Avec le délai d'un mois, il n'y avait plus lieu de craindre que le droit de propriété manquât de garantie. La préoccupation qui avait dominé la Commission devait disparaître. La question du fond étant ainsi écartée, une seule question restait à examiner, celle de savoir si un mois était matériellement suffisant pour que le vendeur pût prendre inscription, afin de conserver soit son privilege, soit son action résolutoire.

Le précédent orateur a fait observer que quand on n'avait qu'un délai de quinze jours pour prendre inscription, il restait toujours la ressource de l'action résolutoire, puisque cette action n'était pas sujette à la publicité. Mais M. le rapporteur fait observer que

c'est précisément à cette non-publicité qu'on a voulu obvier par le projet de loi. Encore une fois, il n'y avait donc qu'un point à examiner pour la Commission, et elle s'est demandé si le délai d'un mois suffit pour prendre inscription. La fixation d'un délai matériellement suffisant pour inscrire le privilège sauvegardera par cela même l'action résolutoire.

Dès le premier aperçu, trente jours paraissent suffire. M. le rapporteur déclare qu'un examen plus approfondi confirme cette première impression. La preuve qu'on peut inscrire en un mois, c'est que, depuis que le Code Napoléon est en vigueur, on s'est contenté d'un délai de quinze jours. C'est bien, en effet, ce seul délai de quinze jours qui existe dans nombre de cas. Ainsi, que l'on suppose deux ventes faites à une heure de distance, celui qui aura acheté un immeuble à midi et qui le revendra une heure après n'aura que quinze jours pour prendre inscription. Si la revente a lieu le lendemain de la vente, le délai sera de seize jours.

En définitive, il ne paraît pas à la majorité de la Commission que le délai de quinze jours ait été fixé par les auteurs du Code avec légèreté et sans examen. Leur attention fut éveillée sur cette question; et c'est avec maturité qu'ils décidèrent que quinze jours étaient un délai suffisant. S'il en eût été autrement, des réclamations se seraient produites, soit dans les ouvrages des jurisconsultes, soit dans l'enquête solennelle de 1841. Or, aucune plainte sur le délai de quinze jours ne s'est élevée.

Mais cependant une objection a été faite : comme preuve que le délai de quinze jours ne suffisait pas, on a soutenu que, dans la pratique, un second délai

de même durée avait été tacitement convenu pour la facilité des affaires. Selon cette objection, la pratique aurait refait pour son usage l'œuvre de la loi. Mais M. le rapporteur fait remarquer que si, en effet, la pratique s'était ainsi attribué à elle-même sa part, c'est qu'elle l'avait crue suffisante. Avec cette addition, le délai n'était en tout que d'un mois. La pratique se contentait d'un mois; or, c'est ce que porte le projet de loi.

L'honorable membre ajoute que, s'il ne se fût agi que de donner deux mois au lieu d'un, cela n'eût rien coûté à personne, et que deux mois pouvaient, aussi bien qu'un, être accordés par le conseil d'État, si le plus long des deux délais lui eût paru convenable. Tout le monde reconnaîtra qu'en se décidant, le conseil d'État a dû s'appuyer sur des motifs très-sérieux.

Ces motifs, en effet, ont paru tels à la Commission; ils reposent sur l'intérêt des tiers. Lorsqu'on accorde un délai d'un mois pour inscrire le privilège et l'action résolutoire, on fait une chose grave. On confère un droit rétroactif qui remonte au premier jour et peut faire annuler tous les actes survenus dans l'intervalle. Il y a là des destructions de droits qui sont d'autant plus exorbitantes que le délai est plus prolongé. C'est pour cela que le conseil d'État n'avait voulu d'abord adhérer qu'à un délai de quinze jours et que la Commission s'est contentée d'un mois, ce qui, selon elle, restreint dans de justes limites les conséquences possibles de la rétroactivité. Après avoir, par deux fois et avec insistance, présenté des observations au conseil d'État, la Commission n'a pas cru que ce délai

d'un mois, qui lui était en définitive concédé, laissât subsister une cause sérieuse de dissentiment. Elle pense donc que la Chambre doit adopter l'article 6.

Sur la demande de plusieurs membres, la délibération est continuée à demain.

(*Moniteur* de 1855, n° du 17 janvier. — Voir aussi, n° du 18 janvier, le compte rendu rectifié du discours de M. Delapalme.)

SÉANCE DU MARDI 16 JANVIER 1855.

M. ROUHER, *vice-président du conseil d'État*, dit que toutes les objections présentées hier par M. Delapalme contre l'art. 6 ont été concentrées sur un seul point, le délai de trente jours accordé au vendeur et au copartageant pour faire utilement inscrire leur privilège. Ce délai a paru insuffisant. La raison qui avait décidé le conseil d'État à ne pas l'étendre davantage était l'inconvénient de laisser, pendant ce temps, la propriété dans l'incertitude. Ce délai de trente jours était déjà une concession faite par le conseil d'État à la Commission de la Chambre. Les commissaires du Gouvernement, dans leur désir de voir toujours régner la bonne harmonie entre le Gouvernement et le Corps législatif, ont examiné de nouveau avec soin les objections qu'on avait exposées hier avec une grande autorité; sur leur rapport, le Gouvernement les a prises en sérieuse considération, et un décret sera présenté demain à la Chambre pour porter à quarante-cinq jours le délai précédemment fixé à trente. Les opinions se trouveront ainsi conciliées et une loi utile sera livrée à la pratique.

M. DELAPALME dit que, dans son opinion, le délai de

soixante jours serait seul tout à fait satisfaisant; mais, pour répondre de son côté au sentiment de conciliation qui vient d'être exprimé, il acceptera le délai de quarante-cinq jours.

M. ROUHER, *commissaire du Gouvernement*, fait observer que le vote sur l'article 6 pourrait être réservé; la discussion continuerait sur les articles suivants, à moins que, sur l'article 6, on ne désirât présenter immédiatement des objections d'un autre ordre.

M. RIGAUD demande à combattre l'article 6 à un point de vue nouveau. Hier, le débat n'a porté que sur l'insuffisance du délai accordé au vendeur et au copartageant. Mais l'article a une portée plus grande: il supprime le délai de quinzaine accordé jusqu'ici au créancier hypothécaire pour inscrire son hypothèque sur le nouvel acquéreur. L'honorable membre ne saurait consentir à cette suppression. En la combattant, il aura pour lui l'assentiment des hommes spéciaux de l'Assemblée, l'autorité d'un précédent grave et l'expérience des hommes pratiques.

Dans l'état actuel de la législation, un immeuble est vendu; cet immeuble est grevé d'hypothèque ou de privilège; l'acquéreur fait transcrire la vente: le créancier hypothécaire ou privilégié a un délai de quinze jours, à partir de la transcription, pour prendre inscription sur l'acquéreur. C'est cet état de choses que le projet de loi veut faire cesser. A l'avenir, le créancier hypothécaire ne pourra plus faire inscrire son hypothèque dès que la vente aura été transcrite. L'honorable membre repousse cette innovation. Il fait observer d'abord que ce qu'on veut faire aujourd'hui a existé déjà. Avant la promulgation du Code de pro-

cédure civile, qui n'eut lieu que deux ou trois ans après celle du Code Napoléon, le droit du créancier hypothécaire était anéanti par la vente. Une expérience de deux années fut suffisante pour révéler les inconvénients de ce système, et les articles 834 et 835 furent insérés dans le Code de procédure pour arrêter le mal. Ce sont ces articles, adoptés par le conseil d'État après une discussion solennelle, à laquelle assistait l'Empereur lui-même, qu'on veut abroger aujourd'hui. Ainsi, sur ce point, le projet de loi a contre lui un précédent mémorable. L'opinion des hommes spéciaux, chargés par leurs fonctions de faire descendre ces lois dans la pratique, ne condamne pas moins hautement l'innovation que l'on propose. Dans ces questions, les meilleurs jurisconsultes sont les notaires. Eh bien, les notaires, représentés par leurs délégués, ont été unanimes pour demander la conservation du délai de quinzaine, le maintien des articles 834 et 835! L'orateur ajoute qu'il croit que la même unanimité existe parmi les membres de la Chambre versés dans ces matières spéciales. Il cite l'opinion de M. Troplong, qui n'a pas eu à s'occuper de l'abrogation des articles 834 et 835, n'ayant pu la prévoir, mais qui a constaté nettement l'amélioration apportée par ces articles dans le régime primitif du Code Napoléon.

Contre tant d'autorités, quelles raisons fait-on valoir? Depuis la promulgation du Code de procédure civile, des inconvénients nouveaux se sont-ils révélés? Ni l'exposé des motifs du projet de loi, ni le rapport de la Commission, ni la discussion qui a lieu depuis deux jours, n'ont fait connaître les motifs au nom desquels on demande l'abrogation des articles 834 et 835. Une

seule raison a été donnée, c'est que le système nouveau amènerait une grande simplification. Par ce système, en effet, l'acquéreur pourrait arriver très-vite à sa libération; il lui suffirait de faire transcrire la vente; et, aussitôt après, sans avoir à attendre l'expiration d'un délai quelconque, il pourrait payer son prix avec une entière sécurité. C'est là l'avantage qu'on attend de la loi. L'orateur ne conteste pas ce système, qui anéantit tous les droits des créanciers par la transcription, ne soit effectivement fort simple, mais un tel avantage le séduit peu. Il n'admet pas d'ailleurs que la loi doive produire ce résultat de libérer l'acquéreur aussi rapidement qu'on le dit. On a senti, en effet, la nécessité de faire une exception au profit du vendeur et du copartageant; on leur accorde un délai de quarante-cinq jours pour faire inscrire leur hypothèque ou leur privilège. Avant de payer son prix, l'acquéreur prudent attendra évidemment l'expiration de ce délai. Sa libération ne pourra donc avoir lieu avec toute la célérité qu'on se promet. Ce n'est pas tout: il peut exister sur l'immeuble des hypothèques légales, qui ne se purgent que par l'accomplissement de formalités très-longues; on ne payera pas avant que la purge ait été opérée. L'acquéreur sera encore obligé d'attendre. L'avantage qu'on espère de la loi est donc chimérique.

Au moins faudrait-il qu'une innovation, qui ne doit produire aucun bon effet, ne fût pas dangereuse; mais l'honorable membre en voit sortir des inconvénients graves. On est touché de la situation qui serait faite au vendeur et au copartageant, et on leur laisse le moyen de sauvegarder leur droit. Rien de mieux; mais alors pourquoi sacrifier le créancier

hypothécaire? Au vendeur, à qui l'on retire l'action résolutoire, à qui l'on ferait perdre son privilège si la transcription avait lieu trop promptement, on accorde un délai de quarante-cinq jours pour qu'il puisse se défendre contre la fraude; mais les mêmes raisons s'appliquent tout aussi bien au créancier hypothécaire : il a prêté sur immeuble; il lui faut le temps de faire inscrire son hypothèque, d'enregistrer son acte, de dresser son bordereau. Avant l'accomplissement de ces formalités, que l'emprunteur vende, que l'acquéreur fasse transcrire; et voilà le gage du prêteur qui disparaît, son hypothèque est perdue. C'est là un danger sérieux, un obstacle absolu, selon l'honorable membre, à l'adoption de l'art. 6. Le vendeur n'est pas plus digne d'intérêt que le créancier hypothécaire; ce dernier est encore plus exposé à la fraude; cependant on prolonge le délai accordé au vendeur, délai qui était seulement de quinze jours, à partir de la transcription d'une seconde vente; on le porte maintenant à quarante-cinq jours; et en même temps on veut supprimer tout délai pour le créancier hypothécaire. C'est là une anomalie que l'honorable membre ne saurait accepter. Selon lui, le délai de quinzaine pourrait être conservé et l'article 6 supprimé, sans altérer l'ensemble de la loi. On se trouverait simplement remplacé, en ce qui concerne le délai de quinzaine, sous le régime de la législation antérieure.

M. ROULAND, *conseiller d'État, commissaire du Gouvernement*, se propose de faire ressortir par une réflexion préliminaire, ce qu'il y a de défectueux dans des objections qui ont une apparence de gravité. Lorsqu'un projet de loi se présente avec un but spécial, avec

un sens qui lui est propre, on s'expose à commettre une sorte d'anachronisme, si, négligeant ce sens propre, on va emprunter des objections à une législation antérieure, qui a un autre esprit et un autre caractère. L'orateur s'attache à préciser le sens de la loi dans son ensemble. On s'est proposé, en la présentant, d'atteindre un résultat qui depuis longtemps était l'objet d'une préoccupation générale. La propriété immobilière, le meilleur de tous les gages, était mal définie et incertaine; son état civil était difficile à établir. Afin d'arriver à quelque chose de plus net et de plus facile, on a voulu que la transcription fût désormais nécessaire pour opérer la transmission même de la propriété; c'est là une différence radicale entre la transcription prescrite par le projet de loi et la transcription telle qu'elle existe dans le Code Napoléon. L'orateur rappelle qu'en effet, sous l'empire du Code, le simple consentement sur la chose et sur le prix rendait la vente parfaite entre les parties; la transcription n'était que le premier acte par lequel le vendeur pouvait arriver à la purge des hypothèques au moyen de la notification de son contrat aux créanciers inscrits. Le projet de loi pose un tout autre principe, non pas capricieusement et sans motif, mais pour rendre la transmission de la propriété plus facile et plus sûre.

Dans le délai de quinzaine après la transcription, accordé aujourd'hui aux créanciers hypothécaires des précédents propriétaires pour prendre inscription, M. le commissaire du Gouvernement ne voit que la conséquence logique du principe qui régissait la vente sous le Code Napoléon; par cela même que la vente transférait immédiatement la propriété de l'immeuble

à l'acquéreur, personne ne pouvait plus désormais faire inscrire d'hypothèque du chef des précédents propriétaires. C'est sous l'empire de ce système que les articles 834 et 835 du Code de procédure ont été rédigés. Le législateur a voulu, par esprit d'équité, s'occuper des créanciers; et, considérant la transcription non pas comme opérant la transmission de la propriété, mais comme le premier acte de la purge, il a permis que, dans la quinzaine après l'accomplissement de cette formalité, tous ceux qui auraient sur l'immeuble un droit hypothécaire pussent le faire inscrire. Aujourd'hui, la transcription a un tout autre caractère; si l'on veut qu'elle donne pleine sécurité au vendeur, il n'est pas possible de conserver les articles 834 et 835.

Dans l'opinion de l'orateur, c'est nier la loi nouvelle que de l'attaquer avec des arguments puisés dans un système qui n'est pas le sien. On comprendrait qu'un adversaire du projet vînt dire qu'on a eu tort de considérer la transcription comme opérant la translation de la propriété; mais, dès que l'on admet ce principe, il n'est plus permis de faire confusion entre le nouvel état de choses et celui qui existait sous le Code Napoléon, combiné avec les articles 834 et 835 du Code de procédure.

Tout en insistant sur la nécessité de rester d'accord avec le principe salulaire du projet de loi, M. le commissaire du Gouvernement reconnaît que l'intérêt des prêteurs mérite protection; mais il soutient que, sous l'empire de la nouvelle loi, cet intérêt sera aussi efficacement protégé qu'il l'est aujourd'hui. L'honorable préopinant, se plaçant au point de vue du projet, a présenté l'hypothèse suivante : une personne fait un

emprunt et consent, au profit du prêteur, une hypothèque sur un immeuble; mais, à l'instant même, cet emprunteur, dans une intention frauduleuse, se hâte de vendre son immeuble; l'acquéreur, usant d'une extrême diligence, fait transcrire son contrat; le prêteur, s'il n'arrive qu'après la transcription, perdra son argent.

L'orateur soutient d'abord qu'il n'est pas bon d'attaquer une loi qui repose sur un principe général par des exemples tirés de faits exceptionnels; il reconnaît que l'inconvénient signalé tout à l'heure pourra exister; mais il sera facile d'y remédier dans la pratique. Le prêteur déposera ses fonds chez le notaire, et ils ne seront délivrés à l'emprunteur que s'il est reconnu qu'avant l'inscription il n'existait pas de transcription faite dans une intention frauduleuse. C'est ce qui se fait constamment aujourd'hui, jusqu'à ce qu'on soit certain qu'il n'y a pas d'inscription prise au préjudice du prêteur. Il est donc évident, dans l'opinion de l'orateur, d'une part que le projet est mal à propos attaqué par des arguments empruntés à la législation qu'il s'agit de modifier; et, de l'autre, que les inconvénients de détail dont on a parlé peuvent être facilement évités.

M. BARAGNON déclare qu'il approuve le projet dans son principe et dans ses dispositions essentielles; il le votera, quel que puisse être le résultat de ses observations; mais il pense qu'on rendrait la loi meilleure en supprimant l'art. 6. Tout en se référant à cet égard aux arguments invoqués par l'honorable M. Rigaud, il veut répondre à quelques objections présentées par l'organe du conseil d'État. Il n'admet pas que l'art. 6

soit une conséquence forcée du principe dont le projet de loi est l'expression, et il se propose d'établir que cet article pourrait être supprimé sans que pour cela les bons résultats que l'on est en droit d'attendre de la loi nouvelle fussent amoindris en aucune manière. Il s'attache à définir le caractère et le but du projet tels qu'ils lui apparaissent dans l'exposé des motifs et dans le rapport de la Commission. Ce qu'on se propose, c'est de faire connaître aux tiers, par une publicité certaine, les mutations de propriété des immeubles et les démembrements qui peuvent en atténuer la valeur; on veut ainsi rendre les transactions plus sûres et favoriser les opérations de cette grande institution qu'on appelle le Crédit foncier. Mais, pour arriver à ce résultat, l'honorable membre ne croit pas qu'il soit nécessaire d'abroger les articles 834 et 835 du Code de procédure. Selon lui, cette abrogation serait une innovation sans utilité et sans opportunité; ce serait porter une main indiscrete sur le Code Napoléon, sur ce magnifique édifice qui fait l'orgueil de la France, l'admiration de l'étranger, et qui aurait suffi pour illustrer tout autre règne.

L'orateur examine la question à un triple point de vue : celui de l'acquéreur, celui des créanciers de l'acquéreur, et celui des créanciers du vendeur. Il reconnaît que le projet de loi a beaucoup fait dans l'intérêt de l'acquéreur, puisqu'il lui donne un moyen certain d'éviter qu'un vendeur de mauvaise foi lui fasse payer une propriété déjà vendue, grevée d'un usufruit ou de tout autre démembrement; mais l'acquéreur n'a aucun intérêt à la suppression du délai de quinzaine. En ce qui concerne les créanciers, l'honorable membre

soutient que la loi nouvelle ne leur donnera pas autant de sécurité que leur en donne la loi actuellement existante. S'il s'agit d'un créancier de l'acquéreur, la législation lui garantit toute sécurité, pourvu qu'il s'assure qu'il n'est survenu, dans la quinzaine de la transcription, aucune inscription du chef du vendeur ou de ses créanciers, et qu'il n'en existe aucune sur son emprunteur. S'il s'agit d'un créancier du vendeur, la loi actuelle lui donne aussi toute sûreté, puisqu'elle lui réserve le droit de s'inscrire dans la quinzaine de la transcription du contrat. Cette sécurité, le projet la lui enlève, et il semble être dirigé spécialement contre son intérêt. La suppression du délai de quinzaine n'étant nécessaire ni au vendeur, ni au créancier de l'acquéreur, ni à celui du vendeur, l'honorable membre est d'avis que l'article qui prononce l'abrogation des articles 834 et 835 du Code de procédure doit disparaître du projet.

M. SUIX, *conseiller d'État, commissaire du Gouvernement*, pose en fait que le projet en discussion ne tend pas à créer un droit nouveau; il est, au contraire, un retour à la législation ancienne, à la loi de brumaire an VII. La loi de brumaire avait considéré la transcription comme la consécration radicale de la translation de propriété; dans le système de cette loi, la transcription, comme l'a fait remarquer M. le rapporteur, était un acte de défiance de l'acquéreur contre le vendeur. Le Code Napoléon n'a pas parlé de la transcription, ou du moins, s'il en est fait mention dans l'art. 2181, ce n'est plus avec les conséquences que lui donnait la loi de brumaire an VII; d'après cet article, la transcription n'est plus que le premier acte de la purge des hypo-