

thèques, un moyen d'obtenir la délivrance de l'état des inscriptions, afin de pouvoir, aux termes de l'article 2183, notifier le contrat aux créanciers inscrits. Dans ce système, puisque l'acquéreur retenait le prix entre ses mains jusqu'après l'événement des notifications faites aux créanciers, le législateur a pensé qu'il n'y avait aucun inconvénient à offrir aux créanciers qui s'inscriraient dans la quinzaine de la transcription la même condition qu'aux créanciers antérieurement inscrits.

L'orateur répète que le projet de loi considère la transcription non plus comme le premier acte de la purge, mais comme le moyen de consacrer la translation de la propriété. C'est à tort, selon lui, que l'on présenterait les articles 834 et 835 du Code de procédure comme une modification de la loi de brumaire; ces articles n'étaient qu'une modification au Code Napoléon. Répondant ensuite à l'argument qu'on a prétendu tirer, en faveur des art. 834 et 835, d'une opinion consignée par M. le premier président Troplong dans un de ses ouvrages, M. le commissaire du Gouvernement rappelle qu'en 1849 une commission a été nommée par le garde des sceaux d'alors pour examiner les questions relatives au régime hypothécaire; cette commission, présidée par M. Troplong, a été d'avis, à l'unanimité, de la suppression des art. 834 et 835, considérés comme inutiles dès que l'on admettait le principe de la loi de brumaire an VII et que l'on attribuait à la transcription le pouvoir de transférer la propriété. Le conseil d'État de cette époque, présidé par M. Bethmont, a également à l'unanimité adopté les mêmes conclusions; les commissaires du

Gouvernement, en insistant pour cette suppression, sont donc d'accord avec l'opinion des jurisconsultes les plus accrédités et avec les traditions du corps auquel ils appartiennent.

M. le commissaire du Gouvernement examine une objection présentée par un des précédents orateurs, et qui consiste à dire que le prêteur pourra être lésé s'il ne prend pas immédiatement inscription, puisqu'un contrat de vente postérieur à l'emprunt, mais transcrit avant l'inscription, pourra le priver de sa garantie. Il fait remarquer qu'aujourd'hui la même déception est à craindre, puisque, dans l'intervalle entre l'acte de prêt et l'inscription, il peut toujours survenir une autre inscription. Aussi, dans la pratique, lorsque l'obligation a été signée, le prêteur ne livre pas les fonds à l'emprunteur; il les conserve entre ses mains ou les dépose dans celles du notaire pour n'être délivrés qu'après l'inscription utilement prise. Ce que l'on fait aujourd'hui, on le fera sous la loi nouvelle. L'objection que dans l'intérêt du prêteur on a produite contre le projet de loi, on pourrait avec plus juste raison la faire dans l'intérêt de l'acquéreur contre la loi actuelle. On peut vendre un immeuble, en toucher le prix avant la transcription et hypothéquer ce même immeuble; le créancier pourra même, dans la quinzaine de la transcription, prendre inscription sur cet immeuble, dont le prix aura été payé; le seul moyen d'éviter cet inconvénient, c'est que l'acquéreur ne délivre les fonds qu'après la transcription et l'expiration du délai de quinzaine; c'est ce qui a toujours lieu.

L'orateur n'admet pas qu'on puisse se prévaloir contre la thèse qu'il soutient de cette circonstance que

le projet de loi accorde trente ou même quarante-cinq jours aux vendeurs ou aux copartageants pour faire inscrire leur privilège; il déclare d'abord qu'il était d'avis qu'aucun délai ne fût accordé. Si le conseil d'État s'est rendu au vœu exprimé par la Commission et par l'Assemblée, c'est dans son désir de maintenir toujours la parfaite harmonie de ses rapports avec le Corps législatif; mais, dans l'opinion de l'orateur, quand même aucun délai n'aurait été admis pour la transcription, il n'y aurait eu péril ni pour les vendeurs ni pour les créanciers. M. le commissaire du Gouvernement s'explique ensuite sur une hypothèse qui a été développée dans le cours de la discussion, en vue de prouver que le premier vendeur pourrait être spolié au moyen d'une revente faite par l'acquéreur avant le paiement du prix et transcrite avant la première vente; il répond qu'une pareille manœuvre constituerait un dol et une fraude dont les magistrats feraient nécessairement justice.

En terminant, l'orateur fait observer que la position du vendeur était toute spéciale; il était dépossédé et à la merci de son acquéreur. C'est pour cela que le projet s'est préoccupé du besoin de donner au vendeur et au copartageant des garanties particulières. Mais le délai de quarante-cinq jours, qui va être introduit dans le projet, diffère essentiellement du délai de quinze jours dont il s'agit dans les art. 834 et 835 du Code de procédure civile. Ce dernier délai a pour point de départ, non pas le jour du contrat, mais le jour de la transcription, et le prêteur peut toujours se garantir en ne délivrant ses fonds que lorsqu'il a fait inscrire son hypothèque. Pour le vendeur, au contraire, le

délai de quarante-cinq jours court du jour du contrat, c'est-à-dire du jour où il est dépossédé.

Par ces considérations, l'orateur pense que la Chambre n'hésitera pas à voter l'article 6, lorsqu'il lui sera de nouveau soumis avec le changement de rédaction annoncé au nom du Gouvernement.

M. LE PRÉSIDENT prononce le renvoi à demain du vote sur l'article 6 et met en délibération l'article 7, dont voici la rédaction arrêtée d'accord par la Commission et le conseil d'État :

« L'action résolutoire, établie par l'article 1654 du Code Napoléon, ne peut être exercée, après l'extinction du privilège du vendeur, au préjudice des tiers qui ont acquis des droits sur l'immeuble du chef de l'acquéreur, et qui se sont conformés aux lois pour les conserver. »

M. MILLET a la parole contre cet article. Il déclare ne pas s'expliquer pourquoi le projet de loi semble n'avoir été fait, pour ainsi dire, que dans l'intérêt des tiers. Selon l'honorable membre, l'article 3 a sacrifié les droits de l'acquéreur; l'article 6 a sacrifié ceux des créanciers du vendeur; c'est le vendeur qui, à son tour, est lésé par l'article 7. Cet article dépouille le vendeur, au profit des tiers qui ont acquis des droits sur son immeuble, du chef de l'acquéreur.

Pour combattre l'article 7, l'orateur dit qu'il ne veut puiser ses arguments que dans le Code Napoléon et dans l'exposé des motifs du projet actuel. Aux termes de l'article 1184 du Code Napoléon, la condition résolutoire est toujours sous-entendue dans les contrats synallagmatiques, pour le cas où l'une des deux parties ne satisfera point à son engagement. Après avoir

fait de ce principe une règle générale dans l'article 1184, les auteurs du Code l'ont rappelé comme règle spéciale dans l'article 1654. Enfin, il est dit dans l'article 1655 que, si l'acheteur ne paye pas le prix, le vendeur peut demander la résolution de la vente. Tout cela est changé par le projet de loi. Au vendeur non payé, qui réclamera son immeuble ou le prix de cet immeuble, il suffira pour l'acquéreur de répondre : « Votre prix, je ne peux pas le payer, je suis insolvable; votre immeuble, je ne l'ai plus; il est entre les mains d'un tiers; » et tout sera dit pour l'acquéreur. Le détenteur de l'immeuble fera au vendeur une réponse analogue, et la voici : « Votre propriété m'appartient en vertu de la transmission que votre acquéreur m'en a faite. Qu'il vous ait payé ou non, peu importe; moi, j'ai payé. Votre acquéreur n'avait pas fait transcrire; moi, j'ai fait transcrire. Je suis complètement en règle. »

Cependant l'orateur croit que le vendeur serait pleinement fondé à repousser cette argumentation en disant : « Le détenteur de mon immeuble le tient de mon acquéreur; vis-à-vis de celui-ci, le dessaisissement ne s'était opéré que sous la condition de la conservation de mon droit. Comment alors le dessaisissement a-t-il pu lui conférer un droit destructif du mien? Comment le détenteur, simple ayant-cause de mon acquéreur, aurait-il plus de droits que lui? »

Quoi qu'il en soit, il est bien certain que, si le vendeur voulait se prévaloir de ce que la transcription seule arrête le droit de disposer de l'immeuble, et disait que, son acquéreur n'ayant pas transcrit, il a conservé, lui, tous ses droits de propriétaire, on lui

répondrait par les expressions suivantes de l'exposé des motifs : « L'action résolutoire ne fait point partie du système hypothécaire; elle n'est pas même mentionnée dans le titre des privilèges et hypothèques; il est donc permis d'en régler l'exercice vis-à-vis des tiers sans altérer l'économie de la loi préexistante. Ce n'est point une réforme; et, si l'on donnait ce nom à cette nouvelle disposition, il faudrait dire qu'elle a été tentée et même opérée en partie par l'article 717 du Code de procédure civile, modifié par la loi du 23 juin 1841. » Mais l'orateur prie la Chambre de ne pas oublier dans quelles circonstances et à quelle occasion la loi de 1841 fut faite. Des garanties sérieuses étaient alors assurées au vendeur; au contraire, d'après le projet, l'acquéreur qui est en voie de dépouiller le vendeur n'est assujéti à aucune formalité préservatrice. On donne à peine au vendeur le temps de se reconnaître; on lui marchande minute par minute un délai qui, pour être maintenant porté à quarante-cinq jours au lieu de trente, restera néanmoins très-insuffisant encore.

Une autre citation de l'exposé des motifs est faite ensuite par l'orateur en ces termes : « La nouvelle règle que nous posons n'apporte aucune modification à l'action résolutoire du vendeur contre son acquéreur resté propriétaire de l'immeuble; elle n'exerce son influence qu'en faveur des tiers de bonne foi et qui ont rempli les formalités pour consolider leur droit. Est-ce que la protection de la loi n'est pas due à ceux qui lui ont obéi? Ou le vendeur a conservé son privilège, et il n'a pas besoin d'action résolutoire, car il est certain d'être colloqué en premier ordre; ou bien il a laissé perdre son privilège, et, dans ce cas, sa négligence

n'est imputable qu'à lui seul. Il est juste que les résultats retombent sur lui plutôt que sur des tiers vigilants et de bonne foi. »

L'honorable membre ne saurait admettre ces dernières expressions. Selon lui, la vigilance et la bonne foi sont, dans ce cas spécial, tout à fait inconciliables. Si le tiers a été vigilant, il n'a pas pu être de bonne foi; et s'il a été de bonne foi, il n'a pas pu être vigilant. Si l'acquéreur, si le prêteur ont négligé ou omis les précautions si simples qui consistent à se faire représenter le titre de propriété et à le vérifier, ils n'ont pas été vigilants; s'ils se sont entourés de ces précautions et s'ils prétendent ensuite avoir traité dans l'ignorance du droit qui leur est opposé, ils ne sont pas de bonne foi.

Quant à ce qui est dit dans le même passage de l'exposé des motifs, que le vendeur, s'il a conservé son privilège, n'a pas besoin de l'action résolutoire, l'orateur exprime à cet égard un dissentiment formel. Le vendeur peut avoir besoin de l'action résolutoire, pour se soustraire aux frais et aux lenteurs d'une procédure en expropriation et d'une procédure d'ordre, qui pourraient reculer indéfiniment le payement de sa créance et la réduire à néant.

L'orateur ajoute qu'au surplus il y a dans le Code Napoléon deux dispositions dont le but est de protéger le droit du propriétaire qui vend à crédit. L'une est celle de l'article 1654 : si l'article 7 du projet de loi est voté, cette sauvegarde disparaîtra, puisque l'article 7 en propose l'abrogation expresse. Mais il y a une autre disposition du Code dont le projet ne dit rien; c'est celle de l'article 1656, dont voici le texte :

« S'il a été stipulé, lors de la vente d'immeubles, que, faute de payement du prix dans le terme convenu, la vente serait résolue de plein droit, l'acquéreur peut néanmoins payer après l'expiration du délai, tant qu'il n'a pas été mis en demeure par une sommation; mais, après cette sommation, le juge ne peut plus lui accorder de délai. »

L'orateur pense que cette disposition, puisque l'abrogation n'en est pas proposée, suffira pour sauvegarder complètement les droits qu'il a défendus. Il dit, en terminant, qu'il votera contre l'article 7 du projet.

(*Moniteur de 1855, n° du 18 janvier.*)

SÉANCE DU MERCREDI 17 JANVIER 1855.

M. ROUHER donne lecture d'un décret, en date de ce jour (1), modificatif du projet de loi sur la transcription en matière hypothécaire et ayant pour objet : 1° de porter à quarante-cinq jours, après la transcription de l'acte translatif de propriété, le délai de trente jours que l'article 6 du projet proposait d'accorder au vendeur et au copartageant pour l'inscription de leur privilège; 2° de fixer au 1^{er} janvier 1856 l'époque à partir de laquelle la loi nouvelle sera exécutoire (art. 10); 3° d'insérer la même date dans le paragraphe 1^{er} de l'article 11, de telle sorte que les articles 1, 2, 3, 4 et 9 de la loi ne seront pas applicables aux actes ayant date certaine et aux jugements rendus avant cette époque.

Le renvoi à la Commission est demandé par plusieurs membres.

M. LEGRAND, répondant à une interpellation de M. le Président, déclare, au nom de la Commission, qu'elle

(1) 17 janvier 1855.

adhère aux modifications qui viennent d'être présentées ; il pense donc que la Chambre peut délibérer immédiatement sur l'article 6.

M. LE MARQUIS D'ANDELARRE a la parole sur cet article. La lacune que laisse subsister la concession faite par le Gouvernement, et quelques paroles prononcées soit au nom de la Commission, soit au nom du conseil d'État, l'obligent d'intervenir dans le débat. Il est décidé à voter pour le projet de loi, et il adhère à la restauration du principe qui fait dépendre de la transcription la translation de la propriété ; il accepte la condition nouvelle faite à l'action résolutoire du vendeur ; il admet même que l'hypothèque légale ne doit pas rester indéfiniment non inscrite ; mais il éprouve le regret de se séparer du projet de loi sur un point important, sur la suppression des articles 834 et 835 du Code de procédure civile.

Sans vouloir rentrer dans la discussion savante et approfondie dont cette matière a été l'objet, l'orateur fait observer que les art. 834 et 835, bien que proposés pour mettre un terme au conflit qui s'était élevé entre le ministre des finances et la direction de l'enregistrement, répondaient en même temps à une autre pensée. Ils ont eu pour but d'empêcher une fraude que rendait possible la transcription prescrite par la loi de brumaire an VII. Pour faire connaître la pensée qui a inspiré l'introduction de ces deux articles dans le Code de procédure, l'honorable membre cite les paroles prononcées par l'orateur du Tribunat, chargé de défendre le projet de loi. Il résulte de ces paroles que, s'il était utile de faire en sorte que l'acquéreur pût, au moment du contrat, connaître les charges qui frappaient sur l'immeuble, il

ne l'était pas moins de protéger le créancier à qui la transcription n'aurait pas donné le temps d'inscrire son hypothèque. L'opinion consignée dans le *Traité des privilèges et hypothèques* de M. le premier président Troplong, sur les art. 834 et 835, est également invoquée par l'honorable membre ; cette opinion s'applique surtout au créancier investi par un jugement d'une hypothèque judiciaire, et au préjudice duquel, si les art. 834 et 835 n'existaient pas, le débiteur pourrait vendre son immeuble avant que l'hypothèque eût pu être inscrite.

L'orateur insiste particulièrement sur cette hypothèse : il suppose qu'un homme a prêté sur simple billet ; croyant plus tard avoir des motifs de craindre pour la solvabilité de l'emprunteur, le prêteur exerce des poursuites en paiement du billet ; il obtient un jugement qui lui confère une hypothèque sur tous les biens de son débiteur ; si celui-ci est poussé par l'irritation, par la misère, à faire une vente de ses immeubles en fraude de son créancier, la suppression du délai de quinzaine après la transcription privera ce créancier de l'exercice de son droit. Tel est le point sur lequel l'orateur se sépare du projet ; il s'oppose à la suppression d'une garantie jugée nécessaire par d'éminents jurisconsultes et par la législation antérieure ; il espère que le Gouvernement, qui vient déjà de faire à la Chambre une concession, à la suite des observations présentées par M. Delapalme, ne se refusera pas au maintien des articles 834 et 835. Il ajoute que M. le premier président Troplong persiste dans l'opinion qui vient d'être rappelée et que, s'il est bien informé, hier même cet illustre magistrat se serait expliqué dans ce sens.

L'orateur expose ensuite les appréhensions qu'ont fait naître dans son esprit quelques paroles prononcées dans la discussion par M. Allart. C'est avec regret qu'il a vu cet honorable membre de la Commission présenter la loi nouvelle, qui ne touche ni aux droits des femmes ni aux droits des mineurs, comme une pierre d'attente sur laquelle on pourrait s'appuyer plus tard pour porter la main sur ces droits. Il partage l'opinion exprimée par M. Persil dans son *Traité sur les hypothèques*, que la non-publicité de l'hypothèque au profit de la femme mariée, du mineur ou de l'incapable doit être maintenue, au moins jusqu'à la dissolution du mariage, jusqu'à la fin de la tutelle ou de l'incapacité. Le projet de loi ne dépasse pas cette limite; l'orateur le votera, mais en protestant contre les paroles prononcées à cet égard par M. Allart.

L'orateur s'étonne d'avoir entendu hier un de MM. les commissaires du Gouvernement dire à plusieurs reprises qu'on ne devait pas combattre un ordre de choses nouveau par des arguments empruntés à l'ordre de choses ancien. Il résulte, selon lui, de l'exposé des motifs, que le projet de loi n'introduit pas un ordre nouveau, qu'il n'est pas un changement, mais un simple complément à la législation établie; qu'il ne s'agit pas de porter une main sacrilège sur le Code Napoléon, et que les dispositions proposées ont uniquement pour but d'empêcher certaines conséquences, fâcheuses qui sont résultées quelquefois de l'application de la loi existante. Avec ce caractère, l'orateur accepte volontiers le projet de loi; il le repousserait s'il s'agissait d'un droit nouveau, devant avoir pour effet de faire disparaître une garantie que le Code Napoléon avait,

par mégarde, passée sous silence, mais que le Code de procédure a établie peu de temps après. L'honorable membre consent volontiers à faire une large part aux besoins légitimes de la société nouvelle, mais il ne veut rien concéder aux dépens de la propriété ou de la justice. Il déclare en terminant qu'il n'a rien à dire contre un système d'emprunt en vue duquel, dans une certaine mesure du moins, le projet lui semble avoir été présenté; il sera heureux si ce système ne produit pas les inconvénients qu'il en a toujours appréhendés; mais ce qui le préoccupe avant tout, c'est l'intérêt sacré de la propriété, c'est l'intérêt des habitants des campagnes qui, aux époques les plus désastreuses, se sont montrés les plus fermes soutiens de l'ordre social.

M. ROUHER, *vice-président du conseil d'État, commissaire du Gouvernement*, avant d'aborder le point précis du débat, écartera quelques-unes des considérations générales présentées par le préopinant. Les dernières paroles de cet orateur contiennent une allusion à la grande institution du Crédit foncier; M. le commissaire du Gouvernement répond sur ce point que le projet de loi est étranger à l'existence d'une institution quelconque; c'est une loi générale, mûrement élaborée, et dont la nécessité a été depuis longtemps reconnue.

On a reproché aux commissaires du Gouvernement d'avoir fait entendre des paroles dont la tendance révélerait un esprit d'innovation hostile au Code Napoléon; l'orateur se borne à faire remarquer que les hommes auxquels ce reproche s'adresse ont vieilli dans l'étude des lois; leur vie entière témoigne de leur respect religieux pour ce magnifique monument de législation, « qu'on admire d'autant plus qu'on le connaît davan-

tage »; lorsqu'ils y ont trouvé quelques lacunes, ils ont dû chercher le moyen de les combler, mais ils se sont bien gardés de porter une main sacrilège sur le Code Napoléon. Invoquant à cet égard les souvenirs de son passé, M. le commissaire du Gouvernement rappelle qu'il a eu, à une autre époque, à discuter non pas seulement comme aujourd'hui quelques dispositions spéciales dont la nécessité n'était pas contestée, mais un projet de loi qui tendait à réformer le régime hypothécaire tout entier; il croit avoir le droit de dire que le rôle qu'il a constamment rempli dans ces grandes discussions était empreint d'un esprit essentiellement conservateur.

En ce qui concerne certaines paroles prononcées par l'honorable M. Allart au sujet de l'hypothèque légale, et contre lesquelles a cru devoir protester le préopinant, l'orateur fait remarquer que M. le marquis d'Andelarre accepte les dispositions du projet qui exigent l'inscription de l'hypothèque légale dans l'année qui suivra la dissolution du mariage, la fin de la tutelle ou la cessation de l'incapacité. Il est possible que quelques personnes veuillent aller plus loin; mais la question n'est pas posée. Si elle l'était, M. le commissaire du Gouvernement, bien que partisan du principe de la publicité des hypothèques, serait d'avis qu'il ne faudrait, en aucun cas, compromettre, même pour l'application de ce principe, les intérêts du faible et de l'incapable. On ne devrait modifier les dispositions qui sauvegardent ces intérêts que dans le cas où l'on pourrait trouver le moyen de concilier la faveur due à l'hypothèque légale avec le système de la publicité.

M. le commissaire du Gouvernement écarte, comme

dénué de toute autorité, ce qu'on a rapporté de certaines conversations particulières attribuées à telle ou telle personne; il n'en a pas connaissance et n'a pas à s'en occuper; les discussions publiques deviendraient impossibles, si les causeries du dehors pouvaient être introduites comme élément d'appréciation au milieu des débats d'une grande assemblée.

L'orateur résume les motifs sur lesquels on s'est appuyé pour réclamer le maintien des articles 834 et 835 du Code de procédure civile. On a invoqué d'abord l'intérêt sérieux et légitime du créancier hypothécaire; on a prétendu ensuite que le principe de l'égalité serait violé, si la faveur d'un délai accordé au vendeur et au copartageant n'était pas également octroyée au créancier hypothécaire. L'orateur se propose de démontrer par des considérations pratiques: 1° le défaut d'intérêt sérieux pour le créancier à obtenir le délai que l'on réclame pour lui; 2° la différence radicale qui existe entre la position du créancier et celle du vendeur ou du copartageant.

S'expliquant d'abord sur le défaut d'intérêt du créancier, M. le vice-président du conseil d'État fait remarquer que la loi ne doit sa protection à ce créancier que pour favoriser ses intérêts légitimes et non pour protéger sa négligence. Un homme prête un capital par un contrat authentique; ce contrat ne lui confère aucun droit vis-à-vis des tiers; il faut qu'il remplisse une formalité sans laquelle son hypothèque demeure inerte et sans valeur; il faut qu'il la fasse inscrire. Si ce prêteur délivrait son argent avant l'inscription, il pourrait être primé par un contrat hypothécaire, même postérieur en date, mais inscrit

