

antérieurement au sien. La prudence commande donc au prêteur de ne remettre son argent que lorsque l'inscription a été prise. Un autre danger peut se présenter encore : au moment où l'obligation est contractée, l'emprunteur peut être engagé dans un procès; malgré lui et sans même qu'il le sache, une hypothèque judiciaire peut survenir et être inscrite avant celle du prêteur. A ce point de vue encore, il est prudent de ne délivrer les fonds que lorsqu'on s'est assuré qu'aucune inscription n'est survenue depuis le contrat.

Telles sont les précautions que M. le commissaire du Gouvernement signale comme indispensables pour la sûreté du créancier. Il ajoute qu'on les emploie presque toujours, et qu'il peut arriver pourtant qu'après les avoir prises, le prêteur ne soit pas certain encore de profiter de la garantie qu'il a voulu s'assurer. Il se peut en effet qu'un ou deux jours auparavant, l'emprunteur, par un acte sous seing privé, enregistré dans un bureau éloigné, ait vendu l'immeuble qu'il hypothèque à son créancier. Celui-ci n'aura rencontré aucune inscription antérieure, il aura délivré les fonds; et cependant son gage lui aura échappé par l'effet d'une vente faite la veille du prêt; l'article 834 ne le protégera pas; il perdra sa créance sans avoir pourtant aucune négligence à s'imputer, car il n'a pu vérifier, dans plus de deux mille bureaux de l'enregistrement, l'existence de cette vente concertée pour le spolier. C'est là un intérêt sérieux auquel le projet de loi donne satisfaction d'une manière absolue. Il suffira désormais au prêteur de s'assurer qu'avant l'inscription de son hypothèque, il n'existe aucune transcription d'acte de vente, ni aucune inscription antérieure d'hypothèque; il sera

parfaitement garanti; et c'est pour cela que les articles 834 et 835 deviennent inutiles. Quant au prêteur négligent, qui aura versé son argent avant d'avoir pris l'inscription, la loi ne lui doit plus sa protection; il n'est pas nécessaire de lui donner un délai de quinzaine pour une inscription qu'il aurait pu prendre immédiatement après le contrat. Par suite de cette négligence, d'autres personnes, ne voyant aucune inscription sur les biens du débiteur, lui auront peut-être prêté chirographiquement; le créancier hypothécaire, en se faisant inscrire, aurait la faculté de les primer ou de les exclure sur le prix de l'immeuble du débiteur commun, et ces créanciers chirographaires porteraient la peine de la négligence du créancier hypothécaire.

D'autres inconvénients sont encore signalés par M. le vice-président du conseil d'État comme résultant de la législation actuelle. Il peut arriver qu'un capitaliste achète un terrain pour y élever des constructions et pour y faire des travaux considérables; l'acquéreur croit pouvoir disposer immédiatement de l'immeuble sur lequel il a vérifié qu'il n'existe pas d'inscription. Néanmoins, dans la quinzaine de la transcription, des créanciers viennent se faire inscrire: l'acquéreur est obligé de leur notifier son contrat; et, jusqu'à l'expiration du délai de surenchère, la propriété reste incertaine dans ses mains; les travaux sont suspendus; le tout parce que les créanciers ont apporté de la négligence à faire inscrire leurs hypothèques. Le conseil d'État n'a pas voulu le maintien des articles 834 et 835, parce qu'il a été convaincu que ces articles ne répondraient plus, dans le système nouveau, à une nécessité sérieuse; c'est sous l'influence de cette con-

viction profonde qu'il s'est refusé à toute concession sur ce point.

L'orateur passe à l'argument tiré par ses honorables contradicteurs de ce que l'art. 6, tel qu'il est rédigé, introduirait une inégalité de condition entre les vendeurs ou les copartageants et les créanciers. Il s'attache à prouver que cette différence de traitement tient à la différence même des situations. Il rappelle à ce sujet les dispositions de la législation actuelle en faveur du vendeur. L'art. 2108 confère d'abord un privilège, pour le paiement du prix, sur la valeur de l'immeuble; lorsque l'acquéreur fait transcrire son contrat, le vendeur n'a rien à faire, et le conservateur des hypothèques est obligé d'inscrire d'office ce privilège. Cependant il pourrait arriver que l'acquéreur, avant d'avoir transcrit, vendît à une autre personne, et que cette dernière vente fût transcrite avant la première; dans ce cas, la jurisprudence a admis que la mention des noms des anciens propriétaires dans un contrat transcrit suffit pour purger à leur égard. Le premier vendeur peut donc être exposé à perdre son privilège s'il ne l'a pas fait inscrire. Mais, sous la loi actuelle, il lui reste du moins son action résolutoire. Dans la loi nouvelle, au contraire, on a solidarisé le privilège du vendeur et l'action résolutoire; à défaut de transcription, le premier vendeur pourrait donc perdre sa créance, dans le cas où la seconde vente aurait été transcrite avant la première. Pour éviter cet inconvénient, le projet, ajoutant à la disposition de l'art. 2108 qui, en cas de non-transcription par l'acquéreur, a autorisé le vendeur à faire inscrire son privilège, lui accorde, avec un délai suffisant, le droit de faire transcrire lui-même.

Cette disposition était d'autant plus nécessaire que la non-transcription laisserait périr tout à la fois et le privilège et l'action résolutoire du vendeur.

Arrivant à ce qui concerne le copartageant, M. le vice-président du conseil d'État rappelle qu'aux termes de l'art. 2109 du Code Napoléon, le copartageant, au profit duquel est stipulée une garantie de soulte ou retour de lots, a soixante jours pour faire inscrire son privilège sur les immeubles abandonnés à son copartageant, faute de quoi il peut être primé par des créanciers inscrits du chef de ce dernier. Mais, ce délai même de soixante jours, la jurisprudence a décidé que, dans certaines circonstances, il pourrait être réduit à une moindre durée. Si le copartageant, possesseur de l'immeuble, le vend et que l'acquéreur fasse transcrire son contrat, il a été jugé que le copartageant ayant droit à la soulte ne jouirait, pour faire inscrire son privilège, que du délai de quinzaine après la transcription, comme les créanciers ordinaires; il peut donc, en vertu de cette jurisprudence, par le résultat d'un acte qu'il aura ignoré, être privé du retour de lots pour lequel la loi avait voulu lui assurer un privilège. Et cependant il n'aura à se reprocher aucune négligence; il n'aura pas fait comme le créancier hypothécaire qui a omis de prendre inscription. C'est donc avec raison, et sans violer le principe de l'égalité, que le projet de loi, pour garantir le vendeur et le copartageant de périls que toute la prudence possible ne saurait conjurer, leur accorde la faculté et le délai portés par l'art. 6. C'est également à juste titre qu'il refuse cette double faveur au créancier qui n'a pas pris les précautions indispensables à l'aide desquelles il pouvait se préserver de tout dommage et même de tout risque.

M. LE MARQUIS D'ANDELARRE reconnaît qu'il vient d'être complètement établi que la loi n'a pas à venir en aide au créancier hypothécaire qui aura négligé de prendre ses précautions. Mais l'argument qu'il avait tiré de l'hypothèque judiciaire lui paraît avoir été laissé de côté par M. le commissaire du Gouvernement. Ce qui résulte des paroles de M. le vice-président du conseil d'État, c'est, aux yeux de l'orateur, la suppression absolue de la créance chirographaire. Or, est-il utile de supprimer le simple billet, le prêt de confiance? Y a-t-il de l'avantage à multiplier les actes et les frais, à faire payer l'argent plus cher?

L'organe du Gouvernement vient de déclarer que l'intérêt du crédit foncier n'avait pas eu d'influence sur la rédaction, sur la présentation du projet de loi. L'orateur, si le projet répondait complètement à sa pensée, y donnerait un assentiment sans réserve, dût le crédit foncier en tirer avantage, car il n'est pas l'ennemi de cette institution; mais, en se reportant à l'exposé des motifs, il voit que le gouvernement avait très à cœur d'assurer les développements du crédit immobilier. L'honorable membre se croit donc fondé à répéter que cet intérêt a été pour quelque chose dans la présentation du projet de loi. Il craint que, sous la pression de cette influence, dont il comprend d'ailleurs la puissance, on ne fasse imprudemment l'abandon d'autres principes qui doivent être sauvegardés. Sans doute, il peut y avoir avantage à faciliter les emprunts, mais on ne doit sacrifier ni la propriété ni la justice.

M. DUCLOS déclare de nouveau approuver le projet, parce qu'il y voit la réalisation d'améliorations désirées par les hommes pratiques. En donnant aux acquéreurs

et aux créanciers la sécurité qui leur manque, le projet de loi amènera la régularisation de la propriété, dont l'établissement est si défectueux en France. Mais ce résultat désirable ne sera obtenu que si l'on maintient les art. 834 et 835 du Code de procédure civile; le délai de quinze jours accordé par ces articles est indispensable pour inscrire utilement les hypothèques ordinaires. En 1854, une tentative fut faite pour le supprimer, dans la discussion sur la réforme hypothécaire; le délai fut maintenu. Il ne serait donc pas exact de dire que ce maintien n'a jamais été réclamé.

On ne saurait trop le répéter, c'est l'inscription qui donne la vie à l'hypothèque. Avant l'art. 834 du Code de procédure, un grand abus s'était introduit; il n'était plus permis de prendre inscription aussitôt que l'immeuble avait cessé d'appartenir au débiteur. Au moyen d'aliénations clandestines, un débiteur de mauvaise foi enlevait au créancier qui, par ménagement, n'avait pas pris inscription, le gage de sa créance. L'art. 834 du Code de procédure fut motivé sur ce que ce créancier ne devait pas être victime de sa générosité, de la confiance qu'il avait eue dans son débiteur. D'après cette disposition, dont l'expérience avait fait reconnaître la nécessité, le créancier n'est déchu de ses droits qu'autant qu'une grande publicité ayant été donnée à la vente par la transcription, il a négligé de prendre inscription dans la quinzaine suivante.

Selon l'orateur, ce délai est surtout indispensable pour inscrire les hypothèques résultant d'actes authentiques ou de jugements pour garantie de prêts ou d'autres conventions. Sa suppression serait un véritable danger. Que deviendra, par exemple, l'hypo-

thèque judiciaire, si l'on admet l'innovation proposée? Une somme a été prêtée sur simple billet; le billet n'est pas payé à échéance; le créancier apprend que le débiteur, en la solvabilité duquel il avait eu confiance, est dans une mauvaise situation d'affaires; il s'adresse à la justice et obtient un jugement qui lui confère une hypothèque. Dès qu'il a dans ses mains la grosse du jugement, il se présente au bureau des hypothèques; mais là il est informé que le débiteur vient de vendre son immeuble et que l'acquéreur a déjà fait transcrire son contrat, lequel a pu même n'être que sous seing privé. De même, un individu est condamné par jugement à des dommages intérêts. Pour se soustraire à l'exécution du jugement, il aliène immédiatement ses immeubles; et son adversaire n'a plus entre les mains qu'un titre inutile. De même encore un fermier, au moment où il a pris à bail une métairie, a donné une garantie hypothécaire sur des immeubles qui lui appartiennent. Il faut à celui qui a obtenu cette garantie, un certain temps pour faire enregistrer, pour obtenir la grosse, pour rédiger les bordereaux et envoyer au bureau des hypothèques de la situation des biens, afin de prendre inscription. Pendant ces délais forcés, le fermier vend ses immeubles, même très-légalement; l'acquéreur transcrit l'acte avant que l'inscription ait été prise; alors toutes les garanties sur lesquelles avait compté le propriétaire, en traitant avec le fermier, lui échappent. Et de plus, dans ces divers cas, les frais qui ont été faits sont perdus.

D'une autre part, n'existera-t-il pas, dans la suppression du délai de quinzaine, un danger, même pour le trésor? Pour la conservation de ses droits, il

aura obtenu un jugement; ce jugement demeurera sans effet si son débiteur s'empresse d'aliéner ses immeubles avant que l'inscription du trésor ait pu être prise.

L'honorable membre demande que le moyen d'éviter ces spoliations ne soit pas retranché de la législation; il soutient d'ailleurs que le délai de quinze jours dont il réclame le maintien n'occasionnera en réalité aucune lenteur, puisqu'il y a un délai beaucoup plus long qu'il faut subir, celui de trois ou quatre mois qu'exige la purge légale.

M. GUYARD-DELALAIN demande à répondre à M. Duclos. Il dit qu'après cette discussion de trois jours, il ne peut y avoir d'incertitude sur le but, sur le principe du projet de loi. La loi proposée veut, et veut avec énergie, la publicité des actes translatifs de propriété, ainsi que des privilèges et des hypothèques. A quel moyen a-t-elle recours? Son moyen est aussi simple que son principe: pour les actes translatifs de propriété, c'est la transcription; pour les privilèges et hypothèques, c'est l'inscription. Le principe étant posé, il faut en effet que l'application en soit assurée. Tel est l'objet de plusieurs des articles en délibération.

L'honorable membre s'étonne que l'on discute encore en ce moment sur l'article 6. Après le changement proposé par le décret de ce jour, il semblait que tout débat sur cet article dût être terminé. Quoi qu'il en soit, l'orateur laissera de côté tout ce qui est relatif au vendeur et au copartageant; il ne s'occupera que des créances chirographaires, c'est-à-dire de ce délai de quinze jours dont on réclame le maintien et qu'il regarde, quant à lui, comme inutile.

Pour bien apprécier la portée du projet de loi, les membres de la Chambre n'ont pas à l'examiner comme des notaires, comme de simples légistes le pourraient faire; ils doivent le juger en législateurs. Ce n'est pas une simple loi de procédure; il a un objet politique sérieux, qui est de favoriser le grand intérêt immobilier, de faire que la propriété immobilière atteigne le degré d'expansion et de prospérité auquel, depuis quarante ans, l'industrie s'est élevée. Pour qu'un intérêt si digne de toute la sympathie du législateur obtienne satisfaction, il ne faut pas que des entraves trop multipliées paralysent le bien que la loi doit produire.

Plusieurs exemples ont été indiqués par M. Duclos. L'orateur les passe en revue. D'abord s'est présenté le cas du prêt ordinaire. Mais, dans cette hypothèse, le prêteur a entre ses mains le délai dont il aura besoin: il a quinze jours, il a trente jours ou davantage, selon qu'il le voudra. Il consent le prêt aujourd'hui, mais il ne se dessaisira de son argent que quand il aura son certificat d'inscription; et il prend pour cela le délai qu'il lui faut. Les quinze jours donnés par les art. 834 et 835 du Code de procédure ne lui sont pas nécessaires.

Dans une autre supposition, il s'agit d'un prêteur sur simple billet, qui, se fiant à la parole et à la solvabilité du débiteur, n'a pas voulu d'hypothèque. Si l'état des affaires du débiteur lui inspire de la défiance, il peut prendre jugement et obtenir une hypothèque judiciaire; puis il la fait inscrire. Il est vrai que le débiteur a pu vendre son immeuble et ôter ainsi à l'hypothèque judiciaire son efficacité. Mais on ne doit pas

oublier que le prêteur s'était volontairement fié à sa bonne foi. Il faut remarquer aussi qu'une hypothèque judiciaire n'est prise ordinairement que quand le débiteur est tout près de tomber en déconfiture. L'hypothèque, prise dans cette situation, serait donc un préjudice pour d'autres créanciers. Or, pourquoi une préférence pour tel créancier, tandis que les autres seraient sacrifiés; et pourquoi cette préférence pour un créancier qui a pu se prêter à une collusion?

Quant à l'hypothèse des engagements du fermier envers son propriétaire, l'orateur croit que l'on peut, en général, considérer comme suffisants les gages qui sont donnés aux propriétaires par la législation. Il n'est personne qui soit plus protégé par la loi que le propriétaire; et cela est juste. Sans doute, dans la supposition particulière faite par M. Duclos, le propriétaire arrivera trop tard pour avoir entre les mains un jugement utile et pour prendre une inscription qui préserve son droit; mais, s'il parvenait à ses fins, d'autres créanciers seraient lésés.

En définitive, il y a deux choses dans la loi: d'abord les principes du Code Napoléon: pas un seul de ces principes ne reçoit d'atteinte; puis, pour l'application de la loi, il y a des moyens de procédure qui ne sont nullement contraires à ces principes. Mais, en tout cas, les moyens de procédure peuvent parfaitement être changés, sans que pour cela l'on touche au Code immortel qui a droit aux respects de tous.

L'orateur ajoute que le projet de loi est inspiré par un tout autre esprit que la loi de brumaire an VII, loi qui ne pouvait pas se préoccuper de l'immense développement que les transactions ont pris depuis. Au

surplus, le projet de loi n'est pas fait en vue de telle ou telle société de crédit. Il a un but plus élevé; il est fait pour seconder le développement du crédit immobilier en France, c'est-à-dire pour donner une salutaire impulsion à l'un des premiers intérêts du pays. L'orateur votera donc la loi comme une loi d'utilité et de loyauté.

M. LE PRÉSIDENT donne lecture de la nouvelle rédaction que le Gouvernement propose et que la Commission accepte pour l'article 6. En voici le texte :

« A partir de la transcription, les créanciers privilégiés ou ayant hypothèque, aux termes des articles 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 articles 2103 et 2109 du Code Napoléon, dans les quarante-cinq jours de l'acte de vente ou de partage, nonobstant toute transcription d'actes faits dans ce délai.

» Les articles 834 et 835 du Code de procédure civile sont abrogés. »

Cet article est mis aux voix et adopté.

M. LE PRÉSIDENT donne lecture de l'article 7.

M. LEGRAND répond aux critiques dont cet article a été l'objet de la part de M. Millet. Selon l'orateur, les membres qui ont combattu le projet de loi n'ont pas manqué de protester en même temps de leur respect pour le principe de publicité qu'il renferme; mais cependant ils attaquaient le projet dans des dispositions qui étaient de nature à féconder ce grand principe. De

quoi s'agit-il? De l'exercice de l'action résolutoire. Quoi qu'en ait dit un des préopinants, on ne songe pas à supprimer cette action; elle est maintenue; mais on en subordonne l'exercice à une condition nécessaire. L'honorable M. Millet a dit que l'action résolutoire était un droit naturel; un autre jurisconsulte l'avait déjà qualifiée d'action souveraine; tous deux avaient raison. Avant eux encore, le Code Napoléon a dit, dans son article 1654, que l'action résolutoire est toujours sous-entendue quand une des parties ne satisfait pas à son engagement. La suppression de l'action résolutoire n'est réclamée par personne; on demande seulement qu'elle soit subordonnée à une condition.

Dans l'état actuel des choses, le vendeur a deux garanties quand il n'est pas payé: le privilège et l'action résolutoire. Mais il y a cette différence que, pour conserver son privilège, il doit le faire inscrire; tandis que, pour l'action résolutoire, il n'est assujéti à aucune formalité. Que résulte-t-il de là? Quand un vendeur négligent a laissé périmer l'inscription d'office prise pour lui par le conservateur des hypothèques; quand, après avoir été appelé comme simple créancier chirographaire dans un ordre, il n'a pas produit et a été déclaré forclos, il peut encore, pendant trente ans, exercer son action résolutoire. C'est là une anomalie que le projet de loi a pour but de faire cesser; et cela par une combinaison dont l'honneur revient à M. Rouher, qui en avait fait l'objet d'un amendement dans le sein de l'Assemblée législative. Dans la discussion d'alors, on demandait la suppression de l'action résolutoire; l'amendement eut pour but d'en limiter seulement l'exercice par la condition de l'inscription.

L'honorable membre déclare qu'à son avis, cette disposition, qui fait aujourd'hui l'objet de l'article 7, est essentiellement utile. Sur ce point, les hommes pratiques sont d'accord, et aucun dissentiment ne s'est élevé entre eux. Il y a plus : cette disposition est déjà entrée dans la législation, et l'on fera seulement un pas de plus dans une voie de progrès. Lorsqu'il s'agissait d'aliénation forcée, d'expropriation publique, on hésitait à se porter acquéreur, parce qu'on craignait des charges occultes. En 1841, la loi du 3 mai modifia l'article 717 du Code de procédure, et il fut décidé qu'en matière d'adjudication, pour que l'on pût opposer à l'adjudicataire l'action résolutoire, il faudrait que le vendeur vînt au greffe faire la déclaration qu'il entendait exercer cette action. Ce qu'on a fait pour tranquilliser l'adjudicataire en matière de vente par expropriation forcée, l'article 7 le fait également pour celui qui achète en matière de vente ordinaire.

M. MILLET se bornera à présenter sur cet article deux observations : la première, c'est que le projet maintient l'action résolutoire pour les seuls cas où le vendeur peut s'en passer, c'est-à-dire pour les cas où son privilège est conservé; il la supprime pour le seul cas où le vendeur n'aura pas d'autre ressource contre la mauvaise foi de son acquéreur, et alors il sacrifie les droits du vendeur aux ayants droit de l'acquéreur frauduleux. La seconde, c'est que, si le projet veut réformer le Code, il doit aller plus loin et le compléter par les dispositions que le Code aurait nécessairement édictées s'il n'avait pas admis l'action résolutoire. Or, il est évident que, si le Code n'avait pas admis l'action résolutoire, il aurait prescrit pour la purge du privilège du

vendeur, droit occulte non moins sacré que les hypothèques légales, les formalités qu'il exige pour la purge de ces hypothèques, qui constituent aussi un droit occulte.

Quant à ce qui a été dit de l'innovation introduite dans le Code de procédure civile en 1841, l'honorable membre s'en réfère aux observations qu'il a présentées hier. Le législateur a justement pensé que le vendeur était suffisamment averti par la publicité de la poursuite en expropriation.

L'article 7 est mis aux voix et adopté.

Les articles 8 et 9 sont également adoptés.

M. PRÉSIDENT donne lecture de l'article 10, qui, aux termes du décret en date de ce jour, rend la présente loi exécutoire à partir du premier janvier 1856.

M. ANDRÉ a la parole sur cet article. Il appelle l'attention de la Chambre et celle de MM. les commissaires du Gouvernement sur les conséquences financières qu'entraînera la mise à exécution de la loi. Le but de la loi est de rendre obligatoire la transcription de tous les contrats translatifs de la propriété immobilière qui, jusqu'ici, n'étaient pas présentés à la transcription. Tous les contrats seront donc dorénavant transcrits; vendeurs et acquéreurs rempliront cette formalité. L'honorable membre recherche quel pourra être le nombre des contrats, non transcrits jusqu'à présent, auxquels la transcription devra être appliquée. Les documents sur le régime hypothécaire recueillis en 1841 par M. Martin (du Nord), garde des sceaux, fournissent le moyen de répondre à cette question. En 1841, on comptait 4,059,441, contrats de vente. Sur ce nombre, 231,777 seulement étaient transcrits;