

827,000 (chiffre rond) ne l'étaient pas. Ce dernier chiffre serait-il encore le même aujourd'hui ?

De 1832 à 1844, la progression a été d'un quart. Si elle est la même de 1844 à 1854, on arrive au chiffre d'au moins un million de contrats de vente, qui n'étaient pas transcrits et qui devront l'être désormais. Les frais de transcription pour chaque contrat sont de 12 fr., soit, pour 1 million de contrats, 12 millions de francs. Voilà donc une charge de 12 millions de francs imposée à la propriété foncière. Ce n'est pas tout : d'après le projet de loi, outre le vendeur qui sera obligé de transcrire pour conserver son action résolutoire, la transcription sera également obligatoire pour tout acte constitutif d'antichrèse, de servitude, d'usage et d'habitation, pour les baux d'une durée de plus de dix-huit ans, pour tout acte ou jugement constatant quittance ou cession d'une somme équivalente à trois années de loyers ou fermages non échus, etc. Par suite de ces innovations, l'honorable membre n'évalue pas à moins de 20 millions de francs le chiffre des frais qui résulteront de la loi. Ce qui le touche particulièrement, c'est que ce sera la petite propriété qui aura à supporter la plus lourde partie de cette charge. Il résulte, en effet, des documents publiés en 1844, que, sur 1,059,441 contrats de vente qui avaient été enregistrés, il y en avait 701,021 d'une valeur de 600 fr. et au-dessous, dont 85,939 seulement, c'est-à-dire 12 p. 100, étaient transcrits ; 462,503 d'une valeur de 600 fr. à 1,200 fr., dont 48,300 transcrits, soit 30 p. 100, et 195,917 d'une valeur de 1,200 fr. et au-dessus, dont 97,538 transcrits, soit 50 p. 100.

Ainsi, c'est la petite propriété qui sera particulière-

ment atteinte. Les frais de transcription, qui s'élèvent en moyenne à 12 fr. par contrat, sont peu de chose pour les ventes d'un certain prix ; mais ils aggravent considérablement les charges de l'acquéreur pour les ventes de 600 fr. et au-dessous. Le prix moyen de ces ventes, qui forment les deux tiers du nombre total des ventes enregistrées, est d'un peu plus de 200 fr. Les frais de transcription égaleront donc les frais de timbre et d'enregistrement. L'orateur s'inquiète de ces conséquences de la loi ; l'épargne des campagnes se trouvera attaquée. Aujourd'hui, quand le domestique, le journalier, le maçon de la Creuse, l'ouvrier de l'Auvergne et du Cantal, touche son salaire, il ne le dépose pas à la caisse d'épargne, qui est loin ; il le place sur une parcelle de terre qu'il s'empresse d'acheter. Si l'on augmente indirectement le prix du sol, ne craint-on pas d'éloigner peu à peu des campagnes les petits acquéreurs et de les rejeter dans les villes ? On se plaint déjà, dans tous les comices agricoles, de la tendance des habitants de la campagne à se porter vers la ville. Il faut donc bien se garder de les y pousser. Il faut laisser sur ce sol auquel les attachent les liens de famille, ces populations fortes et saines dans lesquelles la société en péril a trouvé naguère un si ferme appui.

Aux yeux de l'orateur, le grand inconvénient de la loi est de rendre la transcription obligatoire, sans fixer en même temps le tarif des frais. Il craint que la mise à exécution de la loi, avant la fixation des frais qu'elle doit imposer, ne laisse s'établir des habitudes de perception qu'il ne sera peut-être pas facile ensuite de faire cesser ; il redoute les abus de la transition. Il ne combat

pas la loi, il n'en demande pas le rejet, mais il voudrait que la discussion en fût ajournée à huitaine, ce qui permettrait au Gouvernement d'apporter à la Chambre la loi de tarif.

M. ROUHER, *vice-président du conseil d'État*, s'oppose à l'ajournement. Le tableau qui vient d'être tracé lui paraît empreint d'exagération. Dans l'état actuel de la législation, que l'on fasse ou que l'on ne fasse pas transcrire, le droit de transcription est perçu en même temps que les frais d'enregistrement; c'est ce qui fut établi en 1816, dans un intérêt fiscal. Un droit proportionnel de transcription se perçoit donc aujourd'hui sur tous les contrats de vente, excepté sur ceux qui ne sont pas enregistrés; et l'on en connaît le nombre. A ce droit il faut ajouter le droit de copie et de timbre. Que fait la loi nouvelle? Pour tous les actes qui, originairement, n'étaient pas soumis à la transcription, elle établit par l'art. 12, au lieu du droit proportionnel, un droit fixe, le plus minime qui existe dans nos lois fiscales en matière d'enregistrement, le droit fixe d'un franc. Le droit de transcription est régi par des règlements particuliers. Ce sont ces tarifs qu'il s'agira d'examiner et de rectifier, s'il y a lieu. M. le commissaire du Gouvernement n'hésite pas à dire que si la loi nouvelle, en augmentant le nombre des transcriptions, élevait considérablement le chiffre des recettes, il y aurait sans doute lieu d'entrer dans un système qui réduirait le droit proportionnel de 1816; et cela, surtout dans l'intérêt de la petite propriété. Mais ces modifications de tarif ne peuvent s'improviser; il faut attendre qu'on ait fait l'expérience de la loi, qu'on ait recueilli les explications des directeurs de l'enregistrement et

des conservateurs des hypothèques. Si c'est un vœu que l'honorable membre a voulu exprimer, M. le vice-président du conseil d'État s'empresse de s'y associer. La question sera soumise à un examen approfondi. Mais il n'y a pas lieu d'ajourner l'adoption du projet de loi.

L'art. 10 est mis aux voix et adopté.

L'art. 11, avec la date du 1^{er} janvier 1856, introduite dans le premier paragraphe par le décret en date de ce jour, est également mis aux voix et adopté.

M. LE PRÉSIDENT donne lecture de l'art. 12.

M. DUCLOS a la parole sur cet article. Il dit que dans les campagnes on fait souvent un contrat à peu près inconnu dans les villes: c'est la démission des biens, à titre de partage anticipé, par les père et mère au profit de leurs enfants, à charge d'une rente viagère. Ce contrat est moral, puisqu'il tend à resserrer les liens de famille; il est favorable au développement de la culture, puisqu'il substitue la force à la faiblesse. Cet acte, si utile, est traité avec une grande faveur par la loi fiscale. La mutation, quoique ayant lieu entre vifs, n'entraîne que le droit perçu sur pareille mutation par décès. Ce droit est de 4 p. 100 en ligne directe; mais le droit de transcription est de 4 fr. 50 c. p. 100. Or, ces démissions ne se transcrivent presque jamais. La transcription devenant obligatoire, ce genre de contrat, si le droit de 4 fr. 50 c. est maintenu, tendra à disparaître des campagnes, principalement de la Bretagne, où il se fait aujourd'hui très-fréquemment. L'honorable membre voudrait donc, pour favoriser cette convention, que le droit proportionnel de transcription fût supprimé, ou tout au moins fortement

réduit. Il annonce qu'il présentera cette demande, sous forme d'amendement, lors de la discussion du budget. Le Gouvernement du glorieux souverain qui préside avec tant de sagesse à nos destinées, et qui étend également sa sollicitude sur les ouvriers de nos villes et sur les habitants de nos campagnes, comprendra l'importance de cette proposition.

M. ANDRÉ a été heureux d'entendre la réponse que M. le vice-président du conseil d'État a faite à ses observations; il en prend acte. Mais, puisqu'une année doit s'écouler avant que la loi sur la transcription soit rendue exécutoire, il serait extrêmement utile que le Gouvernement, dans cet intervalle, fit la loi de tarif qui en est le complément nécessaire.

M. ROUHER, *vice-président du conseil d'État*, répond que des projets ont déjà été étudiés non-seulement par le conseil d'État, mais aussi par l'administration de l'enregistrement, et que la question s'élabore.

L'art. 12 est adopté.

Il est procédé au scrutin sur l'ensemble du projet de loi, qui est adopté par 219 voix contre 7, sur 226 votants.

(*Moniteur* de 1855, n° du 19 janvier.)

INSTRUCTIONS.

Nous croyons devoir compléter les documents qui précèdent par le texte des instructions que la direction générale de l'enregistrement a adressées à ses agents pour l'exécution de la loi du 23 mars 1855.

La matière de la transcription étant du domaine de cette administration, il est fort intéressant de savoir comment la loi est entendue par les fonctionnaires qui doivent l'appliquer.

1^o INSTRUCTION relative à l'exécution de la loi du 23 mars 1855 sur la transcription en matière hypothécaire.

Du 24 novembre 1855.

A partir du 1^{er} janvier 1856, tous les actes constatant des mutations, des démembrements ou des charges de la propriété immobilière devront être soumis à la formalité de la transcription, pour qu'ils puissent être opposés aux tiers, créanciers hypothécaires ou acquéreurs. C'est ce qui résulte des art. 1, 2, 3 et 10 de la loi du 23 mars 1855.

La formalité de la transcription sera donnée aux actes énumérés dans les deux premiers articles, selon le mode suivi actuellement. Ainsi, la remise des pièces à transcrire sera inscrite sur le registre de dépôt établi en exécution de l'art. 2200 du Code Napoléon (instruction n° 276, § 1^{er}); et, conformément à cet article, il