

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<sup>o</sup> 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<sup>er</sup> 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<sup>er</sup>); et, conformément à cet article, il

en sera donné au requérant une reconnaissance sur papier timbré (instructions n<sup>os</sup> 233 et 1303, § 24). Les titres seront transcrits sur le registre à ce destiné, et la mention de la transcription, contenant quittance des droits et salaires, sera mise par le conservateur sur l'expédition ou sur l'acte même qui lui aura été présenté pour être transcrit.

Afin de prévenir tout retard dans les transcriptions, les conservateurs seront autorisés, sur leur demande, à ouvrir autant de registres que les besoins du service pourront l'exiger. Les demandes d'autorisation seront adressées au directeur, qui les transmettra à l'Administration avec ses observations et son avis motivé. En cas d'urgence, le directeur donnera les ordres nécessaires pour assurer le service, et il en rendra compte immédiatement à l'Administration. Ces dispositions permettront de remplir sans retard toutes les formalités requises, et les conservateurs seraient sans excuse s'ils donnaient lieu sous ce rapport à des plaintes ou à des réclamations fondées.

L'article 4 de la nouvelle loi porte que tout jugement prononçant la résolution, nullité ou rescision d'un acte transcrit devra, *dans le mois*, à partir du jour où il aura acquis l'autorité de la chose jugée, être mentionné en marge de la transcription faite sur le registre, et que l'avoué qui aura obtenu ce jugement sera 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 donnera récépissé.

Pour l'exécution de cette disposition, les conservateurs constateront d'abord, par un enregistrement au registre de dépôt, la remise des bordereaux de l'espèce,

et ils opèreront ensuite, à la date du dépôt, la mention prescrite par la loi.

Les bordereaux resteront déposés au bureau; ils seront classés par ordre de date et annotés du numéro de la transcription en marge de laquelle la mention aura été faite. S'ils sont remis en double, le conservateur constatera l'accomplissement de la formalité et donnera quittance, tant du droit de timbre du registre de dépôt que du salaire, sur l'un des doubles qu'il remettra à l'avoué. En cas de production d'un seul bordereau, il sera délivré un récépissé portant quittance du droit de timbre et du salaire.

Les bordereaux et récépissés devront être écrits sur papier timbré.

Les conservateurs ne percevront, pour l'enregistrement d'ordre au registre de dépôt et la mention du jugement en marge de la transcription, qu'un seul salaire, qui sera de 1 franc, comme pour les mentions prévues aux art. 693, 716 et 748 du Code de procédure civile. (Instruction n<sup>o</sup> 1651.)

Aux termes de l'art. 5, le conservateur, *lorsqu'il en sera requis*, délivrera sous sa responsabilité, l'état spécial ou général des transcriptions et mentions prescrites par les articles précédents.

On lit à ce sujet dans le rapport de la Commission au Corps législatif :

« L'art. 5 a été complété par l'addition du mot *spécial*. Cette addition a pour but de faire comprendre » que l'on a le droit de désigner aux conservateurs des » hypothèques la transcription dont on désire avoir la » copie, à l'exclusion de toutes autres qui auraient pu » avoir lieu relativement au même immeuble. »

Il résulte de cette explication, conforme d'ailleurs au texte de l'art. 2196 du Code Napoléon, que les conservateurs devront continuer à délivrer les copies qui leur seront demandées des actes transcrits sur leurs registres et des mentions inscrites en marge des transcriptions.

Les art. 834 et 835 du Code de procédure civile disposaient que les créanciers, qui auraient acquis des hypothèques ou des privilèges antérieurement à l'acte d'aliénation des immeubles affectés, pourraient prendre inscription dans la quinzaine de la transcription de cet acte; mais que, néanmoins, le nouveau propriétaire ne serait pas tenu de faire aux créanciers non inscrits avant la transcription, les notifications prescrites par les art. 2183 et 2184 du Code Napoléon.

Ces dispositions ont été abrogées par l'art. 6 de la nouvelle loi, qui réserve toutefois au vendeur et au copartageant la faculté d'inscrire utilement les privilèges à eux conférés par les art. 2103 et 2109 du Code Napoléon, dans les quarante-cinq jours de l'acte de vente ou de partage, nonobstant toute transcription d'actes qui auraient pu être souscrits dans ce délai.

L'art. 7 porte que l'action résolutoire, établie par l'art. 1654 du Code Napoléon, ne pourra pas être intentée après l'extinction du privilège du vendeur, au préjudice des tiers qui auront acquis des droits sur l'immeuble du chef de l'acquéreur, et qui se seront conformés aux lois pour les conserver.

Les hypothèques légales des femmes mariées, des mineurs et des interdits subsistaient, après la dissolution du mariage ou la cessation de la tutelle, indépendamment de toute inscription. La loi du 23 mars exige

(art. 8) que les droits hypothécaires de la veuve, du mineur devenu majeur, de l'interdit relevé de l'interdiction, de leurs héritiers ou ayants cause, soient inscrits dans l'année qui suit la dissolution du mariage ou la cessation de la tutelle. A défaut d'inscription dans ce délai, l'hypothèque, d'après le même article, ne datera, à l'égard des tiers, que du jour des inscriptions prises ultérieurement.

Suivant l'art. 9, lorsqu'une femme cède son hypothèque légale ou y renonce, l'acte de cession ou de renonciation doit être passé en forme authentique; et les cessionnaires ne sont saisis, à l'égard des tiers, que par l'inscription de l'hypothèque prise à leur profit, ou par la mention de la subrogation en marge de l'inscription préexistante.

Cet article ajoute que les dates des inscriptions ou mentions déterminent l'ordre dans lequel ceux qui ont obtenu les cessions ou subrogations exercent les droits hypothécaires de la femme.

Afin d'assurer, selon le vœu de cette disposition, le rang de chaque cessionnaire, les conservateurs feront enregistrement au registre de dépôt, comme pour les inscriptions, des demandes de mentions de subrogation. Pour cet enregistrement d'ordre et la mention en marge de l'inscription préexistante, ils n'exigeront que le salaire de cinquante centimes fixé par le n° 4 du décret du 21 septembre 1810, indépendamment du prix du papier timbré du registre de dépôt.

L'art. 11 règle les effets transitoires de la loi du 23 mars 1855.

Ainsi il dispose :

1° Que les art. 1, 2, 3, 4 et 9 ne sont pas applicables

aux actes ayant acquis date certaine et aux jugements rendus avant le 1<sup>er</sup> janvier 1856;

2<sup>o</sup> Que les jugements prononçant la résolution, nullité ou rescision d'un acte non transcrit, mais ayant date certaine avant la même époque, devront être transcrits;

3<sup>o</sup> Que le vendeur, dont le privilège sera éteint au moment où la nouvelle loi deviendra exécutoire, pourra conserver vis-à-vis des tiers l'action résolutoire, en faisant inscrire cette action au bureau des hypothèques dans le délai de six mois, à partir du 1<sup>er</sup> janvier prochain;

4<sup>o</sup> Que l'inscription exigée par l'art. 8 pour conserver les droits hypothécaires de la veuve, du mineur devenu majeur, de l'interdit relevé de l'interdiction, de leurs héritiers ou ayants cause, devra être prise dans le courant de l'année 1856; et qu'à défaut d'inscription dans ce délai, l'hypothèque légale ne prendra rang que du jour où elle sera ultérieurement inscrite.

D'après le même article, il n'est pas dérogé au Code Napoléon, en ce qui concerne la transcription des actes portant donation ou contenant des dispositions à charge de rendre.

Pour la transcription des actes ou jugements qui, antérieurement à la nouvelle loi, n'étaient pas assujettis à cette formalité, les conservateurs percevront au profit du Trésor, conformément à l'art. 12, un droit fixe d'un franc.

*Le directeur général de l'enregistrement  
et des domaines,*

Signé : TOURNUS.

2<sup>o</sup> INSTRUCTION relative au salaire des conservateurs des hypothèques pour la transcription des actes de mutation.

Du 10 décembre 1855.

Le n<sup>o</sup> 7 du tableau annexé au décret du 21 septembre 1810 a fixé le salaire des conservateurs des hypothèques, pour la transcription de chaque acte de mutation, à raison de 1 franc par rôle d'écriture du conservateur, contenant vingt-cinq lignes à la page et dix-huit syllabes à la ligne.

Mais comme, à cette époque, le nombre de lignes des registres de transcription était de trente-cinq par page, l'Administration a fait observer, dans l'instruction n<sup>o</sup> 494, que, d'après le nouveau tarif et la règle établie par une décision ministérielle du 10 février 1807, qui avait fait l'objet d'une circulaire du 16 du même mois, chaque rôle du registre de transcription donnait lieu à un salaire de 1 fr. 40 cent.

Une ordonnance du 1<sup>er</sup> mai 1846, transmise par l'instruction n<sup>o</sup> 719, a prescrit aux conservateurs des hypothèques de porter en recette, pour le compte du Trésor public, la moitié de ce salaire.

Dans cet état de choses est intervenu, le 24 novembre 1855, un décret qui a été inséré au 341<sup>o</sup> bulletin des lois, sous le n<sup>o</sup> 3445, et qui est conçu en ces termes :

« NAPOLÉON, par la grâce de Dieu et la volonté  
» nationale, EMPEREUR DES FRANÇAIS, à tous présents et  
» à venir, SALUT.

» Sur le rapport de notre Ministre secrétaire d'État  
» au département des finances;

» Vu le décret du 11 septembre 1810, portant fixation des salaires attribués aux conservateurs des hypothèques;

» Vu l'ordonnance du 1<sup>er</sup> mai 1816, concernant les salaires pour la transcription des actes de mutation;

» Vu l'article 10 de la loi sur la transcription hypothécaire, du 23 mars 1855, portant que cette loi ne sera exécutoire qu'à partir du 1<sup>er</sup> janvier 1856;

» Avons décrété et décrétons ce qui suit:

» Art. 1<sup>er</sup>. A partir du 1<sup>er</sup> janvier 1856, le salaire alloué aux conservateurs des hypothèques par le n<sup>o</sup> 7 du tableau annexé au décret du 21 septembre 1810, pour la transcription des actes de mutation, est réduit à 50 centimes par rôle de vingt-cinq lignes à la page et de dix-huit syllabes à la ligne.

» Art. 2. A compter de la même époque, l'art. 1<sup>er</sup> (unique) de l'ordonnance du 1<sup>er</sup> mai 1816 cessera de recevoir son exécution.

» Art. 3. Notre Ministre....., etc. »

Dans la vue de faciliter l'exécution de la loi sur la transcription hypothécaire du 23 mars 1855, insérée dans l'instruction n<sup>o</sup> 2051, le Gouvernement a jugé convenable de diminuer les frais de cette formalité. En conséquence, l'art. 1<sup>er</sup> du décret du 24 novembre a réduit de moitié, à compter du 1<sup>er</sup> janvier 1856, le salaire établi, pour la transcription des actes de mutation, par le décret du 21 septembre 1810; mais cette réduction, d'après l'art. 2 du nouveau décret, porte

exclusivement sur la moitié attribuée au Trésor par l'ordonnance du 1<sup>er</sup> mai 1816; de sorte que le salaire revenant aux conservateurs des hypothèques reste fixé, comme par le passé, à 70 centimes par rôle de registre contenant 35 lignes à la page.

Les conservateurs se conformeront à ces dispositions.

*Le directeur général de l'enregistrement et des domaines,*

Signé : TOURNUS.

3<sup>o</sup> INSTRUCTION relative à la délivrance des certificats après la transcription des jugements ou contrats en matière d'expropriation pour cause d'utilité publique.

Du 15 novembre 1856.

La loi du 3 mai 1841 sur l'expropriation pour cause d'utilité publique porte :

ART. 17. — « Dans la quinzaine de la transcription (du jugement d'expropriation), les privilèges et les hypothèques conventionnelles, judiciaires ou légales seront inscrits.

» A défaut d'inscription dans ce délai, l'immeuble exproprié sera affranchi de tous privilèges et hypothèques de quelque nature qu'ils soient, sans préjudice du droit des femmes, mineurs et interdits sur le montant de l'indemnité, tant qu'elle n'a pas été payée ou que l'ordre n'a pas été définitivement réglé entre les créanciers..... »

ART. 19. — « Les règles posées dans le premier » paragraphe de l'art. 15 et dans les art. 16, 17 et 18 » sont applicables dans le cas de conventions amiables » passées entre l'administration et les propriétaires... »

D'un autre côté, l'art. 6 de la loi du 23 mars 1855 sur la transcription en matière hypothécaire, est ainsi conçu :

« A partir de la transcription, les créanciers privilégiés ou ayant hypothèque en vertu des art. 2123, » 2127 et 2138 du Code Napoléon, ne peuvent prendre » utilement inscription sur le précédent propriétaire.

» Néanmoins, le vendeur ou le copartageant pourront » utilement inscrire les privilèges à eux conférés par » les art. 2103 et 2109 du même Code, dans les quarante-cinq 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. »

Quelques conservateurs des hypothèques ont pensé que cet art. 6 avait dérogé aux dispositions de la loi du 3 mai 1841, et ils se sont refusés à délivrer, à l'expiration du délai de quinzaine fixé par l'art. 17 de cette loi, un certificat énonçant les inscriptions prises jusqu'à cette époque, ou attestant qu'il n'en existe aucune, certificat dont la production à l'appui des mandats de paiement des indemnités est exigée par les règlements sur la comptabilité.

La difficulté a été soumise aux ministres des travaux publics, des finances et de l'intérieur, qui ont reconnu, les 15 mars, 5 et 19 juillet 1856, que le refus des conservateurs n'est pas fondé.

Voici, en substance, ce que LL. EExc. ont considéré :

En principe, les lois spéciales ne peuvent être abrogées que d'une manière expresse par les lois générales postérieures.

L'abrogation des art. 834 et 835 du Code de procédure civile n'a pas eu nécessairement pour effet de modifier l'art. 17 de la loi du 3 mai 1841, et l'on ne voit rien dans celle du 23 mars 1855 qui puisse faire penser que le législateur ait voulu déroger à la loi sur l'expropriation, loi toute spéciale et d'intérêt public. L'économie de cette loi serait d'ailleurs renversée, si l'on y introduisait des dispositions incompatibles avec l'urgence des travaux projetés, notamment celles des art. 6 et 8 de la loi du 23 mars 1855, qui accordent quarante-cinq jours au vendeur et au copartageant, et une année à la veuve, au mineur devenu majeur et à l'interdit relevé de l'interdiction, pour faire valoir leurs droits, nonobstant toutes transcriptions durant ces délais.

Au surplus, après la présentation du projet de la loi sur la transcription, MM. les commissaires du Gouvernement ont déclaré « qu'il n'était nullement dérogé à » la loi du 3 mai 1841 sur l'expropriation pour cause » d'utilité publique; qu'ainsi, les délais accordés par » cette loi aux parties intéressées étaient intégralement » maintenus. »

Il en résulte qu'en matière d'expropriation pour cause d'utilité publique les certificats doivent être délivrés, non immédiatement après la transcription, mais à l'expiration du délai de quinzaine, comme avant la mise à exécution de la loi du 23 mars 1855.

Les conservateurs des hypothèques reconnaîtront

qu'il importe, pour prévenir toute réclamation, que la délivrance des certificats dont il s'agit ait lieu dans tous les bureaux d'une manière uniforme.

*Le directeur général de l'enregistrement  
et des domaines,*

Signé : **TOURNUS.**

# LOI

## SUR LA TRANSCRIPTION

EN MATIÈRE HYPOTHÉCAIRE

ADOPTÉE LE 17 JANVIER 1855, PROMULGUÉE LE 23 MARS 1855.

### ARTICLE PREMIER (1).

Sont transcrits au bureau des hypothèques de la situation des biens :

- 1° Tout acte entre vifs, translatif de propriété immobilière ou de droits réels susceptibles d'hypothèque;
- 2° Tout acte portant renonciation à ces mêmes droits;
- 3° Tout jugement qui déclare l'existence d'une convention verbale de la nature ci-dessus exprimée;
- 4° Tout jugement d'adjudication, autre que celui rendu sur licitation au profit d'un cohéritier ou d'un copartageant.

### ARTICLE 2.

Sont également transcrits :

- 1° Tout acte constitutif d'antichrèse, de servitude, d'usage et d'habitation;

(1) *Art. 26 de la loi du 11 brumaire an VII, § 1 : « Les actes translatifs de biens et droits susceptibles d'hypothèque doivent être transcrits sur les registres du bureau de la conservation des hypothèques, dans l'arrondissement duquel les biens sont situés. »*