

aux parties la facilité et la rapidité des actes sous signature privée ; rien, à cet égard, n'est changé aux principes du Code Napoléon.

Ce point cependant a été l'objet de vives controverses, lors de la discussion de la loi de 1855. Sous l'empire de la loi de l'an VII, on s'était déjà demandé si les actes sous seing privé pouvaient être admis à la transcription. L'administration de l'enregistrement et le ministre de la justice étaient d'avis de les écarter, comme trop susceptibles d'être falsifiés (1). Mais la cour de cassation jugea à plusieurs reprises que la loi n'excluait pas de la transcription les actes sous signature privée, même non reconnus ni vérifiés (2) ; et un avis du conseil d'État du 3 floréal an XIII, approuvé le 42, interpréta définitivement la loi dans ce sens (3).

Lorsque la loi nouvelle fut mise en délibération, quelques personnes en revinrent aux scrupules condamnés par la jurisprudence et le conseil d'État, et elles demandèrent que les actes sous seing privé ne fussent reçus à la transcription qu'après avoir été reconnus ou vérifiés en justice. On alléguait le danger de tromper les tiers par l'apparence d'un acte qui n'avait peut-être pas de vérité. Mais l'opinion contraire prévalut par une raison décisive. La transcription n'influe en rien sur la validité d'un titre, elle le fait simplement connaître. Les inconvénients qui naissent de

(1) Décision du ministre de la justice du 25 nivôse an VIII. Circulaire de la Régie du 23 pluviôse an VIII. Devill., 10, 524, 526.

(2) Arrêts des 23 messidor an X et 27 nivôse an XII (Devill., 1, 668 et 920.)

(3) Devill., 10, 698. — Mon Comm. des *Hypothèques*, nos 285 bis et 902.

l'emploi des actes sous seing privé seront-ils augmentés parce que ces actes seront publiés ? La transcription ajoutera-t-elle à la possibilité qui a toujours existé de faire des actes faux ou de détruire les vrais ? Le but, qui est de ne pas laisser ignorer aux tiers un acte qui les intéresse, sauf à eux à en discuter la valeur, ne sera-t-il pas parfaitement atteint par la transcription d'un acte sous seing privé ? la réponse à ces questions est facile : toutes les critiques dirigées contre les actes sous seing privé sont étrangères à la matière de la transcription et tendent à renverser la liberté précieuse, que le Code Napoléon a laissée, de constater la vente d'un immeuble par un acte authentique ou par un acte sous signature privée (1).

136. Si l'acte sous seing privé n'est pas enregistré lorsqu'il est présenté à la transcription, le conservateur pourra-t-il le refuser jusqu'à ce que la formalité de l'enregistrement ait été remplie ? D'après l'art. 2199 du Code Napoléon, les conservateurs ne peuvent, dans aucun cas, refuser ni retarder la transcription des actes de mutation ; mais cette disposition ne paraît pas applicable ici, parce que les droits de transcription doivent s'acquitter en même temps que les droits d'enregistrement, et que le conservateur doit refuser une transcription dont les droits ne sont pas payés (2).

137. Que si, par impossible, l'acte sous seing privé

(1) Art. 1582 du Cod. Nap. — Voy. *suprà* le rapport de M. de Belleyne, le discours prononcé par M. Duclos dans la séance du 13 janvier et la réponse du rapporteur.

(2) MM. Rivière et Huguet, n° 168. — Argument d'un avis du conseil d'État du 12 floréal an XIII.

était transcrit sans être enregistré, il n'en serait pas moins opposable aux tiers. Rien ne saurait lui donner une date plus certaine que la transcription (1). D'ailleurs, qu'importe ici la date des actes, puisque le rang des ayants droit se règle par l'ordre des transcriptions ?

138. Lorsque l'acte qui doit être transcrit est un acte authentique ou un jugement, les parties intéressées doivent veiller elles-mêmes à l'accomplissement de la formalité. Les officiers ministériels, le notaire qui a reçu l'acte, l'avoué qui a obtenu le jugement ne sont pas tenus de leur donner la publicité prescrite; cette obligation ne rentre pas de plein droit dans leur mandat, et s'ils omettent de la remplir, ils n'engagent pas leur responsabilité (2). En effet, le notaire est chargé de constater régulièrement la convention des parties, de garder la minute de l'acte et de délivrer les expéditions qui lui seront demandées (3). Mais si, pour que la convention soit, non pas intrinsèquement valable, mais efficace à l'égard des tiers, il y a une formalité extérieure à remplir, il faut que le notaire en ait reçu le mandat spécial pour en être chargé et devenir responsable. C'est ce qui résulte du système entier de la loi sur le notariat, loi qui détermine avec soin les fonctions du notaire. Par cela seul qu'un notaire entreprend une affaire, il doit se conformer à toutes les prescriptions légales; mais il n'est pas tenu de sortir du cercle des devoirs tracés par

(1) MM. Rivière et Hugué, n° 169.

(2) Voy. une note publiée par la *Gazette des tribunaux*, le 15 novembre 1855.

(3) Section 2 du titre 1 de la loi du 25 ventôse an XI.

la loi. D'après l'esprit de son institution, il n'est pas le mandataire général chargé de tous les intérêts de ses clients; il a une mission limitée à un objet, la réception des actes authentiques qu'il garde et qu'il expédie. Pour toute autre chose, et même pour la suite de l'affaire dans laquelle il est intervenu comme officier public, il n'a ni qualité ni pouvoir, si ce n'est en vertu d'une convention spéciale conformément au droit commun (1). Il suit de là que la transcription, qui est une formalité extrinsèque à l'acte, et dont la loi du 25 ventôse an XI ne fait aucune mention, est de droit en dehors des obligations et de la responsabilité des notaires.

Ceci paraîtra encore plus évident si l'on réfléchit que la transcription existait comme condition de la translation de la propriété des immeubles, lorsque la loi sur le notariat a été promulguée. En effet, le titre du Code Napoléon, qui abroge la nécessité de la transcription, est du 8 germinal an XII. Or, la loi sur le notariat ne met pas cette formalité à la charge des notaires qui ont reçu les actes.

139. La jurisprudence a eu à se prononcer sur les devoirs des notaires, dans une circonstance semblable à celle qui nous occupe (2). Il s'agissait du cas où un notaire a reçu un acte duquel résulte, au profit d'une des parties, une hypothèque ou un privilège. La cour de cassation a toujours décidé : « que ni la loi du » 25 ventôse an XI, ni aucune autre loi n'imposent au

(1) Voy. un article de M. Pont sur la responsabilité des notaires; *Revue critique de législation et de jurisprudence*, t. VII, p. 35.

(2) Voy. mon *Comm. du Mandat*, nos 17, 18, 19, 20 à 26, où je rappelle les principes, et où j'examine plusieurs espèces.

» notaire qui reçoit un acte de son ministère l'obligation de remplir les formalités destinées à en assurer l'exécution, telle que la transcription du contrat ou l'inscription de l'hypothèque, à moins toutefois qu'il ne se soit chargé des suites de l'opération et de la conservation des droits de ses clients (1). »

Voilà quelle est la règle.

140. Mais, en fait, il faut reconnaître qu'il arrive très-souvent que les notaires reçoivent des parties le mandat, soit exprès, soit implicite (2), de surveiller les suites nécessaires de l'affaire; et alors leur responsabilité se trouve étroitement engagée.

C'est ce qu'a jugé la cour de Paris, par arrêt du 13 juin 1854. En pareil cas, dit-elle, « le devoir du notaire ne consiste pas seulement à remplir les formalités prescrites par les lois pour la régularité des actes qu'il reçoit; il doit encore veiller à l'accomplissement des conditions nécessaires pour conserver les droits des parties; et son obligation est d'autant plus étroite, que l'ignorance des formes et l'inexpérience des affaires peuvent avoir, pour les clients qui se confient à ses lumières, de plus fâcheuses conséquences (3). » L'arrêt prend soin, du reste, de constater, par plusieurs circonstances, que le notaire avait reçu dans l'espèce un mandat spécial (4).

(1) Voy. les considérants de deux arrêts de la chambre des requêtes, l'un du 4 juillet 1847 (Devill., 48, 1, 205); l'autre du 14 février 1855 (Devill., 55, 1, 173).

(2) Mon Comm. du Mandat, nos 142, 143.

(3) Devill., 54, 2, 695. Dalloz, 55, 2, 252.

(4) Le pourvoi contre cet arrêt a été rejeté le 14 février 1855. (Devill., 55, 1, 171.)

141. Ce que nous disons du notaire n'est pas moins vrai de l'avoué. Cet officier ministériel a le mandat de postuler pour une partie devant le tribunal, c'est-à-dire de prendre des conclusions, de procéder aux actes d'instruction ordonnés par la justice, d'obtenir le jugement, de le lever et signifier s'il y a lieu, pour lui faire acquérir la force de chose jugée (1). Dans les ventes en justice, quand il est chargé d'enchérir, il a pour mission de porter les enchères, de recevoir la dénonciation d'une surenchère s'il en est formé, d'obtenir la grosse du jugement d'adjudication et de le signifier (2). Mais là s'arrête son mandat ordinaire. De même qu'il n'a pas qualité afin de poursuivre l'exécution du jugement, de même il n'est pas tenu de plein droit de le faire transcrire, lorsque ce jugement constate ou opère une mutation.

Cette décision, en ce qui concerne l'avoué, reçoit une confirmation de l'art. 4 de notre loi: le législateur, voulant qu'un jugement qui prononce la nullité ou la résolution d'un acte transcrit soit mentionné en marge de la transcription, a imposé à l'avoué qui a obtenu ce jugement l'obligation de faire opérer la mention. Ici, le législateur a cru nécessaire de s'expliquer expressément; et cette disposition exceptionnelle et précise prouve qu'il n'en est pas ainsi dans tous les autres cas où un jugement doit être publié. Il faut appliquer la maxime: *Qui dicit de uno, de altero negat*. L'art. 4, en imposant une obligation que n'imposent pas les art. 1 et 2, a montré qu'il a voulu déroger, dans un cas spécial, à la règle ordinaire.

(1) Cod. de procéd. civ., liv. 2, part. 1.

(2) Art. 705, 709, 713, 716, 964 et 965 du Cod. de procéd. civ.

Mais tout change, quand il résulte d'un mandat positif, ou bien des circonstances acquises dans la cause, que l'avoué a été chargé de la transcription (1).

ARTICLE 3 (2).

Jusqu'à la transcription, les droits résultant des actes et jugements énoncés aux articles précédents ne peuvent être opposés aux tiers qui ont des droits sur l'immeuble, et qui les ont conservés en se conformant aux lois.

Les baux qui n'ont point été transcrits ne peuvent jamais leur être opposés pour une durée de plus de dix-huit ans.

SOMMAIRE.

142. Des effets de la transcription. — Système du Code Napoléon.
 143. Système de la loi nouvelle; elle ne modifie pas le Code Napoléon, en ce qui concerne les parties contractantes; elle ne s'occupe que des tiers.
 144. Qu'est-ce qu'un tiers en cette matière?
 Des cas où la loi nouvelle n'est pas applicable.
 De l'acheteur par rapport à son vendeur.
 145. De l'acheteur par rapport aux héritiers de son vendeur.
 146. Du même par rapport aux créanciers chirographaires du vendeur.
 147. Suite. — De l'acheteur par rapport aux créanciers hypothécaires du vendeur.
 148. Du même par rapport aux créanciers de la faillite du vendeur.
 Le jugement de déclaration de faillite oppose-t-il une barrière à la transcription?

(1) Voy. mon *Comm. du Mandat*, nos 17 et suiv. et 142, 143.

(2) *Art. 26 de la loi du 11 brumaire an VII*, § 2 : « Jusque-là (jusqu'à la transcription), ils (les actes translatifs de biens et droits susceptibles d'hypothèque) ne peuvent être opposés aux tiers qui auraient contracté avec le vendeur, et qui se seraient conformés aux dispositions de la présente. »

149. Suite.
 150. Suite.
 151. Du concours de deux ou plusieurs acheteurs, dont aucun n'a fait transcrire son contrat.
 152. D'un acheteur revendiquant la chose contre un tiers possesseur, qui n'a pas de titre transcrit.
 153. Des cas où la loi nouvelle reçoit son application.
 Le tiers qui l'invoque doit avant tout s'y être conformé.
 Entre deux acheteurs, la préférence appartient à celui qui a transcrit le premier.
 154. Un donataire qui a transcrit peut-il opposer la transcription à l'acquéreur antérieur qui n'a pas transcrit? Discussion à cet égard.
 155. Un donataire peut-il opposer à un donataire antérieur le défaut de transcription? Solution négative.
 156. Le donataire postérieur, qui ne peut opposer le défaut de transcription à un donataire antérieur, est, à plus forte raison, impuissant pour l'opposer à un acheteur antérieur.
 157. Application de ceci au légataire particulier.
 158. Au légataire universel, à l'institué contractuel et au donataire universel.
 159. De l'acheteur d'une chose litigieuse, qui a transcrit, et qui se trouve en conflit avec le revendiquant. — De l'influence du jugement en pareil cas.
 160. Suite.
 161. Suite.
 162. Suite.
 163. Développement de la règle que, pour opposer le défaut de transcription, il faut s'être mis en règle soi-même.
 164. Le dernier acquéreur est-il en règle, lorsqu'il n'a fait transcrire que son propre contrat et non les contrats intermédiaires?
 165. Suite. — 1^{re} hypothèse.
 166. Suite. — 2^e hypothèse.
 167. Suite.
 168. Suite.
 169. Suite.
 170. Suite.
 171. Suite.
 172. Suite.
 173. Examen et explication des effets de la transcription à l'égard des tiers.
 174. Suite. — Du cas où un mineur vend sa chose à un acquéreur, qui ne fait transcrire qu'après que le vendeur, devenu majeur, a ratifié la vente.
 Différence, sur ce point, entre le Code Napoléon et la loi du 23 mars 1855.