

ce qui doit être fait, dans l'intérêt de la publicité établie par la loi du 23 mars 1855.

Posons une espèce : Je revendique un immeuble que vous possédez. Durant le procès, vous vendez cet immeuble à un tiers. Je m'interpose; j'indemnise le tiers acheteur, et je m'approprie le bénéfice de la vente. Si un procès en résulte, et si le tribunal décide que le droit de ce tiers est bien et dûment résolu, l'avoué devra, par les motifs déjà déduits, faire mentionner le jugement en marge de la transcription de la vente.

Mais devrai-je aller plus loin, et faire opérer une transcription? Nous le conseillons. Par le retrait, je prends la place d'un acheteur; je me porte acheteur moi-même. Sans doute, il y a déjà eu un acte transcrit; mais cet acte ne contient pas le véritable acquéreur, depuis je me suis substitué à autrui; il faut donc compléter la publicité par la transcription de l'acte de retrait (1).

250. Peut-être objectera-t-on que le revendiquant, qui achète le droit du possesseur, n'abandonne pas pour cela la prétention qu'il élève à la propriété; que c'est une sorte de transaction qu'il fait, bien plutôt qu'une acquisition, et que, de sa part, transcrire serait reconnaître le mal-fondé de la demande qu'il a formée. Sans doute, il est possible que le retrayant ait voulu acheter son repos par un sacrifice, sans entendre par là se désister de sa prétention à la propriété; mais il ne dépend pas de lui de changer la nature d'un contrat dans lequel il s'est ingéré après coup. Ce contrat était formé

(1) *Contrà*, MM. Rivière et Huguet, n° 50.

et avait un caractère précis; c'était un acte translatif de propriété; il n'a pu que l'accepter tel quel; et, pour s'en prévaloir à l'égard des tiers, il doit transcrire l'acte par lequel il se l'est approprié.

ARTICLE 5.

Le conservateur, lorsqu'il en est requis, délivre, sous sa responsabilité, l'état spécial ou général des transcriptions et mentions prescrites par les articles précédents (1).

SOMMAIRE.

251. Les registres des transcriptions sont ouverts au public. — Les demandes de communication peuvent porter sur une transcription spéciale. — Comment, dans ce cas, les tiers intéressés seront-ils avertis?
252. Les requérants doivent indiquer le propriétaire ou un ancien propriétaire de l'immeuble. — Les répertoires sont en effet dressés par noms de personnes.
253. Peut-on demander des relevés sommaires des registres?
254. Dans quelles formes les réquisitions doivent être présentées.
255. De la responsabilité du conservateur.
256. Des personnes envers lesquelles il est responsable.
— 1^{re} hypothèse.

(1) *Art. 51 de la loi du 11 brumaire an VII* : « Les conservateurs » des hypothèques sont tenus de délivrer, quand ils en sont requis, » la copie des actes transcrits sur les registres, ainsi que l'état des » inscriptions subsistantes, ou le certificat qu'il n'en existe aucune. »
Art. 52. « Ils sont responsables du préjudice qu'occasionneraient : » 1° Le défaut de mention, sur leurs registres, des transcriptions » d'actes de mutation, et des inscriptions requises en leurs » bureaux; » 2° L'omission qu'ils feraient, dans les certificats qui leur seraient » demandés pour constater les inscriptions existantes, de l'une ou de » plusieurs de celles requises antérieurement, à moins que, dans ce » dernier cas, l'erreur ne provienne d'une désignation insuffisante, » qui ne pourrait leur être imputée. »

Voy. aussi les art. 2196 et 2197 du Code Napoléon.

257. Suite. — 2^e hypothèse.

258. Des erreurs qui ne lui sont pas imputables.

259. Des retards qui ne peuvent lui être reprochés.

COMMENTAIRE.

251. Les registres du conservateur des hypothèques sont un dépôt de renseignements ouvert à toute personne qui a intérêt à consulter l'état de la propriété. Celui qui veut acheter, celui qui veut traiter, peuvent donc demander au conservateur l'état spécial ou général des transcriptions et mentions. Il n'est pas nécessaire de justifier d'un intérêt légal; un intérêt de recherche est suffisant; et quiconque se présente au conservateur a droit d'obtenir la communication qu'il réclame.

Peu importe que la demande de communication soit partielle, ou qu'elle porte sur toutes les transcriptions dont la chose est l'objet. Les requérants ont le droit de désigner la transcription ou les transcriptions dont ils désirent avoir la copie, en excluant toutes les autres qui concernent le même immeuble, et dont ils croient n'avoir pas besoin (1).

La réquisition limitative qui est faite au conservateur met sa responsabilité à couvert relativement aux inscriptions non comprises dans l'état spécialement demandé. Quant aux tiers intéressés, il suffira, pour les avertir, que le conservateur transcrive la réquisition en tête du certificat délivré. C'est ce que la cour de cassation a décidé par un arrêt du 26 juillet 1859. Il s'agissait, dans l'espèce, d'une réquisition faite au nom de l'article 2196 du Code Napoléon. Nous remarquons,

(1) Voy. le rapport de M. de Belleyme, *suprà*, p. 42.

dans les considérants de l'arrêt, le motif suivant invoqué par la cour : « Attendu que la distinction entre les » états généraux et les états spéciaux est expressément » admise par l'article 5 de la loi du 23 mars 1855 sur » la transcription, et qu'il y a les mêmes raisons pour » l'appliquer aux certificats d'inscription, dont il est » question dans l'article 2196 du Code Napoléon. » (1)

252. Il faut remarquer que le requérant sera toujours forcé de désigner, non pas seulement un immeuble, mais encore une personne actuellement ou anciennement propriétaire; car les tables et répertoires du conservateur ne contiennent que des noms de personnes. Toute l'économie de la publicité repose sur les noms, prénoms et domiciles des parties, et nullement sur les immeubles eux-mêmes; il n'existe aucune table cadastrale contenant l'état des immeubles, et destinée à recevoir l'annotation des charges dont chaque propriété foncière est grevée.

Or, quand le conservateur connaîtra le dernier ou un ancien propriétaire, il remontera ou descendra la chaîne des mutations selon le désir de la partie qui le consulte. Mais, s'il y a eu une transmission de l'immeuble par succession *ab intestat* ou par testament, la chaîne sera rompue à cet endroit, et il faudra que la partie intéressée comble la lacune et s'enquière des noms des personnes entre lesquelles cette mutation a

(1) Devill., 59, 1, 641. — Voy. aussi dans un arrêt de Poitiers du 2 juillet 1860 (Devill., 61, 2, 64) l'application du principe que les réquisitions faites par les parties doivent être la règle des conservateurs, et que ceux-ci ne sont aucunement constitués juges de l'intérêt légal des requérants.

eu lieu, pour que le conservateur puisse continuer les recherches sur ses registres.

253. Quelquefois, il suffira aux parties d'avoir un relevé sommaire des transcriptions : par exemple, un extrait du répertoire, où les transcriptions sont brièvement indiquées. En effet, elles peuvent désirer savoir si un acte a été transcrit, sans avoir besoin de la copie entière de cet acte. Aussi, quelques conservateurs satisfont à ce désir en délivrant, moyennant un franc, un certificat constatant simplement qu'un acte, contenant vente par un tel à un tel, de tel immeuble, a été transcrit à leur bureau, à telle date. Cependant cette utile pratique ne paraît pas conforme aux instructions actuelles de l'administration (1).

Le Gouvernement, dans l'article 3 de son projet, avait préparé les moyens de donner aux personnes intéressées une connaissance sommaire des actes de mutation déposés. Il ordonnait au conservateur de transcrire par extrait, sur un registre à ce destiné, les noms, prénoms et domiciles des parties, la date de l'acte et du jugement, la nature et la situation de l'immeuble, la nature des droits transmis ou reconnus par l'acte ou le jugement, le jour et l'heure du dépôt (2). Cet article a été supprimé pour des motifs que nous avons fait connaître (3); mais il dépend de l'adminis-

(1) M. Alban d'Hautuille, *De la révision du régime hypothécaire*, p. 107.

(2) Rappelons que, dans le projet du Gouvernement, les actes étaient déposés et classés, mais non transcrits sur un registre. *Suprà*, p. 9, 10 et 17.

(3) Voy. *suprà*, n° 124.

tration supérieure de conserver ce qu'il renfermait d'avantageux, de faire compléter dans ce but les mentions portées sur le répertoire, et d'autoriser à délivrer aux parties, suivant leur demande, soit une copie intégrale des transcriptions, soit un extrait du répertoire (1).

254. Les réquisitions doivent être faites par écrit. C'est une mesure générale, qui résulte d'une décision rendue le 6 janvier 1811, d'accord avec le Ministre de la justice. Elle a pour but de dégager la responsabilité des conservateurs, et de rendre leur besogne plus facile et plus sûre. Il est vrai qu'elle se réfère à l'exécution de l'article 2196 du Code Napoléon; mais il y a même raison pour l'étendre à la matière qui nous occupe.

La réquisition doit, de plus, être écrite sur papier timbré (2).

Si le requérant ne sait pas écrire, le conservateur se borne à énoncer, en tête des copies, états ou certificats délivrés, les termes dans lesquels la demande a été faite verbalement; et l'article du registre des salaires énonce que le requérant a déclaré ne pas savoir signer (3).

255. Le conservateur des hypothèques est responsable de toutes les négligences qu'il commet dans l'exercice de ses fonctions. Cette responsabilité, écrite dans l'article 2197 du Code Napoléon (4), embrasse

(1) Voy. un discours de M. Duclos, député. Séance du 13 janvier 1855; *suprà*, p. 55 et 56.

(2) Circulaire du 17 janvier 1811.

(3) Circulaire précitée.

(4) Mon Comm. des *Hypothèques*, nos 1000 et suiv.

évidemment les nouvelles obligations que la loi du 23 mars impose au conservateur, et c'est ce que notre article a pris soin de dire, en ce qui concerne le cas où ce fonctionnaire commet une erreur dans la délivrance d'un état de transcriptions.

256. Envers qui le conservateur est-il responsable?

Tout dépend des circonstances. Le conservateur peut commettre deux sortes de négligences : ou bien il ne copie pas sur ses registres un acte à lui remis pour être transcrit, ou du moins, il ne le copie pas complètement et à la date du jour où il lui a été remis, ou bien il oublie de donner connaissance à un requérant d'une transcription dûment opérée sur ses registres.

Dans le premier cas, c'est la partie qui a requis la transcription qui souffre de la faute du conservateur, et qui a droit d'être indemnisée. La faute est évidente : la publicité n'existe et la validité des droits n'est assurée que lorsque les transcriptions ou inscriptions ont été opérées sur les registres; si le conservateur, par son oubli ou sa négligence, prive la partie du bénéfice qu'elle voulait s'assurer par la publicité de son droit, il est juste qu'il la dédommage. Du reste, il est rare que, sous ce rapport, des négligences aient été commises.

257. Dans le second cas, l'omission d'une transcription dans un état délivré à un tiers nuit à celui qui a requis cet état; c'est envers ce tiers que le conservateur est responsable. Quant au droit transcrit, cette omission ne lui porte pas préjudice; il est en règle par la transcription; il milite contre tous, et son efficacité

est inébranlable, par cela seul que les registres constatent régulièrement sa naissance ou sa transmission. Ceux que le conservateur néglige d'informer de ce que portent ses registres ne sauraient donc s'en prendre au droit transcrit; ils n'ont de recours que contre le conservateur qui est en faute.

Il est vrai que le législateur a rendu une décision différente, lorsque le conservateur omet une inscription dans le certificat délivré, après transcription, à un tiers acquéreur : le tiers acquéreur n'a rien à redouter de l'inscription omise, et le créancier dont l'hypothèque était bien et dûment publiée est déchu du droit de suite sur l'immeuble, sauf son recours sur le prix (1). Mais cette disposition est tout exceptionnelle et ne doit pas tirer à conséquence pour le cas qui nous occupe.

258. Pour que le conservateur soit responsable, il faut que la faute commise lui soit personnelle et imputable (2).

Il se peut, par exemple, que la fausse désignation d'une personne vienne de l'acte même présenté à la transcription. Dans ce cas, comment la responsabilité du conservateur pourrait-elle être engagée? C'est sur celui qui a voulu consolider son droit que retombera la perte.

Il en sera de même si l'erreur est dans la réquisition d'un état de transcription adressée au conservateur : ce fonctionnaire ne sera nullement obligé.

(1) Art. 2198 du Cod. Nap. — Mon Comm. des *Hypothèques*, n° 1006.

(2) Mon Comm. des *Hypothèques*, n° 1001.

259. Il est aussi certaines longueurs qui résultent de la force des choses, et qui ne peuvent être imputées au conservateur. Il faut un temps matériel assez considérable pour opérer les transcriptions d'actes souvent étendus, et pour reporter les transcriptions sur le compte ouvert à chaque nom. Par là, il sera peut-être difficile de tenir les écritures à jour, et on sera exposé à attendre la délivrance des états demandés. L'équité veut cependant qu'on tienne compte de ces retards, et qu'on ne les impute pas avec trop de sévérité à des fonctionnaires, en général très-diligents, très-soigneux, et tout à fait désireux de concilier les exigences de leurs devoirs avec l'intérêt des parties.

ARTICLE 6.

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 2108 et 2109 du Code Napoléon, dans les quarante-cinq jours de l'acte de vente ou de partage, nonobstant toute transcription d'actes faite dans ce délai.

Les articles 834 et 835 du Code de procédure civile sont abrogés (1).

(1) Art. 28 de la loi du 11 brumaire an VII : « La transcription prescrite par l'article 26 transmet à l'acquéreur les droits que le

SOMMAIRE.

260. Des effets de la transcription à l'égard des droits réels conférés antérieurement, mais non inscrits.
De l'abrogation des articles 834 et 835 du Code de procédure civile.
261. Le maintien de ces articles n'était pas incompatible avec les principes de la loi du 23 mars 1855.
262. Raisons qui ont fait prévaloir le système contraire.
263. Suite.
264. Suite.
265. Suite.
266. Suite.
267. Suite.
268. Suite.
269. Résumé de tout ce qui précède.
270. La transcription est sans influence sur les hypothèques légales, qui sont dispensées d'inscription.
271. *Quid*, à l'égard des hypothèques légales qui sont assujetties à la publicité?
272. L'article 6 embrasse dans ses prévisions les ventes forcées aussi bien que les ventes volontaires.
Modifications qu'il apporte, dans ce sens, au système du Code Napoléon combiné avec les articles 834 et 835 du Code de procédure.
273. Conséquences de l'abrogation des articles 834 et 835 du Code de procédure à l'égard des mutations à cause de mort.
274. L'article 6 n'est point applicable à la matière de l'expropriation pour cause d'utilité publique.
275. Du délai accordé au vendeur et au copartageant pour inscrire leurs privilèges.
276. Comment se justifie cette exception.

» vendeur avait à la propriété de l'immeuble, mais avec les dettes et hypothèques dont cet immeuble est grevé. »

Art. 29 : « Lorsque le titre de mutation constate qu'il est dû au précédent propriétaire, ou à ses ayants cause, soit la totalité ou partie du prix, soit des prestations qui en tiennent lieu, la transcription conserve à ceux-ci le droit de préférence sur les biens aliénés; à l'effet de quoi le conservateur des hypothèques fait inscription sur ses registres des créances non encore inscrites qui en résulteraient, sans préjudice néanmoins du privilège accordé par l'art. 12. »