

Le même arrêt a jugé que la liquidation des droits de la femme, même suivie de la saisie des immeubles du mari, n'avait pu la dispenser de l'inscription dans le délai d'un an, à partir du 1^{er} janvier 1856, attendu que l'adjudication seule opère la réalisation du gage hypothécaire au profit des créanciers, et que, jusqu'à cet acte final de la saisie, qui met le prix de l'immeuble en distribution entre les ayants droit, il n'est pas vrai de dire que l'hypothèque ait produit tout son effet.

L'intérêt de cette question n'est pas purement transitoire, car elle peut s'élever sur l'application de l'article 8, aussi bien que sur le paragraphe 5 de l'article 11. Quoi qu'il en soit, je renvoie, pour sa solution, à ce que j'ai dit dans mon *Comm. des Privilèges et Hypothèques* (1), sur le point de savoir quand il n'est plus nécessaire de renouveler une inscription hypothécaire (2).

Remarquez en passant que notre paragraphe 5 renferme une erreur de chiffre. Il faut lire : « L'inscription exigée par l'article 8 », et non « par l'article 10. » Cette erreur vient de ce que l'article 10 du projet du Gouvernement contenait la disposition qui forme aujourd'hui l'article 8 de la loi.

357. Quant aux cessions d'hypothèques légales, elles sont assimilées aux autres actes antérieurs au 1^{er} janvier 1856. Il n'y avait pas de raison pour les soumettre

(1) Nos 717 et suiv.

(2) Je dirai la même chose, à propos des questions résolues par la cour de Grenoble, le 25 juin 1859 (Palais, 1860, p. 137); par la cour de Limoges, le 14 juin 1860 (Devill., 61, 2, 68); et par la cour de Toulouse, le 19 mars 1861 (Devill., 62, 2, 280).

après coup à des formalités supplémentaires, qui auraient été une gêne pour des faits légalement accomplis. La loi a trouvé la cession complète; elle a trouvé le cessionnaire saisi, conformément à la loi existante; elle a respecté cet état de choses.

Partant de là, les cessions consenties par la femme avant le 1^{er} janvier 1856 sont affranchies de l'observation de la loi.

358. Du rapprochement des deux règles que nous venons de poser aux nos 356 et 357, il résulte que si une femme, ayant cédé son hypothèque à un créancier, a perdu son mari avant le 1^{er} janvier 1856, le cessionnaire est obligé de requérir dans l'année l'inscription de l'hypothèque légale; car il est aux lieu et place de la femme, et il doit remplir la formalité imposée à celle-ci. Autrement, en vertu de l'article 8, l'hypothèque qui lui a été transmise ne prendra rang que du jour où elle sera ultérieurement inscrite (1).

Mais le créancier n'est pas tenu de mentionner la cession qui lui en a été faite : cette mention n'est requise que par l'article 9, lequel n'est pas applicable aux cessions ayant date certaine avant le 1^{er} janvier 1856.

C'est par la même raison qu'il a été jugé que les cessionnaires antérieurs au 1^{er} janvier 1856 profitent de

(1) Nous maintenons cette interprétation contre un arrêt en sens opposé rendu par la cour de Paris, le 8 janvier 1859. (Devill., 59, 2, 65.) — Elle est adoptée du reste par la cour de Riom (1^{er} mai 1860. — Devill., 60, 2, 523), et par la cour de Metz (19 mars 1861. — Devill., 61, 2, 179). — On la retrouve également dans les considérants d'un arrêt de la cour de Bourges, du 20 août 1859 (Devill., 60, 2, 241), mais elle n'a pas été décisive dans l'espèce.

l'inscription prise dans l'année, soit par la femme, soit par un d'entre eux agissant à sa place, et qu'ils en profitent dans la mesure et à la date des titres de chacun d'eux (1).

Toutefois, c'est ici le cas de tenir compte de la distinction que nous avons faite *suprà*, n° 343 : il faudrait, pour la conservation des droits des cessionnaires, que l'inscription prise par l'un d'eux eût été requise, d'une manière générale, pour la conservation des droits de la femme, et non pas d'une façon restreinte et dans l'intérêt exclusif du créancier inscrivant.

359. Notre article s'occupe de l'effet rétroactif de la loi du 23 mars 1855 sur les jugements.

Il laisse sous la règle de la législation antérieure les jugements dont parle l'article 4, lorsqu'ils ont été rendus antérieurement au 1^{er} janvier 1856.

Mais il ordonne de transcrire, conformément à l'article 4, les jugements qui prononcent la résolution, la nullité ou la rescision d'un acte non transcrit, mais ayant date certaine avant le 1^{er} janvier 1856, lorsque ces jugements ont été rendus depuis la promulgation de la présente loi (2).

Cette transcription se fera sur le registre du conservateur, à la date de la présentation d'un bordereau faite par l'avoué. De ce qu'elle ne sera pas mentionnée, par raison d'impossibilité, en marge de la transcription de l'acte annulé ou résolu, il ne faut pas conclure qu'elle sera moins utile; car ceux qui voudront traiter

(1) Cassat. civ., 9 mai 1860. (Devill., 60, 1, 613.)

(2) MM. Rivière et Hugué, nos 422 et suiv.

avec celui que la convention résoluble ou annulable rendait propriétaire rechercheront sur les registres s'il n'a pas déjà démembré ou aliéné sa propriété par un acte transcrit et auront ainsi connaissance du jugement qui infirme l'acquisition première.

360. Au surplus, si le contrat antérieur au 1^{er} janvier 1856, quoique dispensé de la transcription pour la translation de la propriété, avait été transcrit, pour arriver par exemple à la purge des hypothèques, il est évident que l'article 4 de la loi du 23 mars devrait être littéralement observé, et que le jugement prononçant la nullité ou la rescision de ce contrat devrait être mentionné en marge de la transcription.

361. Bien que la transcription soit en général la copie intégrale de l'acte transcrit, et que le § 3 de l'article 41 dise que les jugements de nullité ou de résolution seront transcrits, dans le cas qu'il prévoit, nous ne pensons pas que la copie intégrale soit ici nécessaire. Les mots : « conformément à l'article 4 de » la présente loi » nous montrent que la forme réglée par cet article doit être, autant que possible, observée. Or il y a dans un jugement une foule de détails et de développements qui, s'ils intéressent les parties plaignantes, sont tout à fait indifférents pour les tiers; la copie intégrale deviendrait très-onéreuse sans utilité. L'avoué rédigera donc un bordereau, dans lequel il indiquera les faits essentiels avec moins de brièveté seulement qu'à l'ordinaire, parce qu'il n'y aura pas d'acte d'acquisition déjà transcrit, et auquel on puisse

se référer. C'est ce bordereau et non le jugement qui sera transcrit sur les registres (1).

362. Le renvoi à l'article 4 a encore pour effet de rendre passible d'amende l'avoué qui n'a pas observé le § 3 de l'article 11 dans le délai fixé par l'article 4. Rappelons qu'il n'y a pas d'autre sanction aux prescriptions de la loi sous ce rapport.

363. L'article 11 a ensuite porté son attention sur l'effet rétroactif de la loi relativement au droit de résolution du vendeur.

Nous avons vu par l'article 7 que lorsque le privilège du vendeur est éteint, le droit de résolution périt du même coup, en vertu des mesures nouvelles introduites par la loi du 23 mars 1855. Cette innovation devait-elle frapper sur le vendeur qui, avant la promulgation de la loi, avait le double droit du privilège et de l'action résolutoire, et qui, ayant laissé perdre son privilège, s'était confié à son action résolutoire comme lui paraissant plus simple, plus énergique et moins dispendieuse? Assurément non; car c'eût été enlever au vendeur un droit acquis, sur lequel il avait fondé son espérance, et qui était sa dernière ressource.

Mais si la loi nouvelle n'enlevait pas la résolution au vendeur qui, avant sa promulgation, avait perdu son privilège, elle était maîtresse d'en régler l'exercice.

(1) Un jugement du tribunal de Vouziers, du 11 avril 1861 (Devill., 61, 2, 514) semble se prononcer pour la transcription intégrale. Mais la façon incomplète dont sont rapportés les faits de la cause permet difficilement de saisir la portée exacte de cette décision.

C'est ce qu'elle a fait dans le § 3 de notre article, aux termes duquel le vendeur peut conserver son action résolutoire vis-à-vis des tiers, en faisant inscrire cette action au bureau des hypothèques, dans le délai de six mois, à partir du 1^{er} janvier 1856.

On comprend les motifs de cette disposition : le régime inauguré par la loi nouvelle aurait manqué d'unité, et toute sécurité en aurait été bannie, si les actions résolutoires nées avant le 1^{er} janvier 1856 eussent pu rester enveloppées de ténèbres, et menacer la propriété pendant trente ans.

Il est bien entendu d'ailleurs que cette obligation d'inscrire dans les six mois l'action résolutoire n'incombe qu'au vendeur qui a laissé éteindre son privilège au 1^{er} janvier 1856; car si ce vendeur est encore à temps pour inscrire son privilège, cette inscription, faite même après le délai de six mois, conservera en même temps l'action résolutoire.

La cour de Rouen l'a ainsi jugé dans l'espèce suivante : Les époux Viorney avaient vendu, par acte sous seing privé, un immeuble au sieur Durouille. L'acte fut enregistré le 10 janvier 1852, mais ne fut pas transcrit. Il ne fut pas pris davantage inscription pour conserver le privilège du vendeur. Cependant les époux Michel et le sieur Dujardin, créanciers du sieur Durouille, acquéreur, s'inscrivirent contre lui le 24 septembre 1855. Les choses étaient en cet état au 1^{er} janvier 1856. Les époux Viorney, qui n'étaient pas payés, firent transcrire le 15 septembre 1856, c'est-à-dire plus de six mois après le 1^{er} janvier, l'acte de vente du 10 janvier 1852 et demandèrent à exercer l'action résolutoire. La cour de Rouen, réformant un jugement

du tribunal d'Évreux, a justement accueilli cette demande : « Attendu que le vendeur peut transcrire son » contrat ou inscrire son privilège, tant que l'immeuble » reste aux mains de son acquéreur; attendu que la » loi du 23 mars 1855, pas plus que la loi antérieure, » ne lui a fixé de délai dans ce cas; attendu qu'au » 1^{er} janvier 1856 le privilège des époux Viorney » n'était pas éteint, et que l'action résolutoire, pour » être conservée, n'avait pas besoin d'être inscrite dans » le délai de six mois fixé par l'article 44, § 4, de la » loi du 23 mars 1855 (1). » Ce n'est là qu'une exacte application de ce que nous avons enseigné *suprà*, n° 279.

Il n'est pas moins évident que si le privilège était conservé par une inscription valable prise antérieurement au 1^{er} janvier 1856, l'action résolutoire suivrait le sort du privilège et subsisterait sans qu'il fût nécessaire de la faire inscrire dans le délai de six mois (2).

Mais, si le privilège est éteint, l'inscription de l'action résolutoire dans le délai de six mois devient tellement obligatoire, qu'il a été jugé qu'elle n'avait pu être suppléée par l'introduction en justice, dans ce même délai, d'une demande en résolution (3). L'action ne manifeste en effet le droit prétendu que pour les parties en cause, et il ne sert de rien qu'elle soit placée sous la protection de la justice, si le droit lui-même vient à périr au moment où il s'agit de le consacrer. C'est là toutefois une question essentiellement transitoire, qui n'offre aujourd'hui que peu d'intérêt.

(1) Rouen, 28 décembre 1857. (Devill., 58, 2, 76.)

(2) Limoges, 13 juillet 1859. (Palais, 1859, p. 972.)

(3) Limoges, 23 août 1860. (Daloz, 61, 2, 6.)

En voici une autre qui est dans le même cas : Il s'agit de savoir si la faillite de l'acheteur, survenue pendant le délai de six mois, a pu priver le vendeur du droit de conserver par une inscription son action résolutoire. La cour de Grenoble s'est prononcée pour la négative (1), et sa décision n'a rien de contraire à ce que nous avons enseigné *suprà*, n°s 295, 296. La loi de 1855 a en effet maintenu pendant six mois, à compter de sa promulgation, les prescriptions du Code Napoléon en ce qui touche l'action résolutoire du vendeur. Or, d'après ce code, la faillite de l'acheteur n'était pas un obstacle à l'exercice de l'action résolutoire (2).

364. Le dernier alinéa de notre article dispose qu'il n'est point dérogé aux dispositions du Code Napoléon relatives à la transcription des actes portant donation ou contenant des dispositions à charge de rendre. Comme nous avons déjà eu à nous occuper plusieurs fois de cette disposition (3), nous aurons peu de chose à en dire ici.

Nous avons vu que si l'article 44 conserve aux dispositions du Code Napoléon sur la transcription des donations toute leur force (4), cependant il ne met pas la matière des donations entièrement en dehors de la loi nouvelle, et que, par exemple, il n'empêche pas cette loi de donner, dans certains cas, aux donations

(1) 13 mars 1858. (Devill., 59, 2, 209.)

(2) Voy., dans le même sens, Rouen, 10 juin 1859. (Devill., 60, 2, 528.)

(3) *Suprà*, n°s 72, 110 et suiv., 154 et suiv.

(4) *Suprà*, n° 72, et n°s 154 et suiv.

exemptes de transcription le sceau de cette formalité (1). Que veut donc notre paragraphe? Il a uniquement pour but de laisser subsister dans la matière des donations et des substitutions les effets particuliers que la transcription y produit et les conditions spéciales de publicité que le Code a établies. Toutes les variétés et les anomalies que le Code Napoléon a mises dans le système de la transcription des donations sont maintenues, quoiqu'il y ait là des divergences avec les règles de la loi du 23 mars 1855. Cette loi a trouvé la transcription organisée pour les donations; elle a laissé intacte l'œuvre du Code Napoléon.

365. De là il résulte que les créanciers chirographaires du donateur peuvent invoquer le défaut de transcription contre le donataire (2). Ils continuent à jouir de cette faculté, bien qu'aux termes de notre loi ils ne puissent pas opposer à un acheteur le défaut de transcription. Vainement dira-t-on que c'est là un défaut d'harmonie, qui jette du trouble dans l'ensemble de notre législation. Les esprits attentifs comprennent à merveille qu'un niveau absolu ne convient pas à tous les actes qui sont du domaine de la loi. En ce qui touche les donations, que de différences entre ces sortes d'aliénations et les aliénations à titre onéreux! Qui n'aperçoit clairement que si elles sont rendues publiques, ce n'est pas seulement pour la sécurité de ceux qui acquièrent des droits réels, mais encore parce

(1) *Suprà*, nos 110 et suiv.; voy. aussi n° 217, en ce qui concerne les donations résolues.

(2) *Mon Comm. des Donations*, n° 1183.

qu'elles diminuent sans compensation le patrimoine du débiteur, au détriment de tous ses créanciers?

366. Une autre singularité de la matière des donations, c'est que le défaut de transcription ne peut être opposé par un donataire à un donataire, conformément à la théorie posée par le Code Napoléon, et appuyée sur l'article 1072 de ce même Code (1). Puisqu'il n'est pas dérogé au Code Napoléon, en ce qui concerne la transcription des donations, il faut maintenir, sous la loi du 23 mars 1855, cette disposition du droit antérieur.

367. Nous avons même vu ci-dessus que, par suite, un donataire postérieur ne peut opposer le défaut de transcription à un acquéreur antérieur (2).

368. La loi du 23 mars 1855 laisse également subsister l'article 1069 du Code Napoléon. C'est pourquoi, lorsque les deniers grevés de substitution auront été employés avec privilège sur un immeuble, il faudra toujours mentionner la charge de rendre dans l'inscription du privilège.

369. De même, les institutions contractuelles, à cause de leur caractère particulier (3), et les donations entre époux, toujours révocables (4), sont affranchies de la loi du 23 mars 1855; elles restent entièrement dominées par le Code Napoléon.

(1) *Suprà*, n° 75, et surtout n° 155. — *Mon Comm. des Donations*, n° 1179.

(2) *Suprà*, n° 156.

(3) *Suprà*, n° 73.

(4) *Suprà*, n° 79.

370. Mais les donations de droits immobiliers non susceptibles d'hypothèque, comme les donations de droits d'usage, d'habitation, de servitude, que le Code Napoléon n'a pas assujetties à la transcription, y sont sujettes par la loi du 23 mars 1855 (1). Ce n'est pas déroger au Code Napoléon en cette partie. Le Code avait laissé ces donations sous l'empire du droit commun; il ne s'en était pas occupé dans des dispositions spéciales. Le droit commun ayant changé par la loi du 23 mars 1855, il s'ensuit que les donations en question doivent s'en trouver influencées, et que de là il ne résulte aucune dérogation, ni aucune atteinte au Code Napoléon.

371. Par tout ce qui précède, on voit que l'antériorité d'un acte de mutation ou de démembrement de la propriété foncière, par rapport au 1^{er} janvier 1856, est fort importante à établir. Elle se prouvera, en ce qui concerne les actes sous seing privé, par tous les moyens qui leur donnent une date certaine, et notamment par l'enregistrement.

Beaucoup de personnes se trouvaient, en 1855, n'avoir pour preuve de leur droit qu'un acte écrit sur papier non timbré et, à plus forte raison, non enregistré. D'après la rigueur des principes, elles auraient été forcées de payer un droit en sus ou une amende, afin de régulariser leur position et de se conformer à la loi. Mais le Gouvernement, usant d'indulgence à l'égard de contraventions dont on ne prévoyait pas d'abord les conséquences, et voulant lever les obstacles qui

(1) *Suprà*, nos 110 et suiv.

auraient pu s'opposer à la régularisation des actes sous signature privée, a rendu, le 29 septembre 1855, un décret par lequel il a accordé jusqu'au 1^{er} janvier 1856 pour soumettre au visa pour timbre et à l'enregistrement, sans droit en sus ou amende, les actes sous seing privé translatifs de propriété immobilière ou de droits réels susceptibles d'hypothèque, ou constitutifs d'antichrèse, de servitude, d'usage ou d'habitation, et tous les baux de biens immeubles. Mais cette disposition de faveur n'a été prise que pour les contraventions existantes au jour de ce décret (1).

ARTICLE 12.

Jusqu'à ce qu'une loi spéciale détermine les droits à percevoir, la transcription des actes ou jugements, qui n'étaient pas soumis à cette formalité avant la présente loi, est faite moyennant le droit fixe d'un franc.

SOMMAIRE.

372. Caractère fiscal de la mesure prescrite par l'art. 12.
 373. Reproche fait à la transcription d'être une formalité trop onéreuse.
 374. Remède proposé, consistant à réunir dans les mains des mêmes agents la conservation des hypothèques et l'enregistrement.
 375. Ce qu'il faut penser de l'objection fondée sur les charges que la transcription impose à la propriété.
 376. Réfutation de cette objection. — La transcription n'est d'ailleurs pas plus obligatoire d'après la loi nouvelle que sous l'empire du Code Napoléon.
 377. Suite.

(1) *Moniteur* du 30 septembre 1855.