

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<sup>er</sup> 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<sup>er</sup> 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.

378. Promesse faite par l'art. 12 d'une loi spéciale, qui déterminera les droits à percevoir à l'occasion de la nouvelle loi.
379. Convierait-il de confier aux mêmes fonctionnaires la conservation des hypothèques et l'enregistrement?
380. Suite.
381. Suite.
382. Suite.
383. Suite.
384. Ce qu'il faut entendre par un droit fixe d'un franc.  
Précédents de la législation en matière de droits de transcription.
385. A quels actes s'applique le droit fixe d'un franc? — *Quid* d'un acte de partage volontairement présenté à la transcription? — *Quid* d'une convention de société contenant des apports immobiliers?
386. Diminution des frais de transcription par suite d'un décret du 24 novembre 1855.

## COMMENTAIRE.

372. L'article 12 touche à la partie fiscale de la réforme accomplie par la loi du 23 mars 1855; il décide que 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 sera faite moyennant le droit fixe d'un franc.

373. Tout le monde est aujourd'hui d'accord pour reconnaître que la transcription n'est pas une formalité purement bursale; on n'a pas soutenu, comme au conseil d'État en 1804, qu'elle n'avait pas d'autre caractère que celui-là. Les avantages de cette formalité pour la consolidation de la propriété ont été à peu près universellement reconnus. Mais on a prétendu que la loi nouvelle allait imposer à la petite propriété, si favorable dans notre organisation actuelle, une charge écrasante. Des chiffres ont été posés et invoqués comme

preuve décisive de ce lourd fardeau : sur 4,400 mille ventes, a-t-on dit, qui se font par an, les deux tiers sont d'un prix qui ne dépasse pas 600 fr.; leur prix moyen est peu supérieur à 200 fr.; il y en a beaucoup de 100, de 50 et même de 20 fr. Actuellement, on transcrit à peine un huitième de ces ventes; mais voilà une loi nouvelle, qui rend la transcription nécessaire dans tous les cas. Que coûtera cette formalité aux propriétaires? En ajoutant aux frais d'enregistrement les frais d'une expédition, quand l'acte est notarié, les frais de voyage au lieu où se trouve le bureau du conservateur, quand l'acte est sous seing privé, le coût de la transcription et le salaire de l'officier public qui y procède, on arrive, pour une vente de 200 fr., à une dépense de 27 fr., c'est-à-dire à la perte du revenu de l'immeuble pendant quatre ans et demi(1). Le pauvre habitant des campagnes recevra-t-il comme un bienfait une loi d'une exécution si onéreuse? Et s'il se résout, par économie, à subir les chances du défaut de transcription, sa propriété ne sera-t-elle pas incertaine et privée de toute valeur à l'égard des tiers?

374. Après avoir ainsi tracé un sombre tableau de la situation, on a proposé un remède qui consisterait à réunir dans les mains d'une seule administration la conservation des hypothèques et l'enregistrement. De cette façon, la transcription se ferait sur la minute

(1) M. André, en présentant cette objection au Corps législatif, n'a fixé qu'à 12 fr. les frais que la loi sur la transcription impose à la propriété. Il a, avec raison, fait abstraction des droits proportionnels de mutation et de transcription, qui se perçoivent au moment de l'enregistrement, et non pas au moment de la transcription. (Séance du 17 janvier 1855; *suprà*, p. 136.)

soumise à l'enregistrement, et il n'y aurait plus de frais d'expédition. D'un autre côté, les bureaux d'enregistrement sont nombreux; il y en a un par canton; les frais de transport seraient donc à peu près nuls. Enfin, en simplifiant les rouages, on pourrait réaliser une économie notable dans les frais et les salaires des agents. Par ce complément de la réforme hypothécaire, les petits propriétaires, qui sont les plus nombreux et forment le noyau de notre laborieuse démocratie, n'auraient que les avantages de l'amélioration, sans en ressentir les duretés et les gênes.

375. Nous avons fidèlement rapporté cette opinion, parce qu'elle a été produite par de bons esprits, et qu'elle est dictée par un sentiment très-louable. Mais nous ne croyons pas que la pratique de la loi justifie ces critiques. Quand une innovation se présente, on s'exagère souvent, par excès de prévoyance, ses inconvénients. Il est bon de n'y pas fermer tout à fait les yeux; mais il est encore meilleur de n'en avoir pas une frayeur trop grande; autrement, on resterait toujours en dehors de la voie du progrès.

376. Remarquons bien ceci : on s'occupe principalement des ventes qui se font pour un faible prix. Qu'est-ce que ces ventes, sinon des actes qui, aux termes du Code Napoléon, doivent être transcrits, pour que la propriété soit purgée et consolidée (1)?

(1) Il ne peut pas être question des actes que la loi de 1855 soumet à la transcription, par innovation au Code Napoléon, puisque, pour ces actes, notre article réduit à une somme minime le droit à percevoir sur la formalité.

N'est-il pas vrai que, même avant la loi du 23 mars 1855, il fallait que ces ventes subissent la formalité de la transcription, pour s'asseoir sur la base solide d'une propriété incommutable? Est-ce donc une si grande et si dispendieuse innovation, que d'avoir donné à la transcription quelques privilèges de plus que ceux qu'elle tenait déjà du Code Napoléon et des articles 834 et 835 du Code de procédure civile?

On objecte (et c'est là toute la force du reproche fait à la loi) que la transcription était facultative sous le Code Napoléon, et qu'elle devient nécessaire par la loi du 23 mars 1855. Mais rien n'est plus inexact. La transcription d'une vente était facultative sous le Code Napoléon, pour celui qui consentait à courir la chance d'être évincé par un créancier hypothécaire, pour celui qui avait pleine foi dans les déclarations de son auteur. Eh bien, sous la loi du 23 mars 1855, la transcription sera encore laissée à la libre volonté de ceux qui voudront courir la chance des évictions, et qui se confieront en la bonne foi de leurs vendeurs. Rien n'est changé à cet égard; rien n'est imposé de force et à peine de nullité; chacun reste libre d'asseoir sa sécurité ou sur la loi, ou sur sa persuasion de la probité d'autrui. Et nous croyons qu'il y a une foule de cas où on n'aura pas eu tort de s'en rapporter à la bonne foi de son contractant : la bonne foi a plus d'empire qu'on ne le pense sur les affaires de ce monde; elle aplanit bien des difficultés; elle rend inutile bien des formalités. Il ne faut pas faire à la France l'injure de croire qu'elle n'est qu'un peuple de stellionataires.

Mais si vous aimez mieux vous adresser à la loi pour qu'elle vous protège, trouvez bon qu'elle prenne tous

les moyens propres à rendre votre sûreté aussi complète, et votre propriété aussi solide que possible. La transcription n'est-elle pas, de l'aveu de tout le monde, un utile moyen de porter la lumière et la confiance dans l'état et la transmission des propriétés? Le législateur devait donc en poser le principe, et perfectionner sur ce point le système du Code Napoléon. Il le devait; mais tout en le faisant, il a laissé aux acheteurs cette même liberté qu'ils avaient sous le Code Napoléon (1). De même qu'avant la loi du 23 mars 1855, les acheteurs étaient maîtres de ne pas purger, quoique le purgement des hypothèques soit d'une haute utilité pour la consolidation de la propriété foncière, de même, sous l'empire de cette loi, ils sont maîtres de ne pas transcrire, quand ils trouvent dans la bonne foi du vendeur, dans la sincérité de ses déclarations, dans sa solvabilité, des garanties suffisantes. Pas plus sous la loi du 23 mars 1855 que sous le Code Napoléon, le législateur ne prononce de peine contre ceux qui croient inutile à leurs intérêts d'observer ses prescriptions. Seulement, il ne les protège pas.

377. Nous disons donc que si un très-grand nombre de ventes, d'un prix minime, ne se transcrivaient pas sous le Code Napoléon, malgré l'utilité du purgement, il est à croire qu'elles ne se transcriront pas davantage sous la loi nouvelle, malgré les nouveaux avantages de la transcription. Il y aura toujours la bonne foi, qui sera un sujet de confiance et une sauvegarde dans les transactions. Quand deux voisins traitent ensemble

(1) Rapport de M. Bethmont au nom du conseil d'État, p. 15.

pour un sillon, pour un morceau de haie, pour une faible découpe, on n'a pas d'intérêt à donner à ces mutations imperceptibles les proportions d'une grande aliénation. Les équivoques et les doubles ventes ne sont pas à craindre; et la possession palpable, visible, journalière, en dit plus que la transcription.

378. Nous reconnaissons, du reste, qu'il est désirable de rendre la transcription peu coûteuse; le Gouvernement l'a si bien compris, que dans notre article il annonce une loi qui revisera le tarif des droits à percevoir à cette occasion. Cette loi dépendra de l'expérience des mesures prescrites par le nouveau régime, et des observations pratiques recueillies par les directeurs de l'enregistrement et les conservateurs des hypothèques. Et comme le nombre des actes sujets à transcription est beaucoup plus considérable, il sera probablement plus facile de diminuer les droits, sans nuire à l'État ni aux conservateurs.

379. Mais convient-il d'aller plus loin et d'opérer une fusion par suite de laquelle on confierait à une seule administration l'enregistrement et la conservation des hypothèques, de telle sorte que tout acte soumis à l'enregistrement serait d'office, et par les soins du même agent, transcrit ou inscrit suivant sa nature sur des registres publics, et envoyé aux bureaux où ces formalités doivent s'accomplir? Ce système n'est pas nouveau: il a été proposé par M. Loreau, directeur des domaines (1), et recommandé par quelques cours,

(1) *Du crédit foncier et des moyens de le fonder.*

consultées en 1844 par le Garde des sceaux (1). Mais dès cette époque, les hommes les plus compétents le réfutèrent d'une manière irrésistible (2).

380. En effet, les objections se présentent en foule contre une pareille confusion de fonctions.

Les devoirs du conservateur exigent de la maturité, de l'expérience, du soin, un esprit d'ordre et de méthode. La responsabilité de cet agent entraîne une certaine indépendance, en même temps qu'elle doit être accompagnée d'un vif sentiment des intérêts dont la conservation est la gardienne. Elle a pour garantie un cautionnement en immeubles (3).

Des qualités différentes sont demandées à l'employé de l'enregistrement. Il doit être actif, vigilant, doué d'un esprit investigateur et en garde contre les fraudes; il doit surtout être docile à l'impulsion qu'il reçoit. Mais, faiblement rétribué, destiné à changer de résidence, il a, en général, une fortune modeste, et n'est pas pris dans la classe des propriétaires fonciers.

Comment réunir sur la même tête des qualités si opposées, sans altérer les conditions mêmes de l'exer-

(1) Cour de Bastia, t. I des *Documents*, p. 15; cour de Dijon, t. I, p. 228; cour de Nîmes, t. I, p. 253. La cour de Nancy, t. I, p. 59, en recommandait simplement l'étude.

(2) Voy. un mémoire rédigé par l'administration de l'enregistrement, en réponse à diverses questions posées par le Ministre de la justice; t. III des *Documents* publiés par M. Martin (du Nord), p. 532 et suiv.

(3) L'art. 26 de la loi de finances du 26 mai 1864 dispose qu'à l'avenir les cautionnements des conservateurs pourront être constitués, en totalité ou en partie, soit en immeubles, soit en rentes nominatives 3 pour 100 sur l'État; mais cela n'ôte rien à la force de l'argument, tirée surtout de l'importance de ces cautionnements.

cice de la fonction? On est apte à vingt et un ans à entrer dans l'administration de l'enregistrement; serait-on, à cet âge, capable de répondre des intérêts les plus graves des particuliers? Un grand nombre d'employés très-intelligents, qui rendent les meilleurs services pour le recouvrement de l'impôt, seraient, par leur position de fortune, hors d'état d'être mis à la tête d'un bureau, et se verraient privés de tout espoir d'avancement. Ou bien, si on reconnaissait l'impossibilité d'astreindre à une garantie immobilière tous les préposés à un bureau de canton, que deviendrait la sécurité des propriétaires et des créanciers? Faudrait-il que, faute par les agents de pouvoir payer, l'État répondît lui-même de toutes les erreurs de ses employés (1)?

Il n'est pas dans la nature de l'homme de consacrer la même attention et le même zèle à deux ordres différents d'affaires et d'intérêts. Préoccupé de la partie de ses obligations qui lui imposera une plus grande responsabilité, de celle qui est relative à la conservation des hypothèques, l'agent n'aura pas la liberté d'esprit nécessaire pour la recherche des fraudes et des contraventions (2); et, sans une vigilance incessante, un grand nombre de droits échapperont au trésor public.

(1) M. Loreau admet que la responsabilité devra remonter jusqu'à l'État et au trésor public. Il organise, dans ce but, un fonds de 5 millions, déposé par le trésor à la caisse des consignations. *Loc. cit.*, p. 290 à 292.

(2) Cet inconvénient se montre dans les rares arrondissements où la perception des droits de l'enregistrement est aujourd'hui réunie à la tenue des registres hypothécaires; l'administration le reconnaît. Voy. le mémoire précité, t. III des *Documents*, p. 546.