

381. Il y a une autre considération très-grave : dans notre organisation actuelle, ce sont les particuliers qui pourvoient à la défense de leurs intérêts; ce sont eux qui décident si tel acte doit être transcrit, dans quel lieu il doit l'être; ils ne doivent compter que sur eux-mêmes et encourent la responsabilité de leur plus ou moins de diligence. Dans le système que l'on propose au contraire, les parties intéressées n'ont qu'une peine à prendre, c'est de porter l'acte qui les touche à l'enregistrement. Puis, c'est à l'administration à régulariser d'office, par la transcription ou l'inscription, les droits que cet acte confère; c'est à elle à envoyer le titre dont il s'agit dans tous les bureaux d'où relèvent les immeubles compris dans la mutation ou la constitution de l'hypothèque. D'où il suit que les agents de l'administration sont transformés en mandataires et agents d'affaires des particuliers. Or, il n'y a pas de principe plus dangereux que celui qui, dans l'ordre des intérêts privés, substitue l'action spontanée de l'administration à la diligence des intéressés. Le rôle de l'administration, à l'égard des intérêts privés, doit être passif; il doit se borner à attendre les réquisitions. Autrement, l'administration se rendrait responsable de tout ce dont elle se chargerait; elle empiéterait sur la liberté des particuliers.

382. Ajoutez à ceci qu'en croyant réaliser de grands avantages par l'augmentation du nombre des bureaux où s'accomplissent les formalités, on ne s'aperçoit pas qu'on multiplie, dans bien des cas, les formalités à remplir. En effet, le nombre des actes portant sur des biens situés dans deux cantons est assurément plus

considérable que celui des actes portant sur des biens situés dans deux arrondissements.

383. En résumé, le projet de fusion auquel nous répondons rencontre deux objections capitales :

En confiant à la même personne les recettes du trésor public et la conservation des droits des particuliers, on s'expose à ce que l'un ou l'autre de ces deux intérêts soit compromis; on s'écarte de cette règle de toute bonne administration, la division des attributions.

En chargeant l'administration de publier les droits qui résultent des actes soumis à l'enregistrement, on la fait descendre dans la discussion et le règlement des intérêts privés, auxquels elle doit rester étrangère.

D'un autre côté, si l'on y regarde de près, on trouvera notre organisation actuelle bien préférable à celle qu'on propose de lui substituer. La tenue des registres hypothécaires est confiée à des fonctionnaires laborieux, assidus, diligents, qui présentent des garanties sérieuses; et si les frais que les formalités entraînent sont un peu élevés, le Gouvernement saura, par la loi qu'il promet dans notre article 12, diminuer ces frais autant qu'il est juste et raisonnable; il donnera satisfaction aux intérêts si respectables de la petite propriété, sans bouleverser un système qui fonctionne bien depuis un demi-siècle. Le pays comprendra que la propriété foncière sera mieux servie par des améliorations accomplies avec prudence, que par des tentatives qui rompent avec le passé, et qui renferment en elles toutes les incertitudes de ce qui n'a pas encore été expérimenté.

384. Pour se rendre un compte exact de la disposition de notre article, il faut rappeler rapidement les précédents de la législation en matière de droits de transcription.

Il fut décidé en l'an VI qu'il serait établi au profit du trésor public, et perçu par les receveurs de l'enregistrement, un droit proportionnel d'un et demi pour cent sur le prix intégral des mutations que les nouveaux possesseurs voudraient purger d'hypothèques (1). Lorsque la transcription devint une condition de la translation de la propriété à l'égard des tiers, le droit d'un et demi pour cent dont il vient d'être parlé fut transformé en un droit sur la transcription des actes emportant mutation de propriétés immobilières. Ce fut l'œuvre de la loi du 21 ventôse an VII (2), relative à l'organisation de la conservation des hypothèques.

Aucun changement ne fut apporté à cet état de choses quand le Code Napoléon réduisit la transcription au rôle de premier acte de la procédure de la purge. Mais, la formalité étant plus rarement accomplie, les recettes du trésor diminuèrent. Le Code de procédure civile, en attribuant à la transcription l'effet nouveau d'arrêter le cours des inscriptions du chef d'un précédent propriétaire, n'atteignit qu'imparfaitement le but de faire opérer la transcription à chaque mutation d'immeuble, et de faire payer les droits.

La loi de finances du 28 avril 1816 imagina alors de réunir le droit de transcription avec le droit de mutation, et de le rendre exigible au moment de l'enregistrement. L'article 52 porte en effet que « le droit d'en-

(1) Loi du 9 vendémiaire an VI, art. 62.

(2) Art. 25.

» registrement des ventes d'immeubles est fixé à cinq
» et demi pour cent; mais que la formalité de la trans-
» cription au bureau de la conservation des hypothè-
» ques ne donnera plus lieu à aucun droit proportion-
» nel. » Ce qui concerne les actes autres que la vente
est ensuite réglé par l'article 54, lequel est ainsi conçu :
« Dans tous les cas où les actes seront de nature à
» être transcrits au bureau des hypothèques, le droit
» sera augmenté d'un et demi pour cent, et la trans-
» cription ne donnera plus lieu à aucun droit pro-
» portionnel. »

De sorte que, dans presque tous les cas, le droit proportionnel est déjà acquitté, au moment de la présentation d'un acte au bureau des hypothèques (1). Le conservateur n'a plus à percevoir qu'un simple droit fixe d'un franc (2), outre son salaire.

385. Voici maintenant ce qui résulte de la combinaison de ces lois antérieures avec notre article.

Toute vente d'immeuble, tarifée par l'article 52 de la loi du 28 avril 1816 au droit de cinq et demi pour cent, reste assujettie à ce droit, qui embrasse le droit de mutation et le droit de transcription. Tout acte qui, sous l'empire du Code Napoléon, étant de nature à être transcrit, subissait un droit d'un et demi pour cent, outre le droit d'enregistrement, continue également à être soumis au même droit. Dans ces deux cas, le conservateur opérant la transcription perçoit un

(1) Je dis « dans presque tous les cas ». Il y a en effet un cas où le droit proportionnel de transcription est perçu lorsque la formalité est requise au bureau des hypothèques; c'est celui d'une donation en ligne directe portant partage. (Art. 3 de la loi du 16 juin 1824.)

(2) Article 61 de la loi du 28 avril 1816.

droit fixe d'un franc. Mais tout acte qui n'est soumis à la transcription que par suite des dispositions de la loi du 23 mars 1855 ne donnera pas ouverture au droit proportionnel d'un et demi pour cent, et ne payera qu'un droit fixe d'un franc, au moment de la transcription, outre le salaire du conservateur. Cette dernière règle concernera notamment les baux.

Voyons quelques applications de ces principes :

Si un acte de partage, acte qui n'est point assujetti à la transcription (1), était volontairement présenté au conservateur pour être transcrit, celui-ci, qui n'est pas juge de l'intérêt des parties, devrait d'abord déférer à leur réquisition; puis, comme il ne s'agit pas d'un acte soumis à la transcription par les dispositions de la loi nouvelle, le conservateur percevrait le droit proportionnel d'un et demi pour cent, et non pas le droit fixe d'un franc (2).

Ceci peut se dire, d'une manière plus générale, des actes qui, ne rentrant pas sous l'application de la loi nouvelle, sont volontairement présentés à la transcription par les parties. La faveur exceptionnelle de l'article 12 ne saurait être étendue à ces actes, qui ne sont pas plus assujettis à la transcription depuis la loi du 23 mars qu'ils ne l'étaient en vertu des lois antérieures (3).

(1) *Suprà*, n° 45.

(2) Cassat. req., 9 août 1860 (Devill., 61, 1, 548), et 27 juin 1863. (Devill., 63, 1, 508.)

(3) On trouve ce principe justement invoqué dans les considérants de plusieurs arrêts de la cour de cassation :

9 août 1860. (Devill., 61, 1, 548.)

20 novembre 1861. (Devill., 62, 1, 94.)

20 mai 1863. (Devill., 63, 1, 506.)

27 juin 1863. (Devill., 63, 1, 508.)

Nous en avons fait nous-même une application *suprà*, n° 69, note 3.

Une convention de société qui stipule des apports immobiliers est assujettie à la transcription par la loi nouvelle (1); on pourrait croire d'après cela que la transcription d'un tel acte donnera lieu à l'application du droit fixe d'un franc. Mais, pour bien juger cette question, il faut ne pas perdre de vue le droit fiscal antérieur à la loi du 23 mars, droit que notre article 12 a expressément maintenu. Or il est certain que les actes de société constatant des apports en immeubles étaient, avant la loi de 1855, des actes de nature à être transcrits; que la société, comme un tiers détenteur, était tenue, conformément aux dispositions des articles 2167 et 2181 du Code Napoléon, de les faire transcrire, pour purger les hypothèques dont les associés avaient pu grever les immeubles objet de leur apport; que, dans cet intérêt, les actes constitutifs d'apports d'immeubles en société étaient présentés volontairement et utilement à la transcription, et qu'une jurisprudence constante les déclarait, dans ce cas, passibles du droit proportionnel d'un et demi pour cent (2).

Ceci posé, il est évident que la loi du 23 mars 1855 n'a pas modifié ces règles antérieures de perception. L'article 12 n'a en effet rien innové à l'égard des actes qui étaient dès auparavant soumis à la transcription, quand on voulait purger ou arrêter les inscriptions; il ne statue que pour les actes énumérés dans l'article 2, actes dont aucune loi antérieure n'avait prévu la transcription, et que la loi nouvelle n'y a assujettis que dans l'intérêt du crédit foncier.

(1) *Suprà*, n° 63.

(2) Répert. alph. de Dalloz. Voy. *Enregistrement*, n° 6030.

A la vérité, nous avons dit *suprà*, n° 63, qu'une convention de société contenant des apports immobiliers n'opère de mutation, au regard du fisc, que lorsque l'immeuble apporté passe, par l'événement de la dissolution de la société, aux mains d'un associé autre que celui qui a fait l'apport. Mais cela n'a jamais empêché de percevoir le droit proportionnel d'un et demi pour cent, dès que la convention était volontairement présentée à la transcription, et au moment de l'accomplissement de la formalité (1). Dira-t-on qu'il ne doit plus en être ainsi sous la loi du 23 mars, parce que la transcription est devenue aujourd'hui plus nécessaire? Qu'importe? De ce que la transcription est une condition de la transmission de la propriété à l'égard des tiers, il ne s'ensuit pas qu'elle soit plus qu'autrefois obligatoire pour les parties. La loi ne prononce pas la nullité de l'acte non transcrit; l'acquéreur peut toujours, à ses risques et périls, braver le danger venant des tiers, comme autrefois il pouvait braver le danger résultant du défaut de purge (2). Sous aucun rapport, la convention de société qui constate des apports immobiliers ne tombe donc sous l'application de notre article 12 (3).

Du reste, les articles 52 et 54 de la loi de 1816 ont soulevé des difficultés qu'il n'entre pas dans notre cadre de traiter, puisque la loi du 23 mars ne change rien à ce droit antérieur (4).

(1) Répert. alph. de Dalloz. Voy. *Enregistrement*, n° 6030.

(2) *Suprà*, nos 376, 377.

(3) Voy. dans ce sens trois arrêts de la cour de cassation, ch. civ., du 27 juillet 1863. (Dalloz, 63, 1, 281.)

(4) Voy. le traité de MM. Championnière et Rigaud, nos 4029 et suiv. — Voy. aussi, à propos des servitudes, les nos 3581 et suiv.

386. Depuis la promulgation de la loi du 23 mars 1855, le Gouvernement a diminué d'une manière notable les frais qu'entraîne la formalité de la transcription. Par un décret du 24 novembre 1855, il a en effet réduit de moitié le salaire attribué aux conservateurs pour la transcription des actes.

Il faut savoir que, d'après un décret du 21 septembre 1810, la rémunération du conservateur avait été fixée à un franc par rôle d'écriture, contenant vingt-cinq lignes à la page et dix-huit syllabes à la ligne. Puis la loi de finances de 1816, ayant transporté des conservateurs des hypothèques aux agents de l'enregistrement la perception du droit proportionnel de transcription, il fut décidé, par ordonnance du 1^{er} mai de la même année, que les conservateurs porteraient en recette, pour le compte du trésor, la moitié des salaires fixés par le décret du 21 septembre 1810, pour la transcription des actes de mutation. C'est cette part afférente au trésor public que le Gouvernement a abandonnée par le décret du 24 novembre 1855. Il en résulte une perte d'environ 350,000 francs, mais c'est là un faible dommage, en comparaison des avantages que le pays retire de l'exécution plus facile et moins onéreuse de la loi du 23 mars 1855. Il a donc été statué qu'à partir du 1^{er} janvier 1856, le salaire alloué aux conservateurs des hypothèques, pour la transcription des actes de mutation, serait réduit à 50 centimes par rôle de vingt-cinq lignes à la page et de dix-huit syllabes à la ligne (1).

(1) Décret du 24 novembre 1855, art. 1. *Suprà*, p. 148.

A compter de la même époque, l'article unique de l'ordonnance du 1^{er} mai 1816 a cessé de recevoir son exécution (1).

(1) Art. 2 du même décret.

FIN.

TABLE ANALYTIQUE

DES MATIÈRES

PAR ORDRE ALPHABÉTIQUE.

NOTA. Le chiffre indique le numéro des paragraphes.

A

ACQUÉREUR. De l'acquéreur qui n'a pas transcrit par rapport à son vendeur. 144. — Par rapport aux héritiers ou successeurs universels du vendeur. 145. — Par rapport aux créanciers chirographaires et hypothécaires du vendeur. 146, 147. — Par rapport aux créanciers de la faillite du vendeur. 148 à 150. — Par rapport à un autre acheteur qui n'a pas transcrit. 151. — A un tiers possesseur qui aurait usurpé la chose achetée. 152. — De l'acheteur d'une chose litigieuse, qui a transcrit, et qui se trouve en concours avec le revendiquant. 159 à 162. — L'acheteur ne peut opposer le défaut de transcription que s'il a lui-même transcrit. 163. — Suffira-t-il qu'il transcrive son propre contrat? Devra-t-il publier les contrats antérieurs non transcrits? 164 à 172. — L'acquéreur évincé par un acquéreur postérieur qui a transcrit a contre son vendeur une action personnelle. 197.

Voy. *Donataire, Purge.*

ACTES. Un acte nul, simulé ou frauduleux n'est pas corrigé par la transcription du vice qui l'infecte. 187. — Les actes antérieurs au 1^{er} janvier 1856 ne sont pas assujettis à la loi du 23 mars 1855. 345, 349. — Exception à l'égard des actes pour la consolidation desquels il restait quelque chose à faire au 1^{er} janvier 1856. 347. — Ce qu'il faut entendre par actes antérieurs au 1^{er} janvier 1856. 350, 351.

ACTES ADMINISTRATIFS, par lesquels l'État, un département, une commune vendent, achètent, font des concessions de droits réels, à titre de personnes civiles, ne sont pas transcrits. 80, 82. — Les actes administratifs par lesquels l'État concède des droits d'usage, des mines, des canaux, des chemins de fer, etc., ne sont pas transcrits. 81, 109.