

CHAPITRE X.

DE LA PUBLICITÉ DES REGISTRES, ET DE LA RESPONSABILITÉ DES CONSERVATEURS.

ARTICLE 2196.

Les conservateurs des hypothèques sont tenus de délivrer à tous ceux qui le requièrent, copie des actes transcrits sur leurs registres et celle des inscriptions subsistantes, ou certificat qu'il n'en existe aucune.

SOMMAIRE.

- 997 bis. Origine de la conservation des hypothèques. Son organisation par la loi du 21 ventôse an vii.
998. Les registres des conservateurs sont ouverts au public.
999. Le conservateur ne peut être ministre dans sa propre cause.

COMMENTAIRE.

997 bis. Les conservateurs des hypothèques furent créés dans chaque bailliage et sénéchaussée, par l'édit du mois de juin 1771, pour recevoir les oppositions des créanciers prétendant droit d'hypothèque ou privilège sur les immeubles réels et fictifs de leurs débiteurs.

Déjà un édit du mois de mars 1673 avait créé des conservateurs des hypothèques, chargés de la conservation des hypothèques que les particuliers pouvaient avoir sur les rentes dues par le roi à leurs débiteurs (1).

(1) Répert., v° Conservateur.

La loi du 21 ventôse an vii a mis la conservation des hypothèques en harmonie avec les besoins du nouveau régime hypothécaire. C'est celle qui continue à régir encore aujourd'hui cette institution (1).

998. La publicité étant le fondement de tout notre régime hypothécaire, il était nécessaire d'ouvrir au public les registres dont les conservateurs ont la tenue (2). C'est par ce motif que notre article exige que ces fonctionnaires délivrent, à tous ceux qui le requièrent, copie des actes transcrits sur leurs registres, copie des inscriptions subsistantes, ou certificat qu'il n'en existe pas (3).

(1) On la trouve dans le recueil de M. Dalloz, Hyp., p. 453.

(2) Art. 24, édit de 1771.

(3) Le décret du 21 septembre 1810 fixe le salaire de ces délivrances. Les conservateurs, n'étant pas juges du mérite des inscriptions qui existent sur leurs registres, doivent les comprendre toutes dans l'état qu'ils en délivrent, encore qu'il en existe qui s'y trouvent sans titre. Angers, 9 février 1827 (Sirey, 28, 2, 110). Rouen, 7 janvier 1848 (Sirey, 48, 2, 159). V. aussi Limoges, 15 février 1842, et Paris, 21 avril 1842 (Sirey, 42, 2, 216 et 419). V. cependant Paris, 23 novembre 1849 (Sirey, 49, 2, 686; *J. Pal.*, 1849, t. 2, p. 567). Mais le conservateur ne doit pas comprendre, dans les certificats ou états d'inscription qu'il délivre, les inscriptions ayant plus de dix années de date (Paris, 21 janvier 1814), quand bien même elles seraient renouvelées, il suffit, dans ce cas, de l'inscription en renouvellement. Cassation, 4 avril 1849 (Sirey, 49, 1, 512). Rouen, 6 mars 1848 (Sirey, 48, 2, 478; *J. Pal.*, 1848, t. 2, p. 559). Comme aussi le conservateur ne doit pas se refuser à délivrer au requérant, qui le demande à ses risques et périls, un certificat partiel limité à telle catégorie de charges qu'il indique, par exemple à celles qui grèvent l'un des précédents propriétaires. Caen, 26 décembre 1848 (*J. Pal.*, 1849, t. 1, p. 567; Sirey, 49, 2, 669). Sur ce dernier point, il n'est pas rare de voir des conservateurs résister, prétextant que l'art. 2196 leur imposant l'obligation de délivrer copie des inscriptions subsistantes, ils sont forcés de comprendre toutes les charges dans les certificats qu'ils délivrent. Cette résistance, qui s'est produite fréquemment, avait motivé l'insertion, dans le projet de loi sur la transcription, d'une disposition qui n'aurait plus permis aux conservateurs de l'opposer. L'art. 5 du projet porte en effet que « le conservateur, » lorsqu'il en est requis, délivre, sous sa responsabilité, l'état

999. Mais le conservateur pourrait-il lui-même délivrer copie des inscriptions qui le grèveraient personnellement, ou faire la transcription d'un acte qu'il aurait consenti ?

M. Persil décide la négative (1); et l'on ne peut que se rendre à cette opinion, qui d'ailleurs est appuyée d'un arrêt de Paris du 22 janvier 1810 (2). Un notaire ne pourrait être ministre des conventions qui le concerneraient personnellement : il y a même raison pour le conservateur.

M. Persil propose dans ce cas de faire remplacer le conservateur, conformément à l'art. 12 de la loi du 21 ventôse an VII, portant : « En cas d'absence ou d'empêchement d'un préposé, il sera suppléé par le vérificateur ou l'inspecteur de l'enregistrement dans le département, ou bien, à son défaut, par le plus ancien surnuméraire du bureau. »

ARTICLE 2197.

Ils sont responsables du préjudice résultant,
1° De l'omission sur leurs registres, des transcrip-

» spécial ou général des transcriptions et mentions prescrites par les articles précédents ; » et M. de Belleyme explique, dans son rapport, que le mot *spécial* a été ajouté « pour faire comprendre que l'on a le droit de désigner aux conservateurs des hypothèques la transcription dont on désire avoir la copie, à l'exclusion de toutes les autres qui auraient pu avoir lieu relativement au même immeuble. » Il n'est pas douteux que cette disposition, si la loi avait pu être votée, serait utilement invoquée comme argument relativement aux certificats d'inscription, et appuierait la thèse consacrée par l'arrêt de Caen.

(1) Art. 2196, n° 5. *Junge* MM. Grenier, n° 555, et Duranton, t. 20, n° 451.

(2) Dalloz, Hyp., p. 456, n° 4, et 453, n° 2. V. cependant Paris, 31 août 1837 (Sirey, 39, 2, 515).

tions d'actes de mutation, et des inscriptions requises en leurs bureaux ;

2° Du défaut de mention dans leurs certificats, d'une ou de plusieurs des inscriptions existantes, à moins, dans ce dernier cas, que l'erreur ne provint de désignations insuffisantes qui ne pourraient leur être imputées.

SOMMAIRE.

1000. Responsabilité du conservateur. Causes de cette responsabilité.
1001. Mais cette responsabilité doit être proportionnée au dommage souffert. Elle doit être appréciée avec équité.
1002. Marche à suivre pour rectifier les omissions échappées aux conservateurs.
1003. Les conservateurs peuvent être poursuivis pour omission, *rectâ viâ*, et sans autorisation. Leur responsabilité dure dix ans après l'expiration de leurs fonctions. Domicile du conservateur pour les actions auxquelles sa responsabilité donne lieu.

COMMENTAIRE.

1000. Si le conservateur omet de faire sur son registre les transcriptions dont il est requis, ou l'inscription qu'il doit porter sur ses livres, soit d'office (1), soit à la diligence des parties, il est juste qu'il soit soumis à une responsabilité qui mette les créanciers hypothécaires à l'abri des pertes que de pareilles erreurs pourraient leur causer (2).

Le conservateur répond aussi des radiations d'inscription qu'il aurait faites légèrement (3). C'est pourquoi il a

(1) Notre article ne parle pas de la responsabilité pour défaut d'inscription d'office. Mais voyez art. 2108, et *suprà*, n° 286.

(2) Art. 21 et 24, édit de 1771.

(3) Lyon, 23 avril 1832 (Dal., 33, 2, 168).

qualité pour discuter la légalité des actes qui lui sont remis pour obtenir radiation ; et par exemple, la cour de Pau a jugé, par arrêt du 21 janvier 1834, qu'il est recevable à opposer la péremption d'un jugement par défaut qui ordonnait la radiation d'une inscription (1).

Le conservateur est également responsable du défaut de mention dans les certificats d'une ou de plusieurs des inscriptions existantes. En effet, lorsqu'un individu veut faire un prêt ou acheter un immeuble, son premier besoin est de se faire donner, par le conservateur, un certificat des inscriptions existantes, afin de juger de la solvabilité du débiteur ou de l'avantage de l'acquisition. Si le certificat était inexact, le prêteur ou l'acquéreur seraient le plus souvent conduits à une détermination qu'ils n'auraient pas prise s'ils eussent eu connaissance

(1) Dal., 34, 2, 188. Palais, 1835, t. 1, p. 201. V. encore un autre arrêt duquel il résulte que le conservateur des hypothèques est fondé à se refuser à la radiation d'une inscription hypothécaire garantissant des créances appartenant à une femme mariée sous le régime dotal, alors même que ces créances ont été remboursées à la femme, si le remboursement n'a pas été accompagné des conditions imposées par le contrat de mariage. Cass., 9 juin 1841 (Sirey, 41, 1, 468). V. *Suprà*, n° 758. Mais il a été décidé que le conservateur ne peut se refuser à radier une inscription sous le prétexte que l'individu qui donne la main-levée ne justifie point de sa capacité à cet effet, alors que celui-ci consent la radiation en la même qualité qu'il a requis l'inscription. Cassation, 19 août 1845 (*J. Pal.*, 1845, t. 2, p. 167). Jugé même que lorsqu'une inscription a été prise, en vertu d'une obligation au porteur notariée et emportant hypothèque, par le porteur actuel à son profit, il y a lieu de rayer cette inscription sur le consentement donné par tout porteur ultérieur de l'obligation, sans qu'il soit besoin de la main-levée accordée par celui qui a primitivement requis l'inscription ; que le conservateur ne pourrait exiger qu'en outre de l'acte de main-levée, remise lui fût faite de l'obligation biffée et bâtonnée ; et que la remise entre ses mains de l'expédition de l'acte de main-levée contenant en marge l'énonciation que mention de la décharge a été faite par le notaire sur la grosse de l'obligation au porteur couvrirait sa responsabilité. Bordeaux, 7 février 1846 (*J. Pal.* 1846, 1, p. 742).

de toutes les obligations hypothécaires de l'emprunteur ou du vendeur. Le conservateur doit donc être tenu, sous sa responsabilité personnelle, de l'exactitude des certificats qu'il délivre (1).

Néanmoins, si l'erreur provenait de désignations insuffisantes qu'on ne pourrait reprocher au conservateur, et qui ne seraient pas de son fait, alors on sent qu'il devrait être à l'abri de toute garantie (2).

1001. M. Grenier pose en principe (3) que les conservateurs ne doivent pas être traités trop sévèrement : « Les devoirs qui leur sont imposés, dit-il, sont très-pénibles : et les suites en seraient funestes pour eux, si on n'apportait un juste tempérament dans l'application des lois et des règlements qui les concernent. On doit d'autant plus être animé de cet esprit, que la responsabilité est une espèce de peine qui, de sa nature, mérite plutôt d'être adoucie que d'être aggravée. Ainsi, les conservateurs ne doivent subir une condamnation en garantie qu'autant que l'omission ou la négligence qu'on leur impute est une contravention

(1) Il a été jugé que le conservateur qui, dans un bordereau d'inscription remis au créancier, a énoncé par erreur le numéro d'une autre inscription prise par le même créancier, est responsable de la radiation de cette inscription ultérieurement consentie par ce dernier. Cassation, 18 juillet 1838 (Sirey, 38, 1, 1004). De même, il y a lieu à responsabilité non-seulement à raison de l'omission d'une inscription sur l'état délivré à l'acquéreur, mais encore à raison des suites d'une énonciation mise en marge d'une inscription transcrite sur l'état et par suite de laquelle cette inscription, bien que valable, aurait été considérée comme ne devant produire aucun effet. Cassation, 11 juillet 1843 (Sirey, 43, 1, 648).

(2) Jugé néanmoins que le conservateur peut être déclaré responsable du préjudice résultant du défaut de mention, dans l'état par lui délivré, d'une inscription existante, encore bien que l'inscription omise contienne plusieurs prénoms tandis que la demande faite au conservateur n'en contenait qu'un seul. Cassation, 8 mai 1843 (Sirey, 43, 1, 391).

(3) T. 2, n° 55.

» positive à ce qui leur est prescrit, et qu'il en résulte
 » une déchéance irréparable contre un créancier ou un
 » acquéreur. »

Cette opinion est très-sage (1); elle doit servir de règle pour apprécier les différents cas de responsabilité qui peuvent se présenter. Je n'examinerai pas du reste les arrêts qui ont été rendus sur cette matière, parce qu'ils sont toujours subordonnés à l'influence des cas particuliers. Je renvoie aux recueils qui les contiennent, et notamment à un arrêt de la Cour de cassation du 22 avril 1808 (2), et à un arrêt de la cour d'Angers du 16 août 1826 (3).

Je me bornerai à faire remarquer, afin de confirmer la proposition de M. Grenier, qu'il a été jugé avec raison, par un arrêt de la Cour de cassation du 4 avril 1810 (4), qu'un conservateur, coupable d'omission dans une inscription, avait pu se défendre de l'action en garantie intentée contre lui, en soutenant que cette inscription contenait en elle une nullité radicale imputable au créancier qui s'en prévalait. Il est clair, en effet, que le fait du conservateur n'avait pas occasionné de dommage à ce créancier dont l'inscription était insuffisante pour lui assurer un droit positif.

Enfin, lorsque la responsabilité d'un conservateur est réellement engagée, elle est limitée aux sommes pour lesquelles, sans sa faute, le créancier aurait été utilement colloqué (5). L'indemnité doit en effet être proportionnée au dommage souffert.

1002. Du reste, il est bon de connaître un avis du

(1) V. en effet, *suprà*, t. 1, n° 286.

(2) Dalloz, Hyp., p. 458.

(3) Sirey, 26, 2, 322.

(4) Dalloz, Hyp., p. 454, 455.

(5) Bordeaux, 24 juin 1813 (Dal., Hyp., p. 457). Grenoble, 21 août 1822 (Id., p. 460, n° 2) et 23 juin 1836 (Sirey, 38, 1, 1004). Lyon, 13 avril 1832 (Sirey, 33, 2, 395.) — V. encore Cassation, 19 avril 1856 (Sirey, 36, 1, 562).

conseil d'Etat du 26 décembre 1810, qui indique la marche à suivre pour la rectification des erreurs commises par les conservateurs. En voici le texte :

« Considérant qu'une transcription inexacte des bordereaux remis au conservateur des hypothèques, par un créancier requérant l'inscription, donne à celui-ci, s'il en a souffert quelque préjudice, une action en garantie contre le conservateur; mais, qu'à l'égard des tiers, la valeur de l'inscription se réduit à ce qui a été transcrit sur le registre, parce que ce registre est la seule pièce que les intéressés soient appelés à consulter, et que le créancier qui a acquis l'inscription a plus spécialement à s'imputer de n'avoir pas veillé à ce que la transcription fût exacte ;

» Que, du reste, au moment même où l'on découvre soit des erreurs, soit des irrégularités dans la transcription faite au registre du conservateur, il doit sans doute y avoir des moyens pour empêcher que ces effets de l'erreur ne se prolongent; mais que, sans recourir à l'autorité des tribunaux, lesquels ne pourraient autoriser à faire, sur des registres publics, des corrections qui lèseraient des droits antérieurement acquis à des tiers, le conservateur n'a qu'une voie légitime d'opérer la rectification, en portant sur ses registres, et seulement à la date courante, une nouvelle inscription ou seconde transcription plus conforme aux bordereaux remis par les créanciers;

» Qu'en cet état, néanmoins, et pour obvier à tout double emploi, la seconde transcription, constituant la nouvelle inscription, doit être accompagnée d'une note relatant la première inscription qu'elle a pour but de rectifier, et que le conservateur doit donner aux parties requérantes des extraits, tant de la première que de la deuxième inscription ;

» Est d'avis, qu'au moyen de ces explications, il n'y a pas lieu de recourir à une autorisation solennelle, ni de faire intervenir l'autorité judiciaire en chaque

» affaire où il écherra de rectifier une inscription fautive. »

1003. Lorsque les conservateurs des hypothèques sont poursuivis pour omission de leur fait en dommages et intérêts, ils sont actionnés dans la même forme que les simples particuliers. — Décision du ministre des finances et du ministre de la justice du 2 décembre 1807 (1).

Le domicile du conservateur est, de droit, dans le bureau où il exerce ses fonctions, pour les actions auxquelles sa responsabilité peut donner lieu. Ce domicile dure aussi longtemps que sa responsabilité, dont le terme a été fixé à dix ans après la cessation de ses fonctions (2). Toutes poursuites à cet égard peuvent y être exercées contre lui, quand même il serait sorti de place, ou contre ses ayants-cause (3).

ARTICLE 2198.

L'immeuble à l'égard duquel le conservateur aurait omis dans ses certificats une ou plusieurs des charges inscrites, en demeure, sauf la responsabilité du conservateur, affranchi dans les mains du nouveau possesseur, pourvu qu'il ait requis le certificat depuis la transcription de son titre; sans préjudice néanmoins du droit des créanciers de se faire colloquer suivant l'ordre qui leur appartient, tant que le prix n'a pas été payé par l'acquéreur ou tant que l'ordre fait entre les créanciers n'a pas été homologué.

(1) Sirey, 8, 2, 188, et 10, 2, 551. M. Grenier, t. 2, n° 536.

(2) Arrêt de Bruxelles du 11 juin 1812, relatif à la durée de cette responsabilité (Daloz, Hyp., p. 461, 462).

(3) Art. 8 et 9, loi du 21 ventôse an VII. M. Grenier, t. 2, p. 478.

SOMMAIRE.

1004. Résultat de l'omission échappée au conservateur à l'égard du créancier qui en est victime. Si le certificat dans lequel a eu lieu l'omission a été requis après la transcription, le créancier omis perd son droit de suite. Mais il peut être colloqué à l'ordre si les choses sont encore entières.
1005. Qu'entend-on par homologation de l'ordre? Quand les choses sont-elles encore entières?
1006. Mais si le certificat a été requis avant la transcription, alors l'immeuble n'est pas affranchi. Raison de cela. Recours du nouveau propriétaire contre le conservateur.
1007. Le créancier omis dans le certificat requis depuis la transcription peut requérir la surenchère, s'il signifie son inscription au tiers détenteur dans la quinzaine.
- 1007 bis. Mais, passé la quinzaine, il n'a plus le droit de surenchérir.

COMMENTAIRE.

1004. Notre article, supposant que, par une erreur imputable au conservateur, il y a eu des omissions dans le certificat d'inscription qu'il a délivré à l'acquéreur, distingue le cas où le certificat a été requis depuis la transcription, de celui où ce certificat a été requis auparavant.

Un immeuble vient d'être vendu. L'acquéreur veut le purger des hypothèques et privilèges. Il commence par faire transcrire; puis, afin de faire la notification conformément à ce qui est prescrit par l'art. 2183, il se fait donner un certificat des inscriptions, qui lui est nécessaire.

Si le conservateur omet l'une des créances inscrites, l'acquéreur sera dans l'impossibilité de remplir à son égard les formalités du purgement. Ici, la loi avait à choisir: ou elle pouvait ordonner que la procédure en purgement ne nuirait pas au créancier omis et non appelé, ou elle pouvait décider que l'omission profiterait à l'acquéreur, qui serait dispensé de remplir de nouvelles formalités. Elle s'est prononcée pour ce dernier parti.