

» 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.

L'avantage qu'il y a à dégager les propriétés des hypothèques qui les grèvent, et à rendre par conséquent leur circulation plus facile, a fait décider que l'immeuble passerait entre les mains de l'acquéreur franc et quitte des charges omises dans le certificat (1).

Seulement, le créancier omis conserve le droit de se faire colloquer à l'ordre à son rang d'inscription, pourvu que l'ordre ne soit pas encore homologué, ou que le prix n'ait pas été payé par le tiers détenteur. D'où il suit (pour le dire en passant) qu'un immeuble peut être purgé à l'égard de l'acquéreur, sans que pour cela l'extinction du droit desuite anéantisse le droit à la préférence entre créanciers, ainsi que je l'ai dit ci-dessus, n° 988.

1005. Mais quand l'ordre est-il censé homologué? Si les créanciers se sont réglés entre eux amiablement, le créancier ne pourra se présenter que jusqu'à la signature du règlement convenu. S'il a fallu un règlement judiciaire, deux cas doivent être distingués: ou après le règlement provisoire il n'est pas survenu de difficulté, ou, au contraire, les créanciers ont contesté; dans le premier cas, le créancier omis ne pourra réclamer que jusqu'à la clôture du procès-verbal d'ordre, que l'art. 759 oblige le juge-commissaire à rédiger. S'il y a eu des contestations, il faut encore distinguer entre les créanciers antérieurs aux créanciers contestants et ceux qui viennent immédiatement. A l'égard des premiers, l'intervention des créanciers omis ne pourrait nuire qu'autant que le juge-commissaire n'aurait pas encore arrêté l'ordre dans lequel ils doivent passer, ce qu'il doit faire en même temps qu'il renvoie les contestants à l'audience (art. 758). Enfin à l'égard des créanciers postérieurs aux créances contestées, celui dont l'inscription a été omise pourrait

(1) M. Tarrible, Transcription, p. 136, col. 2. — La disposition de la loi, d'après un arrêt de la cour de Paris du 30 décembre 1836, s'applique aux hypothèques légales inscrites, omises dans le certificat du conservateur, comme à toutes autres hypothèques (Sirey, 37, 2, 215; Dalloz, 37, 2, 177).

se présenter, tant que, conformément aux jugements et arrêts qui vident les difficultés, le juge commissaire n'aura pas encore arrêté l'ordre définitif (art. 767) (1).

1006. Mais si l'acquéreur a requis son certificat avant la transcription, alors l'immeuble ne demeure pas affranchi et purgé des créances omises dans le certificat.

Quel peut être le motif de cette différence entre le cas où le certificat est requis avant la transcription et celui où il est requis après?

M. Tarrible répond en ces termes: « Il est permis de » présumer que le législateur a voulu balancer l'intérêt » du créancier dont l'inscription a été omise, avec celui » de l'acquéreur; qu'il a considéré que cette omission » ne devait nuire au créancier qu'autant que l'acqué- » reur voudrait user de la faculté de purger toutes les » hypothèques; et que, la volonté de l'acquéreur sur ce » point ne pouvant se manifester que par la transcrip- » tion, il ne fallait lui accorder le bénéfice de l'affran- » chissement d'une inscription omise qu'autant qu'il » aurait transcrit son contrat avant de requérir le certi- » ficat ou l'état des inscriptions (2). »

Ainsi, l'immeuble ne sera pas affranchi dans les mains du nouveau propriétaire; mais ce dernier aura un recours contre le conservateur pour raison du préjudice résultant de l'omission (3).

1007. Au surplus, comme l'art. 835 a modifié le Code Napoléon et a permis de prendre inscription dans la quinzaine de la transcription, le créancier omis dans le certificat délivré depuis la transcription, pourrait, pendant cette quinzaine, faire connaître à l'acquéreur l'inscription préexistante, et requérir la mise aux enchères dans le délai voulu (4).

(1) J'ai copié M. Persil, art. 2198, n° 6, ainsi que l'a fait M. Grenier, t. 2, p. 514.

(2) Répert. Transcript., p. 136, col. 1.

(3) Grenoble, 21 août 1822 (Dalloz, Hyp., p. 460, n° 2).

(4) M. Tarrible, Transcript., p. 137.

1007 bis. On demande même si le créancier omis dans le certificat délivré depuis la transcription, et qui, dans la quinzaine, n'aurait pas averti l'acquéreur de l'omission, pourrait surenchérir dans le délai de quarante jours depuis la transcription.

M. Tarrible (1) s'est prononcé pour l'affirmative. Il soutient que pour surenchérir il suffit d'être inscrit; que l'omission dans le certificat n'empêche pas l'inscription d'exister.

Mais il faut répondre avec M. Grenier (2) que cette opinion heurte de front le texte de notre article, qui dit positivement que l'immeuble est *affranchi*, ce qui est bien exclure le droit de surenchère.

On sent d'ailleurs que le système de M. Tarrible serait extrêmement funeste pour les acquéreurs.

J'achète un immeuble, et je fais transcrire mon contrat. Le conservateur me délivre un certificat négatif d'inscriptions, quoique Pierre ait une inscription hypothécaire. Assuré par ce certificat que l'immeuble est libre d'hypothèques, je paye le prix entre les mains du vendeur. Serait-il raisonnable que l'hypothèque de Pierre, que je devais ignorer, vint tout à coup se déclarer par une surenchère tendant à me déposséder?

Au reste, l'opinion de M. Tarrible a été condamnée par un arrêt de la Cour de cassation du 9 nivôse an xiv (3). Néanmoins, M. Dalloz pense que cet arrêt ne peut faire autorité (4).

ARTICLE 2199.

Dans aucun cas, les conservateurs ne peuvent refuser ni retarder la transcription des actes de mu-

(1) *Loc. cit.*

(2) T. 2, p. 316, n° 443.

(3) Dalloz, Hyp., 376.

(4) Hyp., p. 371, n° 16.

tation, l'inscription des droits hypothécaires, ni la délivrance des certificats requis, sous peine des dommages et intérêts des parties; à l'effet de quoi, procès-verbaux des refus ou retards seront, à la diligence des requérants, dressés sur-le-champ, soit par un juge de paix, soit par un huissier audien-cier du tribunal, soit par un autre huissier ou un notaire assisté de deux témoins.

SOMMAIRE.

1008. Les inscriptions et transcriptions ne doivent pas souffrir de délai. Si le conservateur était cause du retard d'une inscription, il serait responsable.

COMMENTAIRE.

1008. Les inscriptions des hypothèques ou les transcriptions ne doivent pas souffrir de délai. Le plus léger retard peut souvent avoir des inconvénients. Le conservateur doit donc déférer avec la plus grande célérité aux réquisitions qui lui sont faites. Sans cela, il s'expose à des dommages et intérêts, et ses refus ou retards sont constatés par des procès-verbaux dressés conformément à la marche tracée par notre article.

Cependant il peut arriver qu'un concours simultané de réquisitions ne permette pas au conservateur d'y déférer en même temps. C'est pour tracer au conservateur une règle de conduite qui ne lèse aucun intérêt qu'a été fait l'article suivant, dont les dispositions sont extrêmement sages (1).

Afin de remplir la mission d'exactitude et de célérité qui lui est imposée par notre article, le conservateur doit tenir ses bureaux ouverts huit heures au moins par jour,

(1) Rép., Transcript., 138.

c'est-à-dire quatre heures le matin, quatre heures l'après-midi, et les heures des séances doivent être affichées à la porte extérieure (1).

Néanmoins, les bureaux sont fermés les jours fériés (2). Mais une inscription ne serait pas nulle, si elle était faite un jour de fête légale. En effet, il a été jugé par la Cour de cassation (3) que l'art. 63 ne défend pas à peine de nullité de donner un exploit un jour férié. Si un exploit n'est pas nul, combien, à plus forte raison, une inscription, qui n'est qu'un acte conservatoire?

ARTICLE 2200.

Néanmoins les conservateurs seront tenus d'avoir un registre sur lequel ils inscriront, jour par jour et par ordre numérique, les remises qui leur seront faites d'actes de mutation pour être transcrits, ou de bordereaux pour être inscrits; ils donneront au requérant une reconnaissance sur papier timbré, qui rappellera le numéro du registre sur lequel la remise aura été inscrite, et ils ne pourront transcrire les actes de mutation ni inscrire les bordereaux sur les registres à ce destinés, qu'à la date et dans l'ordre des remises qui leur en auront été faites.

SOMMAIRE.

1009. Précautions à prendre pour prévenir la confusion résultant de l'apport simultané d'un grand nombre de bordereaux d'inscription au conservateur.

(1) Art. 11 de la loi du 27 mai 1791, et art. 14 des ordres généraux de la régie.

(2) Art. 57 de la loi du 18 germinal an x. Décision de la régie du 22 décembre 1807, instr., n° 362.

(3) 23 février 1825 (Dal., 25, 1, 74). La jurisprudence de la cour de Nancy est conforme; arrêt (inédit) de la deuxième chambre; entre le domaine C^r Millet de Chevert.

COMMENTAIRE.

1009. Cette disposition n'existait pas dans la loi de brumaire an vii. Elle a été introduite pour prévenir la confusion qui pourrait naître de l'apport simultané d'un certain nombre de bordereaux contre le même débiteur (1).

Avant de constater les remises indiquées dans l'article 2200, le conservateur doit examiner si les pièces présentées peuvent être inscrites ou transcrites. Cet examen a pour objet de prévenir des erreurs et d'éviter des frais inutiles.

Ainsi le conservateur serait fondé à ne pas admettre des bordereaux d'inscription qui contiendraient une désignation d'immeubles qui ne serait pas dans le titre.

Toutes les fois que le conservateur fait sur-le-champ une transcription ou une inscription en présence de la partie qui attend que la formalité soit donnée pour remporter l'acte transcrit, ou le double du bordereau inscrit, on ne peut obliger cette partie à prendre une reconnaissance du dépôt de ses pièces: mais si des circonstances quelconques exigent que les pièces restent au bureau, quand ce ne serait que du matin au soir, celui qui les y laisse doit nécessairement prendre la reconnaissance et en payer le timbre. Le conservateur est en droit de l'exiger avant de faire mention de la remise des pièces sur le registre à ce destiné, non-seulement parce que la loi l'oblige à donner cette reconnaissance, mais aussi parce qu'elle est nécessaire pour le remettre sur la voie, lorsqu'on vient réclamer l'acte inscrit ou transcrit (2).

(1) Répert., Inscrit., p. 225, col. 1. Transcript., p. 158.

(2) Décisions des ministres de la justice et des finances des 14 et 28 ventôse an xiii. Autre du ministre des finances du 8 août 1821. Jugement du tribunal de Poitiers du 19 août 1829. M. Baudot, *Traité des formalités hypothécaires*, t. 1, p. 109, n° 157 (2^e édit.).

Il n'est besoin que d'une reconnaissance pour toutes les pièces qu'un même individu dépose simultanément.

ARTICLE 2201.

Tous les registres des conservateurs sont en papier timbré, cotés et paraphés à chaque page, par première et dernière, par l'un des juges du tribunal dans le ressort duquel le bureau est établi. Les registres seront arrêtés chaque jour comme ceux d'enregistrement des actes.

SOMMAIRE.

1010. Forme extérieure du registre du conservateur.

COMMENTAIRE.

1010. Cet article détermine la forme extérieure des registres du conservateur. Ils doivent être en papier timbré. De plus, ils doivent être cotés à chaque page, par première et dernière, par l'un des juges du tribunal dans le ressort duquel le bureau est établi (1). Enfin ils doivent être arrêtés chaque jour comme ceux qui sont destinés à l'enregistrement des actes.

Quelques conservateurs avaient pensé qu'il n'était pas nécessaire que les registres des inscriptions et des transcriptions fussent clos chaque jour; il leur avait semblé que l'arrêté quotidien du registre de dépôt de pièces à inscrire ou à produire était suffisant pour assurer aux parties la priorité de date. Mais une instruction de la régie a proscrit cette opinion, qui allait contre la généralité des termes de notre article. « La loi, en prescri-

(1) Origine, art. 21, édit de 1774.

» vant l'arrêté journalier de tous les registres des formalités hypothécaires indistinctement, a eu en vue de » prévenir tout abus, toute irrégularité. Elle a également voulu multiplier pour le public les moyens de » conserver le rang et le privilège des hypothèques; » toutes les formalités qu'elle a prescrites sont donc de » rigueur, et les conservateurs ne peuvent s'en écarter » sous quelque prétexte que ce soit (1). »

Il faut même noter que l'obligation où se trouve le conservateur d'arrêter jour par jour les registres, le soumet, par une conséquence inévitable, à affirmer par sa signature que le registre est réellement arrêté; le défaut de cette formalité lui ferait encourir la peine portée par l'art. 2202 (2).

ARTICLE 2202.

Les conservateurs sont tenus de se conformer, dans l'exercice de leurs fonctions, à toutes les dispositions du présent chapitre, à peine d'une amende de 200 à 4,000 francs pour la première contravention, et de destitution pour la seconde; sans préjudice des dommages et intérêts des parties, lesquels seront payés avant l'amende.

SOMMAIRE.

1011. Amendes encourues par le conservateur en cas de contravention aux dispositions du présent chapitre.

COMMENTAIRE.

1011. Indépendamment des dommages et intérêts auxquels les conservateurs peuvent être condamnés pour

(1) Instr., n° 316.

(2) Arrêt de la cour d'appel de Bruxelles du 17 juillet 1833 (J. Pal., 1835, t. 1, p. 205; Dal., 34, 2, 207).

omissions préjudiciables, la loi prononce contre eux une amende de 200 à 1,000 fr. pour contraventions aux dispositions réglementaires contenues dans ce chapitre (1), et, en cas de récidive, ils peuvent être destitués de leurs fonctions.

Notre article décide que les dommages et intérêts doivent être payés avant l'amende; car, comme je l'ai dit ci-dessus (2), le fisc n'a pas de privilège pour la répétition des peines, et les créances privilégiées lui sont préférées.

ARTICLE 2205.

Les mentions de dépôt, les inscriptions et transcriptions, sont faites sur les registres, de suite, sans aucun blanc ni interlignes, à peine, contre le conservateur, de 1,000 à 2,000 francs d'amende, et des dommages et intérêts des parties, payables aussi par préférence à l'amende.

(1) L'amende était de 1,500 fr., par l'édit de 1771, art. 21 et 24.

(2) T. 1, n° 95 *ter*.

FIN DU QUATRIÈME VOLUME.

TABLE DES MATIÈRES

CONTENUES DANS LE 4^e VOLUME.

	Pages.
CHAPITRE VII.	
De l'extinction des privilèges et hypothèques.	1
§. Du paiement, de la novation et de la dation en paiement comme moyen d'éteindre les hypothèques.	5
§. De la renonciation du créancier.	26
§. De la prescription.	32
§. De la résolution du droit de celui qui a constitué l'hypothèque.	58
§. De la perte de la chose hypothéquée.	59
CHAPITRE VIII.	
Du mode de purger les propriétés des privilèges et hypothèques.	66
§. De la transcription.	68
§. De la notification aux créanciers inscrits	95
§. Des offres qui l'accompagnent.	117
§. De la réquisition de surenchère et de ses suites.	138
CHAPITRE IX.	
Du mode de purger les hypothèques quand il n'existe pas d'inscription sur les biens des maris et des tuteurs.	237
§. Formalités à remplir pour l'acquéreur.	241
§. Si le défaut d'inscription sur la chose par la femme ou le mineur fait perdre le droit de préférence sur le prix.	252
§. Si l'expropriation purge de plein droit les hypothèques légales des femmes et des mineurs.	281
CHAPITRE X.	
De la publicité des registres et de la responsabilité des conservateurs.	298

FIN DE LA TABLE DES MATIÈRES.