

Mais je crois qu'il est difficile de trouver un arrêt où les vrais principes de la matière soient plus ouvertement méconnus. On demande à la cour impériale de Paris si l'hypothèque dont parle la loi de 1793 a été abolie par les lois subséquentes, et elle va chercher sa réponse dans l'art. 2098, qui n'est relatif qu'aux *privilèges*, qui ne réserve les droits du Trésor que pour *les privilèges*. C'est la première fois peut-être qu'il est arrivé de confondre deux droits aussi distincts que l'hypothèque et le privilège. Et où donc la cour impériale de Paris a-t-elle vu que la loi de 1793 parle de privilège? Depuis quand est-il permis de mettre sur la même ligne et d'unir comme équipollents *un privilège et une simple hypothèque non déterminée*?

Le privilège écarté, et en se renfermant dans le cercle d'une simple hypothèque, voici, si je ne me trompe, ce que la cour impériale de Paris aurait dû voir. De deux choses l'une : ou la loi de 1793 a voulu donner à l'Etat une hypothèque légale sur les biens des fournisseurs, ou elle n'a entendu qu'attribuer à l'acceptation ministérielle les effets hypothécaires que tous les actes authentiques produisaient alors. Dans le premier cas, sa disposition est abolie par l'art. 2121 du Code Napoléon, qui ne donne d'hypothèque légale à l'Etat que sur les biens des comptables (1). Dans le second cas, qui est le plus probable, la spécialité a anéanti les hypothèques non déterminées attachées de plein droit par l'ancienne jurisprudence à toutes les conventions authentiques.

Mais que devrait-on décider si le marché passé par le préfet contenait une stipulation d'hypothèque spéciale? La Cour de cassation a décidé, par arrêt du 12 janvier 1835 (2), portant cassation d'un arrêt de Pau du 6 juin 1832 (3), qu'une telle constitution d'hypothèque

(1) *Suprà*, n° 430.

(2) Sirey, 35, 1, 13.

(3) Sirey, 32, 2, 572. Dall., 33, 2, 95.

est valable. Il s'agissait dans l'espèce d'une adjudication, faite en la forme administrative, des travaux à faire au lazaret de Bayonne. L'adjudicataire, par acte sous seing privé passé avec le préfet, avait déclaré hypothéquer différents immeubles pour garantie de l'exécution de ses obligations. L'arrêt de la Cour de cassation est ainsi conçu : « Vu l'art. 14 de la loi du 28 novembre 1790, les art. 1 » et 3 de la loi du 4 mars 1793, et les art. 2127, 2132 du » Code Napoléon ;

« Attendu que de la combinaison des lois ci-dessus visées, il résulte que le ministère des notaires n'est point » nécessaire pour les marchés passés avec l'administra- » tion, et que les actes administratifs contenant les stipu- » lations relatives auxdits marchés portent hypothèque ;

« Attendu que, dans l'espèce, il s'agit de la validité » d'une inscription prise par le préfet du département » des Basses-Pyrénées, au sujet de l'adjudication faite au » sieur Romain Lagarde, pour la construction d'un laza- » ret maritime à Bayonne, suivant sa soumission accep- » tée par le conseil de préfecture de ce département ; » qu'ainsi sous ce premier rapport, quoique l'acte ne » soit pas notarié, *il est hors de doute que l'inscription est » valable;... CASSE.* »

Cet arrêt a d'abord un grand défaut, c'est qu'il répond aux arguments serrés et pressants de l'arrêt de la cour de Pau par une pétition de principe. La Cour de cassation a beau dire, pour colorer probablement l'exiguïté de ses motifs, que l'opinion qu'elle consacre *est hors de doute*. C'est là une assertion, et non pas une excuse ; car la question est vivement controversée, comme le prouve l'arrêt de la cour impériale ; et d'ailleurs la Cour de cassation, qui ne doit sa haute considération qu'à ses hautes lumières, sait mieux que personne que, dans notre siècle, l'autorité ne se conquiert que par la raison, et que la raison, toute puissante qu'elle est, doit se donner la peine de prouver ce qu'elle avance, sous peine de trouver des incrédules.

La Cour de cassation se borne donc à affirmer que le ministère des notaires n'est pas nécessaire pour les marchés passés avec l'administration; et, ce qui me paraît fort, elle asseoit cette proposition sur la conciliation de la loi de 1790 avec l'art. 2127 du Code Napoléon. Mais ce qu'elle appelle une *combinaison* de ces deux lois n'est autre chose qu'un pêle-mêle des dispositions les plus hétérogènes, et un démenti donné à l'art. 2127. Comment donc! cet art. 2127 décide que l'hypothèque conventionnelle *ne peut être consentie* que par un acte notarié, et l'on prétendra faire valoir à sa face des hypothèques consenties par acte non notarié! On maintiendra sans modification la loi de 1790, et l'on ne conviendra pas qu'au moins, en ce qui concerne les stipulations d'hypothèque, les marchés passés par l'Etat avec ses entrepreneurs et fournisseurs doivent être notariés! On ne voudra tenir nul compte ni du langage restrictif du Code Napoléon, seule loi complète et vivante sur la constitution de l'hypothèque, ni de l'art. 2115, qui n'admet l'hypothèque que lorsqu'elle se présente avec les formes voulues par la loi! Il faudra laisser inaperçues ces paroles énergiquement prohibitives de l'art. 2127, lorsqu'on sait cependant qu'à l'époque où elles ont été formulées, la question actuelle était déjà pendante, et que les ministres prétendaient que la loi du 11 brumaire an vii était trop vague pour la faire décider contre l'administration! Eh bien! je le demande, y a-t-il de l'amphibologie dans l'art. 2127? Parle-t-il d'une manière énonciative des actes notariés comme l'art. 2 de la loi de brumaire an vii? Pourquoi sa pensée est-elle exprimée d'une manière plus sévère? Y avait-il des actes non notariés autres que ceux de l'administration qui prétendaient à l'hypothèque? N'est-il pas certain que les contrats administratifs étaient les seuls à vouloir rivaliser avec les actes notariés? Dès lors, n'est-il pas clair qu'en se renfermant dans une formule absolue et exclusive, l'article 2127 a voulu précisément et hautement condamner l'opinion de l'administration et mener à l'unité la constitution de l'hypothèque?

Telle est mon opinion. J'y persiste, non par une obstination mesquine, mais parce que les raisons qui entraînent ma conviction ne sont pas même effleurées par la décision de la Cour de cassation. Je ne change pas au gré d'un arrêt, surtout lorsque cet arrêt est vide de motifs.

506. Quant aux actes sous seing privé qui concèdent hypothèque, ils sont destitués d'effet. Ils ne peuvent servir de base à une inscription, qu'autant qu'ils ont été reconnus en jugement. Mais alors l'hypothèque qui les accompagne est plutôt une hypothèque judiciaire (1) qu'une hypothèque conventionnelle.

On demande si, lorsque la reconnaissance de l'acte sous seing privé se fait par-devant notaire, lorsque, par exemple, les parties déposent chez un notaire l'acte sous seing privé, et qu'il en est dressé procès-verbal, cet acte sous seing privé devient authentique, et peut produire hypothèque.

L'affirmative n'est pas douteuse. Voici, en effet, ce qu'on lit dans la discussion qu'a subi au conseil d'Etat l'art. 2127 (2).

« M. Duchâtel demande qu'on attribue à la reconnaissance de la signature, lorsqu'elle est faite devant notaires, la même force que lorsqu'elle est faite en jugement.

» M. Berlier dit qu'il n'y a point de motif pour admettre cet amendement. En effet, s'il s'agit d'un titre sous seing privé, dont la reconnaissance ait été poursuivie en justice, l'art. 2125 y pourvoit. L'hypothèque en ce cas devient judiciaire. Si, au contraire, il s'agit d'un titre sous seing privé, que toutes les parties intéressées aient porté à un notaire pour lui donner la forme authentique par la transcription, *l'annexe*, ou une nouvelle rédaction, l'article en discussion suffit. » Car l'acte notarié donne ouverture à l'hypothèque, et

(1) *Suprà*, n° 445.

(2) Procès-verbal de la séance du 5 ventôse an xii.

» dès ce moment elle peut être acquise, en observant les formalités prescrites par la loi.

» M. Treilhard dit que les actes sous seing privé de viennent des actes devant notaires, pourvu que la reconnaissance ait lieu de la part de ceux contre qui elle fait preuve. S'ils n'étaient déposés que par l'une des parties, à moins que ce ne fût le débiteur, la reconnaissance ne serait pas complète.

» L'article est adopté. »

C'est en effet ce qui avait lieu dans l'ancienne jurisprudence. On y regardait comme authentiques les actes sous seing privé reconnus devant notaires par le débiteur. Ils produisaient hypothèque du jour de la reconnaissance (1). On doit dire la même chose du cas où l'acte a été, non pas reconnu, mais déposé chez un notaire du consentement des parties. Il y a alors reconnaissance implicite. Cette vérité si palpable a été consacrée par un arrêt de la Cour de cassation (2) du 11 juillet 1815. M. Merlin en rapporte l'espèce (3) et en approuve la décision. M. Grenier l'adopte également (4), et je ne puis concevoir que quelques auteurs (5) y aient trouvé des difficultés. La question s'est présentée à la cour de Caen dans une espèce où le dépôt avait été fait chez un notaire par le créancier seul, mais par suite d'une clause de l'acte sous seing privé portant : « Pour le reconnaître et déposer devant notaires et le faire revêtir des formalités voulues par la loi, les parties se donnent réciproquement pouvoir, en présence comme absence, sans qu'il soit besoin d'intimation. » Ainsi le créancier avait été le mandataire du débiteur pour opérer ce dépôt. Par arrêt du 22 juin 1824 (6), la cour de Caen décida que le

(1) Basnage, Hyp., ch. 12. Pothier, Orléans, t. 20, n° 15.

(2) Dalloz, Hyp., p. 200.

(3) Répert., t. 16. Hyp., p. 404.

(4) T. 1, nos 67, 68.

(5) M. Paillet, sur l'art. 2127. M. Delvincourt, t. 3, p. 159.

(6) Dalloz, 25, 2, 112. — V. encore Cassation, 15 février 1852 (Sirey, 52, 1, 792).

dépôt était valable et que l'acte était authentique et suffisant pour donner existence à l'hypothèque. Les motifs de cet arrêt sont péremptoires, et, quoi qu'en dise M. Dalloz (1), la décision me paraît devoir être approuvée.

507. Quel serait le sort d'une hypothèque consentie dans un acte notarié, mais non enregistré dans les délais ?

Cette question divise les auteurs.

MM. Merlin (2) et Grenier (3) sont d'avis que l'acte notarié, qui n'est pas enregistré dans les délais, ne peut valoir que comme acte sous seing privé, et qu'il n'a fixé de date et ne produit hypothèque qu'à compter du jour de l'enregistrement.

Ils se fondent sur l'art. 9 de la loi du 5 décembre 1790, relative à l'organisation de l'enregistrement; cet article est ainsi conçu : « A défaut d'enregistrement dans les délais fixés, un acte passé devant notaires ne pourra valoir que comme acte sous seing privé. L'acte, ayant reçu la formalité omise, acquerra la fixité de la date et l'hypothèque, à compter du jour de l'enregistrement. »

Ce qui était conforme à l'édit du mois de mars 1693, qui (dit son préambule) avait organisé le contrôle, pour constater la date des actes et leur donner plus de force et d'authenticité (4). Néanmoins il faut dire que, sous l'empire de cet édit, plusieurs auteurs voulaient que le contrôle, en quelque temps qu'il fût fait, produisît effet rétroactif, et que l'hypothèque remontât au jour de l'acte (5).

Mais l'opinion de MM. Merlin et Grenier est combattue

(1) Hyp., p. 194, n° 6.

(2) Rép., Enreg., § 4, et t. 16, Hyp., p. 406.

(3) Hyp., t. 1, n° 17.

(4) Dalloz, Enregist., p. 1, n° 1.

(5) D'Héricourt, ch. 11, sect. 2, n° 37. Soulages, Hyp., p. 56. M. Grenier, loc. cit.

par M. Favard de Langlade (1), par les auteurs du Dictionnaire de l'enregistrement (2), par M. Rolland de Villargues (3), et par M. Dalloz (4). Deux arrêts l'ont même condamnée, l'un de la Cour de cassation du 23 janvier 1810 (5), l'autre de la cour de Bourges du 17 mai 1827 (6), qui est motivé avec force et qui discute la question avec étendue (7).

Ce second sentiment me paraît préférable. En effet, la loi de 1790 a été abrogée par la loi du 22 frimaire an vii, qui s'est contentée de soumettre à une amende le notaire coupable du défaut d'enregistrement dans les délais prescrits. C'est le motif donné par l'arrêt de la Cour de cassation du 23 janvier 1810. Mais il faut entrer dans quelques développements pour prouver cette vérité.

La loi de 1790 avait entendu faire de l'enregistrement une mesure qui ne fût pas absolument fiscale. Elle avait voulu qu'il servît « à constater les dates, l'ordre » des hypothèques, les nuances des conventions, les époques » et les conditions de la propriété; enfin qu'il imprimât » un caractère inaltérable, en fixant les volontés et en » garantissant la fidélité réciproque » (8). C'est pourquoi l'art. 2 portait : « Les actes des notaires et les exploits » des huissiers seront assujettis, dans toute l'étendue du » royaume, à un enregistrement, pour assurer leur existence et constater leur date. »

(1) Rép., acte notarié, § 1, n° 3.

(2) V° Acte, p. 53.

(3) Jurisprudence du notariat, 1828, p. 147.

(4) Hyp., p. 196, n° 16.

(5) Je ne l'ai pas trouvé dans l'ouvrage de M. Dalloz. M. Rolland de Villargues le rapporte dans sa Jurisprudence du notariat, p. 148.

(6) Rolland de Villargues, *loc. cit.*, 1829, p. 641, 642, 643 (Sirey, 29, 2, 109).

(7) Dans le même sens, autre arrêt de la cour de Toulouse du 12 décembre 1855 (Dalloz, 36, 2, 95; Sirey, 36, 2, 432).

(8) Rapport fait à l'assemblée constituante par le comité, le 24 novembre 1790.

On a vu que c'était aussi sous prétexte d'assurer la date des actes, que l'édit de 1693 avait fait du contrôle une formalité indispensable dans l'ancien régime. Cet édit avait presque opéré une révolution. Il avait soulevé une foule d'oppositions. Plusieurs villes, plusieurs provinces avaient obtenu ou *gratuitement* ou moyennant finance d'en demeurer affranchies. On peut citer la Flandre, le Hainaut, le Cambrésis, l'Artois, l'Alsace, et surtout la ville de Paris (1). On voit, par le rapport du comité d'imposition de l'Assemblée constituante, avec quelle opiniâtreté les notaires de Paris s'opposèrent à la formalité de l'enregistrement, à laquelle l'Assemblée voulait les soumettre comme les autres notaires de France; mais leurs réclamations ne furent pas écoutées, et la loi de 1790 les assujettit au principe d'uniformité qui dominait tout, dans la législation régénérée de la France.

L'enregistrement fut donc invoqué comme mesure tendant à fixer la date des actes; la main du notaire ne suffisait pas. Aussi, lorsque l'Assemblée constituante organisa le notariat, dans sa définition des fonctions des notaires, elle se borna à dire que ces officiers imprimèrent à l'acte l'authenticité, sans parler de la date. « Il » sera établi dans tout le royaume des fonctionnaires » publics chargés de recevoir tous les actes, et de leur » donner le caractère d'authenticité attaché aux actes publics (2). »

Quoi qu'il en soit, il me semble que la loi de 1790 ne faisait autre chose que colorer une mesure fiscale par un faux prétexte d'utilité, lorsqu'elle disait que l'enregistrement donnait aux actes publics la fixité de la date. Elle exigeait, en effet, que l'acte notarié fût présenté à l'enregistrement dans les dix jours qui suivront la date (art. 8), et l'on sait que si cette présentation était faite,

(1) Répert., v° Enregistrement.

(2) Loi du 6 octobre 1791.

l'acte prenait rang et date, non du jour de l'enregistrement, mais du jour de la date apposée par le notaire (1). Dès lors, quelle garantie cet enregistrement offrait-il contre les antidates? Qui répondait que le notaire n'avait pas choisi une date plutôt qu'une autre? Combien d'antidates possibles dans ce laps de dix jours, qui était porté à vingt pour les lieux qui n'étaient pas le siège d'un bureau? Quand la loi dit que les actes sous seing privé n'ont de date certaine que du jour de l'enregistrement, je vois alors une règle précise, appliquée logiquement et arrivant aux résultats auxquels elle tend. L'enregistrement est tout, le dire des parties n'est rien, quant à la date. Mais on me dit qu'un acte, pourvu qu'il soit enregistré dans les dix jours, prendra date de l'époque indiquée par le notaire, et non pas de l'époque de l'enregistrement, je ne conçois plus que l'enregistrement soit un moyen de *constater la date*.

La loi du 22 frimaire an VII, qui a refondu toutes les lois antérieures sur l'enregistrement, n'a pas répété les dispositions de la loi de 1790, dont je viens de parler. Faut-il s'étonner qu'elle soit rentrée dans le vrai, en mettant de côté ce charlatanisme de fixité de dates, qui n'était que dans les mots?

L'art. 73 de cette loi a même abrogé d'une manière générale et absolue la loi de 1790. Il porte : « *Toutes les lois rendues sur les droits d'enregistrement, et toutes dispositions d'autres lois y relatives sont abrogées.* »

MM. Merlin et Grenier font ici une objection que la cour de Grenoble traite de *subtilité dénuée de tout fondement raisonnable*. Ils disent : L'art. 73 n'a abrogé que ce qui était relatif aux droits d'enregistrement, mais non à la formalité elle-même; il n'a parlé que de ce qui, dans les lois précédentes, était purement fiscal; il laisse subsister tout ce qui y est étranger.

(1) Arrêt de la Cour de cassation du 1^{er} brumaire an XIII. Dict. de l'Enreg., v^o Acte.

Cette objection tombe devant les termes de la loi de l'an VII, qui abroge non certaines dispositions des lois rendues sur les droits d'enregistrement, mais les lois elles-mêmes, dans leur entier et dans toutes leurs parties, afin qu'il n'y ait plus qu'un Code de l'enregistrement, renfermé dans la loi nouvelle. Or, la loi de 1790 est une loi sur les droits d'enregistrement. Lorsque la commission des impositions de l'Assemblée constituante présenta le projet qui devint depuis la loi de 1790, elle dit dans son rapport : « C'est d'après ces réflexions que nous avons » rédigé le projet de décret que nous vous soumettons » sur les droits appelés si improprement domaniaux. » Et ce projet porte l'intitulé suivant : « *Projet de décret sur le DROIT d'enregistrement des actes civils et judiciaires, et des titres de propriété.* »

Ouvrons, d'ailleurs, la loi de 1790 elle-même : dans son art. 1^{er}, elle abroge les droits de contrôle et tous autres de même nature.

Dans l'art. 2, elle établit la formalité de l'enregistrement, et ajoute : « A raison de cette formalité, il sera » payé un droit dont les proportions seront réglées ci-après. »

Dans l'art. 3, elle divise les actes de propriété en trois classes pour la perception du droit d'enregistrement.

Les art. 4 et 5 déterminent les bases du droit d'enregistrement sur ces différents actes.

L'art. 6 impose deux fois la somme du droit sur la valeur des objets omis dans les déclarations des parties.

L'art. 7 indique sur quelles classes et sections du tarif la somme du droit sera réglée.

Les art. 8 et 9 indiquent dans quels délais les actes doivent être présentés à l'enregistrement; ils déterminent des peines contre les actes dont l'enregistrement a été retardé, et aussi des peines contre les officiers retardataires, et les notaires sont astreints à payer deux fois les droits; d'où il suit que cet art. 9 dont s'appuyent

MM. Merlin et Grenier, aboutit positivement à une disposition *sur les droits d'enregistrement!!*

L'art. 10 s'occupe des *droits* sur les actes judiciaires.

Puis viennent plusieurs dispositions sur les droits auxquels sont assujettis les actes sous seing privé, sur les déclarations de succession, sur l'établissement des bureaux pour l'enregistrement, sur la prescription des actions en supplément de *droits* ou en restitution de *droits*, et l'on arrive à l'art. 21 portant : « La perception des *droits d'enregistrement* réglés par le présent décret et par le tarif annexé n'aura aucun effet rétroactif. »

L'article final s'occupe de « l'introduction et de l'instruction des instances relatives à la perception des *droits d'enregistrement.* »

Et c'est en présence de pareilles dispositions, qu'on viendrait soutenir que la loi de 1790 n'est pas essentiellement et fondamentalement *une loi rendue* (comme le dit l'art. 73 de la loi du 22 frimaire an VII) sur les *droits d'enregistrement!!!*

Cette loi est donc abrogée, et aucune de ses parties ne doit survivre à la disposition générale de la loi de l'an VII, qui abroge tout ce qui est « *loi rendue sur les droits d'enregistrement.* » La loi de 1790 est un corps complet où tout se lie, où la matière est organisée dans un esprit homogène. De deux choses l'une : ou elle n'est pas abrogée du tout, ce que personne n'oserait prétendre, ou elle est abrogée dans son entier.

Mais comparons l'art. 9 de la loi de 1790, avec les articles correspondants de la loi du 22 frimaire an VII.

Cet article, partant du principe posé dans l'art. 2 et rappelé ci-dessus, disait que l'acte non enregistré dans les délais fixés *ne vaudrait que comme acte sous seing privé*, que le notaire serait responsable de l'omission envers les parties, et qu'il payerait le double droit ; que cependant l'acte, ayant reçu après coup la formalité requise, acquerrait fixité de date et hypothèque à compter du jour de l'enregistrement.

Puis venait un paragraphe relatif aux actes d'huissiers. Ils sont *déclarés nuls* à défaut d'enregistrement, et les huissiers sont condamnés à une amende de 10 fr. pour chaque exploit non enregistré.

Les auteurs de la loi du 22 frimaire an VII se sont occupés de la sanction pénale des dispositions qu'ils ordonnaient dans les art. 33, 34 et suivants.

L'art. 34 est relatif aux huissiers ; il leur impose une amende de 25 fr., et, de plus, une somme équivalente au montant du droit de l'acte non enregistré. Puis, il s'arme des mêmes rigueurs que l'art. 8 de la loi de 1790, et il *déclare nuls* l'acte et le procès-verbal non enregistrés dans les délais. Voici donc l'art. 8 de cette loi reproduit dans la loi nouvelle. Le législateur de l'an VII l'avait sous les yeux ; il y a puisé sa règle de conduite, en ce qui concerne les huissiers.

En a-t-il été ainsi à l'égard des notaires ? Nullement. Ici, le législateur abandonne tout à fait les errements de l'art. 8, et, dans son art. 33, il se borne à condamner ces officiers ministériels à une amende et au paiement du droit ; mais il ne dit plus que l'acte non enregistré ne vaudra que comme acte privé, et qu'il n'acquerra fixité de date et hypothèque que du jour de l'enregistrement tardif. Pourquoi donc cette imitation de la loi de 1790 en ce qui concerne les huissiers, et cette dissemblance en ce qui concerne les notaires ? N'est-il pas clair que le nouveau système rejette les principes de l'ancien sur la valeur de l'enregistrement, quant à la fixité des dates des actes notariés ? Il me semble impossible de rien répondre de concluant à un rapprochement aussi frappant.

Veut-on maintenant savoir la cause de ce changement de système ?

D'abord il n'était pas exact de dire, comme le faisait la loi de 1790, que l'enregistrement donnait aux actes notariés la fixité de la date ; j'ai prouvé ci-dessus que les

dispositions de cette loi étaient en opposition avec ses promesses.

De plus, nous avons vu tout à l'heure que les auteurs de la loi de 1790 avaient appelé à leur secours la formalité de l'enregistrement *pour constater l'ordre des hypothèques*. Mais tout cela était devenu inutile par la loi du 11 brumaire an VII, qui avait réorganisé le régime hypothécaire, et qui avait voulu que l'hypothèque fût toujours spéciale, et que *l'ordre des hypothèques dépendit de l'ordre des inscriptions*.

Enfin la crainte des antidates, qui avait servi de thèse au législateur de 1790, devait beaucoup moins frapper les auteurs de la loi du 22 frimaire an VII, puisque la loi du 11 brumaire de la même année faisait dépendre les transmissions de propriété, non pas du jour des actes notariés, mais du jour de la transcription de ces actes dans les bureaux du conservateur.

Sous tous ces rapports, les peines portées par la loi de 1790 devenaient donc inutiles et gênantes, et l'on conçoit qu'elles aient été abrogées.

Aussi voyez la loi du 25 ventôse an XI sur le notariat. « Les notaires, dit-elle, sont des fonctionnaires publics » établis pour recevoir tous les actes et contrats auxquels » les parties doivent ou veulent faire donner le caractère » d'authenticité attaché aux actes de l'autorité publique, » et pour *en assurer la date*, en conserver le dépôt, en » délivrer des grosses et des expéditions. »

Ainsi, la date d'un acte ne dépend plus de son enregistrement : c'est le notaire qui, par le caractère dont il est revêtu, assure aux dates leur fixité. Voilà donc la loi de 1790 abrogée par la loi du 25 ventôse an XI, comme elle l'avait été par la loi du 22 frimaire an VII, et ces deux dernières lois se rencontrent dans le même système. Notez que les expressions de la loi de l'an XI sont d'autant plus remarquables qu'elles ajoutent à la loi de 1791 sur le notariat, qui se taisait sur la fixité des dates apposées par les notaires ; car elle s'en rapportait au

principe posé dans les art. 2 et 8 de la loi de 1790. La démonstration est donc maintenant complète.

Il ne faut pas se le dissimuler, au surplus, les dispositions relatives à l'enregistrement (dont je ne veux pas nier l'utilité sous d'autres rapports) n'ont jamais été un préservatif contre les antidates, puisque l'enregistrement opéré en temps utile a toujours produit un effet rétroactif à la date apposée par le notaire. Le véritable remède contre les antidates est dans les répertoires que tiennent les notaires, et sur lesquels ils doivent inscrire jour par jour, sans blanc ni interligne, les actes qu'ils reçoivent (1). C'est ce que disait Loyseau, en se plaignant des inconvénients qui résultaient, de son temps, de l'oubli où était tombée l'ordonnance de 1535, qui prescrivait la tenue de pareils répertoires. Après avoir rappelé des exemples d'antidates et de faux, il ajoutait (2) : « Pour donc obvier à ces deux méchancetés, à » sçavoir de l'antidate, et du changement de la feuille » du milieu..., il serait très-nécessaire de renouveler les » ordonnances qui enjoignent aux notaires de faire des » registres continus. »

Concluons de tout ceci que l'hypothèque doit toujours remonter à la date de l'acte public, pourvu que, dans un délai quelconque, cet acte soit présenté à l'enregistrement, et que dès lors l'inscription prise avant l'enregistrement (ce qui pourrait arriver dans le cas d'une fausse mention de l'enregistrement) doit produire tout son effet.

508. J'ai dit ci-dessus (3) que l'on peut prendre inscription en vertu d'une convention conditionnelle, et quoique le montant de l'obligation ne soit pas encore liquidé.

J'ai cité pour exemple le cas d'un particulier qui s'est obligé de fournir à un manufacturier des matières brutes,

(1) Art. 49 de la loi du 22 frimaire an VII. Art. 14 de la loi de 1790, sur l'Enregistrement. Ordonn. de 1535.

(2) Off., liv. 2, ch. 5, n^{os} 73, 74, 75.

(3) N^{os} 471 et suiv., 476, etc.