

de son droit, les créances subsistent, et par suite l'hypothèque, jusqu'à ce que l'acquéreur paye à l'échéance du terme. Il en serait de même si le terme avait été stipulé contre le débiteur, et que le créancier veuille le maintenir (nos 554, 556).

L'article 116 ajoute que le nouveau propriétaire peut consigner son prix, et cette consignation équivaut au paiement. Tant que les créanciers ne sont pas d'accord sur l'ordre dans lequel le prix doit être distribué entre eux, l'acquéreur ne peut pas payer; il a cependant le droit de payer, et il peut y avoir intérêt; dès lors la loi a dû lui permettre de consigner (n° 558).

CHAPITRE X.

DE LA PUBLICITÉ DES REGISTRES ET DE LA RESPONSABILITÉ DU CONSERVATEUR.

§ I. Des obligations du conservateur.

Sommaire.

- 605 Quelles sont les fonctions du conservateur? En quel sens les registres qu'il tient sont-ils publics?
606. Quand les conservateurs doivent-ils opérer les transcriptions et les inscriptions? Quel est le droit des requérants?
607. Des registres que les conservateurs sont obligés de tenir et des formalités prescrites pour la tenue des registres.

605. La loi du 21 ventôse an VII porte (art. 3) : « Le conservateur est le préposé à l'exécution des formalités prescrites pour la conservation des hypothèques et la consolidation des mutations de propriétés immobilières. » Il est chargé de transcrire sur un registre à ce destiné tous actes entre-vifs translatifs ou déclaratifs de droits réels immobiliers, ainsi que les baux dont la loi prescrit la publicité (art. 1^{er}). Il inscrit les privilèges et hypothèques établis sur les biens qui sont situés dans l'arrondissement où il exerce ses fonctions (art. 82). L'inscription et la transcription se font sur la réquisition des parties intéressées, sauf l'inscription d'office que le conservateur doit prendre quand il opère

la transcription d'un acte qui donne naissance à un privilège (art. 35).

Le conservateur opère encore la radiation des inscriptions hypothécaires sur la réquisition des parties intéressées (art. 92).

Enfin, il délivre des certificats sur la demande des tiers intéressés à connaître la situation hypothécaire de la personne avec laquelle ils traitent. L'article 127 porte qu'il « est tenu de délivrer des certificats constatant les mutations et concessions de droits réels, ainsi que les baux consentis par tous individus indiqués par les réquisitions écrites qui lui sont faites à cette fin. Il est également tenu de délivrer à tout requérant copie des transcriptions ou inscriptions existantes, ou des certificats constatant qu'il n'en existe point ». C'est en cela que consiste la publicité des registres. Ils sont publics, en ce sens que tout tiers peut requérir les certificats et les copies dont parle l'article 127; le conservateur n'a pas le droit de s'enquérir de l'intérêt qu'a le requérant de connaître les mutations ou les inscriptions (nos 573, 574).

606. Les inscriptions et transcriptions peuvent et doivent être opérées tous les jours, excepté les dimanches et jours de fête. Dans aucun cas, le conservateur ne peut refuser ni retarder les transcriptions et inscriptions, sous peine de dommages-intérêts des parties (art. 130). Nous avons dit ci-dessus (1) ce que les conservateurs doivent faire quand ils se trouvent dans l'impossibilité de transcrire ou d'inscrire immédiatement les actes qu'on leur présente (art. 124, 1^o, et 126) (nos 578, 579).

Ceux qui requièrent la transcription ou l'inscription d'un titre sont intéressés à avoir une preuve de la remise des actes qu'ils ont faite au conservateur, pour s'en prévaloir contre lui, soit qu'il fasse la transcription ou l'inscription sans observer l'ordre des numéros indiqués au registre des dépôts, soit qu'il ne la fasse pas. La loi contient à cet égard la disposition suivante (art. 126, § 1) : « Les conservateurs donneront au requérant, s'il le demande, une reconnaissance, sur papier timbré, de la remise des actes ou bordereaux destinés à être transcrits ou inscrits. Cette reconnaissance rappellera le numéro du registre sous lequel la remise aura été inscrite » (n° 581).

(1) Voyez, ci-dessus, nos 512, 524.

607. « Les conservateurs doivent tenir 1° un registre de dépôts, où seront constatés par numéros d'ordre et à mesure qu'elles s'effectuent, les remises des titres dont on requiert l'inscription ou la transcription; 2° des registres où se seront portées les transcriptions; 3° des registres où sont portées les inscriptions des privilèges et hypothèques, et les radiations ou réductions » (art. 124).

Les registres des conservateurs sont des actes authentiques dans le sens de l'article 1317, puisque les mentions qui y sont faites sont reçues par des officiers publics ayant mission de constater des faits juridiques dans les formes solennelles requises par la loi. Ils font donc foi comme tout acte authentique, d'après les règles que nous avons exposées au titre des *Obligations* (1). C'est pour ce motif que la loi prescrit des formalités dont le but est de prévenir toute fraude. Nous renvoyons au texte des articles 125 et 133 (nos 588-590).

§ II. De la responsabilité du conservateur.

N° 1. DE LA RESPONSABILITÉ CIVILE.

Sommaire.

608. Principe de la responsabilité et conditions.
 609. Dans quels cas les conservateurs sont-ils responsables?
 610. Quelle est l'étendue de leur responsabilité?
 611. Peuvent-ils rectifier les erreurs qu'ils ont commises?
 612. Quelle est la durée de la responsabilité?

608. Les conservateurs sont responsables du préjudice qu'ils causent aux particuliers en ne remplissant pas leurs fonctions ou en commettant des fautes dans cet accomplissement. C'est l'application aux conservateurs du principe établi par les articles 1382 et 1383, que nous avons expliqué au titre qui est le siège de la matière (2). Il en résulte que deux conditions sont requises pour que le conservateur soit responsable : 1° une faute qui lui soit imputable, 2° un préjudice. La loi énumère quelques cas de responsabilité; ce ne sont que des exemples, la règle est générale,

(1) Voyez le t. III de ce cours, p. 115, nos 196-201.

(2) Voyez le t. III de ce cours, p. 245, nos 347-360.

et la responsabilité est régie par le droit commun (nos 593, 594).

609. Les conservateurs sont responsables du préjudice résultant :

1° De l'*omission* sur leurs registres des transcriptions d'actes soumis à cette formalité et des inscriptions requises en leurs bureaux » (art. 128). Il faut ajouter qu'ils répondent aussi de la nullité de la transcription ou de l'inscription, si elle leur est imputable. C'est l'application de la règle générale. La loi la consacre implicitement pour les inscriptions, en exigeant que l'un des bordereaux reste entre les mains du conservateur, et que l'autre soit remis au requérant, afin que le conservateur puisse prouver que la nullité ne lui est pas imputable (1) (n° 579).

2° « Du défaut de mention, dans leurs certificats, d'une ou de plusieurs des transcriptions ou inscriptions existantes. » Le tiers qui traite dans l'ignorance des droits réels ou des inscriptions non mentionnées dans le certificat sera lésé; si le conservateur est en faute, il sera responsable. L'article 128 suppose qu'il peut n'être pas en faute; l'erreur peut, en effet, provenir de désignations insuffisantes qui ne pourraient être imputées au conservateur. Par exemple, le débiteur est désigné sous deux noms différents; le conservateur délivre un certificat des inscriptions prises sous le nom du débiteur tel qu'il est orthographié dans la réquisition qui lui est faite : il n'est pas responsable pour avoir omis une inscription prise sur le même débiteur, mais désigné par un nom différent. L'erreur vient de la désignation irrégulière du débiteur; et cette erreur n'est pas imputable au conservateur (n° 599).

L'article 129 prévoit un cas spécial. Un tiers acquéreur qui veut purger demande au conservateur un état des inscriptions qui grèvent l'immeuble. Le conservateur en omet une; il est en faute, et si cette faute cause un préjudice, il est responsable. Il se peut que le créancier ne soit pas lésé; la loi lui donne le droit de requérir la mise aux enchères dans le délai légal, et de se présenter à l'ordre; s'il le fait, il n'éprouve aucun préjudice, et par suite, il n'y a pas lieu à responsabilité. Mais le créancier peut ne pas avoir connaissance de la purge; dans ce cas, il est dans l'impossibilité d'exercer ses droits, il sera donc lésé, et, par

(1) Voyez, ci-dessus, n° 524.

suite, il doit avoir un recours. Il est lésé, car l'immeuble est affranchi de l'inscription du créancier omis ; la loi l'a décidé ainsi dans un intérêt général. C'est pour assurer la libre circulation des biens que la loi a organisé la purge ; quand l'acquéreur a rempli toutes les formalités légales, il doit être à l'abri des poursuites du créancier omis, sauf à celui-ci de poursuivre le conservateur (n° 600).

610. Le conservateur est responsable du préjudice qu'il cause par sa faute. S'il n'y a pas de préjudice, il n'est pas soumis à la responsabilité civile : il ne peut y avoir d'action en dommages-intérêts quand il n'y a pas de dommage. Alors même que le tiers est lésé, la responsabilité du conservateur est limitée au préjudice qui est résulté de la faute. Le conservateur omet une inscription ; si, en supposant l'inscription prise, le créancier avait été colloqué pour toute la créance, le conservateur sera condamné à payer toute la dette. Si, à raison des inscriptions antérieures, le créancier n'avait été colloqué que partiellement, le conservateur sera tenu de payer la somme à laquelle se serait élevée la collocation. Il en serait de même si l'inscription était nulle par la faute du conservateur. Ce que nous disons des inscriptions s'applique à la transcription (nos 606, 607).

611. Le conservateur, responsable de l'irrégularité des inscriptions, peut-il réparer sa négligence en rectifiant l'inscription ? Oui, mais sous les conditions déterminées par l'article 134. « Le conservateur peut opérer, à ses frais, la rectification des erreurs qu'il aurait commises, en portant sur ses registres, mais seulement à la date courante, une transcription des actes et bordereaux, précédée d'une note qui relatera la première transcription. » Le conservateur ne peut donc pas corriger les écritures portées sur ses registres ; les actes inscrits sur un registre public donnent des droits aux tiers, précisément à raison des erreurs qui s'y trouvent ; dès lors ils doivent subsister tels qu'ils sont ; sauf à l'officier public de faire une nouvelle inscription qui n'aura rang qu'à partir du jour où elle a été prise ; et afin d'avertir les tiers qu'il s'agit d'une inscription rectifiée, le conservateur est tenu de mettre en tête une note qui relate l'acte irrégulier. Le conservateur ne sera donc affranchi de la responsabilité qu'il a encourue que pour l'avenir (n° 611).

612. Quelle est la durée de la responsabilité du conservateur ? La loi du 21 ventôse an VII déroge, sous ce rapport, au droit commun. Elle impose aux conservateurs l'obligation de donner caution, pour garantir les droits des tiers. Le cautionnement subsiste pendant toute la durée de leurs fonctions et dix ans après leur cessation. De là suit que leur responsabilité reste soumise à la prescription ordinaire, tant qu'ils sont en fonctions, mais qu'elle cesse dix ans après. En effet, il résulte du texte et de l'esprit de la loi que le cautionnement subsiste pendant toute la durée de la responsabilité ; donc la responsabilité cesse quand le cautionnement est éteint (n° 612).

N° 2. DE LA RESPONSABILITÉ PÉNALE.

Sommaire.

613. Quand il y a lieu à la responsabilité pénale.

613. L'article 139 porte : « 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 cinquante à mille francs, pour la première contravention. En cas de récidive, l'amende sera double et la destitution pourra même être prononcée, selon les circonstances, le tout sans préjudice des dommages et intérêts des parties, lesquels seront payés avant l'amende. » La loi suppose que la responsabilité pénale concourt avec la responsabilité civile ; c'est le droit commun ; le cautionnement sert de garantie, et avant tout aux tiers. Il se peut aussi que le conservateur n'encoure aucune responsabilité civile, parce qu'il n'est résulté aucun préjudice de la faute qu'il a commise ; il encourra néanmoins l'amende, puisque la peine est établie dans un intérêt public (n° 613).

DISPOSITIONS TRANSITOIRES.

Sommaire.

614. But de ces dispositions. Renvoi au texte.

614. La loi belge déroge au code civil en des points très-importants. Elle ordonne la transcription des actes entre-vifs

translatifs ou déclaratifs de droits réels immobiliers, et de baux dépassant neuf ans ou contenant quittance anticipative d'au moins trois ans de loyer. Elle soumet les hypothèques légales des incapables aux principes de spécialité et de publicité. Elle abolit l'hypothèque judiciaire. Elle innove en matière de purge et de prescription. Le législateur a décidé que ces dispositions nouvelles entreraient en vigueur après la publication de la loi, ce qui est juridique tout ensemble et rationnel. Toutefois il a respecté ce qu'il considère comme un droit acquis. Sous l'empire du code civil, les droits immobiliers s'acquerraient à l'égard des tiers, sans aucune publicité; est-ce là un droit acquis? A notre avis, non. Nous renvoyons à ce qui a été dit sur le principe de la non-rétroactivité (1). Quant aux hypothèques et privilèges existant lors de la publication de la loi, ils ont été soumis aux règles de la législation nouvelle. Il a fallu pour cela des dispositions transitoires; nous renvoyons au texte de la loi, cette matière n'ayant plus d'intérêt pratique, et ne présentant aucun intérêt de théorie (nos 614-621)

TITRE XX.

(TITRE XIX DU CODE CIVIL.)

DE L'EXPROPRIATION FORCÉE.

Les dispositions de ce titre ont été reproduites dans la loi du 15 août 1854. Cette matière appartient à la procédure.

(1) Voyez le t. I de ce cours, p. 152, n° 56.

TITRE XXI.

(TITRE XX DU CODE CIVIL.)

DE LA PRESCRIPTION.

CHAPITRE I^{er}.

DISPOSITIONS GÉNÉRALES.

(Principes de droit civil, t. XXXII.)

Sommaire.

615. Définition. Conditions générales de la prescription.
 616. Quel est le fondement de la prescription acquisitive et extinctive?
 617. Qui peut prescrire et contre qui peut-on prescrire?

615. « La prescription est un moyen d'acquérir ou de se libérer par un certain *laps de temps* et sous les conditions déterminées par la loi » (art. 2219). Il y a donc deux espèces de prescription. D'abord celle par laquelle on *acquiert*; le code la mentionne parmi les modes d'acquérir la propriété (art. 712): on l'appelle prescription acquisitive ou usucapion. Il y a, en second lieu, la prescription par laquelle on se libère; le code la place parmi les modes d'extinction des obligations (art. 1234). On l'appelle prescription extinctive.

La prescription s'accomplit par un certain *laps de temps*: la prescription acquisitive par dix ou vingt ans, quand le créancier a titre et bonne foi, et par trente ans quand il n'a ni bonne foi ni titre: la prescription extinctive, par trente ans, sauf quelques prescriptions plus courtes, telles que celle de l'article 1304.

Outre le temps, il faut, d'après l'article 2219, d'autres conditions déterminées par la loi pour qu'il y ait prescription.

Pour la prescription acquisitive, il faut la possession pendant tout le temps que la loi requiert. En réalité, les deux conditions de temps et de possession se confondent, puisque le temps n'est