

RAPPORT GÉNÉRAL
SUR
L'INSTITUTION DES LIVRES FONCIERS
ET LEUR FONCTIONNEMENT
EN CE QUI CONCERNE LES DROITS RÉELS IMMOBILIERS
AUTRES QUE LES PRIVILÈGES ET HYPOTHÈQUES,
par M. Ch. Massigli.

SOUS-COMMISSION JURIDIQUE.

Folien G. G. G.

SOMMAIRE.

INTRODUCTION.....	61
Pages.	

PREMIERE PARTIE. PRINCIPES GENERAUX DU PROJET.

CHAPITRE Ier.

DES LIVRES FONCIERS ET DE LEUR FONCTIONNEMENT.

I. — Les défauts du système de la loi du 23 mars 1855. — La forme, l'étendue et la fonction de la nouvelle publicité. — L'autorité des énonciations du Livre foncier.....	63
II. — Le contrôle du conservateur. — La forme des actes admis à l'inscription. — La vérification de la capacité des disposants.....	68
III. — La responsabilité des conservateurs et des officiers publics associés au fonctionnement des Livres fonciers. — La question de la responsabilité de l'Etat.....	72
IV. — Les conservations de Livres fonciers et les fonctionnaires préposés à leur gestion.....	75

CHAPITRE II.

DU PREMIER ETABLISSEMENT DES LIVRES FONCIERS.

I. — Application obligatoire du régime des Livres fonciers.....	79
II. — Procédure de l'immatriculation.....	83
III. — Des effets de l'immatriculation.....	85
IV. — Du certificat d'immatriculation.....	87

DEUXIEME PARTIE. ETUDE PARTICULIERE DES DISPOSITIONS DU PROJET.

TITRE Ier.

DE LA FORME ET DE LA CONSERVATION DES LIVRES FONCIERS.

Remplacement des registres actuels par des Livres fonciers à feuillets réels. — Définition de l'unité foncière. (Art. 1 à 3.).....	89
Fascicule n° 9.	8

Pages.	
94	Immeubles immatriculés au Livre foncier. — Particularités concernant les mines. (Art. 4.)
95	Distribution et énonciations principales du feuillet foncier. (Art. 5.)
97	Autorité des énonciations du feuillet foncier. — Particularités concernant certaines inscriptions. (Art. 7.)
99	Registres auxiliaires. — Institution d'un répertoire alphabétique. (Art. 6.)
100	Fonctionnaires chargés de la tenue des Livres fonciers. — Siège des conservations. (Art. 8.)
100	Communication des renseignements contenus dans les Livres fonciers. (Art. 9.)

TITRE II.

DE LA PUBLICITÉ DES DROITS RÉELS IMMOBILIERS AUTRES QUE LES PRIVILÈGES ET HYPOTHÈQUES ET DE LEUR INSCRIPTION AUX LIVRES FONCIERS.

CHAPITRE I^{er}.

De l'application de la publicité et de ses effets.

102	Mutations entre vifs
102	a) Étendue d'application de la publicité. (Art. 10, 11 et 13, § 1 et 2.)
103	b) Omission de la publicité. — Ses conséquences. (Art. 12, 24 et 30.)
105	c) Effets de la publicité. — La force probante. — Publicité des causes d'éviction. (Art. 13, § 3 et art. 14 à 23.)
106	d) La prescription. (Art. 26.)
113	Mutations par décès.
115	Application de la publicité. — Ses effets. (Art. 27 et 28.)
115	Envoi en possession des biens d'un absent. (Art. 29.)
116	Concordance de la matrice cadastrale et du Livre foncier. (Art. 31.)

CHAPITRE II.

Des inscriptions.

117	Forme des inscriptions. (Art. 30.)
118	Du droit de préférence attaché à l'inscription. (Art. 33.)
120	Condition préalable de toute inscription. — Publicité du droit de l'auteur du transfert. (Art. 32.)
121	Obligation imposée à certains officiers publics de veiller eux-mêmes à la publicité des droits résultant des actes auxquels ils prêtent leur ministère. (Art. 35.)
121	Régularisation ordonnée par la justice des titres non encore inscrits servant de base à une décision judiciaire. (Art. 36.)
121	Temps où l'inscription peut être utilement effectuée. — Événements qui arrêtent le cours des inscriptions. (Art. 37.)
122	Refus du bénéficiaire de l'inscription à certains droits dont la constitution n'est point encore parfaite. — Application intermédiaire de la prénotation. (Art. 38.)
124	Des actes en vertu desquels les inscriptions sont opérées. (Art. 39 à 44.)
125	Formalités et procédure de l'inscription. — Contrôle du conservateur. (Art. 44 à 54.)

138	Clas particuliers. (Art. 55 à 62.)
138	a) Modifications de la consistance d'une unité foncière. — Adjonction ou distraction d'une fraction. — Division d'une unité foncière en plusieurs unités distinctes. (Art. 55 à 59.)
138	b) Réunion de deux lots contigus entre les mains du même propriétaire. (Art. 57.)
140	c) Inscription forcée. (Art. 60.)
140	d) Inscription d'un acte entre vifs, sur production d'un bordereau en forme privée, après le décès du disposant. (Art. 61.)
141	e) Inscription des droits appartenant à un mineur, à un interdit ou à une femme mariée. (Art. 62.)
141	De la prénotation. — Conditions de son insertion au Livre foncier. — Ses effets. (Art. 63.)
141	Extension aux prénotations et aux mentions d'un grand nombre des règles applicables aux inscriptions. (Art. 64.)
143	Rectification des inscriptions, mentions ou prénotations irrégulières. (Art. 65.)

CHAPITRE III.

Des radiations.

144	Des cas où la radiation peut avoir lieu et des actes en vertu desquels elle s'opère. (Art. 66 et 67.)
144	Procédure de la radiation. (Art. 68 à 72.)
146	Annulation d'une radiation. — Ses conséquences. (Art. 73.)

TITRE III.

DES MENTIONS D'ÉTAT CIVIL, D'INCAPACITÉ ET DE DESSAISISSEMENT.

147	Publicité de l'incapacité résultant de la minorité. (Art. 74.)
148	Publicité de l'état de mariage et de l'incapacité qui peut en résulter. (Art. 75.)
150	Publicité du dessaisissement du débiteur en état de faillite ou de liquidation judiciaire. (Art. 76 et 82.)
151	Publicité de l'incapacité résultant soit de l'interdiction judiciaire, soit de la dation d'un conseil judiciaire. (Art. 77, 78, 81 et 84.)
152	Publicité de l'incapacité des personnes placées dans un établissement d'aliénés. (Art. 79.)
153	Publicité de l'interdiction légale. (Art. 80.)
154	Dispositions générales concernant toutes les mentions d'état civil, d'incapacité et de dessaisissement. (Art. 82.)

TITRE IV.

DE LA RESPONSABILITÉ DES CONSERVATEURS ET AUTRES OFFICIERS PUBLICS.

155	Responsabilité des conservateurs. (Art. 84 et 85.)
155	Obligations et responsabilité imposées aux notaires et aux juges de paix. (Art. 86 et 87.)
156	Durée des actions en responsabilité pour faits relatifs aux opérations du Livre foncier. — Affectation du cautionnement du conservateur. (Art. 88.)

TITRE V.

DU PREMIER ETABLISSEMENT DES LIVRES FONCIERS.

Procédure établie pour la constitution des Livres fonciers et pour l'immatriculation de chaque immeuble. (Art. 89 à 103.) 157

Mise en vigueur du nouveau régime. — Période de transition. — Suspension de l'application du principe de la force probante. (Art. 103 et 104.) 163

DISPOSITIONS GÉNÉRALES.

De la certification de conformité des certificats d'immatriculation. — Des mesures à prendre en cas de perte et de vol d'un certificat. (Art. 105 et 106.) 165

Dispositions pénales. (Art. 107) 166

Détails d'exécution. (Art. 108.) 166

AVANT-PROJET SUR L'INSTITUTION DES LIVRES FONCIERS.

Textes ou résolutions votés, en première délibération, par la Sous-Commission juridique et texte proposé par le Comité de révision. 167

ANNEXES.

Sommaire. 196

Documents annexes. 197

SOUS-COMMISSION JURIDIQUE.

Annexe au procès-verbal de la séance du 8 mars 1900.

COMITÉ DE REVISION⁽¹⁾.

RAPPORT GÉNÉRAL SUR L'INSTITUTION DES LIVRES FONCIERS ET LEUR FONCTIONNEMENT

EN CE QUI CONCERNE LES DROITS RÉELS IMMOBILIERS

AUTRES QUE LES PRIVILÈGES ET HYPOTHÈQUES.

par M. Ch. Massigli.

INTRODUCTION.

1. — Le développement du commerce et du crédit immobiliers dépend pour une certaine part d'importants phénomènes d'ordre économique, social et politique, et l'on ne doit pas l'attendre uniquement des règles établies par la législation civile pour régir les transmissions de la propriété foncière et la constitution des charges dont elle peut être grevée. Il n'en subit pas moins profondément l'influence de ces règles, si bien que l'on a pu dire de ces dernières qu'elles forment la partie du droit civil qui ménage au législateur l'action la plus puissante sur les intérêts économiques d'un pays. Elles peuvent faire que la terre entre dans le courant des échanges et circule aisément au lieu de demeurer immobile entre des mains impuissantes ou inhabiles à exploiter toutes ses ressources; elles peuvent attirer vers les placements immobiliers les capitaux qui affluent vers le commerce et l'industrie, et aider la propriété rurale à se procurer à un taux modéré les capitaux considérables dont les transformations de l'agriculture et la lutte internationale de la production exigent qu'elle ait la disposition; et le moyen d'obtenir ces résultats est, avant tout, de donner la sécurité aux acquéreurs et aux prêteurs sur hypothèque.

Personne n'ignore combien peu la législation du Code de 1804 était faite pour y réussir. Délaisant le système de publicité partielle institué par la loi du 11 prumaire an VII, elle n'avait même pas fourni au tiers prêt à contracter avec un propriétaire apparemment la possibilité de s'assurer que celui-ci ne s'était pas déjà dessaisi de l'immeuble qu'il offrait de vendre ou d'hypothéquer. La loi du 23 mars 1855, en rétablissant la transcription, a réalisé un progrès; mais elle l'a conquis singulièrement étroit, et, comme avant sa promulgation, des plaintes s'élevaient et dénonçaient la réserve trop souvent imposée aux capitaux à l'égard des opérations immobilières⁽²⁾, ainsi que la cherté du crédit foncier, — conséquence des risques dont le prêteur veut être indemnisé lorsqu'il consent à prêter; — des vœux sont adressés

(1) Le Comité de revision a été constitué par la Sous-Commission juridique, le 8 mars 1894. Il se composait de MM. BURNON, président; MASSIGLI et CHALLAMEL, Rapporteurs généraux; FAYE, FALCIMAGNE, LA BONDÉ, HUILLIER, FABRE, LÉON MICHEL et FRAYATON.

(2) On peut constater, à la lecture des bilans de nos grandes compagnies d'assurances, que les emplois qu'elles font de leurs capitaux en prêts hypothécaires sont de peu d'importance eu égard aux placements qu'elles opèrent en valeurs mobilières françaises ou étrangères. Les placements hypothécaires des grandes compagnies allemandes sont au contraire très considérables. Les renseignements qui nous ont été fournis nous permettent de dire que la différence des législations hypothécaires des deux pays est loin d'être étrangère à cet état de choses.

au législateur, lui demandant, au nom de l'intérêt général, de donner une assise ferme et sûre à toutes les transactions ayant le sol pour objet, de constituer à la propriété un état civil qui en révèle et qui en affirme à tous l'exacte condition juridique, de supprimer des obscurités qui sont une cause de surprises et de procès, de fournir à tous les propriétaires d'immeubles une preuve aisément accessible, aussi simple que décisive, grâce à laquelle ils puissent en toute occasion établir l'existence de leurs droits.

2. — La comparaison des régimes de publicité qui fonctionnent dans les différents pays a conduit, depuis un certain temps déjà, à considérer comme étant le plus apte à répondre à ces besoins le système auquel le document qui en forme un organe essentiel a fait donner le nom de système des Livres fonciers. Issu, du moins dans un grand nombre des pays de droit germanique, d'une réaction contre la doctrine romaine qui avait détruit le formalisme originnaire des transferts de droits immobiliers, mais qui, par la déformation du fait juridique de la tradition, devait entraîner nos Coutumes françaises et le Code civil jusqu'à la clandestinité, il trouvait en Prusse une expression déjà savante et précise dans une ordonnance du grand Frédéric (20 décembre 1783). Il a pris, dans le même pays, une forme un peu plus souple et aussi plus parfaite dans les célèbres lois du 5 mai 1872 qui ont servi de modèles à la nouvelle législation foncière de l'Empire allemand.

Quatre traits principaux le caractérisent. — Il fonctionne au moyen de registres tenus ouverts des comptes particuliers tantôt à chaque propriétaire, tantôt à chaque immeuble. — La publicité y est rigoureusement exigée pour la consolidation des droits réels à l'égard des tiers; en Prusse, elle est nécessaire, même entre parties, pour l'acquisition de la propriété. — L'inscription faite au registre a une force probante dans l'intérêt des tiers de bonne foi; les droits qu'ils acquièrent en contractant avec la personne qu'elle désigne comme investie de la qualité de propriétaire doivent être maintenus quand même cette inscription pourrait être attaquée, de telle façon que l'inscription prouve, à l'égard et dans l'intérêt des tiers de bonne foi, le droit de celui qui l'obtient. — Enfin, la délivrance de l'inscription est subordonnée à une certaine vérification des droits des parties.

Un autre système célèbre, celui dont l'initiative de Sir R. Torrens a doté les colonies australiennes, est une variante du système des Livres fonciers. Il a certes des traits d'une originalité vigoureuse et hardie, et, en le rapprochant au système des Livres fonciers, nous ne voulons nullement dire qu'il se confonde avec le système foncier des pays germaniques; il n'en est pas moins vrai que, pour qui va au fond des choses, il offre lui-même, avec des particularités, les traits essentiels du système des Livres fonciers.

Ces systèmes se propagent et se répandent sans cesse; partout où la propriété se sent gênée dans son essor par un régime entaché de clandestinité, c'est vers le système des Livres fonciers ou vers une adaptation du système de l'*Act Torrens* que se tournent ses aspirations.

3. — Le rapport dans lequel M. le Ministre des Finances exposait, au moment de la création de la Commission extraparlamentaire du cadastre, le programme qu'elle avait à remplir, indiquait que ce serait la tâche de la Sous-Commission juridique d'étudier dans cette direction, sur la base que lui fournirait pour la détermination des immeubles le cadastre renouvelé, la réforme des dispositions législatives qui régissent à cette heure la publicité des transmissions de droits immobiliers.

« La création, disait-il, de Livres fonciers analogues à ceux en usage dans plusieurs pays étrangers, a été préconisée par de nombreux économistes et des juriconsultes autorisés; elle a été réclamée, d'une manière formelle, par la Commission d'études instituée auprès du Ministère de l'agriculture en vertu de l'arrêté du 11 janvier 1889 et par le Congrès international de la transmission de la propriété foncière tenu à Paris en 1889. Enfin, le Parlement, lors de l'examen et de la discussion du budget de l'année 1891, a nettement indiqué, conformément à la proposition du Gouvernement, sa volonté de voir mettre à l'étude l'organisation des Livres fonciers. Dans ces conditions, il n'est pas douteux que les études de la Commission doivent comprendre . . . l'ensemble de la question immobilière. »

4. — Et c'est dans le sens d'une réforme qui introduirait dans ce pays un régime de Livres fonciers que les délibérations de la Sous-Commission l'ont conduite à fixer ses résolutions.

Le projet dont le présent rapport doit fournir l'exposé a coordonné ces résolutions et a développé l'application des principes qu'elles avaient posés. Il règle ainsi d'une façon complète l'institution et le fonctionnement du système proposé. Il détermine la forme des Livres et les conditions de leur établissement initial; il fixe la portée du principe de la publicité ainsi que ses sanctions; il attache une force probante aux énonciations des registres et il prévoit le contrôle indispensable avant l'inscription; il institue les procédures nécessaires pour le fonctionnement de la publicité et il statue sur la responsabilité des officiers publics dont elles exigent le concours.

Nous dégageons dans une première partie les données fondamentales du projet. Nous ferons connaître ensuite le détail de ses dispositions.

PREMIERE PARTIE.

PRINCIPES GÉNÉRAUX DU PROJET.

CHAPITRE I^{er}.

DES LIVRES FONCIERS ET DE LEUR FONCTIONNEMENT.

I. — Les défauts du système de la loi du 23 mars 1855. — La forme, l'étendue et la fonction de la nouvelle publicité. — L'autorité des énonciations du Livre foncier.

5. — Parmi les critiques qui ont été formulées contre le système de publicité de la loi du 23 mars 1855, et qui ont d'ailleurs été reproduites tant de fois que c'est à peine si l'on ose seulement les résumer, il en est surtout trois qui retiennent l'attention par leur gravité.

1° Hors le cas où une substitution fidéicommissaire est établie par testament (art. 1069, C. civ.), la transcription se restreint aux transmissions immobilières qui ont leur titre dans un acte entre vifs; le registre public ne fait pas connaître les mutations opérées par voie de succession *ab intestat* ou de disposition testamentaire; il ne relate pas d'avantage les partages et les autres actes qui, soit par leur nature, soit en vertu d'une disposition spéciale de la loi, sont déclaratifs et non pas translatifs de droits; il est dès lors impossible d'obtenir par le registre une généalogie complète de la propriété. 2° La formalité de la transcription n'a par elle-même aucune force probante. Elle rend public un acte de transfert; elle lui donne en quelque façon date certaine, et lui assure un certain rang de priorité; elle avertit les tiers qu'à compter du moment où elle est accomplie l'ancien propriétaire a perdu le pouvoir de leur conférer des droits; mais elle n'autorise personne à tenir comme régulière la transmission qu'elle constate et à considérer comme propriétaire véritable celui qu'elle désigne en cette qualité. Le système de la loi est dominé par le vieil axiome : nul ne transmet plus de droits qu'il n'en a. Les causes de nullité ou de résolution qui sont susceptibles de faire tomber un droit de propriété rétrochangent pour la plupart contre les tiers acquéreurs, quoiqu'elles soient très généralement affranchies de toute publicité directe. Alors même qu'il traite sur la foi d'un titre transcrit, l'acheteur risque d'être évincé par l'effet d'une action en nullité ou en résolution dont rien ne lui aura révélé que son auteur fut passible; s'il arrive à une sécurité approximative, ce ne peut être que grâce à des procédés empiriques, au moyen de vérifications attentives et coûteuses des titres des précédents possesseurs de l'immeuble, en remontant aussi loin qu'il est nécessaire pour que la possession se trouve légitimée par la prescription.

3° Cette publicité, à la fois incomplète et incapable de procurer, par sa propre force, la sécurité aux acquéreurs et aux prêteurs, n'est même pas organisée de manière à rendre aisément accessibles aux intéressés les renseignements tels quels qu'elle peut fournir. Les transcriptions et inscriptions sont portées sur leurs registres respectifs dans l'ordre et à la date du dépôt des actes au bureau du conservateur des hypothèques; elles sont faites en outre sous les noms des propriétaires; celles qui concernent un même immeuble se trouvent, par suite, disséminées dans une série plus ou moins étendue de volumes; le conservateur ne parvient à en reconstituer le faisceau qu'à l'aide de deux de ses registres d'ordre, à l'aide du *Repertoire des comptes individuels* et de la *Table alphabétique du Repertoire*, et à la condition qu'on lui désigne exactement les noms de tous les propriétaires successifs; encore est-il possible qu'il se méprenne sur l'identité de l'immeuble, car les actes et les bordereaux copiés sur les registres sont loin de la fixer avec précision, l'état défectueux du cadastre, son défaut de concordance avec la situation réelle du sol, empêchant d'ordinaire de lui emprunter les éléments de détermination qu'il devrait pouvoir fournir pour chaque parcelle de propriété.

6. — Le système de publicité qu'il organise est, comme nous l'expliquerons plus longuement, un système de publicité *réelle* qui consiste à ouvrir un compte à chaque unité foncière déterminée par le cadastre repoussé et mis à jour, et à grouper dans ce compte, dans ce feuillet du Livre foncier, au moyen d'inscriptions sommaires, tous les renseignements relatifs à l'état juridique de l'immeuble. C'est l'ordre et la clarté venant remplacer la confusion actuelle; c'est la facilité assurée aux

recherches, même à celles qui prendraient pour base les noms des propriétaires, parce qu'il existe, à côté du Livre foncier, un répertoire alphabétique qui contient les noms des propriétaires et qui fait connaître chacun de leurs immeubles par le numéro sous lequel il est immatriculé dans le Livre foncier.

2. — La règle de la publicité ne s'applique plus uniquement aux transferts contractuels; le projet étend à tous les faits qui modifient la condition juridique de la propriété foncière et, afin qu'elle soit exactement observée dans ses applications nouvelles comme dans les anciennes, il la munit d'une nouvelle sanction. Au principe déjà en vigueur que l'accomplissement de la publicité entraîne l'innoposabilité du transfert aux ayants cause de l'aliénateur, il juxtapose cet autre principe consacré par plusieurs législations étrangères⁽¹⁾ qu'aucune mutation ne peut être inscrite au Livre foncier du chef d'une personne dont le titre n'aurait pas reçu lui-même la publicité imposée par la loi. Tout acquéreur, quel que soit son titre, sera par là intéressé à le rendre public; l'inscription de ce titre sera procurée, au besoin, par un ayant cause: toutes les transmissions dont un immeuble formera l'objet seront relevées au registre dans un enchaînement continu.

3. — On donnerait encore plus de force au principe de la publicité en ce qui concerne les transmissions dérivant des contrats, si l'on subordonnait l'existence du transfert à l'inscription, même à l'égard des parties contractantes. Le vendeur serait obligé par la convention; il devrait l'immeuble vendu et, s'il se refusait à tenir sa promesse, s'il ne se prêtait pas à l'inscription, l'acheteur obtiendrait un jugement qui lui permettrait de poursuivre l'accomplissement de la formalité, mais, contrairement à la disposition des articles 711 et 138 du Code de civil, la propriété ne serait pas déplacée par le seul effet de la convention et, même à l'égard de son co-contractant, l'acheteur ne pourrait conférer aucun droit ni se dire investi d'aucune des prérogatives de la propriété avant que l'inscription fût opérée. C'est là le principe qui est reçu dans le droit allemand; il a rencontré dans les législations les plus récentes une faveur marquée, et il est peut-être à la veille de gagner l'adhésion du pays dont les lois civiles ressemblent le plus aux nôtres, car il est admis par le projet de la Commission de révision du Code civil belge⁽²⁾. La Sous-Commission s'est prononcée contre ce principe, en repoussant une proposition qui le formulait presque dans les mêmes termes que la première des lois prussiennes du 5 mai 1872⁽³⁾; néanmoins il renferme une sanction à la fois si simple et si énergique de règle de publicité, il satisfait si bien au besoin de précision et de sécurité qui est la raison déterminante de cette règle, que le Comité ne pouvait pas ne pas reprendre la question. Il le devait d'ailleurs, pour obéir à une autre résolution de la Sous-Commission qui l'invitait à rechercher d'une manière spéciale les moyens d'obliger les ayants droit à faire inscrire leurs titres d'acquisition⁽⁴⁾.

L'expérience a prouvé qu'en maintenant entre parties contractantes la règle de la transmission des droits réels par le seul effet de la convention, et qu'en n'instituant pas d'autre sanction du défaut de transcription que l'innoposabilité du titre de l'acquéreur à certains tiers, la loi du 23 mars 1855 laisse assez souvent se créer des situations trompeuses dont le dénouement à peu près inévitable est une succession de procès. Que par l'imprévoyance ou l'incurie d'un acheteur une vente ne soit pas rendue publique, il peut entrer ainsi dans la circulation un droit de propriété imparfait, dont la fragilité ne se révélera peut-être qu'à la suite de plusieurs mutations, et qui s'évanouira sur la revendication d'un tiers ayant cause du premier vendeur, en laissant les divers acquéreurs aux prises dans une série d'actions et de recours plus ou moins efficaces⁽⁵⁾. Le principe qui ferait de l'inscription une condition absolue de la transmission contractuelle empêcherait désormais cette formation d'une propriété inférieure, — d'une propriété morganatique, a-t-on dit, — à côté de celle qui recevrait la consécration du registre public; l'acheteur qui n'aurait aucun des droits inhérents à la propriété, qui ne pourrait même pas percevoir des revenus aussi longtemps qu'il n'aurait pas fait inscrire son titre, serait bien forcé de lui donner publicité. Sans doute, on ne prévoirait pas encore toute inobservation de la règle de la publicité, parce qu'il est des acquisitions, celle de l'héritier, par exemple, que leur caractère ne permet pas de faire dépendre de l'inscription, et dont on ne peut

(1) Loi prussienne du 5 mai 1872, sur l'acquisition de la propriété immobilière, art. 5; loi autrichienne du 25 juillet 1871, sur le livre foncier, paragraphes 21 et suiv.; loi du 22 juin 1891, sur l'institution de livres fonciers en Alsace-Lorraine, art. 12, 14 et 15; loi vaudoise du 11 mai 1897, sur l'inscription des droits réels immobiliers, art. 18; loi du 24 mars 1897, sur les livres fonciers, pour l'Empire d'Allemagne, art. 40.
(2) *Travaux de la Commission de révision du Code civil belge*. Rapport de M. Vax BIERVLIET, professeur à l'Université de Louvain, sur les *Dispositions préliminaires du Livre III*, et art. 1^{er} du projet de révision de ces dispositions.
(3) Proposition de M. WORMS, séance du 16 juin 1892 (*Procès-verbaux*, fasc. n^o 2, p. 599 et suiv.).
(4) Proposition de M. BESSON, séance du 2 février 1893 (*Procès-verbaux*, fasc. n^o 3, p. 269 et suiv.).
(5) V. sur les conflits résultant du système de la loi de 1855, AUBRY et RAU, *Cours de droit français*, 5^e éd., t. II, § 207, p. 467 et suiv., et les autorités qu'ils citent. Add. BURNIER, *Propriété et contrat*, p. 99 et suiv.

assurer la constatation au registre qu'en usant vis-à-vis du propriétaire de moyens de contrainte indirects; mais combien il y aurait moins à craindre que le but de la loi ne fût manqué! Par le jeu du principe nouveau combiné avec cette autre règle que l'inscription d'un transfert ne pourrait pas être portée au registre avant que le droit de l'aliénateur eût été inscrit, toute transmission contractuelle consentie par l'héritier qui aurait négligé de donner publicité à son droit ramènerait nécessairement les choses dans l'ordre voulu par la loi; ou le droit de l'héritier devrait se révéler pour ouvrir la voie à l'inscription à la suite du contrat, ou ce contrat ne pourrait engendrer aucun droit réel.

9. — Dira-t-on que c'est là une conception formaliste et une atteinte à la liberté des contractants? L'objection se comprendrait si la formalité proposée consistait en quelque forme vide et sans portée, si elle devait réveiller, comme parfois on a feint de le croire afin de se ménager une protestation facile, un vague souvenir d'investiture et de domaine éminent. Mais elle n'est rien autre que la formalité qui serait tôt ou tard nécessaire pour fixer définitivement le droit des parties, et celles-ci n'ont aucun intérêt légitime à en différer l'accomplissement; tout ce dont il s'agit, c'est en somme de hâter l'inscription pour obtenir la concordance entre les constatations du registre public et la situation réelle de la propriété, pour empêcher des conflits dans lesquels la bonne loi n'aurait peut-être pas l'avantage, pour éviter les procédures auxquelles il faudrait plus tard recourir lorsqu'un acquéreur, après une série de mutations demeurées occultes, prendrait souci de se procurer une telle mesure comme une atteinte à la liberté des contractants, on doit considérer que le législateur a le devoir de prévenir les procès; on doit considérer aussi qu'il y a des entraves qui gênent les conventions et l'exercice du droit de disposition du propriétaire plus que ne le fera jamais une règle de forme, c'est l'incertitude et l'insécurité de la propriété.

10. — Indépendamment de l'intérêt qu'il présenterait au point de vue utilitaire, grâce à la réalisation d'une publicité immédiate et tout à fait contemporaine du transfert, l'abandon du principe de l'article 138 du Code civil aurait encore ce résultat appréciable, — bien que d'un intérêt plutôt spéculatif, — de donner au système de la loi une homogénéité plus grande, et de faire disparaître, avec la distinction entre les parties et les tiers, une contradiction au moins apparente qui n'a pas été étrangère aux hésitations qu'ont éprouvées la doctrine et la jurisprudence lorsqu'elles ont eu à déterminer quels sont les tiers auxquels on doit reconnaître le droit de se prévaloir du défaut de publicité. S'il est un point certain dans la doctrine juridique, c'est que le droit réel a pour caractère d'être exclusif et de s'imposer à tous; on ne comprend pas qu'il existe à l'égard d'un individu et qu'il n'existe pas à l'égard d'un autre. Or on peut se demander si la législation de 1855 est en complète harmonie avec cette notion. Il semble que dans le système auquel la conduite le désir de concilier quand même le principe de la transmission par le seul effet de la convention et la nécessité de la publicité, le droit de propriété se transmette avec une vertu relative. La transmission n'est efficace que dans les rapports de l'acquéreur et de l'aliénateur; elle laisse à ce dernier la faculté de se comporter envers certains tiers comme s'il était encore investi du droit dont il s'est dessaisi. Il est vrai que l'on a fourni une explication qui déchargerait la loi du reproche, formé plus d'une fois, d'avoir commis un non-sens ou posé une énigme. Le principe, a dit notre éminent et regretté Collègue M. Buiñon, est toujours que la propriété est transférée par l'effet du contrat, en tant que droit absolu et à l'égard de tout le monde; mais cette transmission ne peut pas être invoquée à l'encontre de certaines personnes que la loi détermine. C'est ce qui se produisait déjà sous l'empire du Code civil par l'effet des règles relatives à la preuve. Un acheteur pouvait être propriétaire à l'égard de son vendeur, mais ne pas l'être à l'égard d'un tiers par suite de l'impossibilité de prouver le transfert du droit par un acte ayant date certaine. Même quand il s'agit d'un droit absolu, ce droit a toujours quelque chose de relatif, en ce sens que la loi peut subordonner à certaines conditions, la possibilité de le faire valoir. . . . C'est ce qui se passe pour la propriété, droit absolu par essence. La loi en a réglé les effets de telle sorte que vis-à-vis de certains tiers ce droit absolu ne peut être invoqué que moyennant certaines formalités à remplir (1). Mais pour être exact au point de vue strictement juridique, le raisonnement n'en est pas moins fait de nuances subtiles, et l'on comprend qu'il n'ait pas satisfait tous les esprits. Il n'y a qu'un seul droit de propriété qui mérite ce nom, c'est celui qui consiste à jouir et à disposer d'une chose à l'exclusion de tous (art. 544 C. civ.); et s'il est de l'intérêt social le plus impérieux, — ce que nul ne saurait contester, — que cette propriété ne soit pas transmise à l'égard des tiers avant que le fait ait pu leur être en quelque sorte notifié par le registre public, il conviendrait de déduire de cette idée ses conséquences logiques, et de conclure fermement que la transmission ne peut avoir lieu à l'égard de personne avant cette notification, c'est-à-dire que la publicité doit être instituée comme une condition absolue de l'acquisition de la propriété aussi bien à l'égard des parties qu'à l'égard des tiers.

11. — Cette manière de voir n'a cependant pas prévalu dans les délibérations du Comité. La

(1) BUIÑON, *Propriété et contrat*, p. 91. Voy. aussi MOURLON, *Traité théorique et pratique de la transcription*, n° 421.

majorité a pensé que la Sous-Commission n'a pas à se départir du principe de l'acquisition de la propriété entre parties par le seul consentement.

Le principe contraire fut-il en harmonie plus complète avec la notion du droit réel, cette considération, a-t-on dit, n'aurait toute sa valeur, même dans l'ordre d'idées purement théorique où elle trouve sa place, que s'il s'agissait de reconstruire la loi dans toutes ses parties. Or, la Sous-Commission n'a pas cette mission, et quand elle aurait exclu la transmission contractuelle en matière immobilière, il n'y en aurait peut-être que moins de logique dans l'économie générale de la loi, parce que l'on n'aurait pas remanié le régime des transmissions de meubles, et parce que l'on n'aurait pas touché à la distinction que l'article 1690 du Code civil établit lui aussi entre les parties contractantes et les tiers en ce qui concerne le transfert des meubles incorporels.

Les motifs d'utilité pratique invoqués en faveur de l'innovation sont-ils plus décisifs? On a quelque fois paru croire qu'en réservant à l'inscription seule toute la force translatrice, on mettrait obstacle aux ventes frauduleuses que la loi existante ne peut pas empêcher dans le temps qui sépare la conclusion de la vente et la transcription. Ce serait attendre de la nouvelle règle plus qu'elle ne peut donner. Puisque la convention produirait par elle seule l'effet d'obliger le vendeur à procurer à l'acheteur la chose vendue, il y aurait encore place à une violation de la foi promise aussi longtemps que l'inscription ne serait point accomplie, et, tout comme aujourd'hui, le contrat serait méconnu si le vendeur, profitant de quelque lenteur apportée à l'inscription, consentait une seconde vente qui fut aussitôt rendue publique. La déloyauté du vendeur tiendrait en échec un droit de créance au lieu d'un droit réel : le résultat serait le même pour l'acheteur.

Le projet, au surplus, ne s'est pas désintéressé de cette fraude, et nous aurons à préciser plus loin les ressources qu'il offre contre elle (art. 107) : bornons-nous à constater ici qu'elle ne rencontrerait pas une barrière infranchissable dans la règle qui subordonnerait l'accomplissement du transfert à la formalité de l'inscription.

Il est incontestable, en revanche, que l'introduction de cette règle amènerait comme par un procédé mécanique la tenue au courant du registre foncier. Mais la majorité du Comité a considéré que le projet donne dans son ensemble assez de sanctions au principe de la publicité pour que l'on puisse se dispenser d'en rechercher une nouvelle dès que, pour l'établir, il faudrait porter atteinte à l'économie générale de notre loi civile sur l'acquisition de la propriété par voie de convention. L'inscription ne sera point omise, bien que l'acheteur doive devenir propriétaire à l'égard de son vendeur par la seule force de son contrat, parce que le projet enjoint aux officiers publics, sous peine d'amende et de dommages-intérêts, de pourvoir eux-mêmes à la publicité des acquisitions dans lesquelles ils auront prêté leur ministère aux parties (art. 35). Et elle ne sera pas omise même si l'acquisition avait lieu sans l'intervention d'un officier public, parce que l'acheteur aura toujours dans le nouveau régime le plus grand intérêt à donner publicité à son titre, soit qu'il s'agisse pour lui, ainsi que nous l'avons déjà indiqué, de rendre ce titre efficace à l'égard des tiers ou de se ménager la faculté d'accomplir régulièrement un acte ultérieur de disposition, soit qu'il veuille se placer sous la protection du principe de l'autorité du Livre foncier et se garantir contre une revendication dont la cause lui serait demeurée inconnue.

12. — C'est encore, en effet, un point essentiel de la réforme, et non certes le moins considérable, que le Livre foncier possède une autorité positive, et qu'il prouve dans l'intérêt des tiers la légitimité des droits dont il relate la constitution ou le transfert. L'acheteur ou le prêteur de deniers qui traite avec un possesseur désigné par le registre comme propriétaire trouve dans cette désignation elle-même la preuve de la qualité de son co-contractant, et du jour où il a consolidé son propre titre par la publicité, il n'a pas, en qualité de tiers, à se préoccuper autrement de la solidité du droit qui lui a été transmis. Ni les causes de nullité ou de révocation qui pouvaient menacer ce droit dans son existence lorsque l'immeuble était encore aux mains de l'aliénateur, ni les restrictions que la propriété subissait alors ne lui sont opposables si le feuillet foncier ne les lui a pas révélées à lui-même, au moins au moment où il a requis sa propre inscription, et s'il est de bonne foi, ce qui d'ailleurs se présume. Sa sécurité peut être entière : l'inscription sur la foi de laquelle il a contracté est pour lui l'expression d'une vérité légale.

13. — Les principes du droit commun, il faut le remarquer, continuent de s'appliquer dans les rapports de l'acheteur et de l'autorité dont il tient immédiatement son droit. L'inscription opérée en vertu d'un titre émane d'un incapable ou d'une personne dont la volonté n'aurait pas été libre ne purgerait pas le vice de ce titre au regard de l'acheteur qui l'aurait obtenue : l'acheteur n'est point dispensé de s'assurer de la capacité de la partie avec laquelle il contracte; il n'est pas soustrait aux conséquences légales du dol, de l'erreur ou de la contrainte dont elle serait la victime (art. 1109 C. civ.). L'inscription opérée en vertu d'un titre comportant une cause de résolution n'aurait point d'effet de lui conférer entre parties l'irrévocabilité qui lui aurait fait défaut à son origine. A plus forte raison l'action en revendication du légitime propriétaire demeurait-elle ouverte contre l'usurpateur qui serait parvenu à se faire inscrire comme propriétaire en produisant un titre faux. Ni l'intérêt du crédit, ni celui de la circulation des biens ne sont en cause en pareille circonstance; aucune raison n'existe d'attribuer à l'inscription la force de suppléer le titre ou d'en corriger les imperfections.

Il n'en est plus de même lorsque l'on envisage la situation de l'acquéreur ou du prêteur comme tiers, c'est-à-dire à l'égard des ayants droit qui pouvaient contester ou faire révoquer le titre du bénéficiaire de l'inscription sur la foi de laquelle il a traité⁽¹⁾. La propriété foncière ne peut attirer puissamment les capitaux dont elle a besoin pour se perfectionner comme instrument de production, elle ne peut arriver aux mains de ceux qui sauront en tirer le meilleur parti et lui faire rendre le plus de services, qu'à la condition d'être placée sous un régime qui permette à l'acquéreur ou au prêteur de reconnaître positivement l'existence du droit de disposition chez son vendeur ou son emprunteur, et qui le protège contre les suites d'une revendication qu'il n'aurait pas été mis à même de prévoir. Lui fournir seulement, comme le fait le régime actuel, la preuve purement négative qu'aucune aliénation n'a été rendue publique du chef du possesseur avec lequel il traite, l'obliger à des recherches sur les origines et la légitimité du droit que ce possesseur exerce, et ne lui offrir en dernière analyse d'autre ressource que la prescription pour le mettre à l'abri des causes d'éviction qu'il n'aurait point découvertes, ce n'est pas lui donner la sécurité ni, par conséquent, procurer à la terre la circulation et le crédit faciles qui peuvent accroître sa productivité et sa valeur. En droit strict, sans doute, nul ne peut transmettre à autrui plus de droits qu'il n'en a; mais le législateur doit-il s'attacher exclusivement à cet axiome? Il a le pouvoir de renouveler un droit, de le purger de ses vices, de le consolider et au besoin de le créer à l'occasion d'un acte de transfert. Il a usé de ce pouvoir pour le plus grand intérêt du commerce des meubles en posant la règle : *en fait de meubles possession vaut titre* (art. 2279 C. civ.); il a le droit d'en user pareillement en matière immobilière pour la satisfaction des nécessités de la vie sociale et économique, et la jurisprudence a depuis longtemps tracé cette voie en obligeant l'héritier véritable, au nom de l'intérêt public et de la sécurité indispensable dans les transactions, à respecter les aliénations et constitutions de droits réels immobiliers consenties à titre onéreux par un héritier apparent à des tiers de bonne foi⁽²⁾.

4. — La force probante du registre foncier n'implique pas, d'ailleurs, le sacrifice des droits opposables au titulaire de l'immeuble, par cela seul qu'ils se trouvent en conflit avec l'intérêt d'un de ses ayants cause. La publicité profite à quiconque place un droit sous sa sauvegarde, et, de même qu'elle constate le droit de celui qui est inscrit comme propriétaire, de même elle peut conserver les actions dont le bénéficiaire de cette inscription est lui-même passible et assurer leur efficacité à l'égard de tous. La force probante, en d'autres termes, ne s'entend pas des énonciations d'une inscription consistant isolément, mais des énonciations du feuillet foncier prises dans leur ensemble et combinées entre elles. Dès lors, il est au pouvoir des intéressés, au moins dans la plupart des cas, — et leur abstention leur est imputable à faute, — de protéger leurs droits contre l'effet des actes de disposition du possesseur inscrit. Ils en trouvent le moyen dans la publicité; et, si les droits qui leur appartiennent ou qu'ils prétendent avoir ne sont pas immédiatement admissibles à l'inscription elle-même, à raison des justifications auxquelles elle est subordonnée, ils ont la ressource de les conserver provisoirement par une prénotation qui est plus facile à obtenir et qui n'en a pas moins l'effet, si elle est légitimement requise, d'assurer, à sa propre date, le rang de l'inscription à prendre dans la suite. Ainsi peut se réaliser, par l'action de la publicité et du registre lui-même, un certain équilibre entre les deux intérêts en présence; ainsi peut être faite une part, et à l'intérêt social qui veut la disponibilité de la propriété, et au principe : *nul ne peut transmettre plus de droits qu'il n'en a*. La règle du droit strict continue de s'appliquer lorsque les tiers ont été prévenus que les droits qui leur étaient conférés risquaient d'être anéantis; elle cède dans le cas contraire, sans le recours personnel de la partie lésée contre le détenteur intermédiaire qui aurait disposé nonobstant les vices de son titre. Plus loin, en étudiant dans leurs détails les dispositions du projet, nous aurons à suivre le développement de ces idées; nous rechercherons si toutes les causes que nos lois actuelles reconnaissent comme susceptibles de faire tomber un droit de propriété se prêtent à une publicité directe; nous

(1) Il va de soi que l'héritier ne peut se réclamer de la qualité de tiers relativement aux droits qu'il tient du défunt; il ne les acquiert pas sur la foi de l'inscription et il ne peut invoquer le principe de l'autorité du Livre foncier que comme son auteur aurait pu le faire. La femme acceptant la communauté, et prenant un immeuble dans le partage, ne peut également se prévaloir du principe que comme aurait pu le faire le mari acquéreur de l'immeuble pour le compte de la communauté.

(2) Il est important de remarquer, et c'est un fait significatif, que la Cour de cassation a renoncé à invoquer des motifs de droit à l'appui de la doctrine qu'elle suit et qu'elle maintient fermement sur ce point. Elle se fonde sur l'existence d'une erreur commune, sur l'intérêt général de la circulation des biens et du crédit. Elle protège la bonne foi contre la clandestinité du titre de l'héritier véritable, et elle le fait parce qu'elle voit un avantage économique qu'elle préfère à la stricte application du principe à l'influence duquel le Code civil obéit.

On peut rapprocher des décisions de la jurisprudence sur les actes de l'héritier apparent, celles qui, allant de même à l'encontre de la doctrine classique, affirment que les tiers acquéreur de bonne foi d'un titre nominatif de l'action en restitution formée par un précédent titulaire irrégulièrement dépossédé. (Cass. civ. 20 juin 1876, S. 1877, I, 450.) On retrouverait encore la pensée de rattacher la constatation de la propriété à un signe extérieur, et de donner ainsi satisfaction à un besoin social de confiance, en examinant les solutions régées en jurisprudence quant à l'effet des titres au point de vue de la preuve de la propriété.

marquerons, d'une façon précise, les changements que le principe de la force probante peut introduire dans telle ou telle de nos institutions de droit privé et nous examinerons les objections spéciales qu'il peut soulever dans quelques-unes de ses applications; il y aura lieu de décider aussi si le principe de la force probante régit, dans l'intérêt des cessionnaires, les inscriptions de privilèges et d'hypothèques, comme il régit les inscriptions de la propriété et des autres droits visés par notre projet; nous devons et nous voulons nous en tenir ici à une vue générale.

13. — Nous ferons cependant encore une remarque. La force probante du registre n'est point établie dans l'intérêt de tous les tiers sans distinction, et il n'en va pas toujours du droit de l'invoquer comme du droit de se prévaloir du défaut de publicité d'un acte translatif. Le défaut de publicité peut être opposé par tout tiers intéressé, sans qu'il y ait de différence entre celui qui aurait acquis son droit à titre gratuit et celui qui l'aurait acquis à titre onéreux, entre celui qui aurait eu connaissance de l'acte et celui qui en aurait ignoré l'accomplissement. Il n'y a de réserve à faire que pour le cas de fraude concertée avec l'aliénateur dans le but de faire échec au droit par lui consenti, parce que la règle de l'article 1382 du Code civil intervient alors pour sauvegarder l'intérêt de l'acquéreur et pour le protéger contre une éviction dont les conséquences devraient être immédiatement réparées par celui-là même qui en serait l'auteur (art. 30 du projet); mais, ce cas mis à part, le droit qui n'a pas été rendu public est comme non avenue au regard des tiers; l'aliénateur n'en est pas dessaisi selon la loi; il est permis de traiter avec lui, fût-ce en connaissance de la situation dans laquelle il est personnellement placé par l'acte qu'il a accompli, et il est permis de traiter avec lui à titre gratuit aussi bien qu'à titre onéreux.

C'est à un autre point de vue que l'on doit se placer pour déterminer qui a le droit d'invoquer l'autorité des énonciations du registre. La sécurité des transactions immobilières veut la consécration de cette autorité, mais encore faut-il ne pas aller à l'extrême. Le Livre foncier n'est pas fait pour couvrir des opérations frauduleuses, et celui-là ne peut alléguer sa confiance dans les énonciations de l'inscription, qui la savait mensongère ou fragile. L'équité et la logique commandent donc en même temps de réserver parfois la protection de principe de la force probante aux seuls tiers de bonne foi, à ceux qui ont ignoré jusqu'à l'heure de leur propre inscription les vices du titre du prétendu propriétaire avec lequel ils ont traité. Et, parmi ces tiers de bonne foi, la protection du principe doit être réservée encore à ceux-là seuls dont les droits ont pris naissance dans une opération à titre onéreux. Peut-être dira-t-on qu'il n'est pas fait de distinction semblable en matière mobilière, dans l'application de la règle : *en fait de meubles possession vaut titre*; qu'un grand nombre d'acquéreurs à titre gratuit sont des acquéreurs à titre de dot et que l'éviction peut entraîner pour eux des conséquences non moins préjudiciables que pour des acquéreurs à titre onéreux. Il n'est pas moins vrai que les considérations d'intérêt public qui justifient l'autorité positive du Livre foncier au regard des tiers ne conduisent pas à placer sur la même ligne l'acheteur qui fournit le prix de son acquisition et le donataire qui acquiert sans bourse délier. C'est en définitive une faveur que la législation nouvelle accorde aux tiers acquéreurs dont l'intérêt consiste à éviter une perte, et dont la position se trouve ainsi égale à celles des anciens possesseurs avec lesquels ils entrent en conflit; mais elle ne la doit plus aux acquéreurs qui poursuivent exclusivement la réalisation d'un gain au détriment de ces anciens possesseurs.

II. — Le contrôle du conservateur. —

La forme des actes admis à l'inscription. — La vérification de la capacité des disposants.

14. — Ce ne serait point assez, pour donner satisfaction à l'équité et pour prévenir les abus et la fraude, d'imposer des limites à la force probante du registre. Il est encore indispensable qu'elle ne soit conférée qu'à des énonciations qui la méritent, et toute inscription doit dès lors être subordonnée à un contrôle qui garantisse son exactitude et sa légitimité. Le régime actuel des transmissions immobilières ne connaît pas cette exigence, parce que la transcription donne publicité à l'acte translatif sans rien ajouter à sa force. Quand même un acte faux serait reçu dans le registre, les droits du légitime propriétaire n'en seraient pas atteints; le dommage serait pour les tiers qui traiteraient avec le faux propriétaire, car ils pourraient être évincés et ils n'auraient d'autre recours que le recours vrai-semblablement illusoire qui leur serait ouvert contre lui. Mais dans d'autres matières où la formalité produit un effet propre et absolu, en cas de transfert de rentes nominatives sur l'Etat, en cas de radiation d'une inscription d'hypothèque, les lois en vigueur veulent déjà une vérification préalable⁽¹⁾ et le projet devait de même en constituer une, ainsi que l'ont fait toutes les législations qui ont admis la force probante, parce qu'il faut empêcher que ce principe n'aboutisse dans son fonctionnement à favoriser les manœuvres de faussaires ou autres gens peu scrupuleux qui, une fois inscrits

⁽¹⁾ V. pour les transferts de rentes, les articles 15 et 16 de l'arrêté consulaire du 27 prairial an X, et l'article 6 de l'ordonnance du 14 avril 1819; pour les radiations d'inscriptions d'hypothèques, l'article 2157 du Code civil.

17. — La détermination de l'objet du contrôle est simple, et elle n'a provoqué aucun dissentiment. Il est certain, et l'expérience en a été faite, — elle a été faite en Prusse, avant la réforme législative du 5 mai 1872, — que l'on entraverait les transactions en chargeant le conservateur du Livre foncier ou toute autre autorité de s'assurer, avant l'inscription, de l'observation de toutes les conditions requises pour la validité et la perfection du transfert ont été observées. Le fond même de l'acte juridique qui sert de base à l'inscription, sa force obligatoire, les questions de dol, d'erreur ou de contrainte doivent rester en dehors du contrôle préalable et relever exclusivement, s'il y a lieu, de l'examen ultérieur des tribunaux. Il suffit pour l'inscription que le préposé soit mis à même de vérifier l'existence d'un titre, l'identité des parties, la capacité de l'aliénateur, — car l'examen de celle de l'acquéreur importe peu tant qu'il ne veut pas disposer à son tour, — et qu'il s'assure d'après les données du registre, de la disponibilité de l'immeuble ou du droit que la réquisition met en cause.

18. — Nous n'avons pas à nous arrêter ici à la dernière des vérifications que nous venons d'indiquer. Elle peut évidemment se régler sans difficulté. Il n'en va pas de même des autres et des questions importantes ont surgi à l'occasion de leur organisation.

Il y avait d'abord à choisir entre deux systèmes : entre la vérification personnelle du conservateur et un système de justifications légales.

La première solution, qui n'est pas sans avoir reçu des applications remarquables⁽¹⁾, aurait consisté à laisser au conservateur, après avoir posé comme principe la nécessité du contrôle, le soin et le droit de fixer les justifications dont la production lui paraîtrait nécessaire; à cette liberté d'action absolue aurait correspondu une responsabilité non moins absolue au cas où l'inscription aurait été indûment opérée.

Ce système a été promptement écarté. On a considéré qu'il imposerait aux conservateurs des Livres fonciers une responsabilité beaucoup trop lourde et qu'il entraînerait comme conséquence une augmentation sensible des cautionnements et des salaires; on a craint surtout qu'il ne compliquât les transmissions au lieu de les simplifier, parce que les conservateurs, soucieux de se mettre à l'abri de tout risque, se montreraient rigoureux et exigerait peut-être des justifications telles que les parties, embarrassées pour les fournir, devraient finalement se pourvoir devant les tribunaux pour obtenir la délivrance de l'inscription.

Le projet se rattache donc à l'autre conception. Les justifications qui peuvent être exigées des parties sont limitativement déterminées. Le conservateur a le devoir de ne pas s'écarter des règles tracées, car elles ont avant tout pour objet de légitimer l'autorité conférée aux énonciations du registre, et, s'il y contrevient, c'est à ses risques et périls; mais, lorsque les justifications légales sont fournies, sa responsabilité est dégagée, et il n'a pas le droit de se refuser à inscrire. Ce système permet de débarrasser le conservateur de recherches étrangères à son propre service et de diviser la responsabilité : il exclut les lenteurs excessives et les procédures pendieuses; il méritait par la préférence qui lui a été accordée. Encore faut-il cependant que son application soit possible, et que les justifications élevées au rang de justifications légales offrent assez de garanties pour fermer l'accès des registres aux titres suspects. A ce point de vue, il y a plus que des réserves à faire sur l'une des règles dont la Sous-Commission a voulu l'insertion au projet, et que nous allons rencontrer en reprenant la série des vérifications qui doivent précéder l'inscription.

19. — Le conservateur, avons-nous dit plus haut, doit d'abord obtenir la preuve que la demande d'inscription s'appuie véritablement sur une cause, sur un fait réel de transfert. Cette preuve lui sera fournie par une pièce écrite. Ce que sera cette pièce, considérée dans sa nature, c'est une question qui se pose pour certaines mutations et que nous examinerons dans notre seconde partie, mais il y a aussi à se préoccuper de la forme des actes en vertu desquels l'inscription peut être requise. Ne doivent-ils pas revêtir la forme qui mérite le plus confiance, la forme authentique?

La plupart des lois étrangères l'exigent, et il y aurait, ce semble, de bonnes raisons d'imiter leur exemple. Il en résulterait comme premier avantage plus d'harmonie dans la loi, car on ne saurait expliquer d'une manière satisfaisante pourquoi l'inscription d'une hypothèque conventionnelle doit avoir son fondement dans un acte authentique⁽²⁾, s'il en est autrement de l'inscription d'un transfert de propriété; il en résulterait encore une plus grande certitude en ce qui touche l'application de la publicité, puisque selon le projet les officiers publics sont tenus de pourvoir eux-mêmes à l'inscription des droits constatés par les actes auxquels ils ont prêté leur ministère; il en résulterait enfin plus de

(1) C'est, avec des nuances et une simplification très grande des formalités, la solution des lois austro-allemandes. La loi tunisienne l'a également adoptée pour ce qui concerne la vérification de la capacité. (Loi sur la propriété foncière du 1^{er} juillet 1885, modifiée par la loi du 15 mars 1892, art. 354.)

(2) V. l'article 42 du Projet relatif aux privilèges et hypothèques qui confirme la disposition de l'article 2127 du Code civil.

garanties de la sincérité des actes, moins de chances d'imperfection ou d'erreurs, moins de facilité pour la fraude, et, dans l'ordre d'idées dont nous occupons spécialement en ce moment, une grande simplification dans le contrôle du conservateur, car, entre les intéressés à l'inscription et lui, il s'interposerait un autre officier public qui répondrait personnellement tant de la sincérité de l'acte que de l'identité et de la capacité générale des parties.

Malgré toute leur force, ces raisons n'ont pas réussi à convaincre la majorité de la Sous-Commission. Pour ne point supprimer des facilités dont la pratique s'accommodait, et surtout pour ne pas aggraver les frais des mutations peu importantes qui se constataient fréquemment par des actes sous signatures privées⁽¹⁾, elle n'a pas voulu réserver le bénéfice de la publicité aux seuls instruments authentiques; elle y a également admis les actes sous seings privés. Quelques-uns des membres du Comité souhaitent que cette résolution ne fût pas sans appel. Elle est grosse de complications et d'inconvénients dont la gravité ressortira de plus en plus des explications qui vont suivre, et, d'autre part, la raison d'économie manque elle-même pour l'appuyer car, à peine de n'être ni complète ni pratique, la réforme projetée devra être accompagnée d'une réglementation et d'une diminution appropriée des droits de toutes sortes qui peuvent être dus aux notaires et autres officiers publics à l'occasion des actes de leur ministère. A une situation nouvelle ne sauraient suffire ni satisfaisante, nonobstant l'amélioration qu'ils ont produite, les décrets réglementaires récemment intervenus en exécution de la loi du 20 juin 1896 relative à la tarification des honoraires et autres droits dus aux notaires⁽²⁾.

20. — Nous passons à la vérification de l'identité des parties et de la capacité du disposant. C'est à ce sujet que le mode d'exercice du contrôle a été le plus débattu. Il dépend de la forme en laquelle la réquisition d'inscription est produite.

Nous devons dire, en effet, que l'acte instrumentaire dressé pour la constatation de la mutation n'est pas la seule pièce capitale dans la procédure qui tend à l'obtention de l'inscription; la production n'en est même pas toujours nécessaire. La pièce indispensable et dont la production suffit parfois à établir à l'égard du conservateur l'existence de l'acte instrumentaire justifiant de la mutation (art. 45 et 46), est un acte de réquisition ou bordereau, lequel est dressé lui-même soit en forme privée, soit en forme authentique.

Ceci posé, les conditions dans lesquelles il est déféré à la réquisition, et le mode d'exercice du contrôle en ce qui concerne l'identité et la capacité sont régies d'une manière différente selon le cas.

21. — La réquisition est-elle dressée en forme authentique, l'officier public a le devoir de vérifier, sous sa responsabilité, l'identité des parties et la capacité du disposant; le conservateur n'a pas à les vérifier lui-même, comme éléments de fait; il n'a qu'à s'assurer, en droit, que la capacité dont la réquisition authentique fait foi ainsi que du transfert implique la faculté d'accomplir l'opération pour laquelle la publicité est demandée, et que l'inscription ne rencontre aucun obstacle dans les énonciations du registre.

22. — La réquisition est-elle, au contraire, produite en forme privée, le système se complique. La mutation elle-même doit être établie. Elle l'est par le dépôt de l'acte qui la constate. Pour ce qui concerne l'identité des parties et la capacité de l'aliénateur, l'attestation n'étant pas fournie par la réquisition qui est l'œuvre exclusive des parties, il devient nécessaire que la vérification de ces points soit faite par le conservateur lui-même sous sa responsabilité. Toutefois, si le projet formule cette règle, ce n'est en quelque sorte qu'à titre de déclaration de principe; il s'applique à déplacer le point de vérification pour faire jouer le système des justifications légales et il détermine des attestations au delà desquelles les exigences du conservateur ne peuvent pas aller.

23. — Le but n'était pas difficile à atteindre tant qu'il ne s'agissait que de la preuve de l'identité des parties. Il n'y avait qu'à désigner un intermédiaire certificateur, et le projet a confié cette mission au notaire et au juge de paix du domicile du disposant, en prenant d'ailleurs des précautions pour que leur attestation ne devînt pas une affaire de pure forme, et en leur imposant de ce chef une responsabilité.

24. — Pour la vérification de la capacité, le problème ne pouvait pas être résolu de la même manière. Le projet s'est rejeté sur un expédient dont nous avons le devoir de dire qu'il n'est qu'un trompe-l'œil et un trompe-l'oreille dangereux.

« La responsabilité du conservateur est couverte, en ce qui touche l'incapacité du disposant par l'absence de mention d'incapacité sur le feuillet foncier » : tel est le principe général que la Sous-Commission a voté, et que le Comité a dû en conséquence insérer dans le projet (art. 50). Les incapacités doivent donc être révélées par des mentions portées sur le Livre foncier; ces mentions

(1) Ce n'est pas toutefois au profit du bon ordre de la propriété, car nombre de ces actes ne sont pas transcrits.

(2) Décrets du 25 août 1898 fixant pour le ressort des différentes Cours d'appel le tarif des honoraires, vacations, frais de rôles et autres droits qui peuvent être dus aux notaires à l'occasion des actes de leur ministère. (J. off. des 1^{er}, 2, 3, 4 et 5 septembre 1898.)

doivent écarter les tiers et former en même temps une garantie pour les incapables. Elles assurent à ces derniers protection lorsqu'ils disposent de leurs immeubles; mais, si elles manquent, la capacité se présume, au moins pour le conservateur requis de procéder à l'inscription du transfert, et il n'a point de vérification à faire en dehors de son registre. La vérité, il faut le reconnaître, est que l'inscription des mutations consenties par actes sous signatures privées n'est point précédée d'un contrôle effectif de la capacité du disposant, et que, par une singulière anomalie, ce contrôle fait défaut précisément dans le cas où il serait le plus nécessaire.

25. — Plus nos réflexions et nos délibérations se sont portées sur ce point, plus s'est affermie la conviction de la très grande majorité des membres du Comité que ces dispositions sont dangereuses, et qu'elles doivent disparaître du projet, dans son intérêt même, fût-il du même coup exclure du bénéfice de l'inscription les actes sous signatures privées. Personne, assurément, ne songe à contester que dans un état social tel que le nôtre, au milieu de nos grands centres de population où nombre d'individus vivent étrangers les uns aux autres, il importe grandement à la facilité et à la sécurité des transactions que la loi fournisse à chacun le moyen de se renseigner aisément sur la capacité civile des personnes avec lesquelles il entre en rapports juridiques, et personne ne nie d'ailleurs que, même après les améliorations récemment accomplies (1), qui orientent la loi vers la constitution d'une sorte de casier civil au lieu de naissance, les dispositions du Code civil en cette matière soient insuffisantes et défectueuses.

Mais quelque unanimité qu'il y ait sur ces points, il ne s'ensuit pas qu'il convienne de mêler une réorganisation du régime des incapables à la réforme foncière. L'entreprise encourt d'abord le reproche de n'être pas très opportune, car il semble bien que ses propres complications suffisent à la réforme foncière, et qu'ajouter des difficultés nouvelles à celles qu'elle porte en elle-même serait faire le jeu de résistances qui ne sont que trop certaines et déjà trop bien armées. Plus directement, on peut objecter au système qui a passé provisoirement dans le projet si l'on veut faire du Livre foncier lui-même, — d'un Livre conçu pourtant à l'origine purement réel, — un instrument de publicité des faits qui modifient la capacité des personnes, on encombrera ses colonnes et on arrivera presque fatalement à lui enlever la simplicité et la clarté qui doivent être au premier rang parmi ses qualités. Ce ne sont pas seulement les droits de propriété qui seront inscrits sur les feuillets du Livre foncier, ce sont aussi les droits réels quelconques dont chaque immeuble deviendra l'objet; et, comme ces droits sont, en général, susceptibles de vente, d'échange et d'autres opérations non moins que la propriété elle-même, s'il paraît bon que les incapables, existants dans la personne des propriétaires d'immeubles soient révélés par le Livre foncier, il faudra, par identité de motifs et à peine de tomber dans une distinction tout arbitraire, que l'on insère aussi au registre la mention des incapables existants dans la personne des titulaires des autres droits réels dont il relatera l'existence. De ce chef déjà les écritures seront nombreuses. Et ce n'est pas tout. Les causes d'incapacité sont multiples; elles peuvent se succéder, parfois aussi se cumuler chez une même personne; elles s'atténuent quelquefois; elles disparaissent. Avec les incapables, une inscription prise au nom d'une femme mariée. Outre le mariage, point de départ et cause de l'incapacité, il y aura peut-être lieu de mentionner ultérieurement une séparation ou un divorce qui fera disparaître cette incapacité; après une séparation de corps, peut-être faudra-t-il encore signaler au feuillet foncier une reprise de la vie commune qui placerait la femme dans la condition d'incapacité mitigée que prévoit pour ce cas la disposition de l'article 311 du Code civil, telle que l'a constituée la loi du 6 février 1893. A moins qu'on ne donne au feuillet foncier des proportions invraisemblables, de modifications et de radiations dont il sera bien vite chargé des que l'immeuble aura fait l'objet de quelques transactions? Mais ce qui est par-dessus tout inadmissible, c'est cette disposition du projet que l'absence de mention d'incapacité vaut justification de la capacité de celui qui aliène un droit, et autorise le conservateur à opérer l'inscription. Aucune des législations dont l'expérience peut et doit nous éclairer dans l'organisation de notre nouveau régime foncier, n'a posé une règle aussi hardie. On peut en citer qui ordonnent de porter au Livre foncier certaines causes d'incapacité (2); Mais elles ne suppriment pas pour cela, en l'absence de mention, la vérification effective de la capacité de l'aliénateur; et le projet n'a pu le faire qu'en s'exposant à méconnaître un des principes les plus respectables de notre droit, et à laisser sans protection suffisante des intérêts que la loi a pourtant jugés respectables entre tous. Pour éviter cet écueil, il lui aurait fallu réussir à procurer d'une manière absolument certaine, et toujours sous une responsabilité qui ne fût pas seulement

(1) V. les lois du 16 mars 1893 et du 17 août 1897 ordonnant, la première qu'un extrait du jugement ou arrêt portant interdiction ou nomination d'un conseil judiciaire soit mentionné sur un registre spécial au greffe du tribunal du lieu de naissance de l'incapable; la seconde, qu'il soit fait mention de la célébration du mariage en marge de l'acte de naissance de chacun des époux.

(2) V. notamment : la loi autrichienne du 23 juillet 1871 sur le Livre foncier, § 20.

(3) Loi autrichienne du 23 juillet 1871, sur le Livre foncier, § 94.

d'apparence, la publicité des faits modificatifs de la capacité; mais il y a là une impossibilité qui défie tout effort. On ne saurait légitimer utilement sur les incapacités des propriétaires de nationalité étrangère; on hésite, en considération de l'intérêt des familles et de celui de l'incapable lui-même, à rendre obligatoire la publicité d'un internement temporaire dans un établissement d'aliénés⁽¹⁾ et, sans aller jusqu'aux difficultés que soulèvent ces cas particuliers, en se tenant à l'une des incapacités dont il faut le plus se préoccuper, parce qu'elle est la plus fréquente, à l'incapacité de la femme mariée, le projet doit parfois s'en remettre du soin de requérir la mention au mari ou à la femme elle-même.

Quelle peut être dès lors la conséquence? Ou bien l'incapable a la disposition de son incapacité; il peut, en quelque sorte, y renoncer en ne lui donnant aucune publicité; il peut la faire varier, en la déclarant pour un immeuble et non point pour un autre, en la déclarant dans le ressort d'une conservation et non point dans la circonscription voisine, — et l'on aboutit ainsi à la violation de la règle fondamentale que la capacité des personnes est réglée souverainement par la loi; — ou bien il est à la discrétion du représentant qui est chargé de pourvoir à la publicité de son incapacité; ses intérêts peuvent être irrémédiablement compromis par une omission due à l'ignorance, peut-être au calcul; aucun obstacle ne barre la route au maître d'affaires louches qui, au lendemain de la mutation illégalement consentie à son profit, aura tôt fait de repasser l'immeuble à un acquéreur dont la bonne foi sera toujours éclatante, parce qu'il se sera rigoureusement abstenu de toute investigation où elle eût pu se tenir.

Sans doute, si l'incapable est dépourvu du droit de revendiquer son immeuble, le droit lui reste d'agir contre son contractant à l'effet d'obtenir un dédommagement en argent. Sans doute encore, il a la faculté d'exercer une action en responsabilité contre la personne à qui incombe le soin de faire mentionner l'incapacité au registre. Mais, qui pourrait soutenir qu'il trouve dans ce recours une protection véritablement efficace, des garanties qui ne soient pas, dans nombre de cas, purement nominales, et qu'on ne lui en doive aucune autre?

Il n'entre pas dans notre pensée — avons-nous besoin de le dire? — de remettre en question dans l'intérêt des incapables, le principe que foi est due au registre, ni de revenir à un système un instant proposé dans lequel l'action en nullité de l'aliénateur incapable aurait continué à réfléchir contre les sous-acquéreurs, même de bonne foi, avec ce correctif emprunté à certaines législations⁽²⁾ que le délai accordé pour l'exercice de l'action serait beaucoup plus restreint que celui de l'article 1304 du Code civil. Cette seule exception apportée au principe de la force probante en détruirait tous les bienfaits. Quiconque acquerrait un immeuble serait dans la nécessité de remonter attentivement la série des mutations antérieures et de contrôler la régularité de chacune d'elles, à ses risques et périls, car s'il se rencontrait que le bien eût été autrefois aliéné irrégulièrement par un incapable, l'éviction serait à craindre; la prescription seule pourrait faire cesser le péril : le Livre foncier ne procurerait plus par lui-même la certitude et la sécurité. Mais c'est précisément parce que l'action en nullité doit demeurer sans effet contre les tiers, qu'il faut s'efforcer d'assurer d'une autre manière aux incapables toute la protection à laquelle ils ont droit, et qu'aucun législateur ne leur a jamais refusée. Abandonner leurs intérêts et tenir pour suffisant d'avoir pourvu à l'intérêt du crédit public, serait une imprudence et une injustice; la Sous-Commission voudra s'épargner le reproche de les avoir commises. Elle revient donc, nous en avons l'espérance, sur des résolutions qui, en réalité, autorisent l'inscription sans que la capacité ait été l'objet d'une vérification sérieuse par un agent compétent et véritablement responsable, et, si le seul moyen pratique d'obtenir cette vérification consiste à exiger l'authenticité des actes qui servent de base à l'inscription, il faut aller, — non sans profit d'ailleurs, — jusqu'à cette exigence plus tôt que de proposer une loi dont on pût dire qu'elle aiderait à la spoliation de ceux d'entre les possesseurs d'immeubles qu'elle aurait eu, en considération de leur incapacité personnelle, le devoir de protéger plus que tous les autres.

III. — La responsabilité des conservateurs et des officiers publics

associés au fonctionnement des Livres fonciers. — La question de la responsabilité de l'Etat.

26. — Quelque soin que l'on prenne d'instituer un contrôle avant l'inscription, de le vouloir effectif et sérieux, même d'édicter des peines contre les officiers publics et les conservateurs qui manqueraient aux devoirs de leur charge, on ne saurait se flatter d'écartier absolument des registres toute inscription qui ne serait pas légitime. Il faut compter, en effet, avec les collusions frauduleuses, avec les fautes et les négligences, et, puisque c'est le risque inséparable du principe de la force probante qu'une inscription faite à tort puisse entraîner comme conséquence la dépossession du véritable ayant droit, il est juste de ménager une réparation pécuniaire à celui qui éprouverait ce dommage par le fait d'autrui. Il n'est pas moins juste qu'une indemnité soit réservée aux parties qui, n'ayant rien à se

⁽¹⁾ Loi du 20 juin 1838, art. 39.
⁽²⁾ Code civil italien, article 1300; Code civil des Pays-Bas, article 1490; Code civil espagnol de 1889, article 1299.

reprocher à elles-mêmes, souffriraient d'une irrégularité commise par un officier public ou par le conservateur dans une opération relative à la publicité de leurs droits, et c'est dans ces vues que le projet maintient vis-à-vis des notaires et des conservateurs les responsabilités auxquelles nous avons déjà plus d'une fois fait allusion, et qui résultent des dispositions de la loi. Il les accorde même à certains égards, et il y ajoute la responsabilité des autres officiers publics ou fonctionnaires associés au fonctionnement des Livres fonciers, en particulier celle du juge de paix, pris comme certificateur de l'identité des contractants et de la sincérité des signatures apposées sur les actes sous seings privés. Le juge de paix agit dans l'espèce comme officier public, non comme magistrat; ce n'est pas, dès lors, troubler les principes reçus dans notre droit public que de lui imposer la réparation de ses fautes ou de sa négligence.

Cette responsabilité des officiers publics et des conservateurs est particulièrement précieuse en ce qu'elle n'a pas uniquement une action répressive et ne tend pas seulement à la réparation du dommage qu'ils auraient causé. En leur donnant un intérêt immédiat à éviter toute erreur et toute négligence, elle maintient dans tous les détails du service une régularité qui ne pourrait être trop minutieuse; c'est une raison de plus pour la consacrer. Mais il convient de remarquer qu'elle n'a pas toujours été jugée suffisante pour rassurer tous les intérêts, et qu'il faut d'inspirer une confiance entière dans l'institution des Livres fonciers, des législations considérables entre toutes ont voulu que l'Etat lui-même garantisse les propriétaires contre les fautes et les erreurs commises par les fonctionnaires préposés à la tenue des registres⁽¹⁾. Cette garantie n'est que subsidiaire selon le droit prussien; le recours de la partie lésée ne s'exerce contre l'Etat qu'en cas d'insolvabilité des fonctionnaires. Mais en Alsace-Lorraine, bien que la loi du 22 juin 1891 n'ait pas admis le principe de la force probante et que le besoin de la garantie du Trésor public fut par conséquent moindre, l'action est ouverte directement contre lui. Sous une autre forme, sous une forme indirecte, et en constituant un fonds d'assurance pour faire face aux actions en indemnité, les lois austro-hongroises ont pareillement établi le principe de la responsabilité de l'Etat⁽²⁾.

27. — Le Comité de rédaction et d'études avait émis l'avis que ce même principe fut inscrit dans le projet pour subvenir aux cas où l'importance du dommage causé dépasserait le cautionnement et la fortune privée des agents en faute. L'impression, pensait-il, serait des plus fâcheuses, et le système des Livres fonciers serait bientôt discrédité, s'il pouvait arriver que l'indemnité due au propriétaire d'un immeuble ou à tout autre titulaire de droit réel injustement dépossédé demeurât impayée, et l'Etat ne devrait pas se dérober à cette charge. La garantie de l'Etat aurait d'ailleurs été purement subsidiaire; en outre, elle n'aurait été engagée que par le fait de ses fonctionnaires, et le rapport de M. Fravaton expliquait cette dernière restriction dans les termes qui suivent : « La partie qui fait choix d'un officier public pour rédiger ses conventions doit exiger de lui toutes les garanties de savoir, d'honorabilité, de fortune qui lui paraissent en rapport avec l'importance des droits à transmettre. Si elle se trompe, si l'officier public lui cause un préjudice dont elle ne pourra obtenir la réparation, elle doit supporter les conséquences de son erreur et du choix malheureux qu'elle a fait. Il n'en est pas de même à l'égard des représentants de l'Etat, juges de paix ou conservateurs; la partie n'est pas tenue de se passer de leur ministère; en s'adressant au seul fonctionnaire compétent pour remplir les formalités du Livre foncier, elle n'a commis aucune faute, aucune négligence; elle doit donc être indemnisée intégralement par l'Etat si le fonctionnaire, le représentant de l'Etat lui a causé un préjudice qu'il est impuissant par lui-même à réparer⁽³⁾ ».

Le fondement de la responsabilité ainsi proposée ne laissait pas d'être quelque peu incertain. Il aurait été malaisé de dire si elle était envisagée comme une forme atténuée de la responsabilité que le droit commun de l'article 1384 du Code civil impose au commettant⁽⁴⁾, si elle procédait de quelque autre conception de la fonction de l'Etat, ou bien encore si elle était simplement fondée sur une considération de fait et d'opportunité; mais ses limites étaient du moins tracées de manière à ne laisser place à aucune équivoque.

28. — Des objections diverses ont été faites à cette proposition.

• En droit, en principe, a-t-on dit d'abord, il n'est point établi que l'Etat doive réparer les torts de ses représentants. Il faut voir en lui ce qu'il est, un organisme qui ne fonctionne pas pour son propre compte, mais au compte et au profit des citoyens qu'il réunit sous une même autorité et qui lui communiquent ses causes de défaillance, de faiblesse et d'imperfection, sans pouvoir s'en prendre de ces causes à d'autres qu'à eux-mêmes. . . . Quand, pétri de nos propres mains, l'Etat

(1) Loi du 24 mars 1897 sur les Livres fonciers, pour l'Empire d'Allemagne, art. 12.

(2) La loi anglaise du 6 août 1897 a créé aussi un fonds de garantie, pour assurer le paiement des indemnités qu'elle prévoit, surtout au profit des tiers évincés, car elle n'a pas suivi les lois austro-hongroises au point de vue de la force probante.

(3) Rapport de M. Fravaton sur la responsabilité des personnes chargées de la tenue des Livres fonciers : annexe au procès-verbal de la séance du 22 juin 1893 (*Procès-verbaux*, fasc. n° 5, p. 224).

(4) V. en ce sens les observations présentées par M. CHAILAMEL dans la séance du 6 juillet 1893 (*Procès-verbaux*, fasc. n° 5, p. 261 et 262).

est conforme aux impulsions que nous lui donnons, avec toutes les chances inhérentes aux institutions humaines, nous n'avons qu'une chose à faire, remettre notre ouvrage sur le métier, le reprendre en sous-œuvre, s'il ne donne pas les résultats que nous nous promettons; mais que l'Etat lui-même, instrument et expression de nos volontés à tous, sorte indemne de toutes les aventures⁽¹⁾.

La conclusion n'est pas de celles qui s'imposent et défont toute discussion. Elle dépassait sans doute la pensée de celui de nos Collègues qui la formulait, car, prise à la lettre et dans sa forme absolue, elle serait menaçante pour les intérêts individuels. Et plus dangereuse était une seconde objection tirée des données de la jurisprudence.

C'est qu'en effet si la question de la responsabilité de l'Etat, à raison du fait de ses agents, est une des plus délicates qui s'agitent dans la doctrine du droit⁽²⁾, certaines solutions sont cependant admises d'une manière à peu près constante par nos juridictions. Hors de la sphère d'application des lois particulières qui ont prévu et réglé certains cas de responsabilité, l'Etat n'est complètement soumis au droit commun que lorsqu'il agit comme personne privée; cette situation mise à part, il bénéficie de règles spéciales soit au point de vue du fond, soit au point de vue de la compétence. La compétence est attribuée aux tribunaux administratifs, non aux tribunaux judiciaires; quant à la responsabilité, elle n'est, suivant les termes d'une décision du tribunal des conflits qui a fixé la jurisprudence⁽³⁾, ni générale, ni absolue.

Elle obéit à des règles spéciales qui varient suivant les besoins de chaque service et la nécessité de concilier les droits de l'Etat avec les droits privés. « Et lorsqu'on cherche, écrit un auteur éminent, à se rendre compte des différences que présente ainsi la responsabilité de l'Etat, selon les diverses fonctions qu'il est appelé à remplir, on voit que sa responsabilité est l'autant plus restreinte que cette fonction est plus élevée. La responsabilité est nulle quand la fonction confine à la souveraineté, et pour ce qui concerne les actes de la fonction administrative qui ne sont pas par eux-mêmes des actes de souveraineté, mais des actes de puissance publique ou de gestion, la encore la responsabilité est en raison inverse de la puissance dont l'Administration est investie. Elle est rarement engagée par les actes de puissance publique, plus souvent par les actes de gestion faits en vue des services publics. Ajoutons que, même dans les situations où elle impose à l'Etat un devoir de réparation, ce n'est pas de l'article 1384 du Code civil, mais d'une idée générale de justice et d'équité que la jurisprudence déduit ce devoir; aussi distingue-t-elle entre les fautes de service et les fautes personnelles de l'agent. Les fautes personnelles de l'agent, celles où apparaissent ses passions personnelles plutôt que les difficultés et les risques de la fonction n'engagent que lui-même, et l'Etat n'en répond pas pour lui. Au contraire, les fautes de service sont censées commises par l'Etat lui-même, comme conséquence d'une organisation défectueuse de ses services, d'une insuffisance de ses moyens d'action ou de surveillance, et la responsabilité de l'Etat est alors une responsabilité directe, le service public est censé l'auteur de la faute, c'est lui qui indemnise⁽⁴⁾. »

29. — La proposition du Comité de rédaction et d'études ne concordait certainement pas avec toutes ces données. M. le Conseiller d'Etat Chante-Grellet lui a reproché d'introduire la responsabilité de l'Etat dans des circonstances où il n'y aurait point gestion d'un service public⁽⁵⁾.

Nous ne sommes pas convaincu du bien fondé de ce reproche, et nous estimons que la loi organise un service public lorsque, pour la satisfaction d'un intérêt qui est certes un intérêt général, puisque c'est l'intérêt du commerce et du crédit de la terre, elle prend à tâche d'assurer la preuve et la consolidation des droits immobiliers et confie la tenue des registres inscrites dans ce but à des fonctionnaires qui perçoivent des taxes dont il entre une portion dans les caisses du Trésor public. Nous estimons encore, contrairement à un avis exprimé devant la Sous-Commission, que c'est là un service distinct et autonome, et non point simplement un service accessoire à l'Administration de la justice, laquelle est une manifestation de la puissance souveraine et n'engage pas la responsabilité de l'Etat, si ce n'est dans les termes de la loi spéciale du 8 juin 1893 sur la révision des procès criminels et la réparation des erreurs judiciaires. Mais quelque opinion que l'on professe sur ces points, il reste que la proposition du Comité ne distinguait point entre les fautes personnelles, y compris les crimes et les délits des fonctionnaires, et les fautes de service; il était aussi dans son esprit de se compléter par une attribution de compétence aux tribunaux judiciaires, de telle sorte qu'elle ne cadrât pas avec la jurisprudence établie.

Cette constatation, toutefois, n'avait encore qu'une importance secondaire. Tout est nouveau pour nous dans le système des Livres fonciers et, comme en d'autres matières, la responsabilité de l'Etat aurait

⁽¹⁾ Discours de M. Vorvis, dans la séance du 29 juin 1893. (*Procès-verbaux*, fasc. n° 5, p. 251 et suiv.)

⁽²⁾ V. notamment sur cette question la remarquable étude de M. L. MICHAUD : *De la responsabilité de l'Etat à raison des fautes de ses agents*. (Revue du droit public et de la science politique en France et à l'étranger, année 1893, fasc. n° 3, 4 et 5.)

⁽³⁾ Tribunal des conflits, 8 février 1873 (Blanco) (Sirey, 1873, II, 153).

⁽⁴⁾ LAROMIERRE, *Traité de la juridiction administrative*, 2^e édition 1896. T. I, p. 183.

⁽⁵⁾ Séance du 6 juillet 1893 (*Procès-verbaux*, fasc. n° 5, p. 260).

30. — Aussi la Sous-Commission a-t-elle plutôt cédé à des considérations d'un autre ordre en rejetant la proposition qui lui était soumise. Elle a pensé qu'un engagement dont la charge serait nécessairement indéterminée ne serait pas sans constituer un élément nuisible au bon ordre des finances publiques.

Elle a pensé aussi que toute espèce de propriété, la propriété mobilière aussi bien que la propriété immobilière, a droit à la même protection, et que l'Etat ne doit pas se rendre garant des responsabilités encourues et des fautes commises par les fonctionnaires intervenant dans les formalités des transferts d'immeubles, s'il ne répond pas des responsabilités encourues dans les opérations mobilières et tout particulièrement dans les transferts de rentes sur l'Etat dont les règles ont tant d'analogie avec celles des transmissions immobilières dans le système des Livres fonciers. Elle a redouté enfin ce que son éminent et regretté Président Léon Say appelait « l'engrenage »⁽²⁾ ; elle n'a pas voulu faire une concession qui aurait encouragé d'autres exigences, et à la faveur de laquelle on en serait venu à demander non plus seulement que l'Etat répondit des méfaits et des méprises de ses fonctionnaires, mais qu'il assumât, comme une sorte de risque social, la responsabilité de tout dommage causé par le fonctionnement de la loi, lorsque le propriétaire lésé n'aurait à se reprocher aucune faute personnelle.

31. — Telle est en effet l'idée qui avait fini par prendre corps au cours de la délibération⁽³⁾, et la logique y conduit d'elle-même des qu'on institue la responsabilité de l'Etat dans le but de mieux faire accepter les principes du système des Livres fonciers, et de ne pas laisser peser sur un propriétaire exempt de faute le risque d'une dépossession sans indemnité. Le conservateur et le juge de paix ne sont pas en effet les seules personnes dont la faute puisse être dommagable dans le fonctionnement des Livres fonciers et dont la solvabilité ne soit pas à l'abri de toute défaillance. Le péril est le même du côté du notaire et des autres officiers publics qui peuvent intervenir aux formalités de l'inscription, — du côté du tuteur ou du mandataire légal quelconque qui néglige de faire porter sur le registre une mention d'incapacité, — du côté du témoin qui commet un mensonge en attestant devant un officier public l'identité du signataire d'un acte sous seing privé, — du côté du faussaire qui vend l'immeuble d'autrui en produisant des titres altérés ou fabriqués pour la circonstance, — « l'injustice », a-t-on pu dire, serait donc la même si le législateur propriétaire dépossédé de toute action réelle, en présence d'un tiers de bonne foi, ne trouvait pas du moins dans la garantie de l'Etat la certitude d'obtenir la réparation du préjudice souffert.

32. — Comprise avec cette portée, la responsabilité de l'Etat se rattacherait évidemment à une idée de solidarité sociale et de mutualité. Mais l'extension même dont cette idée serait susceptible ne ferait qu'augmenter la force des objections soulevées contre son introduction. Sans insister sur aucun autre point, il n'est que trop certain que les finances publiques ne se prêteraient pas sans péril à de telles expériences. Si l'idée de mutualité pouvait être retenue, ce serait seulement à la condition que son application revêtît une forme différente et que la responsabilité directe du Trésor fût dégagée. Il faudrait constituer, comme on l'a fait dans les colonies australiennes, une caisse d'assurance ou d'indemnité qui, tout en étant administrée par des agents de l'Etat, aurait son existence indépendante. Elle serait alimentée par une taxe additionnelle aux droits d'inscription⁽⁴⁾ ; ce serait une véritable caisse mutuelle formée par les propriétaires fonciers et autres titulaires de droits immobiliers. Contre une institution de cette nature, les objections que l'on oppose à l'organisation de la garantie directe de l'Etat n'ont presque plus de prise, et elle s'imposerait, croyons-nous, comme un palliatif nécessaire aux conséquences du principe de la force probante des inscriptions, si la Sous-Commission persistait dans les résolutions assez peu rassurantes qu'elle a admises à l'endroit des actes sous signatures privées.

IV. — Les conservations de Livres fonciers et les fonctionnaires proposés à leur gestion.

33. — Si complète que doive être la transformation opérée dans le mécanisme et dans l'action de la publicité, il a paru avantageux de retenir, en vue de la constitution du service des Livres fon-

(1) Comp. v. g. la loi du 20 juillet 1899 sur la responsabilité des membres de l'enseignement public.
 (2) Séance du 6 juillet 1893 (*Procès-verbaux*, fasc. n° 5, p. 270).
 (3) Observations de M. FRAVATTOX, séance du 26 juillet 1893 (*Procès-verbaux*, fasc. n° 5, p. 267 à 270).
 (4) Le rapport précité de M. FRAVATTOX estime comme suffisante pour assurer le paiement des indemnités dont le fonds d'assurance pourrait être tenu, une taxe de 0 fr. 20 p. 100 (*Procès-verbaux*, fasc. n° 5, p. 225).
 Nous craignons qu'il n'y ait dans cette évaluation un certain optimisme.

ciers, deux règles capitales de l'organisation actuelle des bureaux d'hypothèques. Les conservations de Livres fonciers, substituées aux conservations des hypothèques, seraient établies comme ces dernières au chef-lieu judiciaire de chaque arrondissement; elles seraient gérées par un conservateur appartenant comme aujourd'hui au cadre de l'Administration de l'Enregistrement.

34. — Ce n'est pas que tous les esprits se déclarent également satisfaits des solutions présentes, ni que les particularités du système des Livres fonciers n'introduisent aucune complication nouvelle dans ces questions d'organisation pratique.

Dès avant l'enquête de 1841, l'idée était émise dans un ouvrage qui est resté célèbre et qui a exercé en son temps une influence considérable sur la propagation du mouvement réformiste en faveur du crédit hypothécaire⁽¹⁾, de décentraliser les conservations d'hypothèques et d'en confier la gestion aux receveurs cantonaux de l'Enregistrement. Le Gouvernement lui-même, dans le projet de réforme hypothécaire présentée à l'Assemblée nationale le 4 avril 1850, proposait d'établir une conservation d'hypothèques par bureau d'enregistrement. « La publicité, la vraie publicité, disait le rapport de la Commission instituée auprès du Ministère de la Justice en vue de la préparation du projet de loi, n'aura qu'à gagner à cette division des conservations, déjà recommandée par la loi du 9 messidor an III⁽²⁾. Elle rapprochera les intéressés du dépôt sur lequel ils doivent régler leur conduite; elle abrègera les lenteurs qui gênent et retardent la circulation; elle aidera à l'inscription des hypothèques légales et donnera plus de facilité à la surveillance sous laquelle nous l'avons placée; elle donnera aux conservateurs des connaissances plus précises sur l'état de la propriété dans leur canton que n'en peuvent avoir les conservateurs actuels pour tout leur arrondissement, ce qui abrègera les recherches, donnera à leurs états plus de confiance et dégagera d'autant leur responsabilité; enfin elle facilitera l'entretien du cadastre. . . . »

Ces considérations acquiescées, ce semble, une force plus grande au contact des principes qui formeraient la base de la nouvelle loi. La publicité réelle doit être substituée à la publicité personnelle, et il est établi un lien de dépendance entre le cadastre et les registres destinés à faire connaître l'état de la propriété; c'est une raison de plus, peut-on dire, pour que le bureau de la conservation soit rapproché des immeubles qui y seront immatriculés. Le principe de la publicité doit s'appliquer avec la portée la plus large; il n'est plus de mutation qui puisse désormais demeurer occulte et, par conséquent, le nombre des formalités doit s'accroître; l'utilité n'en serait donc que plus grande d'offrir des facilités aux parties et aux officiers publics pour faire opérer les inscriptions auxquelles il leur faudra pourvoir. Les conservateurs se voient imposer l'obligation d'examiner toute demande d'inscription et leur responsabilité devient par là même plus lourde; la mesure serait donc plus nécessaire qui leur permettrait de mieux connaître l'état de la propriété dans leur circonscription et qui limiterait le nombre des opérations soumises à leur surveillance.

35. — Mais la question présente d'autres aspects. Il est tout d'abord manifeste qu'il y a une limite qu'on ne pourrait pas dépasser dans la voie de la diffusion des bureaux de conservation. On ne saurait songer à doter chaque commune d'une conservation particulière comme on lui attribue distinctement son Livre foncier. Une pareille entreprise impliquerait la création d'une véritable armée de nouveaux fonctionnaires, car aucune des autorités communales existantes ne présente les garanties que réclame la gestion des Livres fonciers et ne pourrait des lors en assumer le service. Le canton serait donc la circonscription qu'on serait conduit à assigner aux nouvelles conservations. Or, ce choix prête lui-même à des objections qui ont été exposées avec autorité par M. Frayton⁽³⁾.

36. — Tous les faits juridiques intéressant un immeuble, et soumis à la publicité, ne se produisent pas, tant s'en faut, dans le canton dans lequel il est situé. Les transmissions à la suite de décès, les partages, les constitutions d'hypothèques affectent souvent des biens disséminés dans des cantons, des arrondissements, et même des départements différents; les plus grandes fortunes et les sources de crédit se trouvent principalement dans les grands centres de population. . . . et, en fait, il est instable que les contrats sont relativement plus nombreux au chef-lieu d'arrondissement qu'au chef-lieu de canton⁽⁴⁾. Dans ces conditions, le profit que les particuliers retireraient de l'organisation de

⁽¹⁾ LORRY, *Du crédit foncier et des moyens de le fonder*, Paris, 1841.
⁽²⁾ Art. 229 : « Il y aura en chaque district, dans la commune où le tribunal civil est établi, un bureau de conservation des hypothèques et à Paris un bureau général de la conservation des hypothèques ». Art. 230 : « Le bureau de la conservation de chaque district sera divisé en autant d'arrondissements qu'il existe de bureaux de la perception des droits d'enregistrement. Les registres seront tenus séparément par chacun des arrondissements sans aucun mélange de l'un à l'autre ».
⁽³⁾ Rapport relatif à la circonscription des conservations de Livres fonciers : annexe au procès-verbal de la séance du 16 février 1893 (*Procès-verbaux*, fasc. n° 3, p. 307 et suiv.).
⁽⁴⁾ Rapport précité (*Procès-verbaux*, fasc. n° 3, p. 310).

conservations cantonales est assez douteux, car, dans maintes circonstances, pour donner une publicité complète à une opération, ils auraient à produire des bordereaux et des justifications dans plusieurs bureaux, au lieu de pouvoir accomplir en une fois, et dans un seul bureau, au chef-lieu judiciaire de l'arrondissement, toutes les formalités nécessaires, et cela n'irait pas sans plus de dépenses et sans plus de temps.

87. — Mais ce qui rend surtout la mesure inacceptable, ce sont les difficultés d'application qu'elle présente lorsqu'on l'envisage au point de vue de l'organisation administrative des conservations, et des dépenses qui en seraient la conséquence.

Quel est, en effet, le fonctionnaire à qui l'on pourrait confier, au chef-lieu de canton, la gestion des Livres fonciers?

Ce n'est pas le préposé à la conservation du cadastre, si tant est qu'il doive y avoir, contrairement au vœu de la Sous-Commission technique, une conservation cantonale du cadastre. Il est vrai qu'une fois devenu l'un des facteurs de la détermination de la propriété, le cadastre aura besoin, de par cette destination même, et bien plus impérieusement que s'il fut demeuré un instrument purement fiscal, d'être tenu au courant de toutes les mutations qui seront inscrites sur le Livre foncier. Il est vrai aussi que la tâche des agents préposés à cet office serait facilitée, si les documents relatifs à la publicité des transmissions immobilières se trouvaient réunis à ceux du cadastre dans le même bureau. Mais il ne faut pas perdre de vue que le cadastre est un autre organisme que le Livre foncier. S'il fournit au Livre foncier une base en fixant l'identité matérielle des immeubles, la détermination juridique et la conservation de la propriété ne sont pas de son domaine; elles relèvent exclusivement du Livre foncier, elles résultent des énonciations juridiques qu'il contient, des inscriptions et des radiations dont l'accomplissement suppose de la part du conservateur, l'appréciation de rapports juridiques divers, aussi bien d'ordre personnel que d'ordre purement foncier. La conséquence est que la tenue du registre ne peut être confiée qu'à des agents versés dans la pratique du droit et préparés par elle à se mouvoir avec une certaine aisance à travers les questions qu'engagent les formalités constitutives de la publicité et le contrôle qui doit en précéder la réalisation. Les agents de l'Enregistrement, parmi lesquels se recrute, depuis l'an VII, le personnel des bureaux d'hypothèques offrent à cet égard des garanties que l'expérience a mises à l'épreuve de la discussion; leur service est, comme on l'a écrit, une école pratique de droit civil⁽¹⁾; les fonctions des agents de l'Administration des Contributions directes et du cadastre n'ont rien au contraire qui les prépare à la gestion d'une conservation de Livres fonciers.

Est-ce alors le juge de paix, — le greffier de la justice de paix, — le receveur de l'enregistrement qui serait chargé de ce service?

Le recrutement des juges de paix, a dit M. Fravaton, ne présente aucune des garanties qui paraissent devoir être exigées du conservateur des Livres fonciers. Bien que le Gouvernement s'efforce de les choisir parmi les personnes qui ont au moins une connaissance pratique du droit, il ne leur impose aucun examen et il n'exige d'eux aucun diplôme et, alors qu'on leur refuse la connaissance des plus minimes actions relatives à la propriété des immeubles, ne serait-il pas imprudent de leur confier la solution des questions de droit si délicates que soulèvent les formalités du Livre foncier? En outre, il est nécessaire que le conservateur fournisse personnellement un cautionnement élevé, et il n'est pas douteux que la majeure partie des juges de paix seraient dans l'impossibilité de verser des cautionnements en rapport avec les intérêts confiés à leur garde. Dans tous les cas, les nouvelles fonctions et les charges qui en seraient la conséquence, nécessiteraient une élévation considérable des traitements de 2,500 magistrats et, par conséquent, une augmentation de dépenses dont il est impossible de fixer le chiffre, mais qui dépasserait considérablement les salaires perçus actuellement par les conservateurs.

Toutes ces objections se présenteraient avec plus de force encore, si l'on songeait à confier la conservation des Livres fonciers aux greffiers de justice de paix, puisque les garanties de savoir et de fortune sont chez eux encore inférieures à celles offertes par les juges de paix.

L'adjonction de la conservation au bureau de l'Enregistrement n'est pas moins irréalisable. Dans la plupart des bureaux, la perception des impôts dont le receveur a mission d'assurer la rentrée, la recherche des fraudes et des contrevenants, les opérations de comptabilité et les rapports avec d'autres services publics sont plus que suffisants pour occuper son temps et son activité; lui confier une autre fonction qui réclamerait elle-même toute sa vigilance, serait le condamner à sacrifier l'un ou l'autre de ses devoirs et compromettre à la fois les intérêts du Trésor et ceux des particuliers. Dans les cantons les moins riches et les moins peuplés, le receveur pourrait, il est vrai, consacrer quelques heures à la tenue des Livres fonciers. Mais, dans ces postes de début, il est généralement très jeune, et il ne posséderait ni la maturité d'esprit, ni la connaissance des affaires, ni les habitudes pratiques qui sont indispensables pour la régularité d'un service aussi délicat et aussi important que celui des Livres fonciers: en définitive, il faudrait arriver à la division des attributions à peu près dans tous les cantons.

38. — Ainsi quel que soit le service cantonal auquel on ait la pensée de rattacher la conservation des Livres fonciers, on se heurte à une impossibilité : les fonctionnaires existants au chef-lieu de canton ne peuvent pas joindre à leurs attributions celles de conservateur, de telle sorte que les conservations cantonales devraient être organisées à l'état de service indépendant et distinct de tout autre, ce qui revient à dire que leur création nécessiterait une énorme extension du cadre actuel des conservateurs, presque la création d'une nouvelle administration. Les dépenses qui en résulteraient, les charges qui retomberaient de ce chef sur la propriété foncière, les difficultés que rencontrerait le recrutement d'un nombreux personnel auquel il faudrait demander les garanties les plus sérieuses de savoir, d'expérience et d'application, — avec des cautionnements d'un chiffre élevé, — la mobilité que les nécessités de l'avancement introduiraient dans la direction des bureaux au détriment de la bonne exécution du service, sont autant d'objections qui devaient toucher la Sous-Commission et la dissuader d'introduire cette nouveauté dans le projet (1).

39. — Il serait tout aussi hasardeux d'adopter un système diamétralement contraire qui, s'inspirant — dans la mesure compatible avec l'état de morcellement de notre propriété française et le nombre des transactions, — de l'usage établi en Australie, où chaque colonie ne possède qu'une seule conservation, réduirait le nombre des conservations et n'en admettrait qu'une par département. Il n'y aurait peut-être pas lieu de beaucoup se préoccuper de la distance qui, dans cette organisation, séparerait le siège de la conservation d'un grand nombre de localités situées dans son ressort, parce que le projet n'exige en aucun cas (2) que les parties comparassent en personne devant le conservateur, et ne met nul obstacle à ce que les réquisitions et les titres destinés à les appuyer soient produits au bureau de la conservation par l'entremise des officiers publics ou transmis au besoin par la voie de la poste. Il paraît bien, d'autre part, que l'extension du rayon des conservations faciliterait et rendrait moins onéreuses certaines procédures et formalités, — celles qui devraient s'appliquer à des biens disséminés dans plusieurs communes, — et que dans les mêmes circonstances les demandes de renseignements bénéficieraient aussi d'avantages sensibles.

Mais le système n'en n'est pas moins entaché d'un vice irrécusable. M. Frayton a pris le soin de rechercher quel serait, en tenant compte de toutes les données du nouveau régime, le nombre des formalités qui réclameraient dans chacune des quatre-vingt-six conservations départementales l'examen personnel et approfondi du conservateur, et il est arrivé à une moyenne annuelle de 30,000 formalités. Il est évident que la surveillance du conservateur ne pourrait pas s'exercer sur tant d'opérations, qu'il faudrait renoncer à la désignation d'un fonctionnaire unique, et créer au chef-lieu de chaque département une administration plus coûteuse qui comprendrait plusieurs agents reconnus par l'Etat et travaillant sous la direction d'un conservateur. À qui incomberait alors la responsabilité des erreurs et des fautes qui pourraient se commettre dans les bureaux au détriment des particuliers? Il serait également difficile et d'en répartir la charge, et de la faire peser sur le conservateur seul. Si l'on adoptait le second parti, on devrait exiger du conservateur, pour que la garantie fût en rapport avec l'étendue des intérêts dont il aurait la garde, un cautionnement énorme que très peu d'agents seraient en mesure de fournir. Presque sûrement la garantie de l'Etat ou d'un fonds d'assurance deviendrait nécessaire.

40. — La fixation du siège des conservations de Livres fonciers au chef-lieu judiciaire de l'arrondissement s'est ainsi imposée comme la solution la plus prudente et la plus conforme à l'intérêt général. Elle laissera au conservateur, tout compte fait de l'augmentation du nombre des formalités et des changements que le nouveau régime introduira dans le travail intérieur des bureaux, la possibilité de contrôler lui-même les opérations qui exigeront son examen; elle placera la conservation à proximité des principaux officiers publics, notamment des greffiers des tribunaux civils auxquels le nouveau régime imposera, dans diverses circonstances, l'obligation de prendre des inscriptions; elle permettra d'accomplir rapidement les formalités de publicité qui se rattacheront aux saisies et aux ordres; enfin, si des contestations étaient soulevées à propos des justifications présentées à l'appui des réquisitions d'inscriptions, la procédure organisée pour trancher ces contestations pourrait être d'autant plus rapide que le conservateur aurait son domicile au siège du Tribunal de première instance.

(1) V. sur la question, outre le Rapport de M. Frayton, le Mémoire fourni par l'Administration de l'Eure-
gissement en réponse à un questionnaire du Garde des sceaux, en date du 13 décembre 1892 (*Documents relatifs au régime hypothécaire*, Paris, 1894, T. III, p. 542 et suiv.), et le Rapport présenté à l'Assemblée législative par M. de Vaisseau, au nom de la Commission chargée d'examiner le projet de M. Porgeard et celui du Gouvernement sur la Réforme hypothécaire.
(2) Il en est autrement de la loi prussienne du 3 mai 1872 sur l'acquisition de la propriété immobilière et sur les droits réels immobiliers (art. 1 et 2) et du nouveau Code civil allemand (art. 935) qui exigent pour le transfert de la propriété, en cas d'aliénation volontaire, une déclaration orale des deux parties devant le conservateur des Livres fonciers. Comp. l'article 20 de la loi du 20 mars 1897, sur les Livres fonciers, pour l'Empire d'Allemagne.

41. — Quant aux conservateurs des Livres fonciers, ce seront les conservateurs qui dirigent aujourd'hui les bureaux d'hypothèques. Il n'était pas utile, encore moins nécessaire, d'en désigner d'autres. On s'est demandé cependant si le service des Livres fonciers ne devrait pas être rattaché à l'Administration de la Justice et confié à un personnel d'origine judiciaire. Telle est, par continuation d'une longue tradition qui se relie elle-même au très ancien usage de la cession solennelle et de la participation de la communauté tout entière à l'acte de transfert, la pratique suivie dans un grand nombre d'États de l'Allemagne où la tenue des registres appartient soit à des magistrats spéciaux, soit même à des tribunaux. Mais dans notre pays, depuis un siècle complet, les autorités judiciaires n'ont pas eu de rôle à remplir dans le fonctionnement de la publicité, et l'on ne voit pas la raison qui justifierait la mise à l'écart d'un personnel ayant fait ses preuves pour le remplacer par un autre qui, pour être issu des corps judiciaires, n'en serait pas moins à former tout entier, depuis les agents du rang le moins élevé jusqu'aux fonctionnaires supérieurs, et qui devrait d'ailleurs, par la force des choses, renoncer à la fonction judiciaire pour se spécialiser et se renfermer dans la gestion des registres, tout comme le feraient des conservateurs appartenant à l'Administration de l'Enregistrement.

Alléguerait-on les vérifications, l'examen préalable auxquels le conservateur sera tenu de procéder avant l'accomplissement des formalités? — Ce qui a été dit plus haut de l'objet de ces vérifications a montré qu'elles ne mettent en jeu aucune des attributions du pouvoir judiciaire. Le conservateur n'aura pas à apprécier le fond des actes. Si l'on réserve les questions d'identité et de capacité, son examen consistera presque exclusivement à s'assurer de la concordance entre les données du registre et celles des pièces produites à l'appui des réquisitions; il n'y a rien dans ce contrôle qui ressemble à l'appréciation d'un juge, rien non plus qui exige une attache avec les tribunaux. À l'heure actuelle, comme l'a fait ressortir M. France de Tersant⁽¹⁾, il est déjà des cas où le conservateur a le droit et le devoir de vérifier les énonciations des titres qui lui sont produits; il a même, en cas de maintenance d'une inscription d'hypothèque (art. 2157 C. civ.) le devoir de s'assurer de la capacité de la partie qui consent la radiation⁽²⁾. Le régime nouveau généralisera ces principes; il augmentera le nombre des vérifications, mais il n'en accroîtra pas les difficultés; pourquoi donc les agents qui par leur savoir juridique et leurs habitudes de méthode ont assuré jusqu'ici le service des bureaux d'hypothèques dans des conditions irréprochables, seraient-ils moins aptes à assurer celui des conservations des Livres fonciers?

CHAPITRE II.

DU PREMIER ÉTABLISSEMENT DES LIVRES FONCIERS.

42. — En abordant cet ordre d'idées, et avant de statuer sur aucune autre des questions qui s'y rattachent, il était nécessaire de prendre parti sur le point de savoir si, après la mise en vigueur de la loi portant institution des Livres fonciers, il serait loisible aux propriétaires de maintenir leurs immeubles, soit indéfiniment, soit au moins pour un certain temps, sous le régime de la loi de 1855, ou si, au contraire, la nouvelle législation s'imposerait à tous à terme fixe. De la solution qui prévaudrait, nous aurons l'occasion de le montrer plus loin en traitant de la procédure et des effets de l'immatriculation, — pouvait dépendre l'orientation d'une portion importante du projet.

I. — Application obligatoire du régime des Livres fonciers.

43. — Toutes les lois qui ont organisé le système Torrens dans les colonies australiennes lui ont donné le caractère de régime facultatif, excepté pour les terres qui seraient ultérieurement concédées par la Couronne, et la loi tunisienne du 1^{er} juillet 1885 a pareillement évité d'user de contrainte envers les propriétaires qui résisteraient à l'adoption du régime qu'elle a organisé.

Cette solution pourrait être recommandée comme étant la plus conforme aux principes de la méthode expérimentale, et comme permettant d'éprouver la valeur de la nouvelle législation, sans généraliser le risque, ne fût-ce que parmi les propriétaires d'une circonscription déterminée; mais, en fait, les lois qui l'ont consacrée ont cédé à des considérations tout autres, et leurs dispositions s'expliquent indubitablement par des circonstances particulières aux temps et aux contrées dans lesquelles elles ont été portées.

(1) Une conservation d'hypothèques sous le régime du Livre foncier, Alger, 1892, p. 92.

(2) On discute sur le point de savoir s'il n'est pas de même en cas de subrogation consentie par le créancier dans le bénéfice d'une inscription hypothécaire. V. pour l'affirmative un arrêt de la Cour d'Amiens, du 14 juin 1890 (SIREY, 1890, II, 168), et en sens opposé un arrêt de la Cour d'appel d'Aix, du 29 avril 1890, avec les conclusions conformes de M. le Procureur général F. NAGLET (SIREY, 1890, II, 130.)

En Australie, Sir R. R. Torrens n'avait point pensé d'abord que les mesures législatives dont il se faisait le promoteur dussent être moins obligatoires que toute autre loi d'intérêt général; le principe de l'option lui fut plus tard un moyen d'élever tout prétexte avouable à l'ardente opposition que ses projets rencontraient chez les hommes de loi.

En Tunisie, une loi facultative offrait le très grand avantage de ne point modifier brusquement les coutumes et les traditions des indigènes, tout en permettant aux colons européens d'asseoir sur une base solide la propriété qui passerait entre leurs mains. Elle épargnait en outre à l'Etat, sans parler de questions d'ordre diplomatique, les charges et la responsabilité d'une vaste opération de délimitation dont la nature et le but n'auraient peut-être pas été compris de prime abord, et qui aurait pu sembler le trouble et la défiance parmi les populations musulmanes.

Quoi qu'il en soit, dans les conditions où la question de la réforme foncière se présente en France, il n'y a aucune raison spéciale de faire du nouveau régime un régime facultatif, et il y aurait, au contraire, à craindre qu'il n'en résultât des mécomptes.

4. — On peut se demander d'abord si la liberté d'option reconnue au propriétaire n'aurait pas une répercussion des plus fâcheuses en ce qui touche les mesures à prendre pour la rénovation du cadastre. S'il est un point acquis, c'est que les Livres fonciers ne pourront être constitués qu'après cette rénovation, car les premiers écritures du compte ouvert à l'unité foncière doivent avoir pour objet de faire apparaître les éléments caractéristiques de sa détermination physique, et ces éléments ne peuvent être fournis que par un plan cadastral fixant rigoureusement la contenance, les limites et la situation des immeubles. Or, — M. le Directeur général des Contributions directes l'a déclaré à la Sous-Commission juridique avec autant de netteté que l'enquête de la Sous-Commission technique l'a établi par la suite, — les documents actuels sont dans un état trop défectueux pour qu'il soit possible de leur emprunter les indications à consigner sur les feuilles foncières ⁽¹⁾. Cela constaté, la liberté qui serait laissée à chaque propriétaire de choisir isolément et de retarder selon ses convenances le moment où son immeuble entrerait sous le statut nouveau, cette liberté serait-elle indifférente au point de vue de la conduite des opérations cadastrales et de la méthode suivie dans leur accomplissement? Nous ne prétendons pas certes, — si intime que doive être le lien qui unira désormais le cadastre et les registres fonciers, — que la réflexion des plans, avec la délimitation juridique de chaque îlot telle que l'exigera la nouvelle fonction réservée au cadastre, ne puisse pas se concevoir comme une opération se suffisant provisoirement à elle-même, comme une opération préliminaire et pourtant séparée de la réorganisation du régime de la propriété foncière; mais qu'en serait-il en réalité? Le principe une fois inscrit dans la loi foncière que l'application du régime créé par elle serait subordonnée au bon vouloir de chaque propriétaire, ne paraîtrait-il pas naturel de s'en remettre également à l'initiative individuelle relativement à la délimitation juridique des îlots de propriété? Ne considérerait-on pas cette opération comme moins essentielle des que l'immatriculation serait purement éventuelle et non certaine? Ne serait-on pas tenté de restreindre les opérations d'ensemble à la délimitation et au lever des propriétés publiques et des lieux-dits, et ne tomberait-on pas pour le surplus dans un système de délimitations et de levés par morceaux, au fur et à mesure des options individuelles, qui serait le pire, tout le monde en convient, — au point de vue de la dépense et de l'exactitude du résultat général? Voici un autre motif de défiance à l'égard du principe de l'immatriculation purement facultative. Il est malheureusement certain que l'introduction du système des Livres fonciers rencontre des préventions, pour ne pas dire une hostilité déclarée, parmi les conseils habituels, sinon nécessaires, de nos propriétaires. Faut-il, étant données ces dispositions, laisser aux adversaires du nouveau régime la liberté et le moyen d'entraver son développement? Dans les colonies australiennes, il est vrai, le système Torrens a triomphé de toutes les résistances presque par ses seuls avantages; mais des pays neutres et le nôtre ne sauraient se comparer, ni au point de vue de l'activité économique, ni au point de vue des mouvements de la propriété.

L'expérience dont nous avons plutôt à tenir compte est celle qui a été faite en Angleterre pour le régime de publicité établi en 1863, sous l'inspiration du système Torrens, et réorganisé par le *Land transfer Act* de lord Cairns en 1875. La loi n'a voulu contraindre personne; elle a laissé aux propriétaires, c'est-à-dire en fait et pratiquement aux *solicitors*, la liberté de requérir ou non l'immatriculation; il en est résulté qu'elle n'a pour ainsi dire pas été appliquée, — car en vingt-deux ans, elle a donné lieu seulement à quatre mille enregistrements de titres, — et qu'il a fallu prendre récemment de nouvelles mesures ⁽²⁾.

(1) Discours de M. BOUTIN, séance du 25 février 1892 (*Procès-verbaux*, fasc. n° 2, p. 335 et suiv.). — Rapport général présenté par M. CHERISSON au nom du Comité chargé par la Sous-Commission technique de l'enquête sur la valeur actuelle des plans cadastraux et le bornage des propriétés (*Documents annexes aux Procès-verbaux*, fasc. n° 4, p. xxxii).

(2) La loi du 4 août 1897, modifiant le *Land transfer Act* de 1875, et exécutoire depuis le 1^{er} janvier 1898, dispose dans son article 30 que, sur avis conforme du Conseil de comté, une ordonnance royale peut rendre inopérantes les terres obligatoires dans tout ou partie de l'étendue d'un comté. Il est à remarquer toutefois que, même après cette mesure, la loi ne devient obligatoire qu'en cas de vente ou plus exactement d'acte con-

Quand même il n'y aurait pas la un enseignement à retenir, et quand même il n'y aurait pas tant à craindre des sentiments ou des intérêts ligues contre les Livres fonciers, une dernière considération s'élèverait encore contre le principe de l'option. Attendant en présence chez nous deux régimes, dont le plus ancien, malgré son insuffisance, n'en restait pas moins un régime de publicité, elle exigerait la tenue de deux séries de registres et ferait coexister, sur toute la surface du pays et dans toutes les circonscriptions territoriales, deux ordres de formalités dont la portée comme la forme seraient très différentes. Ce serait une cause de complications et même d'erreurs, à la fois dans les transactions et dans le service des conservations foncières; ce serait peut-être aussi l'occasion de combinaisons d'une loyauté douteuse en ce que le détenteur d'un immeuble pourrait, à un moment donné, chercher dans une immatriculation qui passerait presque inaperçue le moyen d'affranchir ce bien de charges à l'égard desquelles la législation des Livres fonciers aurait plus d'exigences que celle de la transcription.

13. — Le projet porte donc que la nouvelle loi foncière sera obligatoire pour tous, disposition dont la légitimité délie d'ailleurs tout reproche car une réforme d'intérêt public peut être légitimement imposée, et c'est éminemment une loi d'intérêt public celle qui tend à accroître la sécurité de la propriété et du crédit immobilier. L'immatriculation opérera dans chaque commune aussitôt que le cadastre y aura été renouvelé : c'est la règle qui a été suivie en Alsace-Lorraine⁽¹⁾; en se l'appropriant, le projet écarte du même coup le principe de l'option sans restrictions, et une solution intermédiaire qui, tout en imposant l'immatriculation de chaque immeuble, aurait permis de la différer jusqu'au premier transfert, plus exactement jusqu'au moment où une formalité de publicité serait devenue nécessaire soit pour la consolidation soit pour la conservation d'un droit réel.

Ce dernier système, dont on pourrait relever plusieurs applications, comptait des partisans dans la Sous-Commission. Ils faisaient valoir qu'il épargnerait la contrainte et les frais de l'immatriculation à ceux des propriétaires actuels qui ne trouveraient pas profit à l'accomplissement de la formalité, et qu'il n'en assurerait pas moins, dans un certain délai, ne fût-ce qu'à la suite des mutations par décès, le passage de tous les immeubles sous la nouvelle organisation, à charge seulement de le compléter par des règles spéciales pour les biens des personnes civiles qui resteraient en dehors du mouvement des transactions. Mais il aurait laissé place encore et aux résistances et aux discussions; surtout il aurait reporté à une époque assez lointaine l'unification du régime de la propriété par le fonctionnement exclusif des Livres fonciers. Puisque la réforme a pour but d'augmenter la sécurité de la propriété et de lui procurer un crédit plus facile, le mieux est de plus logique est de pourvoir dans le plus bref délai à la constitution régulière, non pas de certaines parcelles seulement, mais de toutes celles qui seront comprises dans les circonscriptions préparées pour recevoir la nouvelle organisation.

14. — La solution à laquelle le projet a donné la préférence n'exclut pas elle-même une certaine dualité de législation. Elle ne l'exclut pas d'abord en tant que l'on considère le pays tout entier, car il est bien certain que telle région assez récemment cadastrée, où des abornements généraux ont même été pratiqués, sera prête à inaugurer le régime des Livres fonciers bien plus tôt que telle autre dont le cadastre devra être intégralement renouvelé. Elle n'exclut même pas la dualité en tant que l'on considère le ressort d'une conservation foncière isolée, puisque telle commune de ce ressort pourra être en mesure de constituer son Livre foncier avant telle autre. Pour éviter absolument les inconvénients inhérents à cet état de choses, il faudrait suspendre l'établissement des Livres fonciers jusqu'à ce que le cadastre fût renouvelé sur tout le territoire et les inaugurer dans toutes les conservations foncières à la même date. Pour prévenir au moins le fonctionnement simultané de deux régimes dans le ressort d'un même bureau, il faudrait choisir comme unité pour l'établissement et la mise en appli-

quant ou complétant le titre nécessaire pour requérir l'enregistrement du droit de propriété. D'autres lois moins récentes contenaient déjà des dispositions conçues dans le sens de l'application forcée de la publicité; telles la loi du 5 août 1891 sur l'enregistrement local des titres en Irlande et la loi du 27 juin 1893 tendant à faciliter l'acquisition de petites tenures pour l'agriculture. Le Conseil du comté de Londres a demandé, par une délibération du 15 février 1898, que l'application des lois de 1875 et de 1897 fut déclarée obligatoire dans son ressort administratif. (Voy. sur la loi du 4 août 1897, M. Jacques Drmas, *Le nouveau régime de publicité des droits réels en Angleterre*, dans la Revue politique et parlementaire, Septembre 1898.

⁽¹⁾ Loi du 22 juin 1891 sur l'institution de Livres fonciers en Alsace-Lorraine, article 1^{er}: « Dans les communes ou parties de communes dont le cadastre aura été renouvelé, il sera établi d'office un Livre foncier comprenant, d'après le cadastre, les immeubles situés sur le territoire de chacune d'elles, à l'exception de ceux qui appartiennent au domaine public ». Il faut rapprocher de cette loi, celle du 12 avril 1888, sur le régime des Livres fonciers dans les pays de droit rhénan, articles 3, 42 et 43. Il résulte de ces textes que l'établissement des Livres fonciers s'opère par circonscriptions déterminées selon les circonstances par ordonnances ministérielles après accord entre le ministère des finances et le ministère de la justice. Mentionnons encore, pour le canton de Vaud, l'article 1^{er} de la loi du 6 mars 1886 concernant l'entrée en vigueur des lois sur l'inscription des droits réels et sur le cadastre, et les articles 217 et 220 de la loi du 11 mai 1897 sur l'inscription des droits réels immo-

Ces constatations n'ont point échappé à la Sous-Commission et ce n'est pas sans motifs qu'elle a passé outre. Attendu le renouvellement intégral du cadastre pour conduire en même temps les opérations d'établissement des livres fonciers sur tous les points du territoire, personne n'a pris sur soi de le proposer. Outre l'étrangeté du procédé qui consisterait à porter une loi sur les livres fonciers et à fixer implicitement l'époque de sa première application à vingt ans au plus tôt dans l'avenir, — car tel sera le délai à peine suffisant pour le renouvellement du cadastre dans toutes les communes de France⁽¹⁾, — deux raisons déconseillaient ce parti. La première est l'énormité du nombre des procédures d'immatriculation qu'il faudrait conduire simultanément et le désarroi qui ne manquerait pas d'en résulter. La seconde est la difficulté qu'il y aurait, sous un régime de publicité aussi incomplet dans sa portée et ses sanctions que le régime actuel, à maintenir rigoureusement le cadastre à jour, jusqu'au moment de la constitution des livres fonciers, dans les circonscriptions où pour une cause quelconque ce cadastre aurait été le plus tôt renouvelé. Or, si la conservation n'en était pas strictement assurée, les cadastres terminés les premiers ne seraient plus en concordance avec l'état du sol au jour où les opérations d'immatriculation devraient être entamées, une révision deviendrait indispensable et, de révision en révision, l'accomplissement de la réforme foncière finirait par être indéfiniment ajourné.

Quant à la seconde solution qui aurait maintenu du moins l'unité d'opérations et de régime dans chaque arrondissement, une tentative a été faite en sa faveur. Il y a été opposé, ainsi qu'à une proposition tendant à adopter la circonscription cantonale comme unité pour la mise en application de la nouvelle législation, que le livre foncier de chaque commune doit former un tout indépendant dans la conservation foncière, et que par conséquent il n'y aura aucune relation entre le livre d'une commune et celui des communes voisines. Il paraît bien, d'autre part, qu'il est avantageux de ne pas ouvrir en même temps un trop grand nombre de procédures, que les opérations d'immatriculation s'accomplissent avec une régularité et une rapidité plus grandes si les mêmes agents n'ont pas à les conduire en même temps dans des circonscriptions trop étendues. Le choix fait de la commune aura il est vrai pour conséquence de faire fonctionner côte-à-côte, pendant un temps, l'ancien et le nouveau régime dans le même bureau foncier; mais cet état de choses sera du moins de courte durée; la dualité de régime n'existera pas dans la même commune, et l'inconvénient sera de peu de gravité, en comparaison de ceux qu'entraînerait le système de l'immatriculation facultative, qui ferait coexister deux législations, même dans chaque commune, et aboutirait à rendre incertaine en fait la condition légale de tous les immeubles.

42. — L'idée est assez répandue qu'une opération d'une portée et d'une ampleur aussi considérable que l'établissement initial des livres fonciers réclame le concours de l'autorité judiciaire. Le nombre est trop grand, dit-on, des droits de propriété qui sont dépourvus d'une constatation exacte et régulière, pour qu'il soit sans danger de s'en remettre à des agents administratifs du soin de les reconnaître; on ajoute qu'un contrôle de la justice est une garantie nécessaire pour assurer la sincérité des immatriculations et pour légitimer en elles une force probante qui sera le premier fondement de celle des inscriptions postérieures.

Ce n'est pourtant pas à d'autres qu'aux fonctionnaires mêmes auxquels il attribue la tenue des registres, que le projet confie la mission de procéder à leur premier établissement. Les conservateurs opéreront et les vérifications préalables et la formalité de l'immatriculation, sans que l'exécution de cette dernière soit subordonnée, en règle générale, à l'intervention d'aucune décision de justice. Il va de soi que le pouvoir ne leur est pas conféré de juger les contestations qui surgiraient au cours de leurs opérations et que, si le droit d'un propriétaire apparent venait à être dénié ou si l'existence d'une charge réelle était mise en question, la solution d'un semblable litige appartiendrait, selon le droit commun, aux tribunaux; mais, cette part faite à l'action de la juridiction contentieuse, l'immatriculation n'impliquera ni jugement, ni ordonnance préalable d'aucune autorité judiciaire; les conservateurs procéderont seuls à la constitution des registres.

Il s'offre des garanties de savoir et d'expérience qui les désignent tout naturellement pour cette tâche. Leurs attributions actuelles les placent journellement en face de questions tout aussi délicates que celles que peuvent susciter les nouvelles procédures, et, quand même l'immatriculation devrait avoir aucune raison de ne pas laisser la responsabilité exclusive de cette formalité aux conservateurs, dès qu'on leur laisse toute la responsabilité des autres inscriptions. L'intervention de la justice aurait d'ailleurs l'inconvénient d'augmenter les frais et presque sûrement la durée des opérations; qui peut-il y avoir même si elle ne serait pas représentée comme une mise en discussion de tous les droits existants

(1) V. la Note sur l'évaluation de la dépense des travaux de renouvellement du cadastre et d'établissement des livres fonciers, présentée à la Sous-Commission technique par M. BOTTIX, Directeur général des Contributions directes et du Cadastre; annexe au procès-verbal de la séance du 24 juillet 1897 (*Procès-verbaux*, fasc. n° 6, p. 191 et suiv.).

45. — Dégager du passé l'exacte condition civile de chaque immeuble et préparer, sinon fournir immédiatement, une assise certaine et solide aux transactions à venir, tel est essentiellement le but de l'immatriculation. Sa procédure doit être appropriée à cette fin. Il faut que de l'ensemble des formalités préalables à la constitution de chaque feuillet foncier la preuve ressorte avec une force suffisante que la qualité de propriétaire existe en la personne du possesseur qui prétend se la faire reconnaître par le registre; avec le droit à la propriété, il faut faire apparaître les autres droits susceptibles de le limiter; et, puisque ni les registres actuellement en usage, ni les documents du nouveau cadastre, ne pourraient fournir, pour ces constatations, des données à la fois complètes et pourvues d'une autorité indiscutable, il est nécessaire de contrôler et de corroborer leurs indications par le moyen d'une sorte d'enquête publique dans laquelle tous les intéressés viennent affirmer et faire valoir les droits qu'ils se croient fondés à prétendre.

Sous des différences plus ou moins marquées dans le détail des formes, les lois étrangères laissent clairement apercevoir que c'est là la direction générale qu'elles suivent, aussi bien celles qui font de l'immatriculation une mesure collective et obligatoire que celles qui la prévoient comme une opération dépendant de la libre initiative des intéressés.

II. — Procédure de l'immatriculation.

49. — Selon la procédure tracée par les lois autrichiennes, lorsque un propriétaire veut faire immatriculer sa terre et la placer sous le régime de l'Etat *Torrens*, il en fait d'abord établir un plan par un arpenteur breveté, puis il dresse une déclaration indiquant l'origine et la nature de son droit, ainsi que les charges réelles existant à sa connaissance sur l'immeuble; au plan et à sa déclaration, il joint son titre de propriété et il remet ou envoie le tout, avec une demande d'immatriculation, au *Registral general*, dans la capitale de la colonie. La demande et les pièces produites à l'appui sont soumises à l'examen d'agents spéciaux, puis du *Registral general* assiste d'un ou de plusieurs commissaires. Si les droits du requérant ne paraissent pas établis, sa demande est rejetée, sauf à lui à se pourvoir devant la justice. Si, au contraire, la demande paraît fondée, elle est rendue publique par des avis insérés dans les journaux; elle est, en outre, directement notifiée aux personnes auxquelles le *Registral* juge opportun d'en donner particulièrement connaissance, notamment aux propriétaires des immeubles voisins; puis, à l'expiration d'un certain délai, s'il n'a été formé aucune opposition ou si le requérant rapporte la matérialité de celles qui auraient pu se produire, le *Registral general* dresse en double original le « certificat de titre » qui présente d'une manière synoptique la description de l'immeuble et au point de vue de sa consistance matérielle et au point de vue de son état juridique. L'un des originaux est conservé au bureau des titres et relié dans un registre-matrice dont il devient un feuillet; l'autre, qui porte un numéro de référence au volume et au folio du registre-matrice, est remis au propriétaire auquel il doit servir désormais de titre.

50. — La pensée directrice est la même dans la loi des Provinces rhénanes du 12 avril 1888 (1) qui nous est un précédent d'un intérêt tout particulier, parce qu'elle a institué des Livres fonciers avec obligation d'immatriculation et avec force probante dans un pays où les transmissions d'immeubles étaient jusque là régies par les principes de notre législation française, telle qu'elle existait avant la loi de 1855 sur la transcription (2).

Lorsque l'autorité compétente a ordonné de constituer le Livre foncier dans une circonscription déterminée, les documents du cadastre, régulièrement tenus à jour par l'administration spéciale, sont remis au tribunal de bailliage, qui a dans ses attributions la direction des opérations d'immatriculation et la tenue des registres fonciers. Des avis insérés dans les journaux annoncent l'ouverture des opérations, puis, par voie de notifications individuelles, le tribunal ajourne à comparaitre devant lui, sous peine d'amende, les personnes inscrites comme propriétaires à la matrice cadastrale, à l'effet de désigner leurs auteurs immédiats, de faire connaître le titre juridique en vertu duquel la propriété leur a été transmise et de produire les pièces justificatives de leur acquisition. Les comparants doivent encore indiquer les charges, restrictions au droit de propriété, droits réels et hypothèques, dont ils sauraient leurs immeubles grevés; leurs déclarations sont portées à la connaissance des parties intéressées.

(1) *Annuaire de législation étrangère*, 1889, p. 319 et suiv. — La loi de 1888 a été modifiée et complétée en quelques points de détail par une loi du 14 juillet 1893 (*Annuaire de législation étrangère*, 1894, p. 171 et suiv.).

(2) Des mesures préparatoires avaient toutefois été prises pour assurer autant que possible la constatation régulière des mutations. Il avait été décidé notamment, par une loi du 20 mai 1885 (*Annuaire de législation étrangère*, 1886, p. 131), que tout transfert ou partage d'un immeuble devrait être constaté par acte passé devant notaire et portant désignation de l'immeuble d'après les indications du cadastre.

D'un autre côté, toute personne prétendant avoir sur un immeuble de la circonscription un droit que le tribunal ne serait pas à même de connaître, est tenue de produire elle-même sa déclaration dans le délai de six mois. Ce délai expiré, il est procédé à l'inscription de chaque immeuble avec ses charges connues, à moins que des contestations se soient produites et ne soient pas encore définitivement jugées; mais, pour empêcher les oppositions purement vexatoires, le tribunal de bailliage peut exiger que l'opposant lui rapporte, dans un laps de temps déterminé, la preuve qu'il a intenté son action devant la juridiction compétente; à défaut de cette justification, l'immatriculation est opérée nonobstant l'opposition.

51. — Vous pourrions invoquer d'autres exemples; nous y relèverions les mêmes traits généraux, des mesures et des précautions tout à fait semblables. Mais il n'est pas besoin d'insister et nous revenons au projet.

Vous l'érons connaître plus loin les formalités qu'il institue pour appeler les tiers à faire valoir les droits auxquels ils pourraient prétendre sur les immeubles soumis à l'immatriculation. Ce sont là des mesures nécessaires, dont un intérêt évident justifie l'exigence et qui ne sauraient peser lourdement sur personne. Il n'y avait en quelque sorte qu'à les emprunter à l'un des précédents offerts par les législations étrangères; leur détermination ne pouvait en tout cas susciter que des questions de détail.

52. — Il était plus embarrassant de statuer sur les diligences et les justifications qui seraient directement imposées aux possesseurs des immeubles à immatriculer, et c'était surtout un point délicat de décider si l'immatriculation serait subordonnée à la production d'un titre de nature à établir le droit de propriété du requérant.

Se désintéresser de cette production, ne pas la demander au moins en principe, alors même que les effets de l'immatriculation seraient réglés de manière à sauvegarder tous les droits antérieurs et que, par conséquent, la certitude de la légitimité de cette inscription initiale serait moins impérieusement nécessaire, ce serait évidemment renoncer à la bonne ordonnance du Livre foncier, sa-critier l'idée que l'on y doit trouver sur l'état de la propriété des renseignements à la fois précis et complets. Le projet se garde de cette erreur, mais il évite en même temps d'imposer la justification de la propriété par production de titres comme une condition *sine qua non* de l'immatriculation et il admet qu'en certains cas la formalité s'opère sur les seules données fournies par les documents du cadastre (art. 99).

Ces facilités offertes à l'immatriculation n'ont rien qui doive surprendre. Il est parfaitement admissible qu'il y ait à cet égard une différence entre une loi qui fait de l'immatriculation une mesure obligatoire et une loi qui lui donne le caractère de mesure purement facultative. Celle-ci peut se montrer extrêmement rigide puisqu'elle conserve, à côté du régime qu'elle réglemente, et comme un statut n'ayant rien d'anormal, un autre régime sous l'application duquel peuvent demeurer les immeubles dont les détenteurs ne seraient pas en mesure, pour une raison quelconque, de fournir la preuve de leur droit selon la forme requise. Le principe de l'immatriculation obligatoire, qui prend un de ses points d'appui dans le besoin de l'unité législative, conduit au contraire à organiser une procédure douée d'une souplesse assez grande pour que le Livre foncier puisse se constituer de prime abord en son entier et pour que tous les immeubles d'une circonscription y puissent avoir leur compte à partir du même moment.

Il importe d'ailleurs d'user de ménagements particuliers lorsque l'établissement des Livres fonciers suppose comme dans notre pays, l'immatriculation de plus de soixante millions d'îlots de propriété et lorsque, venant substituer un ordre de choses entièrement nouveau à un régime séculaire, il est susceptible d'émouvoir plus ou moins tous les intérêts engagés dans la propriété foncière. Il faut prendre soin de ne porter aucune atteinte, même en apparence, à des situations qui tout en étant légitimes ne s'appuieraient pas sur des titres écrits et d'une régularité juridique absolue, de ne pas réveiller des difficultés assoupies ni d'en susciter de nouvelles, de ne pas provoquer parmi les populations rurales cette espèce d'agitation que certains esprits se plaisent à entrevoir comme la suite inévitable de l'immatriculation du nouveau régime, et quand on sait le nombre de nos propriétaires qui, tout en ayant un droit au-dessus de toute contestation, n'en pourraient cependant justifier qu'en invoquant une possession ancienne, ce serait vraiment courir au devant du péril que de les obliger à se pourvoir devant les tribunaux pour se procurer à grands frais des jugements susceptibles d'établir leurs droits aux yeux des conservateurs.

Les auteurs de la loi des Provinces rhénanes ont eux-mêmes tenu compte de considérations analogues. Ils se sont appliqués à faciliter l'immatriculation des immeubles dont les possesseurs ne produiraient pas de titres, et c'est ainsi que, de la part des personnes inscrites au cadastre comme propriétaires, ils se sont contentés de justifications sommaires.

Le projet est allé plus avant dans cette voie puisqu'il autorise le conservateur à opérer l'immatriculation

Loi du 13 avril 1888, article 57. Voy. aussi les projets de 1885 et de 1886 concernant la réforme immobilière et l'introduction des Livres fonciers en Alsace-Lorraine, et l'ordonnance du 20 septembre 1891 pour l'exécution de la loi du 23 juin 1891.

culatlon d'après la possession et les données fournies par les documents du cadastre, principalement, peuvent dire, d'après les données de la délimitation qui aura précédé l'exécution des travaux techniques du cadastre. Et cela n'est pas, semble-t-il, excessif. Reposant elle-même sur une opération d'ordre essentiellement juridique, — la recherche et la reconnaissance des propriétaires (1), — l'opération de la délimitation aura démontré, avant que ne commence l'établissement des Livres fonciers, combien peu de possessions sont en réalité discutées ou suspectes; si elle a révélé quelques difficultés, — qui se réduiront d'ailleurs, dans la majorité des cas, à de simples contestations de limites, — elle aura été aussi l'occasion de les aplanir au moyen d'un accord entre les intéressés ou de les faire régler par la justice; et, en définitive, pourvu que les dispositions législatives qui traceront les règles de cette première procédure aient suffisamment pris garde à l'importance que ses résultats présenteront pour la constitution des Livres fonciers, assez de garanties auront été dès ce moment assurées à la propriété pour que le conservateur puisse, avec quelque confiance, inscrire comme propriétaire au Livre foncier le possesseur auquel les documents cadastraux auront reconnu ce titre sans qu'il y ait eu protestation de personne.

Est-ce à dire que des droits irrévocables pourront immédiatement se constituer sur la foi d'une telle inscription? C'est là un des aspects d'une nouvelle question, de la question de savoir quels sont les effets de l'immatriculation. Nous allons montrer qu'ils sont réglés de manière à prévenir, en cas de besoin, les conséquences fâcheuses d'une usurpation d'inscription et à rassurer tous les intérêts en cause.

III. — Des effets de l'immatriculation.

53. — « Nonobstant l'immatriculation, porte l'article 104 du projet, et jusqu'à l'expiration d'un délai de deux ans à compter de la date de l'établissement du Livre foncier, tous droits réels et toutes causes de résolution ou de nullité du chef des propriétaires antérieurs conservent leurs effets, vis-à-vis des tiers, selon les dispositions du Code civil et de la loi du 23 mars 1855. Il en est de même des droits provenant du chef du propriétaire qui a obtenu l'immatriculation. »

En d'autres termes, pendant un délai de deux ans à compter du jour où commencera, pour chaque commune, le fonctionnement du régime du Livre foncier, l'immatriculation n'aura pas une valeur et une force plus grandes que celles des transcriptions et des inscriptions qui s'opèrent aujourd'hui; la position juridique du propriétaire apparent, celle de ses ayants cause, restera ce qu'elle est sous le régime actuel; toutes les revendications, soit qu'elles se fondent sur une usurpation, soit qu'elles procèdent de la nullité ou de la résolution d'un titre, resteront ouvertes en conformité de la loi antérieure; toutes les réclamations légitimes pourront se produire avec leurs réactions contre les tiers, même de bonne foi, ainsi qu'il en est dans l'état présent de la loi. Au bout de deux ans seulement, les nouveaux principes entreront intégralement en vigueur; l'immatriculation, sans d'ailleurs purger aucun droit au regard du possesseur même qui l'aura obtenue, sera munie de la force probante dans l'intérêt des tiers; ceux qui auront contracté de bonne foi et à titre onéreux avec le possesseur inscrit n'auront rien à redouter des droits dont l'inspection du registre n'aurait pas fait connaître l'existence.

54. — Cette disposition de l'article 104 est à la fois capitale et caractéristique. Elle témoigne d'une circonspection qui contraste heureusement avec la témérité que nous regrettons d'avoir à reprocher au projet dans telle autre de ses parties. Mais il ne faudrait pas croire qu'elle procède uniquement d'une considération d'opportunité et du désir de ménager la transition du droit actuel au nouveau régime; elle répond également à des préoccupations que les principes mêmes de la réforme devaient susciter. Considérée en soi, l'immatriculation n'est qu'une inscription précédée de formalités spéciales; c'est la première inscription de propriété qui prenne place sur le Livre foncier, se doublant d'ailleurs, lorsqu'il y a lieu, de l'inscription des charges réelles existant sur l'immeuble au moment de la création du registre. Rapprochée du principe que loi est due aux énonciations du Livre foncier, cette notion implique que l'immatriculation, de par sa nature, comporte l'autorité qui s'attache aux autres inscriptions, c'est-à-dire qu'elle pourrait constituer vis-à-vis des tiers le point de départ unique de la propriété, et légitimer, si l'en était besoin, la situation du propriétaire apparent à qui elle aurait été accordée. Mais si elle est susceptible d'un effet aussi considérable, si tel est celui que lui reconnaissent, d'ailleurs, avec des différences d'application et d'énergie que nous ne voulons pas relever, les lois austro-hongroises et les lois allemandes, il ne s'ensuit pas que l'immatriculation doive nécessairement le produire ni le produire toujours par elle seule, immédiatement et sans le secours du temps. Nous avons plus d'une fois exprimé l'idée que l'attribution de la force probante aux énonciations du registre ne se justifie pleinement que si la sincérité de ces énonciations peut être assurée par des précautions suffisantes. Cette remarque s'applique à l'immatriculation tout autant qu'aux inscriptions subséquentes. Pour pouvoir légitimement la munir d'une autorité positive, il faut la faire précéder de formalités

(1) Art. 2, 4, 5 et 6 de l'Avant-projet sur la délimitation. Comp. art. 3, 4, 5 et 6 de la loi du 17 mars 1898.

propres à écartier, dans la mesure du possible, les chances d'erreur ou de fraude. Si l'on tient avant tout à la rendre facile, à dégrader sa procédure de certaines complications, on doit se résoudre à permettre de lui conférer la plénitude de son autorité. C'est la précisément la pensée dans laquelle est conçu le projet. Simplifiant l'immatriculation, il a voulu que la légitimité en fût pour ainsi dire éprouvée pendant un certain temps. Alors seulement, quand l'absence de réclamation aura fourni une nouvelle preuve de la solidité de sa base, ou tout au moins quand le délai écoulé aura rendu inexcusable l'inaction des parties intéressées à la combattre, l'immatriculation acquerra la force probante. Elle ne l'acquerra d'ailleurs qu'au regard et dans l'intérêt des tiers, comme il a été établi pour les autres inscriptions.

35. — On remarquera que la disposition est générale dans ses termes et qu'elle ne fait de distinction ni suivant les circonstances dans lesquelles l'immatriculation aurait été opérée, ni suivant la nature des justifications que le propriétaire apparent aurait fournies au conservateur : en aucun cas, les énonciations portées sur le feuillet foncier au jour de sa constitution ne font foi avant l'expiration du délai de deux ans.

C'est un point sur lequel l'attention de la Sous-Commission s'est portée d'une façon toute particulière. Sous l'inspiration d'un système reçu dans certaines lois foncières, — notamment dans la loi espagnole qui admet, à côté des inscriptions de propriété dont la délivrance ne s'opère que sur la production d'un titre, des inscriptions de possession qui s'obtiennent sur simple justification d'une possession de fait plus ou moins prolongée mais qui ne portent aucune atteinte aux droits du vrai propriétaire ⁽¹⁾, — il avait été proposé d'instituer deux espèces d'immatriculation : l'une subordonnée à la production d'un titre faisant preuve de la propriété, l'autre opérée sans autre justification que celle de l'inscription au cadastre et de la possession. L'immatriculation de la première espèce aurait produit immédiatement tous les effets de la publicité nouvelle; elle aurait possédé la force probante dans l'intérêt des tiers. Dans le second cas, au contraire, l'inscription révélant par elle-même, par les particularités de ses énonciations, l'incertitude de la situation juridique du possesseur, les tiers n'y auraient point trouvé, dès l'origine, protection contre l'exercice des droits existants au jour où elle serait intervenue; c'est seulement par l'effet d'une prescription dont le délai aurait été réglé d'une manière spéciale que cette inscription aurait ultérieurement acquis la force probante.

Si les titulaires d'inscriptions de la seconde espèce n'avaient jamais dû être que des possesseurs en voie de prescrire et dans l'impossibilité de se prévaloir d'aucune transmission légitime, la proposition, partiellement logique dans sa conception, n'aurait peut-être pas paru entachée de trop de rigueur. Mais sont pas en mesure de présenter des actes réguliers et explicites, pour que l'immatriculation ne sera opérée que d'après les données du cadastre et qui n'auraient des lors obtenu qu'une immatriculation à titre de possession? La propriété la plus incertaine allait-elle donc revêtir l'apparence d'une sorte de propriété provisoire? L'immatriculation obtenue par un propriétaire fort de la possession immémoriale de sa famille, mais qui n'en aurait point apporté la preuve sous la forme d'un jugement, allait-elle n'être qu'une immatriculation d'ordre inférieur, une mise en suspicion de son droit? De telles conséquences ne seraient-elles pas finalement un danger pour la cause des Livres fonciers ⁽²⁾?

36. — Ces considérations n'étaient pas de celles que l'on put négliger. Mais il n'était pas de moindre importance d'empêcher que, par le moyen d'une immatriculation mensongère aussitôt suivie de la vente de l'immeuble à un tiers, un simple possesseur parvint à dépouiller le propriétaire réel de toute revendication utile, et, par suite, il n'était pas possible d'attacher des l'origine la force probante à une inscription qui n'aurait point été précédée de la justification positive de la propriété.

En conférant à toute immatriculation le même caractère, quelle que soit la base, — titre ou possession, — sur laquelle elle s'appuie, mais en retardant le moment où elle produit son action punitrice et fait foi dans l'intérêt des tiers, le projet concilie les deux intérêts en présence. D'une part, aucun droit de propriété réellement existant ne sera menacé de discrédit par le fait que l'immatriculation en serait opérée en l'absence de titre, et nul propriétaire ne verra son immeuble exclu pour un long temps de la participation aux bienfaits du nouveau régime. Aucun propriétaire ⁽³⁾, d'autre part, ne

⁽¹⁾ Loi hypothécaire révisée du 21 décembre 1899, articles 397 à 403; Règlement général du 19 octobre 1870 pour l'exécution de la loi hypothécaire, articles 326 à 333. — Ernest Lemaire, *Éléments de droit civil espagnol*, t. I, p. 330 et suiv.

⁽²⁾ V. les observations de M. DUMERIL, FAYE et LARLEMAN, dans la séance du 1^{er} février 1894 (*Procès-verbaux*, fasc. n° 5, p. 359 et suiv.).

⁽³⁾ Nous ne parlons ici pour plus de simplicité que des propriétaires. Comme l'indique le texte de l'article 103, la force probante de l'immatriculation demeure parcellièrement en suspens pour la protection des titulaires de droits autres que la propriété. C'est un point sur lequel nous reviendrons plus loin.

Sous-Commission juridique : Annexe à la séance du 8 mars 1900. 87

sera exposé à être dépouillé de son droit, sans qu'il ait eu le temps de connaître et de dénoncer l'usurpation : ceux-là seuls pourront subir un préjudice, — et ce sera la peine de leur négligence, — qui déjà demeurés indifférents à l'accomplissement des opérations cadastrales et des opérations d'immatriculation, n'auront pris aucun souci de leurs droits avant l'expiration du surcis de deux ans.

IV. — Du certificat d'immatriculation.

57. — A la suite de l'immatriculation de tout droit de propriété, il sera délivré au bénéficiaire un titre dénommé *certificat d'immatriculation* et destiné à se transmettre aux propriétaires successifs, qui reproduira la teneur du feuillet foncier et qui, par l'effet de certaines mesures, demeurera en concordance avec lui. De cette concordance résultera d'ailleurs toute la force du certificat; le registre seul a vraiment autorité, lui seul ferait foi en cas de dissemblance.

58. — Dans le système *Torrens*, d'où procède évidemment notre certificat d'immatriculation, celui des originaux du « certificat de titre » que le *Registrar* délivre au propriétaire, remplace pour celui-ci tous les actes qui déterminaient antérieurement l'origine et constituaient la preuve de sa propriété. C'est là une conséquence du principe particulier aux lois australiennes que le certificat de titre est à peu près inattaquable et fait foi de ses énonciations envers tous. Ce même original est aussi désormais l'instrument nécessaire de toutes les transactions, car aucune transmission de droits soumise à la publicité n'a d'efficacité, même entre les contractants, si elle n'est inscrite à la fois sur l'un et l'autre double du certificat, sur celui que possède le propriétaire et sur celui que renferme le registre-matrice. Et par une déduction de cette dernière règle, observant que le propriétaire qui se dessaisit de son double s'interdit par là même de consentir aucune des transactions dont l'effet est subordonné à l'inscription, la pratique a encore, et très ingénieusement, fait remplir à ce titre une fonction que la loi n'avait pas prévue : elle s'en est servie pour instituer une forme particulière de garantie réelle, une forme qui évite l'idée d'un nantissement du certificat quoiqu'il s'agisse dans la vérité juridique d'une opération d'un tout autre caractère. C'est ce qu'on a appelé un *equitable mortgage*; l'application en est fréquente dans les cas d'emprunt à court terme où les parties peuvent trouver profit à ne pas remplir, s'il n'y a vraiment nécessité, toutes les formalités qu'exige une affectation de l'immeuble par voie de mortgage régulier (1).

La structure générale du projet ne comporte pas, pour le certificat d'immatriculation, un rôle aussi marquant que celui de son modèle. La propriété et les droits réels continuant de se transmettre et de se constituer entre parties par le seul effet de la convention, l'inscription n'exerçant son action et ne possédant une autorité que vis-à-vis des tiers, il est bien certain que le certificat d'immatriculation ne pourra pas être au même degré que le certificat australien un signe représentatif de la propriété; il ne portera la trace du transfert que plus ou moins de temps après que celui-ci se sera opéré. D'autre part, le projet relatif au crédit immobilier n'organise, — et non point sans raison, — aucun équivalent de ce procédé de nantissement des certificats qui s'est introduit dans les colonies australiennes. Mais cela n'empêche pas que la création du certificat d'immatriculation ne soit utile à d'autres égards et qu'elle n'offre quelques-uns des avantages que l'on a trouvés dans la rédaction en double des titres australiens.

Puisqu'il sera la reproduction du feuillet foncier, notre certificat permettra aux propriétaires de conserver toujours à leur disposition, sous une forme absolument nette et précise, l'ensemble des renseignements relatifs à l'identité matérielle et à la condition juridique de leurs immeubles; à des états d'inscriptions plus ou moins dispendieux, il permettra de substituer une simple attestation de conformité avec le registre apposée par le conservateur moyennant un salaire très peu élevé; les transactions s'en trouveront facilitées et accélérées dans une certaine mesure. En cas de destruction du registre, les certificats seraient d'un secours inestimable pour sa reconstitution; enfin, grâce à leur création, nous avons pu introduire dans la procédure des inscriptions postérieures à l'immatriculation une formalité qui contribuera à prévenir les réquisitions frauduleuses, et qui, par conséquent, contribuera, avec toutes les autres précautions prises, à justifier la règle si récente et si nécessaire de la force probante. Le certificat d'immatriculation devra être remis au conservateur à l'appui de toute réquisition tendant à l'inscription d'un transfert de propriété ou d'une constitution de droit supposant le consentement du propriétaire. Ce n'est pas seulement parce qu'il importe que l'inscription soit portée sur le certificat en même temps que sur le registre, c'est encore parce que la possession du certificat par le requérant sera une présomption que le transfert aura été consenti par le titulaire de la propriété, c'est parce que la nécessité de produire le certificat sera une garantie de plus contre les manœuvres des voleurs d'immeubles. Garantie relative, nous le reconnaissons, car il pourra arriver que le certificat

(1) V. sur ce point notre rapport relatif à un *Projet de décret concernant la conservation et la transmission de la propriété foncière et des droits réels immobiliers en Nouvelle-Calédonie*; annexe au procès-verbal de la séance de la Sous-Commission juridique du 13 janvier 1893 (*Procès-verbaux*, fasc. n° 3, p. 233 et 234).

soit volé à son titulaire ou bien perdu par lui, puis frauduleusement produit au conservateur avant que ce dernier n'ait été averti d'avoir à refuser l'inscription ainsi que le prescrit la disposition de l'article 105. Néanmoins, le cas restera très exceptionnel, et le plus souvent la garantie sera efficace.

59. — Vous avons ainsi exposé toutes les données fondamentales de la future organisation foncière et nous avons examiné la plupart des questions de principe qu'elles suscitent. Arrivant maintenant à la seconde partie de ce travail, nous allons serrer de plus près les textes du projet et en justifier les détails.

DEUXIÈME PARTIE.

ÉTUDE PARTICULIÈRE DES DISPOSITIONS DU PROJET.

60. — Les 108 articles qui composent le projet sont distribués méthodiquement dans cinq titres complétés par un groupe de dispositions générales.

La diversité d'objet qui se rencontre en ces dernières, encore que plusieurs d'entre elles tendent à prévenir ou à réprimer des fraudes, n'a pas permis de les ranger sous une rubrique plus significative.

Quant aux cinq titres principaux, ils traitent des points suivants :

- 1° De la forme et de la conservation des Livres fonciers ;
 - 2° De la publicité des droits réels immobiliers et des inscriptions à opérer à cet effet sur les Livres fonciers, — réserve faite des règles concernant les privilèges et hypothèques, puisqu'un projet spécial est consacré à ces deux sortes de droits ;
 - 3° Des mentions d'état civil, d'incapacité et de dessaisissement à insérer aux Livres fonciers ;
 - 4° De la responsabilité des conservateurs et des autres officiers publics associés au fonctionnement des Livres fonciers ;
 - 5° Du premier établissement des Livres fonciers.
- Notre exposé conservera cette division générale.

TITRE I^{er}.

DE LA FORME ET DE LA CONSERVATION DES LIVRES FONCIERS.

Remplacement des registres actuels

par des Livres fonciers à feuillets réels. — Définition de l'unité foncière. (Art. 1 à 3.)

61. — Les registres établis pour le fonctionnement de la publicité des droits immobiliers sont remplacés par des Livres fonciers ; — il existe un Livre foncier par commune, et chaque unité foncière, déterminée d'après le cadastre, y a son compte sur un feuillet particulier, en d'autres termes, le Livre foncier est un Livre réel ; — telles sont les dispositions caractérisées par lesquelles s'ouvre le projet.

Elles fixent dès l'abord les formes essentielles de la publicité nouvelle.

Sans insister encore sur la nature même et l'apparence extérieure des formalités, — qui consistent exclusivement, on le verra, en inscriptions sommaires, beaucoup plus simples d'ailleurs que les inscriptions actuelles, — elles substituent aux trois registres aujourd'hui en usage, — le registre des inscriptions, le registre des transcriptions des actes de mutation et le registre des transcriptions de procès-verbaux de saisie immobilière, — un registre unique où se concentre la publicité de tous les actes et de tous les droits.

62. — Ce registre est un Livre foncier, et cette appellation est significative. Elle veut dire d'abord qu'il offrira un inventaire complet de la propriété immobilière dans la circonscription à laquelle il sera affecté. Elle veut dire aussi qu'au lieu de recueillir les inscriptions, — comme le font les registres de formalités qui existent à cette heure, — les unes à la suite des autres, dans le seul ordre de leurs dates, si divers que soient les biens, les droits et les personnes qu'elles intéressent, le registre nouveau les classera méthodiquement et groupera dans un tableau ou compte particulier toutes celles qui concerneront un même immeuble, de telle façon que l'on puisse embrasser d'un coup d'œil tout l'ensemble des faits constitutifs de la condition juridique de chaque bien.

63. — Les comptes seront ouverts aux immeubles eux-mêmes, non aux propriétaires. Ils ne ren-

niront pas dans le même cadre tous les fonds appartenant à la même personne dans le ressort territorial de chaque Livre foncier ; ils seront établis pour chaque fonds isolément et à chacun ils reconnaîtront une sorte d'individualité qu'ils mettront en relief au premier plan, distinctement de celle du propriétaire ; ils relateront l'histoire et la vie de chaque bien, ses accroissements et ses diminutions, les mutations de toute espèce, les affectations hypothécaires et les démembrements dont il sera l'objet. En d'autres termes, et suivant l'expression consacrée, les feuillets⁽¹⁾ du Livre foncier seront des *feuillets réels* et non point des *feuillets personnels*.

64. — Et c'est bien là la meilleure forme sous laquelle il conviendrait de les établir. Il est vrai que, même dressé par feuillets personnels, un Livre foncier digne de ce nom ferait connaître la propriété comme le propriétaire ; qu'il dégagerait encore, d'une certaine manière, bien qu'au second plan, l'individualité de chacun des immeubles compris dans ses comptes⁽²⁾ ; que, grâce à des références du cadastre à ses feuillets et de ses feuillets les uns aux autres, il permettrait lui aussi de retrouver chaque immeuble quoiqu'on n'en connût pas le propriétaire, d'en suivre les migrations dans les différents comptes et d'en reconstituer l'histoire ; mais ni l'analyse des fonctions ni la similitude des éléments ne font que le Livre foncier à feuillets personnels réalise un type aussi parfait que le Livre à feuillets réels.

Le feuillet réel est d'abord celui qui répond le plus directement au but de la publicité, car ce qu'il importe le plus à l'acheteur ou au prêteur sur garantie hypothécaire de bien connaître au moment où il va contracter, ce n'est pas l'état d'une portion plus ou moins considérable de la fortune immobilière du vendeur ou de l'emprunteur, c'est le bilan de l'immeuble même qui deviendra sa propriété ou son gage. La forme réelle écarte le risque de méprises dans les localités où de nombreux propriétaires portent le même nom ; elle empêche qu'un conservateur, trompé dans une recherche au répertoire des comptes individuels par une désignation insuffisante ou par une interversion de prénoms, ne certifie — comme il y en a eu des exemples — une situation hypothécaire tout autre que celle dont on lui demandait la constatation.

Le feuillet réel est surtout plus stable. Que la propriété de l'immeuble auquel il est affecté se déplace, il suffit d'y inscrire le nom du nouveau propriétaire et le feuillet se trouve aussitôt mis à jour, apte à continuer sa fonction⁽³⁾. Un feuillet personnel, dans la même circonstance, devrait être clos, s'il ne comprenait que le seul immeuble aliéné, ou bien divisé s'il comprenait d'autres immeubles ; puis un nouveau feuillet devrait être ouvert au nom de l'acquéreur pour y inscrire l'immeuble, ou si l'acquéreur avait déjà un compte au Livre foncier, un transfert y serait opéré ; de toute façon, les écritures seraient plus nombreuses, les changements plus grands dans le registre, et aux remanements matériels s'ajouterait une tâche délicate et susceptible d'engager lourdement la responsabilité du conservateur, si celui-ci devait reporter au nouveau compte toutes les inscriptions grevant l'immeuble d'après le compte antérieur⁽⁴⁾.

65. — Le feuillet personnel a eu cependant des partisans dans la Sous-Commission, des partisans d'ailleurs divisés dans leurs vues.

(1) Ces feuillets seraient, dans notre pensée, des feuillets *ouverts*, comportant par conséquent quatre pages de registre, selon les modèles annexés au présent rapport.

(2) On peut s'en convaincre en consultant le modèle II, ou modèle des *feuillets personnels*, annexé à la loi prussienne du 5 mai 1872 sur les Livres fonciers.

(3) Aussi M. Mangin de Brucy, envisageant le rôle que l'avenir pourrait réserver au certificat d'immatriculation invoquant-il encore en faveur du feuillet réel cette autre considération : « ... Si l'on veut que l'extrait d'inscription soit à un moment donné un instrument de tradition, qu'il soit susceptible soit de faciliter la transmission de la propriété, soit de faciliter le crédit hypothécaire, dites-vous bien que plus vous aurez sur les Livres fonciers de faits élémentaires s'appliquant à des surcharges modestes, plus cet extrait d'inscription pourra jouer ce rôle, parce qu'alors ils s'appliqueront à un champ donné, dont il sera presque la matérialisation ». (Séance du 26 novembre 1891.) [Précis-verbaux, fasc. n° 2, p. 198.] Mais ceci tendrait à la mobilisation ; tel n'est pas l'esprit du projet.

(4) C'est ce qu'exige la loi prussienne du 5 mai 1872 sur les Livres fonciers, art. 66 : « L'exception de ces deux cas (*mutuée volontaire ou disposition formelle de la loi*) les charges et dettes suivront la parcelle et seront inscrites d'office sur la feuille nouvelle ou le chapitre nouveau ou la parcelle sera reportée ».

(5) Séance du 10 décembre 1891 (Précis-verbaux, fasc. n° 3, p. 266 et suiv.).

91
 Sous-Commission juridique : Annexe à la séance du 8 mars 1900.

46. — L'idée exacte et à laquelle il est dû satisfaction, c'est qu'il faut donner aux intéressés le moyen d'arriver à connaître le feuillet et l'état de chaque immeuble lorsqu'ils sont en mesure de désigner le propriétaire; c'est par conséquent, qu'il faut, après avoir constitué un Livre à feuillets réels, dresser, outre la table de ce Livre, un répertoire portant les noms de tous les propriétaires de la circonscription avec la désignation des feuillets du Livre foncier affectés à leurs immeubles. Mais ce répertoire ne doit être qu'un registre annexe, un instrument de recherches dans le Livre foncier; il ne doit avoir aucune force probante.

47. — Une autre proposition tendait à l'admission du feuillet personnel, avec une part d'application très différente, à la fois plus restreinte et beaucoup mieux justifiée. L'éminent et regretté Collègue qui en était l'auteur prenait en considération le morcellement extrême de la propriété dans certaines régions; il exprimait la crainte que dans ces communes où, suivant une expression de M. de Foville, les parcelles appartenant au même propriétaire sont tellement éparpillées que le plan d'ensemble qu'on en voudrait dresser ferait songer à la carte d'un archipel, l'attribution d'un feuillet distinct à chaque parcelle ne fut pas chose réalisable, et qu'au lieu de conduire à établir clairement la condition juridique de la propriété ce système ne versât dans les complications d'écritures et la confusion. Il rappelait qu'un double modèle de Livres fonciers a dû être introduit en Prusse, lors de la réforme de 1872, parce que, sous l'action du morcellement et de la décomposition des anciens domaines patrimoniaux, la forme réelle jusqu'à employée d'une manière exclusive menaçait de conduire à une augmentation excessive du nombre des comptes⁽¹⁾, et il recommandait, en conséquence, de répudier l'uniformité quand même. Le feuillet réel aurait été le type normal, mais l'Administration supérieure aurait eu, selon les nécessités locales et après avoir pris l'avis du Conseil général du département, la faculté de faire établir les Livres fonciers dans telles ou telles circonscriptions, non point par feuillets réels mais par feuillets personnels. Chaque parcelle de propriété n'en aurait pas moins eu une individualité distincte dans le compte ouvert au propriétaire; elle aurait été déterminée dans sa consistance et son identité matérielle par le moyen de références au cadastre, et, pour que l'on pût arriver par la désignation de la parcelle elle-même au feuillet qui aurait relaté sa condition juridique, le plan cadastral aurait mentionné pour chacune le numéro du compte ouvert au propriétaire dans le Livre foncier⁽²⁾.

48. — Si séduisant que fut par certains côtés ce système, la Sous-Commission n'a pas cru devoir l'admettre. Elle a pensé que, dans ce pays épris d'unité et de simplicité, ce serait un inconvénient et comme une cause de malaise dans les opérations immobilières si les registres de publicité et certains détails des formalités différaient selon les circonscriptions, et elle a voulu que le Livre foncier fut dressé partout dans la forme réelle. Le nombre des comptes qu'il faudra établir, pour constituer le sien à chaque immeuble distinctement, sera assurément considérable; néanmoins, il ne l'est pas au point d'entraîner une impossibilité pratique, et la détermination que la Sous-Commission a faite de l'unité d'immatriculation devra le maintenir dans des limites qui ont été reconnues acceptables⁽³⁾. Cette détermination de l'unité foncière est d'ailleurs un point sur lequel nous avons à nous arrêter.

(1) Loi du 5 mai 1872 sur les Livres fonciers, art 6 : « Les Livres fonciers nouveaux ou à renouveler seront dressés suivant les modèles I et II annexés à la présente loi. Le conservateur du Livre foncier appréciera, dans chaque circonscription, lequel des deux modèles il convient de suivre ».

L'article 4 de la loi du 24 mars 1897 sur les Livres fonciers pour l'Empire d'Allemagne, autorise également l'emploi des feuillets personnels : « Plusieurs immeubles appartenant au même propriétaire et situés dans le ressort du même bureau foncier, peuvent être compris dans un feuillet commun, s'il n'en doit pas résulter de confusion ». L'article 86 porte même : « Dans chaque Etat, le souverain peut décider que la disposition de l'article 4 sera applicable à des immeubles appartenant au même propriétaire, encore qu'ils soient situés dans le ressort de plusieurs bureaux fonciers ».

(2) Observations et proposition de M. BENOIR, séances des 19 novembre et 10 décembre 1891 (*Procès-verbaux*, fasc. n° 2, p. 166 et suiv., et p. 249 et suiv.).

(3) Observations de M. BOUTIN, NEYMANCK et DELATOUR, séance du 26 novembre 1891 (*Procès-verbaux*, fasc. n° 2, p. 182 et suiv.).

cadastre, c'est-à-dire à toute portion de terrain se distinguant des autres ou par sa nature de culture ou par son propriétaire.

Ils s'inquiétaient peu des cent cinquante millions de feuillets que le choix de cette unité élémentaire aurait fait s'amonceler dans les conservations de Livres foncières, parce que, disaient-ils, plus la portion du sol individuellement immatriculée serait réduite, plus le travail intellectuel du conservateur dans l'accomplissement des formalités se simplifierait, plus les feuillets seraient nets et débarrassés de détails. Les mutations de propriété, ajoutaient-ils, n'entraîneraient presque jamais la division des comptes puisque chaque parcelle aurait le sien : les écritures auxquelles elles donneraient lieu seraient aussi peu nombreuses et aussi simples que possible ; les ventes, les échanges se feraient avec rapidité ; le propriétaire aurait ses parcelles pour ainsi dire mobiles dans sa main ; l'agriculteur, enfin, ménagerait son crédit car, bien mieux qu'un feuillet établi pour un groupe plus ou moins étendu de parcelles, le feuillet parcellaire lui donnerait la liberté de cantonner l'hypothèque et de n'engager que les parties de sa propriété dont l'affectation serait réellement nécessaire à la garantie de l'emprunt qu'il aurait à contracter ⁽⁴⁾.

20. — Si habilement que la proposition fût soutenue, il était difficile de l'accepter. Elle avait contre elle l'énormité du nombre des comptes à établir, et cette première objection, décisive par elle seule, était encore corroborée par d'autres.

La parcelle cadastrale, telle qu'elle se constitue au point de vue fiscal, n'a aucun caractère juridique. Le mode de culture, qui en est l'élément distinctif, est intéressant pour l'établissement de l'impôt, mais il est sans rapport avec la condition juridique de la propriété et n'aurait-il pas été vraiment singulier de rattacher toute l'organisation du Livre juridique de la propriété à un classement qui est indépendant de la question même de propriété et qui relève d'un tout autre ordre d'idées ?

Vaut-il même à trouver dans la parcelle cadastrale une unité permanente, à forme définie, dont la fixité faciliterait et la tenue du Livre foncier et la conservation du cadastre. La parcelle cadastrale est deux fois changeante. Elle se modifie à la suite d'opérations juridiques ; il arrive même qu'elle s'émiette dans des partages de succession où les parties, poursuivant l'égalité jusqu'à l'excès, réclament pour chacune d'elles une part de chacune des parcelles comprises dans l'hérédité. Elle se modifie encore, indépendamment de tout acte juridique, au seul gré du propriétaire, par des transformations de culture ; et, quelque peu fréquents que l'on se représente ces changements parce que les contres ont leurs usages et le sol ses exigences, c'est assez qu'il s'en produise pour que l'adoption de la parcelle comme unité foncière doit faire prévoir ou des remaniements de feuillets si les modifications culturelles étaient régulièrement portées à la connaissance des administrations intéressées, ou des discordances entre les énonciations des registres et l'état du sol, partant des erreurs fâcheuses et des difficultés, si des changements venaient à s'opérer sans que le Livre foncier en reçût immédiatement l'empreinte.

Pour ce qui est de l'hypothèque, il est assurément à désirer qu'elle soit spécialisée autant qu'il est possible, qu'elle soit utilisée avec sagesse et non point prodiguée ; mais il ne faut pas se faire illusion sur la raison qui détermine l'extension trop fréquente du gage des prêts même les plus minimes sur un trop grand nombre de parcelles. Ce sont les prêteurs, obligés qu'ils sont de se préoccuper de l'énormité des frais éventuels de poursuite en même temps que des risques de dépréciation, qui exigent ces garanties surabondantes, et l'établissement de Livres foncières parcelles ne réformerait pas cet état de choses. En revanche, et précisément à cause des habitudes courantes, presque toutes les affectations hypothécaires nécessiteraient des inscriptions sur des feuillets multiples si l'unité d'immatriculation se trouvait être la parcelle, et ce serait, à n'en pas douter, un inconvénient au point de vue de la tenue des Livres foncières, une cause de complications et aussi une cause d'aggravation des frais en cas de poursuite.

21. — À l'unité fiscale, à la parcelle cadastrale, une autre proposition préférerait, comme base de l'organisation des registres, une unité morale et économique. Elle considérerait comme susceptible d'être individualisée au Livre foncier tout groupe de parcelles, contiguës ou non, formant pour le propriétaire un tout, selon l'agencement par lui donné à sa propriété.

Dans l'établissement de la propriété foncière, disait l'auteur de cette proposition, il faut tenir compte de la destination que le propriétaire entend donner à son immeuble. Il n'y a qu'une chose qu'il faille toujours exiger, puisque nous voulons un Livre foncier ouvrant un compte à la propriété et non pas au propriétaire, c'est la création d'une individualité foncière ; mais cette création peut se réaliser par des procédés divers. Elle n'implique pas fatalement une uniformité qui ne tiennne aucun compte des circonstances de fait ; il est possible, il est utile de lui donner assez de souplesse pour satisfaire aux divers intérêts de la propriété, aux conditions économiques des différentes régions. Il n'est pas indispensable qu'un immeuble, même d'un seul tenant, forme une seule et unique unité d'immatriculation ; il faut laisser au propriétaire la liberté d'y pratiquer des sections dont chacune puisse avoir son feuillet particulier, la liberté de séparer, par exemple, d'un domaine rural plus ou

moins étendu un bois, connu peut-être sous une dénomination spéciale et possédant en fait une sorte d'individualité indépendante. Et d'autre part, si le propriétaire a uni dans l'administration de sa propriété des éléments même matériellement distincts, il n'est pas bon d'organiser contre son gré dans le Livre foncier le démembrement de cette propriété; il convient au contraire d'éviter la dislocation des exploitations; le Code lui-même s'est efforcé de le faire dans quelques-unes de ses dispositions sur la saisie immobilière (art. 2211 C. civ.)⁽¹⁾.

22. — Ce système était séduisant par la facilité avec laquelle il se prêtait à toutes les convenances et à toutes les combinaisons du propriétaire, mais sa flexibilité même lui valait un reproche. L'individualité foncière qu'il proposait n'était pas une unité précise, à forme définie, qui ne pût se modifier que par des actes ayant forcément leur répercussion dans le Livre foncier et dans les documents du cadastre; c'était une individualité de nature incertaine, mouvante et variable selon le gré du propriétaire; les éléments en eussent été parfois disséminés dans le plan cadastral. Sous l'apparence de feuillets réels, certains comptes n'auraient été, en définitive, que des comptes ouverts temporairement à une personne.

23. — L'unité foncière que la Sous-Commission a adoptée est celle que l'on s'est accordé à nommer l'ilot de propriété. L'article 2 la définit: « Toute étendue de terrain formant soit une parcelle isolée, soit un groupe de parcelles contiguës appartenant au même propriétaire et situées dans la même commune ». Le même ilot sera pris comme unité pour l'accomplissement des opérations de délimitation et de bornage qui précéderont l'exécution des travaux techniques du cadastre (art. 9 de l'avant-projet de la Sous-Commission technique).

Il existe, il est vrai, une nuance entre la définition donnée par le projet de la Sous-Commission technique et celle de notre article 2. La Sous-Commission technique ne fait entrer dans l'ilot de propriété que les parcelles contiguës appartenant au même propriétaire dans la même section de commune. Mais, s'il existe une différence dans les termes des deux définitions, elle est sans portée dans la réalité des choses par cette raison que, selon la disposition de l'article 5 du projet concernant le cadastre, les limites de section coïncideront avec les lignes séparatives des ilots de propriété. Un ilot appartenant donc toujours en entier à la même section.

24. — Ainsi constituée sous la forme de l'ilot, l'unité d'immatriculation correspondra à une division précise du plan cadastral; la détermination physique en sera donc autrement facile à faire au Livre foncier que celle d'une unité purement économique. La stabilité, on doit le reconnaître, n'en sera pas absolue; mais elle égalera au moins celle de la parcelle cadastrale, et elle dépassera celle que pourrait avoir un groupe de parcelles unies par le seul lien d'une exploitation commune; en tout cas, nulle modification ne se pourra produire dans la consistance de l'ilot sans que cette modification apparaisse au Livre foncier et dans les documents cadastraux. Au lieu des 150 millions de feuillets dont l'immatriculation distincte de chaque parcelle cadastrale exigerait la création, il n'en sera établi que 62 millions, si du moins il faut accepter le nombre des ilots de propriété⁽²⁾; enfin, et ce n'est pas une considération qui soit négligeable, la réflexion du cadastre sera sensiblement moins coûteuse, la base graphique du Livre foncier sera moins dispendieuse à établir, des qu'il n'y aura pas nécessité de délimiter et de lever chaque parcelle fiscale, mais seulement l'ilot, avec le soin extrême et la précision rigoureuse qui devront être apportés à la délimitation et au lever de l'unité essentielle.

25. — Deux remarques importantes compléteront cette notion de l'unité foncière. Les voies de communication qui couvrent le pays d'un magnifique réseau auront dans le nouveau cadastre un rôle considérable, en ce qu'elles fourniront des points de repère parfaitement précis pour la détermination des immeubles voisins. Elles seront, d'autre part, bornées avec les propriétés riveraines; enfin elles constituent des lignes de rupture naturelles qui sont généralement suivies lorsque les propriétés se divisent, et qui peuvent, en conséquence, assurer aux ilots appuyés sur elles une certaine fixité. Pour ces unités distinctes, quoiqu'elles appartiennent au même propriétaire, les parcelles entre lesquelles il existe un cours d'eau ou un chemin public. Ces dernières expressions, cours d'eau ou chemin public, sont reproduites d'une résolution votée par la Sous-Commission dans la séance du 24 décembre 1891⁽³⁾, mais il ne serait pas inutile d'en bien fixer la portée, du moins pour ce qui concerne le cours d'eau. La loi du 8 avril 1898 a, en effet,

⁽¹⁾ Sous-Commission juridique, séance du 10 décembre 1891. Observations de M. BURNON (Procès-verbaux, fasc. n° 2, p. 248 et suiv.).
⁽²⁾ V. Procès-verbaux, documents annexes, fasc. n° 4, p. 496 et 497. D'autres renseignements portaient à croire que le chiffre de 62 millions serait sensiblement inférieur à la réalité.
⁽³⁾ V. Procès-verbaux, fasc. n° 2, p. 328.

tranché la question si longtemps discutée de savoir à qui appartient le terrain formant le lit d'un cours d'eau non navigable ni flottable et elle a attribué la propriété du lit aux riverains, si bien que le passage d'un cours d'eau non navigable ni flottable à travers des parcelles appartenant au même propriétaire ne rompt pas juridiquement la contiguïté de ces parcelles, encore que le cours d'eau lui-même ne soit pas un objet de propriété privée mais une chose commune. Il semblerait dès lors que les cours d'eau navigables ou flottables dusent être compris dans le texte de l'article 2, et c'est une solution que le Comité de révision recommanderait volontiers à la Sous-Commission juridique ; il importe toutefois de savoir si la Sous-Commission technique n'y ferait pas d'objection.

76. — Ce qu'il faut observer encore, c'est que tout en adoptant comme unité foncière l'ilot de propriété, tel qu'il est défini par l'article 2, la Sous-Commission a ménagé satisfaction au désir que pourrait avoir un propriétaire soit de ne pas morceler dans ses opérations juridiques, et notamment dans l'affectation hypothécaire, une exploitation formée de plusieurs ilots, soit au contraire de diviser un ilot composé de biens différents par leur nature ou leur aménagement.

De là, l'article 3 du projet. Chaque unité foncière a un feuillet dans le Livre foncier ; mais, l'immatriculation y étant faite, il est loisible au propriétaire de demander soit qu'un feuillet spécial et séparé soit affecté à telle ou telle partie de son ilot, moyennant délimitation de cette partie et constatation de la division au plan cadastral, soit, à l'inverse, qu'un feuillet collectif soit établi pour le groupement des divers ilots lui appartenant dans la commune ou de quelques-uns d'entre eux.

Nous ne dirons rien de particulier, quant à présent, des feuillets ouverts à des fractions d'ilots. Ils seront établis suivant les mêmes règles que les feuillets nouveaux qu'il y aura lieu de dresser en cas de division ou d'affectation partielle d'une propriété : nous aurons à nous en occuper ultérieurement.

Pour ce qui est des feuillets collectifs, il conviendra évidemment que tout en étant compris dans le Livre foncier de la commune, ils soient dressés dans des registres spéciaux qui formeront en quelque sorte une suite des registres ordinaires. Ils contiendront naturellement des particularités de forme appropriées à leur destination ; la teneur en sera reproduite dans des certificats, d'une forme également caractéristique, qui seront remis aux propriétaires intéressés comme il en sera des certificats d'immatriculation correspondant aux feuillets ordinaires. Leur fonction sera celle du feuillet d'une unité foncière, puisque le groupement a pour objet d'en constituer une d'un caractère artificiel⁽¹⁾. Il est vrai que l'on a fait devant la Sous-Commission⁽²⁾ des réserves tendant à considérer le feuillet collectif comme un feuillet de répertoire : toute inscription relative aux ilots groupés aurait dû être portée au compte particulier de chacun d'eux, et le feuillet collectif n'aurait servi qu'à présenter en raccourci l'état des différents comptes. Mais cette conception ne faisait ressortir du groupement aucune idée d'unité économique ; elle ne laissait au feuillet spécial qu'une utilité tout à fait secondaire ; le projet ne pouvait pas l'adopter. Dans la réglementation qu'il établit, le feuillet propre de chaque ilot serait clos à compter du jour où le feuillet de groupement serait ouvert et il serait annoté d'un renvoi à ce dernier feuillet qui recevrait seul les inscriptions relatives aux ilots réunis, aussi longtemps que le propriétaire les tiendrait en cet état.

On notera que le groupement n'est autorisé que pour des unités situées dans la même commune. Il ne le serait pas pour des ilots situés dans des communes différentes quoiqu'elles fussent comprises dans le ressort de la même conservation. Des feuillets collectifs créés pour des cas de ce genre eussent été vraisemblablement chargés d'écritures trop nombreuses ; des erreurs et des difficultés auraient pu se produire après la dislocation du groupe et la réouverture des feuillets particuliers ; il importait donc de limiter la faculté de groupement que l'on accordait aux propriétaires.

Immeubles immatriculés au Livre foncier. — Particularités concernant les mines. (Art. 4.)

77. — La définition de l'unité foncière a fait entendre, et il est formellement exprimé par l'article 1^{er} qu'il existe un Livre foncier pour chaque commune. Cela est naturel, puisque la circonscription communale forme elle-même la base territoriale admise pour l'établissement du cadastre et puisqu'il est d'usage constant de désigner les immeubles dans les actes d'après leur situation dans telle ou telle commune. Le nombre des registres qui composeront le Livre foncier variera évidemment selon les besoins révélés par la pratique ; en tout cas, un feuillet sera ouvert à chaque ilot situé dans la commune sans qu'il soit possible d'immatriculer dans le même registre, nonobstant leur contiguïté, des biens qui seraient situés dans des communes différentes.

⁽¹⁾ Le groupement, à la différence de la division, est sans répercussion sur les documents cadastraux. Les ilots réunis ne forment une unité qu'au point de vue des opérations du Livre foncier.

⁽²⁾ Séance du 24 décembre 1891. *Précis-verbaux*, fasc. n^o 2, p. 328j.

78. — Il y a pourtant des immeubles qui ne seront pas l'objet d'une immatriculation tant que leur destination ne sera pas changée : ce sont les biens qui font partie du domaine public national, départemental ou communal. Leur ouvrir un feuillet serait inutile, puisque leur caractère exclurait toute appropriation privée et toute constitution de droit réel. Ils n'entreront dans le Livre foncier qu'après déclassement, lorsqu'ils auront cessé d'être hors du commerce.

79. — D'un autre côté, il a fallu régler d'une manière spéciale l'immatriculation des mines. On sait que la concession régulièrement accordée par l'autorité publique fait de la mine un immeuble qui se distingue de tout le reste du fonds, qui peut se transmettre à titre gratuit ou onéreux, qui est susceptible d'usufruit, d'hypothèque ou de saisie tout comme un autre immeuble corporel. Les mines doivent donc être immatriculées au Livre foncier. Mais il leur est affecté des feuillets d'une espèce particulière qu'il conviendra de séparer des feuillets affectés aux autres immeubles.

Ces feuillets emprunteront à des documents spéciaux, à l'acte de concession et au plan annexé, conformément aux articles 29 et 30 de la loi du 21 avril 1810, les éléments de la détermination physique que les feuillets ordinaires emprunteront au plan cadastral. Ils présenteront une autre particularité plus saillante en ce qu'il y sera fait abstraction, le cas échéant, de la notion ordinaire de l'unité foncière. Il serait, en effet, contraire à l'esprit comme au texte de la loi qui régit la matière, de scinder une mine en plusieurs unités distinctes lorsque le gisement présenterait une solution de continuité, ou lorsque le périmètre de la concession franchirait les limites d'une commune. Un seul feuillet comprendra, même dans ces circonstances, la mine entière, et il sera ouvert dans le Livre foncier de la commune où se trouvera le siège principal de l'exploitation.

Le cas serait évidemment tout autre si pour une cause quelconque, telle qu'une aliénation partielle ou encore un partage entre héritiers du concessionnaire primitif, la mine se trouvait divisée postérieurement en plusieurs fractions distinctes, formant autant d'immeubles indépendants. Chacune des portions de l'immeuble primitif devrait alors avoir son feuillet séparé. Mais cette division de la mine ne pourrait s'opérer que conformément à la disposition de l'article 7 de la loi du 21 avril 1810, c'est-à-dire avec l'autorisation préalable du Gouvernement.

Une conséquence à déduire de cette dernière règle sera que le propriétaire d'une mine n'aura pas la même liberté que le propriétaire d'un immeuble quelconque de demander l'ouverture d'un feuillet particulier pour telle ou telle partie de sa propriété. La mesure dont il s'agit serait dépourvue d'intérêt en ce qui concerne la mine, tant qu'elle demeurerait dans son intégralité première. C'est ce que le projet a voulu faire entendre en rappelant l'article 7 de la loi du 21 avril 1810.

Distribution et énonciations principales du feuillet foncier. (Art. 5.)

80. — Destinée à fournir la détermination précise d'un immeuble, au point de vue physique et au point de vue juridique, le feuillet foncier doit offrir une distribution graphique qui réponde à cette fin et qui permette de saisir avec facilité le contenu de chaque compte.

Le projet n'avait évidemment pas à régler, dans cet ordre d'idées, tous les détails de forme et d'organisation purement matérielle des registres tels que le nombre, les rubriques et le classement des colonnes; il devait, au contraire, laisser à l'Administration compétente le soin d'y pourvoir par des arrêtés et des instructions qu'elle put modifier aisément selon les besoins. Mais il lui appartenait du moins de fixer les divisions principales du feuillet et d'indiquer les différentes sortes d'énonciations susceptibles d'y prendre place.

Le feuillet foncier sera divisé en deux parties. L'une relèvera les éléments caractéristiques de la détermination physique de l'immeuble, ceux qui permettront d'abord de le reconnaître. La seconde partie constatera son état et sa vie juridique.

81. — La première partie désignera l'immeuble, mais non pas dans ces termes insuffisamment précis que l'on emploie fréquemment dans les actes et qui consistent à relater la nature du fonds, sa configuration et ses contours. Elle le désignera par le seul procédé qui puisse procurer une spécialisation absolue, c'est-à-dire au moyen de références à un plan et à des registres cadastraux mis et tenus à jour, rigoureusement conformes à l'état des lieux et de la propriété.

Il y aura ainsi à porter d'abord au feuillet l'indication d'un numéro matricule distinct de celui des parcelles cadastrales, sous lequel il faudra que l'unité foncière soit désignée comme telle au plan et dans tous les documents cadastraux; précisément pour fournir le point d'attache indispensable entre le Livre foncier et le cadastre.

La détermination résultant de cette première indication se complètera et se précisera par l'indication de la section du plan dans laquelle l'unité sera comprise, et par l'indication du lieu-dit. Il y sera joint, afin d'aider les intéressés à se rendre compte de l'étendue et de la composition de l'immeuble, l'indication de la surface. L'indication des parcelles cadastrales dont il sera formé, celle des constructions qui s'y trouveront édifiées, le tout suivant les données du cadastre.

Des trois dernières indications que nous venons de mentionner, celle des parcelles cadastrales a

donné lieu à un débat très animé⁽¹⁾ et l'avantage en a été très contesté à raison du défaut de fixité de la parcelle. L'insertion au feuillet en est pourtant nécessaire pour deux motifs indépendants de l'utilité même qu'elle peut avoir à titre de renseignement sur l'identité de la propriété. À défaut de cette indication, toute modification, même de la plus minime importance, survenant dans la consistance de l'ilot, rendrait inévitable la refraction totale du feuillet; tandis que moyennant la désignation des parcelles, certaines modifications pourront être consignées au feuillet, sans travail compliqué, par une simple inscription d'adjonction ou de distraction de parcelles, ainsi que nous l'expliquerons sous l'art. 53. Le second motif est qu'un propriétaire voudra, dans maintes circonstances, grever d'une charge réelle, servitude, usufruit, hypothèque, ou bien encore donner à bail, non pas l'unité foncière tout entière, mais seulement une fraction de cette unité, et qu'il serait impossible de donner la publicité à une opération de ce genre, sans qu'il y eût dislocation préalable de l'ilot, si l'on ne trouvait pas au feuillet l'indication de certaines subdivisions auxquelles l'inscription puisse se référer pour désigner la portion distincte et limitée dont la condition juridique serait changée.

§ 2. — La Sous-Commission a longuement délibéré⁽²⁾ sur le point de savoir si les références du feuillet au cadastre ne devaient pas être encore plus intimes. Elle a eu à se demander, particulièrement en ce qui concerne les limites, si au lieu de s'en tenir à l'indication qui en est faite virtuellement par la détermination de l'unité foncière au plan cadastral, le feuillet ne devrait pas les décrire par la mention des rapprochements de chaque angle du périmètre à des points trigonométriques, et si l'on ne devrait pas aussi viser explicitement les documents relatifs à la délimitation. L'avis qui a prévalu a été de ne point faire de place à ces écritures. La Sous-Commission a considéré qu'un cadastre tel qu'elle le comprenait, établi dans toutes les conditions de perfection désirables, après reconnaissance préalable des limites, suffirait pour assurer la détermination physique des immeubles immatriculés sans qu'il fût besoin d'obliger le conservateur du Livre foncier à relater ce qui serait clairement exprimé par le plan dans son langage graphique. Pour ce qui est de l'indication des coordonnées, elle a pensé aussi que c'était une question technique, et non une question qui dût être tranchée par la loi foncière, de savoir jusqu'à quel point un plan cadastral peut fixer exactement les sommets d'un polygone et dans quelle mesure il y a lieu que la représentation graphique soit appuyée d'un rappel de coordonnées de telle ou telle espèce.

§ 3. — D'autres indications sont encore comprises dans la première partie du feuillet foncier, mais placées dans une seconde section. Elles offrent ceci de particulier, qu'elles sont de l'ordre juridique; et qu'elles sont en même temps un complément de la détermination physique; c'est ce qui explique qu'elles y soient rattachées. Ainsi en est-il d'abord d'une indication dont l'importance et la nécessité sont évidentes : celle des milieux. Elle a un caractère juridique, puisqu'elle marque un état particulier de la propriété d'une clôture et une certaine relation entre deux fonds; mais elle concerne les limites, et par là elle intéresse la détermination physique. Les servitudes actives se prêtent à une observation analogue, en ce sens qu'elles sont comme un développement du fonds dominant au détriment de la propriété voisine. Il n'est pas d'ailleurs d'autre place que cette partie du feuillet où l'on puisse en signaler l'existence. Or il importe de le faire : cela sera utile aux tiers qui voudraient se porter acquéreurs de l'immeuble ou à qui il serait offert comme gage hypothécaire.

Pour les servitudes passives, quelques hésitations se sont produites. Ce n'est pas qu'il entrât dans la pensée d'aucun membre de la Sous-Commission de les exempter de l'inscription⁽³⁾, car la clandestinité n'en serait pas moins nuisible que celle de toute autre charge à la sécurité des transactions immobilières⁽⁴⁾; mais, précisément parce qu'elles constituent des charges, on pouvait soutenir qu'elles devaient être inscrites comme telles dans la partie du feuillet réservée à l'inscription des démembrements et charges de la propriété, c'est-à-dire dans l'une des sections de la seconde partie. Elles ont été néanmoins rapprochées des servitudes actives pour donner plus de netteté au bilan des servitudes, pour prévenir aussi certaines difficultés de maintenance et épargner au conservateur l'embarras où pourrait le placer l'obligation de classer certaines servitudes réciproques, enfin parce que les servitudes passives tiennent au fonds lui-même comme les servitudes actives, et qu'elles le caractérisent dans le sens d'un amoindrissement tout comme celles-ci le caractérisent dans le sens d'une augmentation juridique.

⁽¹⁾ Sous-Commission juridique, séances des 25 février et 3 mars 1892 (*Procès-verbaux*, fasc. n° 2, p. 335 et suiv.).
⁽²⁾ Sous-Commission juridique, séances des 10 et 17 mars 1893 (*Procès-verbaux*, fasc. n° 2, p. 395 et suiv.).
⁽³⁾ Les lois étrangères présentent, sous ce rapport, une certaine diversité. Comp. notamment dans des sens différents la loi prussienne du 5 mai 1872 sur l'acquisition de la propriété immobilière et sur les droits réels immobiliers, art. 12; la loi du 22 juin 1891 sur l'institution des Livres fonciers en Alsace-Lorraine, art. 3; la loi vaudoise du 11 mai 1897 sur l'inscription des droits réels immobiliers, art. 2; le Code civil de l'empire d'Allemagne, art. 873.
⁽⁴⁾ Le projet a précisé ailleurs, dans l'article 11, les conditions dans lesquelles la publicité est nécessaire pour les servitudes légales.

Le droit à redevance établi au profit du propriétaire de la surface au cas de concession d'une mine est mis sur la même ligne que les mitoyennetés et les servitudes. Tant qu'il demeure aux mains du propriétaire du sol il a le caractère d'une rente immobilière; il forme un accessoire, une extension de la propriété superficielle, on dira même une certaine part de cette propriété si l'on admet qu'il représente un droit sur le tènement.

84. — Après avoir désigné l'immeuble lui-même, le feuillet relatant son état et sa vie juridique; il fera connaître le propriétaire avec toutes les particularités qui modifient son droit. Il énoncera, par suite, les noms et prénoms des propriétaires successifs depuis le jour de l'immatriculation, avec l'indication de la nature et de la date du fait juridique, achat, échange, donation, succession ou autre d'où résultera pour chacun d'eux le droit de propriété. Il signalera dans une subdivision séparée les restrictions apportées à ce droit de propriété, les causes de résolution dont il sera passible, les démembrements et charges qui l'affecteront, réserve faite de celles déjà comprises dans la première partie, réserve faite aussi des privilèges et hypothèques auxquels leur importance pratique veut que l'on attribue une section distincte. On devra évidemment ménager dans la disposition de la seconde section les colonnes nécessaires pour l'indication des modifications que subiront les droits inscrits, des cessions qui en seront faites, de l'extinction qui pourra s'en produire. Une troisième section de la seconde partie recevra les inscriptions de privilèges et d'hypothèques. Comme la précédente, elle comportera plusieurs colonnes afin que l'on puisse relever, distinctement des inscriptions elles-mêmes, les modifications, cessions, subrogations et radiations qui pourront survenir.

85. — L'ordre et le contenu de ces sections, tant que l'on s'en tient aux indications assez générales qui précèdent, sont tellement imposés par la nature des choses que la Sous-Commission eût pu tracer véritablement sans débat tout le cadre de la seconde partie du feuillet, si elle ne se fût trouvée en présence d'une proposition tendant à faire aussi figurer au Livre foncier des énonciations relatives à la capacité des personnes. L'idée, de prime abord, pouvait séduire car c'est évidemment ajouter à la sécurité des transactions que de faire connaître si le titulaire d'un droit est capable ou non de le transmettre, mais, nous l'avons déjà montré précédemment, il n'était pas sans inconvénient de vouloir la mettre en œuvre, et il y avait surtout à mesurer avec prudence la portée qui lui serait donnée et les conséquences qui s'attacheraient au défaut de mention d'une incapacité. De là des résistances⁽¹⁾, qui se renouvelleront encore, mais dont ont triomphé, provisoirement du moins, des affirmations quelque peu téméraires. Aussi à l'indication des noms et prénoms des propriétaires, plus exactement à l'indication des noms et prénoms de tous bénéficiaires d'inscriptions dont les droits seraient susceptibles de cession, le feuillet foncier doit-il ajouter, selon les dispositions actuelles de l'article 5, des mentions qui fassent connaître la date et le lieu de la naissance, la condition quant au mariage et tous les autres faits ou circonstances qui modifient la capacité des personnes.

Autorité des énonciations du feuillet foncier. — Particularités concernant certaines inscriptions. (Art. 7.)

86. — La description que nous venons de tracer fait ressortir, entre les énonciations du feuillet foncier, des dissimilitudes d'origine et d'espèce qui sont trop accusées pour que leur constatation ne porte pas immédiatement à rechercher si ces énonciations ne se différencient pas aussi par leur valeur juridique, et en quoi consiste cette valeur pour chacune d'elles. La réponse à la question est dans l'article 7. Elle implique des distinctions d'une très grande importance.

87. — Les indications portées à la première partie du feuillet foncier en conformité du plan et des documents cadastraux, celles qui ne concernent que la seule identité matérielle de l'immeuble doivent être rangées à part comme n'ayant aucune autorité propre. Elles désignent avec plus ou moins de commodité pour les intéressés un certain polygone, mais elles le désignent d'après un plan et des documents dont l'objet direct est de fixer les limites et la situation de ce polygone et qui sont dressés de manière à remplir intégralement ce rôle; il ne serait pas admissible qu'il pût exister juridiquement sur ces questions de configuration, de limites et de situation un dualisme entre le cadastre et le feuillet, que les énonciations de ce dernier eussent une valeur qui leur fût propre. Elles ne valent que par leur conformité avec les documents cadastraux; eux seuls ont une autorité et ce n'est pas la loi foncière, mais la loi relative au cadastre qui doit la déterminer. C'est ainsi que le

(1) Sous-Commission juridique, séance du 31 mars 1892 (*Procès-verbaux*, fasc. n° 2, p. 465 et suiv.). Séances des 9 et 16 mars 1893 (*Procès-verbaux*, fasc. n° 3, p. 351 et suiv.). Séance du 13 juillet 1893 (*Procès-verbaux*, fasc. n° 5, p. 277 et suiv.). Fascicule n° 9.

projet du Comité mixte de rédaction et d'études sur la délimitation statue sur les effets de cette opération et sur les conditions moyennant lesquelles le plan pourra faire foi dans les questions d'identité matérielle de l'immeuble⁽¹⁾. La loi du 17 mars 1898 a déjà consacré ces dispositions dans ses articles 7 et 8; elles se retrouveront sans doute dans la loi générale sur le cadastre. Tout ce qui est compris dans cet ordre d'idées est donc en dehors de l'action de la force probante du Livre foncier⁽²⁾.

§ 9. — Les énonciations d'ordre juridique, y compris celles de la seconde section de la première partie du feuillet, possèdent au contraire une autorité propre, mais non sans qu'il y ait une sous-distinction à établir entre les mentions relatives aux incapacités et les énonciations tendant directement à la consolidation du droit de propriété et des autres droits réels, — ce qui est essentiellement le domaine du Livre foncier, — elles ont toute l'autorité de la publicité nouvelle, la force probante au sens que nous devons attacher à l'expression lorsqu'il s'agit du Livre foncier, en d'autres termes elles emportent, du moins dans une certaine sphère de rapports juridiques, au profit des tiers de bonne foi, une présomption irréfragable de l'existence du droit dans la personne qu'elles désignent comme en étant le titulaire.

Les conditions et les limites de cette force probante sont tracées dans d'autres dispositions du projet; l'article 7 devait d'abord formuler le principe, car celui-ci est un de ceux qui dominent la déclaration. Il précise quelques nuances particulières à certaines inscriptions, réserve faite de celles de privilèges et d'hypothèques pour lesquelles il renvoie à la loi spéciale qui fixera le nouveau régime de ces droits.

§ 10. — Les inscriptions pour lesquelles il relève une particularité sont en première ligne les inscriptions de servitudes, celles de redevance en cas de concession de mine, et celles de droits de

mitoyenneté.

Pour les servitudes et redevances, la disposition du feuillet foncier fait qu'il existe pour le même feuillet du fonds dominant; une autre la signale comme servitude passive sur le feuillet de l'héritage servant. De même le droit à redevance est inscrit comme tel au feuillet de la propriété superficielle créancière; une seconde inscription indique la charge au feuillet de la mine débitrice. Une discordance entre les deux feuillets n'est pas chose impossible; il faut la prévoir et décider quelle est celle des deux inscriptions qui peut établir l'existence et l'étendue de la servitude ou du droit à redevance. Il n'y a qu'une solution qui satisfasse la raison et l'équité : c'est celle qui consiste à ne considérer l'inscription faite au feuillet du fonds dominant ou créancier, si elle est isolée ou dans la mesure où elle est telle, que comme une simple allégation. L'inscription faite sur le feuillet du fonds servant ou de la mine débitrice emporte seule la preuve de l'existence et de l'étendue du droit au profit de l'autre immeuble.

§ 11. — La solution à donner au cas d'inscription d'un droit de mitoyenneté se rattache à un principe identique et l'on peut à la rigueur, comme le fait le projet, l'exprimer dans une seule et même formule avec celle qui convient aux servitudes, mais la situation n'en est pas moins différente et la concordance des deux feuillets devient ici indispensable pour que le droit soit établi : aucun d'eux ne peut l'emporter sur l'autre en cas de désaccord. Le motif en est que la mitoyenneté est à la fois un droit et une charge à l'égard de chacun des immeubles contigus; elle les fait pour ainsi dire se pénétreciproquement, et puisqu'elle doit être inscrite, selon la formule du projet, sur le feuillet de l'immeuble à l'égard duquel elle peut être réclamée, elle doit être portée sur l'un et l'autre feuillet dans les mêmes termes pour que l'existence en soit tenue comme certaine.

§ 12. — Le renvoi à la loi spéciale s'imposait à l'égard des inscriptions de privilèges et d'hypothèques, mais il n'en faudrait pas conclure que la règle à laquelle elles sont soumises n'intéresse en

⁽¹⁾ Avant-projet et rapport de M. Léon Mirrier, sur la délimitation (*Procès-verbaux*, fasc. n° 5, p. 261 et 262; fasc. n° 6, p. 55 et suiv.).

⁽²⁾ Au surplus, ce n'est pas seulement par son objet, c'est aussi par les règles qui la gouvernent que l'autorité du cadastre diffère de la force probante du Livre foncier. Il suffit d'en citer comme preuve la disposition de l'article 8 de l'Avant-projet sur la délimitation. Elle montre bien que c'est pour ainsi dire à l'égard de tous les intéressés que le cadastre formera un titre juridique quant à la fixation des limites de chaque immeuble; son autorité sera sous ce rapport plus large que celle du Livre foncier qui n'agira que dans l'intérêt de certaines personnes, des tiers de bonne foi.

aucune manière notre projet lui-même. La preuve du contraire résulte de la dernière disposition de l'article 7 consacrée à une catégorie d'inscriptions qu'il devait assimiler aux inscriptions d'hypothèques conventionnelles.

Il y a en effet des droits, — nous citerons celui d'antichrèse, — qui relèvent de la loi générale sur les Livres fonciers, et non pas de la loi hypothécaire, quoiqu'ils aient avec l'hypothèque ce caractère commun de constituer des droits accessoires de droits de créance. La question de la force probante de l'inscription se pose par cela même pour eux dans les mêmes termes que pour l'hypothèque conventionnelle⁽¹⁾, et cela d'autant plus que la Sous-Commission, dans ses délibérations sur la réforme hypothécaire proprement dite, n'a jamais exprimé l'intention de modifier le principe de notre droit selon lequel l'hypothèque dépend absolument de la créance à garantir⁽²⁾. L'harmonie doit donc exister entre les deux projets dans des dispositions écrites en vue de situations qui se ressemblent. Peut-être a-t-elle un instant couru quelque péril. Le texte primitif de l'article 69 du projet relatif aux privilèges et hypothèques refusait rigoureusement toute force probante à l'inscription d'une hypothèque sans le cas de délivrance de bons hypothécaires. Non seulement l'inscription n'eût pas été légitime dans l'intérêt des cessionnaires de bonne foi le droit de créance lui-même, — il n'en aurait pas pu être autrement sans que disparût la dépendance de l'hypothèque, — mais elle n'eût pas été légitime d'avantage le droit d'hypothèque en tant qu'on aurait pu le considérer isolément et qu'il se serait agi par exemple de critiquer uniquement la validité de la constitution pour omission de règles propres à l'hypothèque. La différence ainsi faite entre l'hypothèque et les autres droits réels ne se serait pas justifiée, et un amendement apporté au projet a admis au contraire la force probante de l'inscription relativement à l'hypothèque envisagée séparément de la créance, toutes contestations restant possibles sur cette dernière et pouvant entraîner la chute de l'hypothèque par contre-coup⁽³⁾. La disposition finale de l'article 7 a le même sens.

Registres auxiliaires. — Institution d'un répertoire alphabétique. (Art. 6.)

92. — La substitution des Livres fonciers aux registres aujourd'hui affectés à l'inscription des privilèges et hypothèques et à la transcription des actes de mutation et des procès-verbaux de saisie immobilière, ne fera pas qu'il ne soit nécessaire à la bonne organisation des conservations d'y tenir plusieurs autres registres, ayant une ressemblance plus ou moins grande avec ceux qu'elles possèdent déjà.

Il est bien certain qu'il faudra conserver pour régler l'ordre des formalités un registre de dépôts tel que celui que prévoit l'article 2200 du Code civil et où le conservateur doit inscrire, jour par jour et par ordre numérique, les remises de bordereaux ou d'actes qui lui sont faites pour obtenir des inscriptions ou des transcriptions. L'article 33 du projet implique le maintien de ce registre; il prouve d'ailleurs par sa disposition tout entière qu'il importera plus que jamais que le conservateur y consigne exactement, selon leur ordre de présentation, les réquisitions d'inscriptions qui lui seront adressées et qu'il opère les inscriptions suivant cet ordre.

93. — Des registres auxiliaires, des tables diverses, et tout particulièrement une table des unités foncières, ne seront pas moins indispensables. L'institution en sera faite par les règlements qui devront intervenir à l'effet d'assurer l'exécution de la nouvelle loi. Il n'est qu'un seul de ces registres auxiliaires dont la Sous-Commission ait explicitement décidé la création : c'est un répertoire alphabétique des noms des propriétaires possédant des immeubles dans le ressort de la conservation.

En regard du nom de chaque propriétaire, ce répertoire désignera la commune dans laquelle seront situés les biens ainsi que les numéros des feuillets correspondants du Livre foncier. Il aura pour destination de faciliter les recherches dans les Livres fonciers. Il permettra au conservateur de donner aisément satisfaction aux demandes de renseignements qui lui seront faites sur l'état juridique, et spécialement sur l'état hypothécaire d'un immeuble, alors même que le requérant ne serait en mesure de désigner que le seul nom du propriétaire. Il permettra de même d'obtenir promptement un état de tous les immeubles appartenant à une personne dans le ressort de la conservation, sans qu'il soit nécessaire de fournir au conservateur aucune autre indication que celle du nom de cette personne.

(1) Le problème est plus complexe et présente des difficultés spéciales lorsqu'il s'agit des privilèges et des hypothèques légales. V. nos observations sur la question dans la séance du 8 février 1900 (*Procès-verbaux*, fasc. n° 7, p. 351 à 353), et le Rapport complémentaire présenté par M. CHALLANER dans la séance du 15 février 1900 (*Procès-verbaux*, fasc. n° 7, p. 372).

(2) On rencontre une autre conception dans le droit allemand. V. dans la loi prussienne du 5 mai 1872 sur l'acquisition de la propriété immobilière et sur les droits réels immobiliers, les dispositions relatives à l'hypothèque et à la dette foncière, notamment l'article 38; — dans le Code civil de l'Empire d'Allemagne, les articles relatifs à l'hypothèque (art. 1113 et suiv., notamment l'art. 1138) et l'opposition faite entre cette dernière et l'hypothèque dite de *sûreté* (art. 1184 et suiv.).

(3) Article 72 du Projet voté par la Sous-Commission juridique (*Procès-verbaux*, fasc. n° 7, p. 407).

Mais le répertoire n'est rien de plus qu'une table alphabétique enrichie de références. Il n'a aucune autorité légale à l'encontre du Livre foncier, et s'il arrivait, par exemple, que, n'ayant pas été mis à jour après une vente, le répertoire continuât d'attribuer une unité foncière à la personne qui l'aurait vendue, nul ne pourrait se prévaloir de cette énonciation au détriment des droits de l'acheteur désigné comme propriétaire par le Livre foncier.

94. — La Sous-Commission s'est refusée à donner à ce registre un autre caractère et à en élargir le cadre. Elle a rejeté deux propositions qui tendaient à le transformer, de document subalterne, ainsi que le qualifiait M. le Directeur général Boutin, en un second Livre foncier, un livre personnel où l'on aurait trouvé le compte foncier de chaque propriétaire avec l'indication des inscriptions hypothécaires ou autres prises sur ses immeubles et vers lequel on aurait détourné le flot des mentions d'état civil et de capacité.

Fonctionnaires chargés de la tenue des Livres fonciers. — Siège des conservations. (Art. 8.)

95. — Nous avons développé, dans la première partie de ce rapport, les motifs pour lesquels il convient

que la gestion des Livres fonciers soit remise aux mains des conservateurs, actuellement chargés de la tenue des registres hypothécaires, et que les conservations de Livres fonciers substituées aux conservations des hypothèques soient établies au chef-lieu judiciaire de l'arrondissement. Nous nous bornerons donc, en retrouvant ces solutions dans l'article 8, à relever une disposition complètement nouvelle qui permet de diviser, s'il en est besoin, la conservation d'un arrondissement en deux ou plusieurs bureaux. Il y a trop de différences dans la situation économique des divers arrondissements, — en laissant même de côté ceux du département de la Seine, — pour qu'une règle absolument uniforme puisse satisfaire à tous les besoins, et qu'une seule conservation par arrondissement soit partout suffisante. Déjà, dans l'état de choses actuel, le chiffre extrêmement élevé des recettes de certaines conservations, le travail trop lourd et la responsabilité excessive qu'elles imposent ont appelé l'attention sur l'opportunité d'un remaniement des circonscriptions et la loi de finances du 30 mars 1899 a ordonné cette mesure par son article 18. A plus forte raison y a-t-il avantage à ne pas poser une règle trop rigide pour un temps où les formalités seront plus nombreuses, où le rôle du conservateur sera plus étendu et sa responsabilité plus grande.

Chaque bureau, en cas de division de la conservation, constituera un organisme distinct et autonome; mais le texte de l'article 8 n'admet pas que le siège en soit ailleurs qu'au chef-lieu judiciaire de l'arrondissement. On a objecté qu'une décentralisation pourrait, dans bien des cas, répondre à l'intérêt de la propriété foncière, et que la division de la conservation ne procurerait aux particuliers aucune facilité nouvelle pour l'accomplissement des opérations si les bureaux étaient situés au même siège, mais la solution qui a prévalu devant la Sous-Commission se défend par cette considération que la fixation de sièges différents pour les bureaux d'un même arrondissement compliquerait et rendrait plus onéreuses toutes les opérations qui devraient s'accomplir dans plusieurs bureaux ou qui feraient intervenir un officier public résidant au chef-lieu judiciaire. L'avenir n'est pas irrévocablement engagé. S'il se manifestait une situation où la décentralisation fût nécessaire, l'Administration compétente saurait provoquer une disposition propre à y pourvoir.

Communication des renseignements contenus dans les Livres fonciers. (Art. 9.)

96. — Les Livres fonciers seront publics dans le sens où les registres des conservations des hypothèques ont déjà ce caractère : chacun pourra leur emprunter les renseignements qu'ils contiendront, sans avoir besoin de justifier d'aucun intérêt spécial.

Le procédé à employer pour obtenir cette communication consistera à requérir du conservateur la délivrance soit d'extraits analytiques, soit d'états, c'est-à-dire de copies reproduisant les mentions ou inscriptions portées sur les Livres. Le requérant pourra choisir entre les renseignements susceptibles de lui être fournis, limiter sa réquisition à une période de temps déterminée, à une catégorie d'énonciations, même à une mention ou inscription spéciale; le conservateur n'aura qu'à se conformer à la réquisition. Tel est à présent le sens des instructions de la Régie et celui de l'article 5 de la loi du 23 mars 1855; telle est aussi la jurisprudence de la Cour de cassation⁽²⁾.

En fait, l'existence aux mains de tout propriétaire du certificat d'immatriculation tenu en concordance avec le feuillet foncier dispensera très souvent les intéressés de s'adresser à la conservation : ils

⁽¹⁾ Propositions de M. Révoil, et de M. SANGUET; séances des 31 mars et 7 avril 1892 (*Procès-verbaux*, fasc. n° 2, p. 484 à 504).
⁽²⁾ Cass. Req. 6 janvier 1891 (Sirey, 1891, I, 5).

Sous-Commission juridique : Annexe à la séance du 8 mars 1900. 101

se feront produire le certificat mis à jour au besoin par les soins du propriétaire et certifié conforme selon la disposition de l'article 105. D'un autre côté, toutes les énonciations des Livres fonciers devant être sommaires (art. 32), les états ne se présenteront plus sous la forme d'écritures prolixes et de liasses volumineuses que l'on connaît trop aujourd'hui; ils seront dressés plus rapidement; le coût, il faut l'espérer, n'en demeurera pas le même, puisque des frais de timbre et d'expédition pour le moins se trouveront épargnés.

97. — Il restera cependant que la délivrance n'en aura lieu que moyennant rétribution; que l'obligation de les requérir imposera un certain retard, encore qu'il doive être amoindri, à l'expédition des affaires lorsqu'elle sera absolument subordonnée à une information à provenir du Livre foncier. L'exemple de plusieurs pays pouvait conseiller, comme moyen d'éviter à ces inconvénients, l'introduction d'un autre mode de communication qui aurait encore l'avantage d'alléger la responsabilité éventuelle du conservateur à raison des erreurs commises dans les états, c'est la communication directe des registres eux-mêmes aux particuliers. Les législations qui l'admettent, ne le font pas toutes dans des conditions également libérales. Les unes l'autorisent au profit de tout venant⁽¹⁾; les autres, seulement au profit des personnes qui justifient d'un intérêt légitime⁽²⁾. L'acquisition d'un droit de recherche est imposé dans certains pays⁽³⁾; la communication est gratuite dans d'autres.

Examen fait des mérites du système, le Comité de revision n'a pas cru devoir lui donner place dans l'article 9. Une difficulté s'élève d'abord si l'on veut restreindre la communication. À supposer que cette restriction soit légitime, qu'elle n'implique pas contradiction alors que la faculté de requérir des états d'inscriptions demeure ouverte à toute personne, comment définir l'intérêt légitime dont le requérant devrait justifier pour être admis à compiler le registre? Comment distinguer du prétexte, destiné à masquer une curiosité déplacée, l'affirmation de l'intérêt réel et respectable résultant d'un projet d'opération? Il faudrait forcément s'en remettre à l'appréciation du conservateur, et elle ne serait peut-être pas toujours exempte d'arbitraire. Mais ce qui a surtout frappé le Comité, — et ces considérations s'appliquent à toutes les nuances du système, — c'est que la communication directe compromettait rapidement l'état matériel des registres. Il faudrait les renouveler souvent, tandis qu'il importerait au contraire d'éviter cette opération autant qu'il sera possible parce qu'elle ne pourra être que périlleuse pour le public et pour le conservateur. Il y aurait encore à craindre, — et les conséquences de ces faits seraient d'autant plus graves que les registres auraient force probante, — des lacérations, des altérations d'écritures: les recherches devraient tout au moins ne s'exercer que sous la surveillance d'un commis de la conservation. Si l'on ajoute les interruptions et le désordre relatif occasionnés dans le service intérieur des bureaux, la gêne apportée à la bonne exécution du travail minutieux qui s'y accomplira, il paraîtra bien que la valeur du système est plus que douteuse. Peut-être serait-elle plus grande si l'on réservait la communication aux officiers publics; mais une telle restriction ne s'expliquerait bien que si l'on déclarait l'acte authentique, et partant l'intervention de l'officier public, indispensable dans les opérations sujettes à la publicité.

Les termes de l'article 9 n'ont rien qui s'oppose au maintien d'un usage qui existe à l'heure actuelle dans toutes les conservations, celui de fournir soit verbalement, soit par écrit, en attendant la délivrance des états, des renseignements sommaires et provisoires. Cette pratique rend l'expédition des affaires un peu plus propre: à ce point de vue, elle supplée dans une certaine mesure à la communication directe des registres.

TITRE II. DE LA PUBLICITE DES DROITS REELS IMMOBILIERS AUTRES QUE LES PRIVILEGES ET HYPOTHEQUES ET DE LEUR INSCRIPTION AUX LIVRES FONCIERS.

98. — Ce titre est celui qui renferme les règles les plus importantes parmi celles qui régiront la publicité des droits immobiliers après l'établissement des Livres fonciers. Il a pour premier objet de déterminer l'étendue d'application et les effets de la publicité; c'est la matière dont traite exclusivement son premier chapitre. Les dispositions subséquentes indiquent suivant quelle procédure et sur quelles justifications les inscriptions s'opèrent, puis comment on détruit juridiquement celles

(1) Real property Act du 7 août 1861 pour l'Autriche du Sud, art. 121; loi du 22 juin 1891 sur l'institution des Livres fonciers en Alsace-Lorraine, art. 33. Compar. C. civ. italien, art. 2066.
(2) Loi prussienne du 5 mai 1872 sur les Livres fonciers, art. 19; loi d'Empire du 24 mars 1897 sur les Livres fonciers, art. 11. Compar. Loi hypothécaire espagnole du 21 décembre 1869, art. 280, et Règlement d'exécution, art. 225 et suiv.
(3) Land transfer Act précité, et loi de 1891 pour l'Alsace-Lorraine.

qui perdent leur raison d'être. Cette série de dispositions est divisée en deux chapitres dont l'un est spécial aux inscriptions, tandis que l'autre est réservé aux radiations.

Nous ferons observer pour n'y plus revenir que les privilèges et hypothèques restent en dehors des prévisions des textes que nous allons analyser. Nous n'avons pas d'ailleurs à rechercher en quoi la réglementation contenue dans le projet qui leur est particulièrement consacré se rapproche ou diffère de celle que nous devons exposer.

CHAPITRE I^{er}.

De l'application de la publicité et de ses effets.

99. — Soit que l'on se propose de régler l'application de la publicité, soit que l'on veuille déterminer la fonction qu'elle doit remplir et les effets qu'elle doit produire, chacun de ces problèmes a des aspects quelque peu différents selon que l'on considère les faits juridiques si nombreux qu'il est permis de ranger sous la dénomination de mutations entre vifs, en prenant l'expression dans son sens le plus large, ou les transmissions de droits qui s'opèrent après décès, par voie de succession ou de testament, et il y a intérêt à distinguer, avec nos textes eux-mêmes, les deux ordres de faits.

Mutations entre vifs.

a) Étendue d'application de la publicité. (Art. 10, 11 et 13, §§ 1 et 2.)

100. — Certaines dispositions du Code civil (art. 939 à 941, art. 1069 à 1072) et les articles 1 et 2 de la loi du 23 mars 1855 soumettent à la publicité quelques-uns des actes qui déplacent ou qui modifient entre vifs la propriété. Ce n'est pas assez pour dissiper les incertitudes et les obscurités qui peuvent paraître dans les transactions immobilières. La publicité doit pénétrer aussi avant qu'il est possible dans le commerce des droits immobiliers; elle doit mettre en lumière la généralité des modifications de la propriété, et non pas seulement un certain nombre d'entre elles.

Cette idée est une de celles qui fixent l'orientation du projet tout entier. Elle trouve une première consécration dans la disposition capitale qui forme l'article 10. On a évité d'y faire une énumération des actes ou des conventions qui appartiennent désormais au régime de la publicité, car une énumération, si grande que soit le soin apporté à la dresser, risque toujours d'être insuffisante et de susciter des difficultés d'interprétation; le texte est conçu en termes larges et généraux dont l'objet est d'insérer une publicité à peu près sans réserve. Tout ce qui est transmission, constitution, modification, extinction des droits réels est compris dans ses prévisions. Il ne retarde rien de la part déjà faite aujourd'hui au principe de la publicité, il ne vise qu'à l'étendre, à soumettre à l'action de la règle nombre d'actes et de conventions que la loi actuelle sur la transcription laisse en dehors de ses dispositions : il faut citer, parmi les plus importants, les actes simplement déclaratifs de droits, tels que les partages et les jugements d'adjudication sur licitation intervenus au profit de l'un des collocataires.

En ce qui touche particulièrement cette catégorie d'actes, une réforme était proposée dès 1850 : le projet du 11 mars 1853, dont est issue la loi du 23 mars 1855, tendait lui-même à soumettre à la transcription les actes déclaratifs de propriété immobilière aussi bien que les actes translatifs, et l'assimilation était pleinement justifiée, car un partage tenu secret laisse place à des entreprises frauduleuses au détriment des tiers tout comme une vente, un échange ou une donation. (Qu'un ex-communiste se donne comme titulaire d'une part indivise, et la cède en cette qualité, alors que ses droits sont déjà définis et limités par le partage, ou que le vendeur d'un immeuble en opère de nouveau la vente alors qu'il a déjà transmis son droit de propriété, le piège est identique, et l'on a le droit de s'étonner que la Commission du Corps législatif ait réussi en 1855 à faire écarter la publicité des partages en la présentant comme dépourvue d'utilité et superflue. Ce qui est vrai, c'est que l'intérêt de la publicité du partage n'est pas de tous points semblable à celui qu'offre la publicité de la vente; mais cela ne fait pas qu'il ne soit encore considérable, et vouloir dresser l'état civil de la propriété, un état civil destiné à fonder la confiance publique, sans y inscrire les partages, serait une inconséquence.

101. — Le principe de large publicité posé dans l'article 10 est appliqué par quelques-unes des dispositions qui suivent à des actes ou conventions sur le régime desquelles des raisons de nature diverse conseillaient de statuer d'une manière spéciale.

Tel est en premier lieu le cas des actes et jugements portant cession ou règlement de mitoyenneté. Ils sont l'objet d'une mention particulière, non pas qu'il y eût à insister sur la nécessité de l'inscription des acquisitions de mitoyenneté, puisqu'elle découle déjà soit de la règle générale de l'article 10, soit de l'article 4, mais parce qu'il y avait intérêt à trancher une controverse portant sur le point de

savoir si le propriétaire qui a cédé la mitoyenneté d'un mur ou qui a fait l'avance des frais de construction d'un mur mitoyen édifié d'accord avec le voisin a le droit d'exercer son action en paiement ou en remboursement contre un tiers acquéreur de la propriété voisine et s'il est tenu de donner une publicité à ce droit pour le conserver. Avec la jurisprudence, le projet admet que la créance de la valeur de la mitoyenneté grève l'immeuble entché comme une charge réelle⁽¹⁾, mais cette charge n'est opposable aux tiers que si elle leur a été révélée par une inscription. Cette solution, dans l'hypothèse d'une cession proprement dite de la mitoyenneté, se fut aisément déduite des règles générales qui gouvernent les droits du vendeur non payé; mais il était utile de la formuler en vue d'autres situations moins nettes.

102. — Les limitations que le droit de propriété subit sous la qualification plus ou moins exacte

de servitudes naturelles ou de servitudes légales (art. 639 et suiv., C. civ.), sont opposables à tout possesseur, sans qu'il soit besoin qu'elles aient été inscrites au Livre foncier, s'il n'est intervenu aucun règlement conventionnel ou judiciaire pour déterminer leurs conditions d'existence. Les dispositions législatives qui les consacrent se suffisent alors à elles-mêmes, et elles peuvent être invoquées comme un titre permanent, en dehors de toute publicité spéciale, parce qu'elles constituent le droit commun de la propriété foncière. C'est ainsi qu'aucune inscription ne serait nécessaire pour autoriser le propriétaire d'un immeuble à exercer sur un fonds inférieur, à l'encontre d'un possesseur quelconque, la servitude d'écoulement des eaux établie par l'article 640 du Code civil, si l'exercice de cette servitude n'était réclamé que dans les conditions résultant strictement de la disposition naturelle des lieux. Mais dès que la mise en œuvre de la servitude donne lieu à un règlement, qu'il ait pour objet de fixer l'assiette et le mode d'exercice de la servitude ou qu'il concerne les indemnités qui peuvent en résulter, la publicité du Livre foncier devient utile et nécessaire. Que dans le cas d'enclave, par exemple, le passage ait été établi pour telle ou telle raison sur un fonds qui n'est pas celui qui présente le trajet le plus court pour arriver à la voie publique (art. 683, C. civ.), le tiers acquéreur du fonds ainsi grevé serait autorisé à rejeter ce règlement, à défaut d'une publicité qui l'eût mis à même de le connaître, tout comme il en serait d'une constitution de servitude consentie par son auteur et qui n'aurait pas été rendue publique. La position d'un tiers acquéreur du fonds enclavé serait la même à l'égard d'un règlement qui laisserait à sa charge, comme conséquence de la dévolution de l'immeuble, le paiement de l'indemnité à verser pour le passage, spécialement à l'égard d'un règlement fixant l'indemnité à une somme annuelle, car la jurisprudence admet que l'indemnité soit établie sous cette forme⁽²⁾. Le payement ne pourrait lui être réclamé que sous la condition qu'une inscription eût été prise en vertu du règlement, antérieurement à l'inscription de son acquisition.

Le texte du projet ne vise d'ailleurs en ce point que la seule question de la publicité. Il n'entend pas donner au règlement d'exercice de la servitude un caractère d'immuabilité qui ne résulterait pas des principes du droit commun. Il laisse, au contraire, à ces principes toute leur portée et c'est à leur application qu'il faudrait se tenir si, par exemple, un tiers détenteur du fonds asservi demandait le changement de l'assiette du passage dans les conditions de l'article 701, § 3, du Code civil, ou si le propriétaire du fonds enclavé voulait se libérer par voie de rachat du service d'une indemnité fixée à une somme annuelle.

103. — Le droit de jouissance que le contrat de bail confère au preneur d'un immeuble n'est pas considéré comme un droit réel, dans l'opinion dominante. Il n'est pas moins opposable aux tiers en vertu de deux dispositions formelles du Code civil et du Code de procédure civile (art. 1743 C. civ., art. 686 C. proc. civ.), et, par suite, il est susceptible de modifier sensiblement la valeur vénale du bien loué. C'est pourquoi le législateur de 1855 a voulu que le bail fût rendu public lorsque son effet doit se prolonger au delà d'un certain espace de temps, et il a fixé à dix-huit ans la limite à partir de laquelle le bail appartient au régime de la publicité. Il a aussi soumis à la transcription les quittances et cessions de loyers ou fermages non échus, en considération des mécomptes qui peuvent en résulter pour les acquéreurs et pour les créanciers du bailleur; la formalité est ici requise lorsque la somme payée ou cédée par anticipation est au moins équivalente au montant de trois années de loyers ou fermages. Ces décisions étaient trop conformes aux tendances du projet pour qu'il n'en maintînt pas la donnée générale, mais la préoccupation de mieux pourvoir à l'intérêt des tiers l'a porté à abaisser la limite ou commencer la nécessité de l'inscription : les deux doivent figurer au Livre foncier lorsqu'ils excèdent douze ans; les payements ou cessions de loyers ou fermages non échus, lorsque la somme payée ou cédée représente plus d'une année de loyer ou fermage. Peut-être dira-t-on que cette fixation est arbitraire. Il serait facile de répondre que celle de la loi de 1855 encourt le même reproche et qu'il en serait de même de toutes celles que l'on pourrait faire dans des conditions de modération analogues. L'essentiel était de concilier équitablement le besoin de publicité avec les exigences de l'administration.

(1) Trib. Seine, 25 février 1885, Sirey, 1886, 2, 71; Trib. Seine, 12 novembre 1885 et Paris, 25 novembre 1885, Sirey, 1886, 2, 25.
(2) Cass. Req., 25 novembre 1845, Dallon, 1846, 1, 325; Nancy, 30 octobre 1894, D., 1896, 2, 87; S., 1897, 2, 190.

des biens et le respect des usages établis en cette matière. A ce point de vue, il ne semble pas que les solutions adoptées prêtent à la critique. Elles restent en deçà, pour ce qui concerne la durée des baux, des propositions faites par plusieurs Cours d'appel dans l'enquête de 1841 : elles s'accordent avec ces propositions pour ce qui est des anticipations de loyers et fermages. Elles supposent un acte insolite, dépréciant la propriété d'une manière anormale : il y a pour les tiers un intérêt légitime et sérieux à être avertis (1).

104.— En dehors de ce premier point, notre disposition résout, au sujet des baux, une question que la loi actuelle laisse indécise, la question de savoir si la publicité est nécessaire lorsqu'un bail qui n'y est pas assujéti à raison de sa propre durée est renouvelé avant son expiration, à une époque telle que le cumul des années du nouveau bail et de celles qui restent à courir du bail originaire dépasse la limite tracée par la loi. Le projet veut que le renouvellement soit inscrit, et le motif en est que l'obligation d'entretenir le bail pendant plus de douze ans n'est pas moins lourde pour un acquéreur, lorsqu'elle résulte de la superposition de deux conventions successives, que dans le cas où elle procède d'un seul et unique contrat. La considération de l'intérêt d'un acquéreur conduit à exiger aussi l'inscription dans un cas différent que comprend notre texte, dans le cas où un bail de moins de douze ans est consenti par avance pendant l'exécution d'un autre bail au profit d'un autre preneur, si, en prenant pour point de départ la date de la nouvelle convention, il se trouve que le bailleur ait disposé de la jouissance de l'immeuble pour un laps de temps dont le terme dépasse l'expiration de la douzième année à venir. Il ne faudrait pas objecter que le second preneur est resté étranger au premier bail, et que l'on ne doit pas lui imposer une formalité à raison de la préexistence d'un contrat auquel il n'a pas été partie. L'inscription ne lui est pas imposée par suite de la préexistence d'un autre bail, mais à raison des particularités de son propre contrat, à raison de l'éloignement du terme assigné à l'expiration du droit de jouissance qu'il a voulu se ménager pour l'avenir. Il ne peut pas y avoir pour lui de surprise, et l'inconvénient serait grand, au contraire, pour un acquéreur, si celui-ci devait se voir privé pendant des années de l'utilité effective de son fonds par l'effet d'un bail dont il n'aurait eu aucune connaissance au moment de son acquisition (2).

Au surplus, il est indifférent qu'un autre bail ait précédé le bail consenti par anticipation dans les conditions de temps que précise le projet, et l'inscription ne serait pas moins nécessaire si le preneur devait, à l'époque fixée par la convention, succéder au propriétaire lui-même dans la jouissance effective de l'immeuble. Dans cette hypothèse, comme dans les précédentes, le bail engagerait l'avenir dans des conditions anormales, et il serait trop dangereux que la charge en pût être temporairement cachée à l'acquéreur qui devrait la subir.

105.— L'inscription au Livre foncier doit naturellement se substituer à la transcription qui doit être faite du procès-verbal de la saisie immobilière en vertu de l'article 678 du Code de procédure civile. Comme le porte l'article 25, qui n'appelle aucune observation spéciale, cette inscription produira les effets attachés à la formalité actuelle; elle emportera notamment la restriction du droit de disposition du propriétaire saisi dans les termes où elle est prévue par l'article 686 du Code de procédure.

106.— Un rapprochement établit assez naturellement entre cette indisponibilité relative de l'immeuble saisi, que la loi a organisée dans l'intérêt des créanciers parties à la poursuite, et le dessaisissement qu'opère dans l'intérêt de la masse des créanciers le jugement déclaratif de faillite ou le jugement d'ouverture de la liquidation judiciaire. Le projet a pourvu à la publicité du dessaisissement du débiteur en état de faillite ou de liquidation judiciaire; il ne l'a pas fait toutefois dans l'article 11; il a rattaché cette publicité de celle des incapacités personnelles et nous la retrouverons dans le titre IV.

107.— Un contrat de mariage peut contenir une convention d'ameublement en propriété ou une stipulation de communauté universelle; les immeubles apportés en dot par la femme peuvent être livrés au mari avec estimation et avec clause portant qu'estimation vaut vente. L'un des époux acquiert ainsi soit un droit de copropriété, soit même un droit exclusif de propriété sur les immeubles apportés par l'autre en mariage. Ces droits doivent être inscrits au Livre foncier, par application du principe général de l'article 10. Le projet n'impose pas au contraire l'inscription des droits de jouissance que le régime matrimonial peut conférer au mari sur les biens de la femme. Il se révélera suffisamment par la connaissance de la condition de la femme.

(1) Le projet ne mentionne pas séparément les baux emphytéotiques. Cela n'est pas nécessaire, car ces baux sont nécessairement soumis à la publicité soit comme baux à long terme, soit comme engendrant un droit réel au profit du preneur, si tant est que l'on doive des à présent admettre cette idée que le Code rural semble (2) Ceci suppose que le preneur a le droit de se prévaloir du bail, dans les termes de l'article 1743 du Code civil alors même qu'il n'est pas encore entré en possession au moment de l'afféction faite par le bailleur. C'est la solution qui prévaut en jurisprudence.

Le registre doit faire connaître les droits de copropriété que le régime de la communauté attribue à chacun des époux sur les immeubles entrés dans l'actif commun pendant le mariage. Il est vrai que la publicité du droit de la femme ne devrait faire aucun obstacle aux actes de disposition que le mari accomplirait dans les limites de ses pouvoirs de chef de la communauté, mais ce n'est pas à dire qu'il soit sans intérêt d'y pourvoir, même pendant la durée de la communauté, car ce n'est pas la condition que cette publicité ait eu lieu que la femme serait admise à méconnaître une aliénation à titre gratuit consentie par le mari en violation de l'article 1422 du Code civil. Il serait toutefois rigoureux de décider que les droits de la femme ne pourraient être sauvegardés que par une inscription portée à son nom sur le registre à titre de copropriétaire, car il est à craindre que le mari ne la tienne à l'écart et dans l'ignorance des acquisitions par lui faites. Aussi l'article 13 contient-il une disposition de faveur : les droits de la femme sur les immeubles acquis par le mari en son nom seul durant la communauté seront considérés comme révélés d'une manière suffisante s'il est fait mention de l'état de mariage dans l'inscription prise au nom du mari.

b) Omission de la publicité. — Ses conséquences. (Art. 12, 24 et 30.)

108. — L'omission de la publicité entraîne des conséquences diverses et d'importance inégale. Il faudrait, pour les grouper en un seul tout, rapprocher de l'article 12 les articles 31, 34, 35 et 36 du projet. La plus naturelle, et la plus grave en même temps, est celle qui fait l'objet de l'article 12 : les actes et les droits qui n'ont pas été rendus publics ne sont pas opposables aux tiers.

109. — Pas opposables aux tiers. En effet, la publicité n'a d'action qu'à l'égard de ceux-ci. L'acheteur qui ne se fait pas inscrire n'en est pas moins propriétaire dans ses rapports avec son vendeur. Nous avons dit les motifs sérieux, décisifs, pensons-nous avec quelques-uns de nos collègues, qu'il y aurait de corriger ce trait du régime actuel, et les raisons pour lesquelles le projet l'a conservé.

110. — Les héritiers et autres successeurs universels de la partie qui a transmis ou constitué le droit auquel la publicité fait défaut ne sont pas plus recevables que cette partie elle-même à exciper de l'observation de la formalité de l'inscription. On a cependant attaqué cette règle. S'ils doivent, a-t-on dit, subir la même loi que le défunt, respecter des aliénations demeurées occultes, ils peuvent être trompés sur les forces de la succession qu'ils acceptent, ils peuvent être obligés de rendre des biens sur lesquels ils avaient compté pour payer les dettes. — Cela est vrai, mais il faut observer que si l'on voulait pourvoir de la sorte à l'intérêt du successeur, il faudrait l'affranchir ou l'inscrire la succession qu'il représente de l'obligation qui incombe au défunt d'exécuter son contrat envers l'acquéreur, et si l'on ne craignait pas de faire cette brèche au principe que les héritiers succèdent aux obligations de leur auteur, on se demande comment on pourrait maintenir ce même principe à l'égard des emprunts et autres dettes personnelles contractées par le défunt, et comment on expliquerait que le successeur fût tenu de ces charges, lorsqu'il les aurait ignorées au moment de son acceptation.

Notre cher collègue M. Léon Michel reconnaissait la portée de ce raisonnement; mais considérant que la question ne se présente pas sous le même jour lorsqu'il s'agit d'aliénations à titre onéreux et lorsqu'il s'agit de donations, désireux de protéger les héritiers contre les dangers d'une donation tenue secrète, il aurait voulu les affranchir de toute obligation en face d'un acte de cette nature et donner ainsi plus de sécurité à leur acceptation⁽¹⁾. Il aurait fallu pour cela imposer l'inscription à peine de nullité, en laissant au donataire un certain délai de grâce à l'effet de se mettre en règle si le décès du donateur survenait immédiatement après la donation, ressusciter en somme le système suivi par l'ordonnance de 1731 relativement à l'ancienne formalité de l'inscription des donations. La proposition n'en a pas été faite fermement. Les successeurs universels ou à titre universel restent donc sur la même ligne que les parties elles-mêmes.

111. — Toute autre personne y ayant intérêt peut invoquer le défaut de publicité. Il n'y a pas à distinguer si l'opération restée occulte est une donation ou une mutation à titre onéreux; la règle est uniforme.

On sait qu'il en est autrement dans le droit actuel. Lorsqu'il s'agit d'une donation de droits immobiliers susceptibles d'hypothèque, la publicité est régie par le Code civil, et, aux termes de l'article 941, le défaut de transcription peut être opposé par toute personne ayant intérêt, ce qui s'entend, d'après l'opinion commune et d'après la jurisprudence, même des créanciers simplement chirographaires du donateur. Lorsqu'il s'agit d'un acte à titre onéreux, ou même d'une donation dont la transcription est régie par la loi du 23 mars 1855, les seuls tiers recevables à se prévaloir de l'omission de la formalité sont ceux qui ont acquis des droits sur l'immeuble et qui leur ont donné publicité; les créanciers simplement chirographaires sont mis à l'écart. C'est donc la règle plus large de l'article 941 qui devient la règle commune à toutes les mutations; elle a prévalu, après discussion, sur une solution intermédiaire qui, tout en élargissant la formule de la loi de 1855, n'aurait pas donné satisfaction

aux créanciers chirographaires dans tous les cas où ils auraient eu un intérêt ouvert à ne pas subir un amoindrissement de leur gage.

112. — Les personnes recevables à exciper du défaut de publicité peuvent le faire valoir malgré la connaissance qu'elles auraient acquise de l'acte non inscrit (art. 30). Le projet a emprunté cette disposition à l'article 1071 du Code civil, qui la formule au sujet de la transcription des substitutions permises. On s'accorde à la suivre dans les cas rentrant sous l'application de la loi du 23 mars 1855. Elle est on ne peut plus rationnelle, car si l'acte soustrait à la publicité pouvait être opposé à un tiers sous le prétexte que celui-ci n'aurait pas contracté de bonne foi, les droits les plus régulièrement acquis n'échapperaient pas au risque d'une contestation de ce genre et la sécurité recherchée par la loi ne pourrait pas exister. Il y a un intérêt d'ordre public à ce que la formalité ne se supplée pas.

La règle cesse pourtant de s'appliquer dans deux cas. Le premier est celui où il y a collusion démontrée, fraude concertée, par exemple, entre un vendeur et un second acheteur pour dépouiller un premier acheteur. Celui-ci aurait droit à la réparation du préjudice qui lui serait causé si le second acheteur pouvait l'évincer, car il aurait subi ce préjudice par l'effet d'un délit (art. 1382 C. civ.); le mieux est de prévenir le dommage et l'éviction ne doit pas se produire. La seconde exception a lieu lorsque la preuve de la constitution antérieure du droit qui n'a pas été rendue publique résulte des énonciations mêmes de l'acte dressé au profit du tiers qui se prévaut du défaut de publicité. On peut dire que dans ce cas il y a eu une sorte d'adhésion tacite à l'opération contestée.

113. — Le principe, que l'acte non inscrit est comme inexistant vis-à-vis des tiers s'applique aux actes déclaratifs de droits tels que le partage aussi bien qu'aux actes translatifs.

Soit l'exemple suivant: un immeuble est compris dans un partage entre deux communistes dûment inscrits comme copropriétaires. Il est attribué en entier à l'un d'eux, mais celui-ci néglige de donner publicité au partage. L'autre copartageant se présente à un tiers comme étant encore copropriétaire et lui vend sa prétendue part indivise. L'inscription de copropriété ayant conservé toute sa force, ce tiers est investi d'un droit qu'il peut conserver par une prescription (art. 38), et il est autorisé à tenir le partage comme non avenu; l'indivision est censée subsister à son égard, et, quant à lui, il y a nécessité de procéder à un nouveau partage. Rien en cela qui doive paraître étrange; il est rationnel au contraire de protéger les tiers contre des actes qui, bien que déclaratifs, auraient quant à eux les mêmes résultats que des actes véritablement translatifs de propriété, autant qu'on le fait contre ces derniers.

114. — Le bail offre une particularité (art. 24). L'omission de la publicité à laquelle il est soumis, lorsqu'il excède douze ans, ne l'empêche pas, pourvu qu'il ait date certaine, de produire effet jusqu'à l'expiration de la période de douze ans, en cours au moment où le droit du preneur entre en conflit avec celui des tiers. — Ce moment est déterminé par l'article 11, au moyen d'une formule susceptible de prévenir le retour des difficultés qu'a suscitées, dans cet ordre d'idées, l'interprétation de la loi du 23 mars 1855. Si c'est un acquéreur de l'immeuble, un usfruitier, un autre preneur, qui invoque le défaut de publicité du bail, l'époque à considérer est celle de l'inscription de son droit. Si le preneur est aux prises avec des créanciers, c'est celle de l'inscription de l'acte ou du jugement qui leur réserve le profit de la jouissance de l'immeuble; c'est donc l'époque de l'inscription du procès-verbal de saisie, car cette inscription immobilise les fruits (art. 682, 683, Cod. proc. civ.), et, lorsque le bailleur est tombé en faillite, c'est l'époque de l'inscription du jugement déclaratif. Peut-être dira-t-on que l'intérêt des créanciers n'est pas réellement en jeu avant l'indivision, que le bail ne leur nuit qu'à ce moment par l'obstacle qu'il fait à la chaleur des enchères; mais les enchères s'élèveront d'autant plus que l'immeuble devra être plus promptement dégrevé, et par là il importe aux créanciers que leur droit à la réduction du bail remonte au jour où s'est affirmée leur mainmise sur l'immeuble.

Le bail étant opposable aux tiers au delà de la période de douze ans dont il vient d'être fait mention, on pourrait soutenir que le preneur serait tenu de dégager sans délai aussitôt l'expiration de cette période. Cette solution serait peu conforme à l'équité: une expulsion brutale viendrait peut-être attendre le preneur au lendemain même du jour où le droit du tiers aurait pris naissance et lui causer le préjudice le plus grave. Il n'est pas bon que, même coupable de négligence, il soit complètement à la merci d'un acquéreur ou d'un créancier du bailleur. Un congé régulier doit donc lui être notifié dans tous les cas.

c) **Effets de la publicité.** — La force probante. — Publicité des causes d'éviction. (Art. 13, § 3 et art. 14 à 23.)

115. — Tout l'effet de la publicité actuelle est d'établir un ordre de préférence entre les ayants cause d'un même auteur. Elle indique à la personne qui contracte avec un propriétaire apparent s'il a déjà constitué certains droits susceptibles d'être opposés aux tiers, et, quand elle est accomplie par le contractant lui-même, elle protège le droit qu'il vient d'acquiescer contre les actes de disposition de son

107

auteur. Elle ne fait pas davantage; elle n'est pas organisée de manière à protéger les tiers acquéreurs contre les causes d'éviction inhérentes, du chef des propriétaires précédents, au titre de leur auteur. On sait que le projet remédie à ce vice. La publicité à l'inscription de laquelle il tend à pas seulement pour but de faire connaître la constitution ou la transmission des droits auxquels elle s'applique; elle les consolide véritablement, car, dans de certaines conditions tout au moins, elle crée une présomption irréfragable de leur existence et de leur légitimité. Elle offre ainsi une assise solide aux transferts qui s'accomplissent sur sa foi.

116. — C'est uniquement dans l'intérêt des tiers que les énonciations du Livre foncier sont douées de cette force. L'inscription qu'obtient un acquéreur n'est pas pour lui un mode d'acquisition en soi; le projet n'adopte pas le principe des lois austro-hongroises qui, même entre parties, affaiblissent à peu près de toute action révocatoire le titre délivré par le *Registral*. Une atteinte aussi grave à nos traditions juridiques n'était pas nécessaire; il suffisait de protéger les tiers. Pour eux seuls, par conséquent, l'inscription vaut titre; encore est-il fait entre eux des distinctions déjà esquissées, mais qui vont se préciser davantage.

117. — Une série de dispositions qu'il nous faut parcourir prévoit, en effet, pour y faire l'application du principe de la force probante, les principales hypothèses où, suivant le droit actuel, un tiers détenteur ou titulaire de droit réel peut être évincé par suite de l'annulation ou de la résolution du titre de son auteur. Elles marquent toutes les nuances que présente la protection ménagée aux tiers et mettent en lumière toute la portée du principe. Il ne signifie pas que les causes d'éviction dont le titulaire de la propriété ou d'un droit réel est passible sont nécessairement dénuées d'effet à l'égard des tiers; cela pourrait être injuste; il signifie seulement que les causes d'éviction sont dénuées d'effet lorsqu'elles sont demeurées clandestines, qu'elles sont, en d'autres termes, soumises à la publicité; aussi nos textes déterminent-ils dans quelle mesure cette publicité est nécessaire et comment elle peut se réaliser.

La question est résolue en premier lieu pour un certain nombre de causes d'éviction que nous appellerons, — en prenant l'expression dans son sens le plus large, — les droits de résolution.

118. — Le seul, dont l'existence doit être aujourd'hui révélée aux tiers, est celui que l'article 1654 du Code civil accorde, par application du principe général de l'article 1184, au vendeur non payé de son prix; les autres peuvent demeurer occultes. S'ils sont réservés dans un contrat sujet par sa nature à la transcription, les ayants cause de l'acquéreur en ont connaissance lorsque la formalité est remplie; mais elle n'est pas obligatoire à leur égard, et l'omission qui en aurait été faite n'empêcherait pas de leur opposer la règle: nul ne peut transmettre à autrui plus de droits qu'il n'en a.

Il en est disposé autrement dans l'avant-projet. Tout d'abord, les droits de résolution résultant spécialement des clauses d'un contrat ou d'un acte, — ceci vise principalement le droit de retour en cas de donation, la faculté de remède en cas de vente, les droits de résolution à l'arrivée de tel ou tel événement, — doivent toujours être rendus publics par une inscription particulière, et ils ne sont opposables aux tiers qu'à cette condition (art. 14).

La règle est la même pour les droits de résolution établis par la loi soit dans une vue d'équité et par interprétation de la volonté des parties, soit par des considérations d'un autre ordre. Ce point demande quelques développements.

119. — Le principe s'applique en premier lieu, sans distinguer entre la vente et les autres contrats portant sur des droits immobiliers, au droit de résolution dérivant, d'après l'article 1184 du Code civil, de l'exécution des engagements. Qu'il y ait donation avec charges (art. 954, C. civ.), transaction, échange, vente, l'inscription est toujours nécessaire. Le droit de révocation d'une disposition testamentaire pour cause d'inexécution des charges (art. 1046, C. civ.) y est pareillement assujéti. On voit par là que la publicité du droit de résolution du vendeur non payé n'est plus rattachée comme dans l'article 7 de la loi du 23 mars 1855 à la publicité du privilège. Elle a lieu par le moyen d'une inscription distincte qui prend place dans la seconde section de la seconde partie du feuillet foncier, tandis que l'inscription du privilège est dans la troisième section. Il n'est pas opéré d'inscription d'office⁽¹⁾; il faut, pour que le droit de résolution soit conservé, que la volonté de la partie intéressée se manifeste par une réquisition.

120. — Suffisait-il de ramener ainsi d'une manière rigoureuse le droit de résolution pour inexécution des conditions dans la régie de la publicité? Deux autres solutions jouissent d'une certaine faveur.

L'une a été proposée par la commission de l'Assemblée nationale législative en 1850: elle a fait

l'objet d'un débat qui est resté célèbre. Elle supprime à peu près le droit de résolution, car elle le rend inopposable aux tiers aussi longtemps qu'il n'a pas pris la forme d'une action, et elle maintient tous les droits acquis sur l'immeuble avant que la demande en résolution n'ait été introduite et rendue publique. Elle a été consacrée par le Code civil italien de 1865⁽¹⁾; elle se retrouvait dans les premiers projets soumis à la Délégation d'Alsace-Lorraine en vue de l'introduction des Livres fonciers.

La seconde solution est celle qu'a adoptée la loi d'Alsace-Lorraine du 22 juin 1891 : elle exclut le droit de résolution, s'il n'a pas fait l'objet d'une stipulation formelle lors du contrat, et d'une annotation sur le Livre foncier avant l'inscription des droits des tiers.

Il y avait peu d'intérêt à innover d'après ce dernier système. La commission de l'Assemblée législative avait eu à en examiner le principe, car le projet du Gouvernement accordait un effet spécial à la clause résolutoire expresse. Elle l'avait écarté par une raison qui n'a rien perdu de sa force : l'exception une fois admise deviendrait la règle; la clause résolutoire prendrait le caractère d'une clause de style qui figurerait dans tous les actes; elle y est déjà insérée aujourd'hui quoiqu'elle soit surabondante.

Quant à la suppression du droit de résolution à l'égard des tiers auxquels il aurait été concédé des droits avant l'introduction de la demande, elle favoriserait sans doute la circulation des capitaux, mais non d'une manière équitable et loyale; elle sacrifierait l'intérêt du précédent propriétaire et méconnaîtrait la convention des parties. Il était préférable de rester sur le terrain de l'article 1184 en protégeant les tiers toutes les fois qu'ils n'auraient pas été avertis par une inscription.

127. — Le projet fait d'ailleurs quelque chose de plus, car il faut reconnaître que, même rendue publique, l'action résolutoire « est nuisible parce qu'elle est l'action résolutoire », c'est-à-dire parce qu'elle bouleverse une situation juridique établie. Deux dispositions, reproduites de la loi belge ou d'arrêts-jugements approuvés dans la discussion de 1850, ont pour objet de prévenir la résolution ou d'en atténuer les conséquences lorsqu'elle se produit⁽²⁾.

La disposition préventive de la résolution est contenue dans le troisième paragraphe de l'article 14. Elle permet aux tiers, qui auraient souffert de la résolution d'un contrat ou de la révocation d'une disposition testamentaire pour cause d'ineffectuation des conditions, de conjurer le péril en désintéressant eux-mêmes le demandeur si la nature des obligations imposées au débiteur s'y prête, et cette faculté leur appartient, même après que la résolution a été prononcée par justice, tant que le jugement n'a pas acquis la force de la chose jugée. C'est une application du principe posé par l'article 1236 du Code civil en matière de payement, mais il peut être utile de la mettre en relief.

128. — Quant à l'atténuation des conséquences de la résolution, elle résulte de l'article 23, mais il faut remarquer que l'hypothèse d'une résolution n'est pas la seule qui soit comprise dans les prévisions de ce texte : il serait également applicable dans le cas où le possesseur d'un immeuble devrait le dé-laisser à la suite d'une action en revendication ou en nullité.

Selon les principes actuels, les sommes dues en semblable circonstance au possesseur évincé, soit qu'il eût déjà payé une partie de son prix, soit qu'il eût fait des dépenses d'amélioration et créé une plus-value, seraient le gage de tous ses créanciers et les créanciers qui auraient reçu de lui hypothèque sur l'immeuble et pris en considération la garantie au moins partielle que ce bien pouvait leur offrir, se les verraient disparaître par les créanciers simplement chirographaires. La raison en est que le possesseur évincé est censé n'avoir pas été propriétaire; que les hypothèques par lui constituées sont censées non avenues, et que, en fait, il autrement, les sommes qui lui sont restituées ne sont pas un prix susceptible de former l'objet d'un droit de préférence. Notre texte n'en dispose pas moins qu'elles sont attribuées aux créanciers privilégiés ou hypothécaires dans l'ordre de leurs hypothèques. Il le fait dans une vue d'équité et dans l'intérêt du crédit du possesseur. Déjà la loi du 19 février 1889 (art. 2) a attribué aux créanciers privilégiés et hypothécaires le montant d'une indemnité qui n'est pas non plus un prix de la chose, le montant de l'indemnité due par l'assureur en cas de sinistre; plus facilement peut-on leur concéder le droit de préférence sur l'indemnité due pour amélioration ou sur les fractions du prix déjà payées et dont la restitution doit être faite puisqu'elles offrent une plus grande ressemblance avec un prix. Il faudrait si cela était possible, disait M. Vallette en défendant à l'Assemblée législative une disposition analogue à celle qui nous occupe, ne résoudre que pour portion, détacher une partie de l'immeuble suffisante pour désintéresser le vendeur, le cantonner en quelque sorte, mais comme cela ne

⁽¹⁾ Art. 1080, 1511, 1553, 1787.
⁽²⁾ Cf. loi belge du 16 décembre 1851, art. 28. L'article 114 de la loi belge organise en outre une sorte de purge de l'action résolutoire du vendeur non payé. M. Vallette avait présenté un amendement dans ce sens en 1850 : il étendait au cas de revente volontaire le mode établi par l'article 717 du Code de procédure civile pour le cas d'expropriation forcée.
 L'article 24 du décret du 28 février 1852 sur les sociétés de crédit foncier, abrogé ensuite par la loi du 10 juin 1853, avait aussi créé une purge des actions résolutoires ou rescisoires (rapport de M. Allart du 24 mai 1853). Nous n'en jugeons pas de même, et l'idée pourrait être reprise.

peut avoir lieu, une indemnité est due à l'acheteur, et cette indemnité doit être affectée à ses créanciers hypothécaires. »

En rapprochant la solution de l'article 23 de celle de la loi de 1889, nous ne voulons pas donner à penser que les conditions d'exercice du droit des créanciers soient réglées de la même manière dans les deux situations. Les créanciers ayant des droits sur une indemnité d'assurance ne sont pas réputés connus de l'assureur par cela seul que leurs hypothèques sont inscrites, et les payements qu'il fait de bonne foi avant opposition sont valables; il n'est tenu à aucune démarche à l'effet de rechercher s'il existe des créanciers hypothécaires. La position d'un demandeur en résolution est différente. Il ne peut pas se préoccuper des hypothèques grevant l'immeuble du chef de l'acquéreur, car il faut qu'il obtienne la radiation des inscriptions; l'existence de ces inscriptions doit donc suffire pour lui enlever le droit de payer valablement au détriment des créanciers.

123. — Les facultés de retrait qui sont consacrées par la loi pour cause de litige et au profit des cohéritiers ainsi que de la femme commune en biens, pour cause d'indivision, agissent comme des droits de résolution résultant des dispositions de la loi, et il semblerait qu'elles dusent subir le même sort, c'est-à-dire être paralysées, dans l'intérêt des tiers à qui le livre foncier n'aurait pas fait connaître la possibilité de leur exercice. Il n'en est ainsi décidé cependant par l'article 14 qu'à l'égard du retrait d'indivision de l'article 1408 du Code civil, et le silence observé à l'égard des autres sigillie, dans la pensée de la majorité du Comité de révision, qu'ils sont exempts de la publicité.

On a craint, pour ce qui concerne le retrait de droits litigieux, que l'application du principe de la force probante ne tournât à l'avantage des acheteurs mêmes de procès et qu'ils ne parvinssent à trouver leur compte à la sécurité procurée à leurs cessionnaires. Pour ce qui est du retrait successoral, la considération qui a inspiré le Comité, c'est qu'il faut éviter de charger le registre de mentions superflues, et que telle serait l'inscription du droit d'exercer ce retrait.

En effet, les droits cédés par le successible ayant été nécessairement inscrits à son profit comme droits successifs indivis, puis au profit du cessionnaire en vertu de la cession, ainsi que le veulent les articles 27 et 32, les tiers appelés à en traiter avec le cessionnaire apprendront par le registre qu'il n'a pas eu une vocation propre et personnelle à la succession, ce qui donne précisément passage à la disposition légale sur le retrait, que nul n'est censé ignorer.

Il est permis de dire que, dans ce cas, la publicité de la cause d'éviction est virtuellement opérée par la seule inscription du titre résoluble, et elle se continuerait de même *ipso facto* s'il intervenait une cession en sous-ordre; le besoin d'une publicité distincte ne se fait donc pas rigoureusement sentir.

124. — Publicité au contraire de la modalité sous laquelle l'acquisition est faite, lorsqu'un mari achète un immeuble pour tenir lieu de remploi du prix d'un bien personnel de sa femme — ou im-possibilité de faire rétroagir l'acceptation ultérieure du remploi à l'encontre des tiers qui auraient traité avec le mari; ainsi en décide l'article 13. La publicité résultera, soit de la mention de la déclaration de remploi dans l'inscription requise par le mari en son propre nom, soit d'une mention postérieure.

125. — Le rapport à succession est encore une cause de résolution, sinon pour les acquéreurs à qui le successible aurait transmis l'immeuble à lui donné en avancement d'hoirie, puisqu'alors le rap-port n'est plus dû qu'en moins prenant, mais du moins pour les tiers au profit de qui il aurait été établi des charges réelles, et notamment pour les créanciers hypothécaires. Les auteurs du Code n'ont pas jugé ici que l'intérêt du crédit fût aussi digne de faveur que celui de la circulation des biens (art. 859, Code civil). Il n'est pas difficile de faire accepter la modification de ce régime; mais il est à remarquer que celle qui est proposée est plus considérable que ne le serait la simple combinaison du principe de la force probante avec les règles du rapport.

La Sous-Commission avait approuvé en première délibération une proposition qui faisait disparaître l'obli-gation du rapport en nature dans tous les cas où le donataire aurait fait acte de disposition, que ce fût par voie de constitution d'une charge réelle ou par voie d'aliénation. Le Comité de révision a pensé que la règle qui exige le rapport en nature a des conséquences regrettables, même lors qu'il n'y a en cause que l'intérêt du donataire, parce qu'elle est peu favorable à l'amélioration des biens. Touchant aux disposi-tions du Code civil sur ce point, pourqu'il ne corrigerait-on tout ce qu'elles paraissent avoir de fâcheux? Le rapport en nature cesserait, en conséquence, d'être la règle normale; le rapport des donations im-mobilières se ferait en moins prenant, d'après la valeur au temps de la donation, le donataire ayant en des ce jour un droit définitif (art. 15).

Mais il faut respecter la liberté du donateur et il lui est permis de stipuler que le rapport se fera en nature, nonobstant toutes constitutions de charges réelles, nonobstant même une aliénation. Cette stipulation ne sera opposable aux tiers qu'à la condition d'avoir été rendue publique. Si elle n'a pas été inscrite au livre foncier, les droits consentis aux tiers avant le moment où les cohéritiers auront donné publicité à la résolution du droit du donataire, en faisant inscrire ou prénoter leurs droits indivis, de-vront être respectés, et le rapport se fera en moins prenant; les cohéritiers ne seraient fondés à l'exiger en nature que si l'intérêt d'un tiers n'était pas en cause.

126. — Les causes de résolution que nous venons de passer en revue se prêtent aisément à l'application de la publicité, dès la création du titre auquel elles sont inhérentes; il a été accepté sans peine qu'elles y fussent soumises. Il n'en devrait pas aller de même des droits considérés dans les articles 16 et 17.

Supposons une donation excessive, un partage d'ascendant opéré entre vifs et dans lequel un des enfants n'a pas été compris, ou se trouve privé d'une portion de sa réserve parce qu'un autre attributaire a reçu un lot plus important que le sien et une libéralité par préciput⁽¹⁾ : c'est seulement au jour du décès du donateur ou de l'ascendant que naît le droit d'agir en réduction, de méconnaître ou de critiquer le partage, et pourtant, d'après le principe général de la publicité, il faudrait l'avoir déjà publié pour qu'il fût protégé contre les actes de disposition du donataire, des descendants ayant figure au partage ou de celui qui a reçu des avantages plus grands que la loi ne permet!

Dira-t-on que le droit d'agir en réduction, que l'action des descendants omis ou qui ne sont pas remplis de leur part de réserve peuvent être soumis à la publicité à compter du jour du décès du disposant, à peine de n'être pas opposables aux tiers? Cela est certain; mais la question n'en reste pas moins entière pour les droits concédés au vivant du donateur ou de l'ascendant, et il est clair que si on les considérait comme définitivement acquis, rien ne serait plus facile que de paralyser par une aliénation immédiate les actions futures.

Si nous raisonnons sur le droit à reprise, après révocation d'une donation faite entre époux, ou après révocation d'une donation ordinaire par la survivance d'un enfant au donateur, la raison de ne pas en subordonner les effets à l'encontre des tiers à une formalité de publicité vient de la règle que le conjoint ne peut pas renoncer à son droit de révocation, ou que la révocation pour cause de survenance d'enfant est fatale et tellement indépendante de la volonté du donateur qu'elle s'opère de plein droit, nonobstant toute clause contraire, et qu'il faut une nouvelle disposition au profit du donataire pour lui permettre de conserver légitimement les biens (art. 962 et suiv., C. civ.). La loi posant de tels principes, comment laisser au donateur le moyen de la tourner en omettant volontairement une inscription?

Ces considérations tendraient à la conservation du droit actuel et à la mise en échec du principe de la force probante par cette catégorie de causes d'éviction; mais il faut envisager les conséquences de cette solution.

Le tiers acquéreur ou prêteur qui contracte avec un propriétaire dont le titre consiste en une donation ou en un testament peut prévoir, au cas de donation plus encore que dans l'autre, la réduction pour cause d'atteinte à la réserve héréditaire. Si le titre est une donation émanée du conjoint du donataire et faite depuis le mariage, le tiers acquéreur ou prêteur n'a pas le droit d'ignorer qu'une telle donation est essentiellement révocable (art. 1096, C. civ.); son attention peut de même se porter, suivant les circonstances, sur les autres causes d'éviction prévues par notre article. Jusqu'ici il y a, si l'on veut, une publicité inséparable de celle du titre. Mais que de nouvelles mutations s'accomplissent, des la première d'entre elles, la publicité virtuelle s'évanouit; les tiers ne pourront soupçonner le danger que s'ils remontent à ce titre fragile qui forme le point de départ de toute une succession de droits, s'ils interrogent attentivement des faits postérieurs plus ou moins difficiles à connaître, lorsqu'il s'agit par exemple d'ingérence dans un partage d'ascendant. C'est, en somme, la prolongation de l'insécurité pendant de longues années dans tous les cas où la propriété repose sur une disposition à titre gratuit, surtout sur une donation; c'est la difficulté du crédit et de la circulation, et c'est peut-être un jour l'éviction venant frapper un tiers détenteur contre toute attente.

Le problème avait embarrassé le Comité de rédaction et d'études.

S'il s'agit de modifier seulement les règles de la révocation des donations pour cause de survenance d'enfant, il s'y fut décidé, car il n'est personne qui ne critique leur exagération. — Le principe suivant lequel les donations entre époux sont essentiellement révocables lui paraissait déjà plus difficile à enlever, quoiqu'on puisse dire peut-être que, même dans les cas les plus favorables, la révocation de la donation faite entre époux n'est pas sans présenter quelque analogie avec la révocation pour cause d'ingratitude ou l'annulation pour défaut de liberté du consentement, c'est-à-dire avec des causes révo-catrices dont les effets sont limités, dans l'intérêt des tiers, soit par l'article 938 du Code civil, soit par le projet. En tous cas la décision à prendre sur ce point n'avait pas une très grande importance pratique, parce que les donations de biens présents entre époux pendant la durée du mariage sont assez rares; ce sont des donations de biens à venir que l'on rencontre ordinairement.

Mais la réserve aussi était en question. Elle est déjà ébranlée par les facilités que les valeurs mobilières offrent aux libéralités secrètes, convenait-il de l'affaiblir de plus en plus en ne laissant à l'héritier réservataire que l'action personnelle contre le donataire, au cas où celui-ci aurait aliéné les immeubles donnés? Le projet présenté à la Délégation d'Alsace-Lorraine et que nous avons déjà cité, allait jusque là. Aux objections soulevées dans la commission de la Délégation, les commissaires du Gouvernement opposaient

(1) On discute sur le caractère de l'action spéciale ouverte dans ce dernier cas par la seconde disposition de l'article 1079 du Code civil. L'avant-projet adopte la doctrine qui a prévalu auprès des tribunaux : il y voit une action spéciale en réduction qui doit être dirigée exclusivement contre l'enfant avantagé au dela de la quotité disponible, et non pas une action en rescision s'attaquant au partage lui-même et tendant à l'annuler.

cette réponse « que les parties seraient déjà libres, dans le droit actuel, d'arriver au même résultat, que, si le donateur vendait un immeuble et en remettait le prix au donataire, les héritiers à réserve n'auraient aucune sécurité ». Le Comité avait éprouvé plus de scrupules et il avait proposé des exceptions au principe de la force probante (1).

La Sous-Commission ne les a pas admises (2); elle a voulu que les tiers acquéreurs fussent protégés contre l'action en réduction elle-même, et, en conformité de cette résolution, le premier paragraphe de l'article 16 impose aux réservataires ainsi qu'aux autres intéressés compris dans sa disposition le respect des droits acquis aux tiers avant l'insertion d'une prénotation au Livre foncier.

La solution est grave: elle expose les réservataires à voir leur action réelle disparaître en nombre de cas, et à ne plus conserver qu'une action personnelle contre un donataire insolvable. La réserve que beaucoup d'esprits considéraient comme une institution intangible reçoit une atteinte.

Il était prudent de l'atténuer et le Comité de sauvegarder pleinement les droits des réservataires tout en respectant l'idée que les tiers ne doivent pas subir l'éviction par suite d'une action dont ils auraient ignoré l'existence. De là une seconde disposition de l'article 16: « La mention portée au feuillet foncier dans la section des restrictions au droit de disposer, que l'acquisition d'un droit a été faite par donation, testament, partage d'ascendants ou donation entre époux, vaut prénotation en ce qui concerne les causes de résolution ou de révocation énoncées dans la disposition qui précède, à l'exception de la survenance d'enfant au donateur ».

La mention sera requise le cas échéant par l'officier public qui pourvoira à l'accomplissement de la formalité principale. Elle opérera en même temps que celle-ci. Elle attirera constamment l'attention des tiers sur l'origine de la propriété; elle les avertira d'avoir à se préoccuper des éventualités possibles à raison de cette origine. Le donataire lui-même aura intérêt à ne pas la laisser subsister sans modification lorsque les événements viendront exclure l'exercice de telle ou telle des actions dont elle aura réservé l'effet, et par suite la condition de l'immeuble sera constamment déterminée d'une manière assez précise. Il y a la peut-être un expédient, mais il n'est pas dénué de valeur.

Notons une disposition en quelque sorte incidente. On sait que l'article 930 du Code civil tempère les effets résolutoires de la réduction en n'autorisant l'héritier réservataire à revendiquer les biens passés aux mains de tiers détenteurs que discussion préalablement faite des biens du donataire. Ce tempérament favorable à la stabilité des transactions est étendu à tous les cas rentrant dans la disposition de l'article 16.

La disposition qui attache l'effet de prénotation à la mention spéciale d'origine de propriété ne s'applique pas, au contraire, à toutes les actions visées dans le premier paragraphe. Le droit de reprise après révocation pour cause de survenance d'enfant, qui est l'objet d'un certain sentiment de défiance, n'est pas conservé par la mention; son efficacité ne peut être assurée à l'égard des tiers que par une prénotation proprement dite, laquelle est à son tour réglée par une règle propre à cette cause de révocation. Il résulte de l'article 17 que la prénotation ne peut pas être requise avant que la révocation se soit produite; le droit conditionnel de reprise ne peut pas être conservé; seul le droit déjà ouvert peut ici se placer sous la protection de la publicité. Il n'en serait autrement que si le donateur avait fait de la survenance d'enfant une condition résolutoire expresse de la donation. Mais cette clause spéciale n'accroîtrait elle-même la force du droit légal de reprise que moyennant inscription.

126 bis. — L'article 938 du Code civil dispose dès aujourd'hui que la révocation pour cause d'ingratitude ne préjudicie ni aux aliénations faites par le donataire ni aux hypothèques et autres charges réelles qu'il a pu imposer sur les biens donnés avant l'inscription d'un extrait de la demande en marge de la transcription de l'acte de donation. Il allait de soi que cette règle devait être conservée. L'article 18 lui a seulement fait subir des changements de forme pour la mettre en harmonie avec la nouvelle organisation de la publicité. La prénotation peut être faite en vertu de la demande pour assurer d'ores et déjà l'effet du jugement de révocation. A défaut de prénotation la révocation ne pourrait être opposée aux tiers que lorsqu'elle aurait été rendue publique par une inscription opérée en vertu du jugement.

Une disposition analogue est insérée dans l'article 19 en vue de la révocation qui atteint de plein droit, en vertu de l'article 299 du Code civil, les donations faites à l'époux contre lequel le divorce ou la séparation de corps est prononcée.

Cette révocation est une variété de la révocation pour cause d'ingratitude, mais elle a lieu de plein droit. Le principe qui la régit est qu'elle ne doit pas préjudicier aux droits acquis à des tiers avant qu'ils aient pu en avoir connaissance par le registre foncier. Une certaine atténuation y est apportée, sans dérogation toutefois à la règle de publicité, en ce que l'époux demandeur en divorce est autorisé à requérir une prénotation en vertu de sa demande en divorce ou en séparation, quoiqu'elle n'ait nullement le caract-

(1) Il est à remarquer que le Code civil italien, qui est hostile à toutes les actions résolutoires, n'a pas touché à l'action en réduction pour cause d'atteinte à la réserve, ni à l'action du descendant omis dans un partage d'ascendant. (Comp. art. 1047, 1096 et 1933, Code civil italien.)

(2) Séances des 2 et 9 juin 1892 (*Proces-verbaux*, fasc. 2, p. 536 et suiv.).

127. — Avant de passer aux causes d'éviction qui sont prévues par les articles 20 et 21, il convient de faire une remarque importante. Le principe de la force probante dans toutes les hypothèses comprises dans les dispositions que nous venons d'analyser peut être invoqué par les tiers sans qu'il y soit mis aucune autre condition que celles que nous avons eu à signaler en étudiant les conséquences de l'omission de la publicité (art. 30) : la publicité est la condition rigoureuse de l'efficacité des droits que l'on suppose en conflit avec les leurs. On ne distingue pas s'ils ont traité à titre gratuit ou s'ils ont traité à titre onéreux ; on ne recherche pas s'ils sont ou non de bonne foi. Et cela s'explique aisément. Dans toutes ces hypothèses il est mis à la disposition de la partie intéressée un moyen de sauvegarder, et de sauvegarder, dès le jour où il naît, le droit qu'elle oppose à celui du tiers : il y a une omission à reprocher à cette partie si elle n'a pas recouru à la publicité.

128. — Les articles 20 et 21 auxquels nous arrivons visent les causes d'éviction que nous appelons d'une dénomination qui, celle-ci encore, n'est qu'approximativement exacte, les causes de nullité. Le principe de la force probante en exclut les effets au préjudice des tiers. Ainsi, le preneur acheteur d'un immeuble a fabriqué l'acte d'acquisition dont il se prévaut ; le consentement d'un vendeur a été donné par erreur, obtenu par dol ou contraire ; une vente d'immeubles, un partage est entaché de lésion ; un vice de forme s'est glissé dans un acte notarié portant donation d'un immeuble et n'a pas été aperçu avant l'inscription du droit du donataire ; un immeuble a été donné par un débiteur en état de cessation de paiements ; un arrêt inscrit comme constatant un droit immobilier est susceptible d'être attaqué par voie de requête civile pour l'une des causes de l'article 480 du Code de procédure civile ou par un pourvoi en cassation (art. 43) : l'action en revendication du légitime propriétaire, les actions en nullité ou en rescision, les voies de recours extraordinaires ne pourront désormais être exercées ou employées au préjudice des droits conférés à des tiers par le titulaire de l'inscription dont la légitimité serait contestée.

Sans doute, étant données les circonstances qui ouvrent l'action en nullité, son existence ne peut pas être révélée par le Livre foncier dès le moment où elle naît ; sans doute aussi il est possible qu'au moment où la partie intéressée découvre les faits d'où la nullité résulte, il soit déjà trop tard pour qu'elle puisse sauvegarder ses droits et s'assurer, grâce à la prénotation, un recours plus utile que l'action personnelle en dommages-intérêts. Il n'importe ; l'intérêt des tiers prédomine parce qu'il se confond avec l'intérêt du crédit et de la stabilité des transactions qui méritent plus de faveur que l'intérêt privé de la partie qui, par exemple, s'est laissée tromper par des manœuvres plus ou moins habiles ; n'est-elle aucune faute à se reprocher, comme dans le cas où son consentement a été extorqué par violence, l'intérêt des tiers doit l'emporter encore tant qu'il ne trouve en face de lui qu'un simple intérêt privé, parce qu'il est l'intérêt public.

Le principe de la force probante ne protège pas cependant tous les tiers lorsqu'il s'agit des causes de nullité. Il ne protège que ceux qui ont acquis leurs droits à titre onéreux et qui sont de bonne foi, c'est-à-dire qui ont véritablement ignoré l'invalidité du titre du possesseur avec lequel ils ont traité. La connaissance qu'ils auraient eue de la cause d'éviction par une voie quelconque leur interdit d'invoquer le principe. Nous avons déjà justifié ces réserves qui sont d'une irréprochable équité.

129 bis. — Il a été proposé de faire brèche au principe de la force probante lorsqu'il s'agit de certaines actions, spécialement de l'action en nullité fondée sur une incapacité. La Sous-Commission s'est refusée à entrer dans cette voie. L'exception eût suffi à énerver le principe en obligeant quiconque eût traité avec le possesseur d'un immeuble à des recherches sur la régularité des transmissions antérieures. L'article 20 s'en tient à une concession qui est toute naturelle dès que le Livre foncier enregistre des mentions d'incapacité. Il dispose qu'une mention de cette nature vaut prénotation de l'action en nullité fondée sur l'incapacité, pour tout le temps que peut durer cette action.

129 ter. — La règle posée par l'article 20 est appliquée par l'article 21, — dont l'importance, en ce qui concerne les intérêts du crédit commercial, ne saurait échapper à personne, — aux actions en nullité que la faillite ou la liquidation judiciaire ouvrent au créancier contre les actes du débiteur, conformément aux articles 443, 446 et 447 du Code de commerce. Elle y est appliquée non pas dans les conflits qui surviennent entre les créanciers et les ayants-cause immédiats du failli, mais dans ceux qui affectent l'intérêt d'un tiers sous-acquéreur. Les ayants-cause immédiats du failli sont passibles des actions suivantes décrites dans le Code de commerce, car il est évident que ce n'est pas l'inscription du failli qui pouvait les déterminer à faire avec lui des opérations contraires aux intérêts de ses créanciers ; mais la position des sous-acquéreurs est autre : ils pouvaient ignorer que l'inscription de leur auteur avait comme base un titre attaqué à raison de la cessation de paiements ou du dessaisissement. Il va de soi qu'une prénotation sauvegarderait les droits des créanciers ; ils peuvent la faire insérer, pour la conservation des actions ouvertes contre les actes antérieurs à la déclaration de faillite, en vertu du jugement fixant

la date de la cessation des paiements : quant à l'action tendant à faire tomber un acte accompli depuis le dessaisissement, ses effets peuvent être assurés, soit par une prénotation faite en vertu de la demande en déclaration de faillite, soit par la mention du dessaisissement au Livre foncier. La prudence conseillera évidemment de requérir dans tous les cas ces prénotations.

Il ne s'agit pas du principe de la force probante ni de la publicité d'une cause d'éviction dans la disposition par laquelle se termine l'article 21 et peut-être devrait-elle être transférée au chapitre des inscriptions, car le point qu'elle régit est uniquement de savoir jusqu'à quel moment les droits valablement constitués par un possesseur tombé plus tard en faillite, peuvent être utilement inscrits par l'acquéreur. La solution admise est que l'inscription peut être utilement prise jusqu'à l'insertion au feuillet foncier de la mention du jugement portant ouverture de la faillite ou de la liquidation judiciaire. La majorité du Comité l'appuie sur cette considération que le jugement est lui-même soumis à la publicité et que, dans le conflit qui s'élève entre la masse des créanciers et l'acquéreur, la préférence doit appartenir à celle des parties intéressées qui satisfait la première aux prescriptions de la loi. Elle ajoute qu'il serait parfois rigoureux que la déclaration de faillite arrête elle-même le cours des inscriptions, parce qu'elle peut survenir d'une manière soudaine, à peine l'opération conclue, avant qu'elle soit établie par l'article 12 du projet de prendre en considération la date même de l'ouverture de la faillite ou de la liquidation judiciaire, car il est incontestable que les créanciers ont dès ce jour un intérêt propre et distinct de celui du débiteur à se soustraire aux conséquences d'un acte dont l'efficacité ferait disparaître une part plus ou moins importante du gage qu'ils ont cru avoir.

L'article 22 nous ramène à une question de force probante. Il suppose qu'un tiers acquéreur a tiré onéreux et de bonne foi, attaché, par conséquent, des effets d'une action en nullité dont son auteur serait passible, transmette le droit par lui acquis à un nouvel acquéreur de bonne foi. Il n'est pas douteux que ce dernier est protégé contre l'éviction par le principe de la force probante si la transmission faite à son profit a le caractère d'acte à titre onéreux, mais bénéficie-t-il de la même protection s'il est acquéreur à titre gratuit ? La réponse est affirmative. Elle devait forcément être telle si l'on considérait le cas où, nonobstant le caractère de son acquisition, le tiers sous-acquéreur aurait eu droit à garantie en cas d'éviction, car en lui refusant protection on l'aurait refusée par le fait à son auteur. Mais la disposition est conçue en termes généraux ; elle est la même pour tous les cas. C'est comme une atténuation de la différence faite entre les tiers de bonne foi selon le caractère de leur acquisition.

d) La prescription. (Art. 26.)

129. — La majorité des législations de Livres fonciers répudient la prescription. La loi prussienne contre autres, — et elle a été suivie en cela par le Code civil allemand, — n'admet pas de prescription acquiescive à l'encontre du propriétaire inscrit au Livre foncier ; elle protège également les droits inscrits contre l'éviction par le non-usage⁽¹⁾. Ces dispositions s'appuient sur le principe que foi est due au registre. L'inscription attestant l'existence du droit à l'égard des tiers, il a paru que l'admission de la prescription constituerait une sorte de contradiction, laquelle serait d'autant plus choquante que la publicité du registre exigerait la bonne foi chez celui qui prétendrait prescrire.

Les mêmes idées ont été défendues devant la Sous-Commission⁽²⁾. Devenue inutile au vrai propriétaire qui trouvera désormais dans le Livre foncier la preuve de l'existence de son droit, la prescription, disait-on, aura perdu par cela même sa principale raison d'être ; la laisser survivre à la réforme serait vouloir favoriser des possesseurs de mauvaise foi et couvrir des usurpations. On proposait, en conséquence, de l'abolir sous l'une et l'autre de ses formes, comme mode d'acquisition et comme mode d'extinction des droits immobiliers, autant du moins qu'elle se heurterait à une inscription. On paraissait d'ailleurs entendre cette dernière réserve de telle manière que la proposition tendait en réalité à une abolition complète. C'était aller beaucoup plus loin que les législations dont on invoquait l'exemple⁽³⁾ ; en tout cas, c'était méconnaître les services que la prescription reste susceptible de rendre même sous le régime des Livres fonciers et c'était exagérer l'opposition qu'il y a entre elle et le principe de la force probante de l'inscription.

130. — La prescription extinctive, tout d'abord, sert à certains égards l'intérêt de la libre circulation des biens, et l'on ne peut pas nier que son action ne soit plutôt bienfaisante lorsque, en matière de servitudes (art. 706, C. civ.), elle ramène à l'état normal d'indépendance un fonds précédemment assujéti à un service dont trente ans de non-usage ont démontré l'inutilité pour l'immuable voisin.

(1) Loi du 5 mai 1872 sur l'acquisition de la propriété immobilière et sur les droits réels immobiliers (art. 6 et 13). La loi autrichienne, au contraire, admet la prescription, mais elle en subordonne l'effet définitif à la publicité et elle lui refuse tout effet rétroactif au détriment des tiers de bonne foi qui auraient régulièrement acquis des droits sur la foi du Livre foncier avant que l'accomplissement de la prescription ait été rendu public. (Art. 1466 à 1471, 1498 et 1499, C. civ. autrichien.) Loi du 25 juillet 1871 sur le Livre foncier, art. 65 et 70. (V. sur la discussion de la question de la prescription, Sous-Commission juridique, séances des 23 et 30 juin 1892. (*Procès verbaux*, fasc. n° 2, p. 633 et suiv.).

(2) C. civ. allemand, art. 900 et 927.

(3) Fascicule n° 9.

Quant à la prescription acquisitive, encore que sous la forme de la prescription trentenaire (art. 2262, C. civ.) elle n'exige aucune condition de bonne foi, il était excessif de dire qu'elle ne pût être à l'avenir qu'une prime donnée à la ruse et aux entreprises contre le bien d'autrui. On a établi, au contraire, qu'elle pourra encore être de quelque secours au vrai propriétaire, et d'autelle ne profiter qu'à des tiers possesseurs elle continuera, après l'institution des livres fonciers, à s'appliquer comme elle s'applique aujourd'hui, c'est-à-dire par cette considération que quand un propriétaire, même inscrit au Livre foncier, a déserté le devoir social que la propriété emporte avec elle, quand il a montré par une longue négligence qu'il se désintéressait de sa terre et du droit qu'il avait sur elle, protéger contre une revendication tardive le possesseur qui a donné ses soins à la parcelle abandonnée, qui l'a transformée par son travail et qui a fait ainsi œuvre utile à la communauté, n'est pas consacrer une usurpation mais faire de la propriété une attribution nouvelle moins injuste, en définitive, que ne le serait la dépossession de l'occupant.

Reste la prescription par dix à vingt ans qui suppose chez le possesseur juste titre et bonne foi. Elle n'a pas encouru d'autre reproche que celui de n'avoir plus à jouer, désormais, qu'un rôle très peu considérable. La remarque est exacte, et se dégage, en effet, des règles posées par le projet. D'une part, le juste titre ne sera efficace, pour cette prescription, que du jour où il aura été inscrit au Livre foncier; et cela doit être, car, jusqu'à l'inscription, le titre est pour ainsi dire imparfait; le possesseur n'est pas fondé à y avoir confiance. Cette règle, combinée avec la disposition de l'article 34, conduit à décider qu'il n'y a de juste titre que celui qui émane d'une personne ayant elle-même un titre susceptible d'inscription au Livre foncier. D'un autre côté, le secours de la prescription est superflu pour les tiers qui contractent de bonne foi et à titre onéreux avec une personne inscrite comme propriétaire; les articles 20 et 28 leur accordent une protection plus directe contre l'action du légitime propriétaire. Il suit de la coordination de ces principes que la prescription par dix à vingt ans ne trouvera guère à s'appliquer dans l'intérêt d'une personne dont le titre émanerait *a non domino*. Elle pourrait être invoquée, il est vrai, par celui qui aurait acquis de bonne foi, à titre de donation, d'un héritier apparent ou d'un usurpateur ayant obtenu inscription sur production de pièces fausses, car la force probante du Livre foncier ne protégerait pas cet acquéreur; mais le plus souvent elle n'interviendra que pour consolider un droit chancelant et affaiblir la propriété d'éventuelles déviation provenant d'actions ouvertes contre le titre d'un possesseur antérieur et susceptibles de réfléchir contre un nouveau possesseur. Mais qu'importe cette diminution du rôle de la prescription? Il suffit qu'elle conserve une utilité pour mériter de subsister.

C'est la solution qui a prévalu pour toutes les variétés de la prescription.

131. — Elle ne va pas cependant sans changements dans le régime de l'institution. En effet, s'il est vrai que la prescription, considérée en elle-même, ne soit pas complètement incompatible avec le système des livres fonciers, il serait du moins contraire aux principes fondamentaux de ce système qu'elle possédât un effet rétroactif à l'encontre des droits acquis à des tiers avant qu'il eût été donné publicité à son accomplissement. Aussi l'article 26 lui refuse-t-il cet effet rétroactif. Elle est soumise à la publicité comme les autres modes d'acquisition ou d'extinction des droits immobiliers et elle ne produit effet contre les tiers que s'ils ont pu en connaître la réalisation par une inscription ou par une radiation selon le cas. La formalité sera requise en vertu d'une reconnaissance volontaire ou plus fréquemment en vertu d'un jugement. Ce sera, par exemple, en cas de prescription acquisitive, le jugement qui déboulera l'ancien propriétaire de la revendication formée contre le possesseur; mais celui-ci pourrait aussi se procurer la constatation de l'accomplissement de la prescription en intentant lui-même une demande de reconnaissance de son droit.

La prescription acquisitive par dix à vingt ans bénéficie d'une règle spéciale. Le motif en est simple. Le titre indispensable pour que cette prescription reçoive application est soumis à l'inscription et le délai ne court pas avant que la formalité ait été remplie. Les tiers sont ainsi avertis de n'avoir à traiter qu'avec le possesseur lui-même, qui est l'ayant droit désigné par le Livre foncier. S'ils passent outre, il n'y a pas de raison de ne pas leur faire subir l'effet rétroactif de la prescription accomplie.

132. — Abstraction faite de ces innovations déterminées par l'intérêt des tiers, la prescription acquisitive voit s'amorceler son domaine.

Appliquée à l'ensemble d'un îlot ou d'une parcelle, la mainmise d'un tiers, sous les conditions auxquelles la possession doit satisfaire pour conduire à l'usucapion, est un fait offensif trop nettement caractérisé, pour que le propriétaire ne soit pas excusable de ne pas invoquer son droit dans le délai de la loi. Il n'en est plus de même d'un empiètement qui ne réalise qu'un léger déplacement de limites : le fait peut facilement passer inaperçu, ou le propriétaire qui en est victime peut user de tolérance, dans l'intérêt des bons rapports de voisinage. La même observation convient à bien des faits constitutifs de la possession en matière de servitudes. L'application de la prescription acquiescive a ici des effets fâcheux. Elle est une cause de procès délicats, qui entraînent des enquêtes et des expertises coûteuses. La Sous-Commission a jugé opportun d'en atténuer la portée et, quoiqu'il ait été objecté que la trouvère est imprecise entre le simple empiètement sur les limites et l'annexion qui détache une partie de l'immeuble, à moins de s'en tenir pour les parcelles à la détermination résultant du plan cadastral, l'article 26 dispose que la prescription acquiescive ne peut pas être invoquée à l'effet de modifier les

Sous-Commission juridique : Annexe à la séance du 8 mars 1900.

limites de l'unité foncière. Il lui refuse également la puissance d'établir les droits dont l'inscription s'opère à la première partie du feuillet, c'est-à-dire les droits de milloymennet et les servitudes.

Mutations par décès.

Application de la publicité. — Ses effets. (Art. 27 et 28.)

132. — Il n'y a certainement pas lieu d'accorder la même attention à toutes les raisons qui ont été invoquées, soit dans l'enquête de 1841, soit dans les travaux préparatoires de la loi de 1855, pour justifier le régime de clandestinité qui est resté jusqu'à présent celui des transmissions par voie d'hérédité ou de testament, et quelques unes d'entre elles sont d'une extrême fragilité; mais il faut du moins reconnaître que la question de la publicité ne se présente pas en cette matière sous le même aspect que dans le cas de transmission entre vifs. Il est de principe, dans notre droit, que l'héritier ou le légataire est directement investi, à l'instant même du décès, de la propriété des biens du défunt. Cette règle fondamentale interdit de donner à la publicité aucun rôle dans l'acquisition. D'autre part, la publicité des mutations entre vifs a pour but de prévenir la fraude qui pourrait se commettre au moyen d'aliénations successives du même bien par la même personne, et elle détermine un ordre de préférence entre les acquéreurs. Il ne peut pas, au contraire, y avoir ni plusieurs dévolutions identiques à des héritiers ou à des légataires, ni concours d'une transmission par décès et d'une transmission faite de son vivant par le *de cuius*. La publicité des mutations à cause de mort ne peut dès lors avoir que deux utilités. Elle peut fournir aux tiers le moyen de reconstituer sans interruption ni lacune, à l'aide des registres publics, toute la série des mutations successives d'un immeuble, s'ils ont besoin de vérifier la régularité de ces mutations; elle peut aussi procurer au successeur dont le nom figure au registre une attestation de la qualité d'héritier ou de légataire au moins apparent, et ménager aux tiers contractant avec lui une protection contre la revendication d'un héritier ou légataire préférable. Les auteurs de la loi de 1855 n'ont pas considéré, ce semble, le premier point de vue; peut-être n'ont-ils pas aperçu le moyen d'assurer l'observation de la publicité si elle n'était prescrite que pour ordre. Quant à la seconde fonction, ils n'ont pas voulu la lui attribuer; ils n'ont pas voulu instituer une publicité mutuelle d'une force probante, parce qu'elle aurait été différente de la publicité qu'ils rétablissaient pour les mutations entre vifs.

La Sous-Commission ne pouvait organiser des livres fonciers et demeurer d'accord avec elle-même qu'à la condition d'instituer au contraire la publicité des mutations par décès.

134. — Un mot suffit pour déterminer le champ d'application de cette règle. Elle s'applique à toutes les mutations à cause de mort: aux donations de biens à venir, aux transmissions *ab intestat*, aux legs soit universels soit particuliers. Les restrictions au droit de disposition affectant une transmission testamentaire doivent être également publiées; mais il va de soi que cette dernière publicité ne diffère pas de celle qui s'applique aux restrictions de même nature affectant une disposition entre vifs.

L'article 27, § 2, atténue en un certain sens la rigueur du principe de la publicité en vue des transmissions qui s'opèrent indivisiblement au profit de plusieurs personnes. Un partage est alors nécessaire pour déterminer les parts respectives. Ce partage étant lui-même soumis à la publicité et chacune des parties étant tenue de faire inscrire, à titre d'ayant cause direct et immédiat du défunt, les droits qui lui sont reconnus dans cette opération, il n'a pas été jugé indispensable que les cohéritiers ou autres successeurs fassent opérer sur le registre une première inscription de leurs droits indivis dans chacun des immeubles, à l'effet de publier d'abord la mutation telle quelle. Pour ne pas leur imposer des frais dont le profit serait peut-être nul pour certains d'entre eux, il est fait une distinction. Si les communis veulent, ou ensemble, ou séparément, faire acte de disposition avant le partage, l'inscription des droits indivis compris dans la disposition est nécessaire; c'est une application de la règle absolue de l'article 34. L'inscription des droits indivis est facultative dans le cas contraire; les communis la requerront s'ils jugent de leur intérêt de le faire.

135. — Nous ne nous arrêtons pas ici aux sanctions indirectes ou pécuniaires que la règle de la publicité trouvera, en cas de mutation à cause de mort aussi bien que dans l'hypothèse d'une mutation entre vifs, dans les dispositions des articles 31, 34, 35 et 36. Nous passons immédiatement aux conséquences qui résulteront, soit de l'omission de la publicité, soit au contraire de son accomplissement, s'il surgit un conflit qui mette en question les droits d'un héritier ou d'un légataire.

D'héritier à héritier, d'héritier à légataire et réciproquement, d'héritier ou légataire apparent à héritier ou légataire véritable, l'accomplissement de la publicité est sans effet, l'absentéisme sans conséquence. L'inscription prise par un prétendu héritier ou un prétendu légataire ne peut pas lui donner la vocation qu'il devrait tenir de la loi ou de la volonté du défunt et le faire préférer au véritable appelé. Le conflit est identique à celui qui mettrait en présence un véritable propriétaire et un usurpateur; la règle de la publicité n'y est pas en cause.

136. — Elle intervient, au contraire, dans les conflits où l'intérêt de certains tiers est en jeu. Il ne s'agit pas, toutefois, de celui qui s'élèverait entre un héritier et un tiers à qui le défunt aurait lui-même conféré un droit. L'héritier continue la personne du défunt envers cet ayant cause de son propre auteur, et sa situation est la même, soit qu'il ait requis inscription, soit qu'il ait négligé de le

faire, soit que l'ayant cause du défunt ait eu le soin de donner publicité à son titre soit qu'il ait manqué d'y pourvoir. Cette solution s'étend au cas où le successeur est un légataire universel ou à titre universel, parce qu'il est tenu des obligations du défunt.

Les principes qui régissent la validité des legs particuliers enlèvent toute importance à la question de publicité, lorsqu'il y a débat entre un légataire particulier et un tiers qui tient d'un contrat passé avec le défunt la propriété du bien antérieurement légué. Le fait de l'aliénation a révoqué le legs (art. 1038 C. civ.) ; le légataire est sans droit et ne peut pas s'en procurer un par l'inscription.

137. — Mais arrivons au conflit qui surgirait entre un successeur véritable, héritier ou légataire, et un tiers qui aurait contracté avec un successeur apparent dont le prétendu titre serait inscrit au livre foncier. Un héritier, par exemple, n'a pas fait inscrire son droit ; un parent plus éloigné ou même un étranger a obtenu inscription à titre d'héritier ; un tiers a contracté avec ce dernier et a donné lui-même publicité à son acquisition. L'hypothèse est prévue et réglée par l'article 28. Pourvu que le tiers ait traité à titre onéreux et de bonne foi, il est autorisé, en principe, à invoquer le défaut de publicité du titre de l'héritier véritable, et à se placer sous la protection de la force probante de l'inscription de l'héritier apparent.

Cette solution ne peut pas ne pas remettre en mémoire celle que la jurisprudence a donnée depuis longtemps à la question de la validité des actes de l'héritier apparent, en considération de l'intérêt social et dans le désir de faciliter des mutations utiles ainsi que de favoriser la circulation des capitaux. L'innovation du projet se réduit en ce point, où la pratique est d'avance en harmonie avec le principe de la force probante, à prévenir les difficultés de fait qui se présentent actuellement au sujet de la détermination de la qualité d'héritier apparent. Il subordonne l'existence de cette qualité à la condition qu'il y ait inscription au livre foncier. Cette attestation ne s'obtient pas d'ailleurs sans que l'intéressé fournisse les justifications prévues par les articles 40 et 41 ; elle offre donc, en définitive, plus de garanties que la simple possession des biens.

Un tempérament s'imposait cependant. Un héritier ne doit pas être considéré comme négligent parce qu'il ne se hâte pas de requérir inscription de son droit aussitôt après l'ouverture de la succession. Un légataire peut ignorer l'existence d'un testament qui l'inscrive ; en tout état de cause la réquisition d'inscription doit être appuyée de justifications d'autant moins susceptibles d'être fournies promptement que l'héritier, qui doit en certains cas consentir délivrance, peut faire attendre son acceptation pendant plus de quatre mois (art. 795 C. civ.). Aussi l'article 28 dispose-t-il que les actes conclus avec un héritier ou un légataire apparent ne sont pas opposables à l'héritier ou au légataire véritable, si ce dernier fait inscrire son droit dans les six mois de l'ouverture de la succession. Il n'était d'ailleurs pas à craindre que l'on méconnût aucun intérêt légitime, en tenant ainsi en suspens la force probante de l'inscription, ni que cette concession faite à l'équité se retournât, le cas échéant, contre un véritable ayant droit en apportant une entrave à ses opérations sur les biens de la succession. La raison en est que la règle qui autorise les créanciers à inscrire, dans le délai de six mois, le privilège de la séparation des patrimoines suffit à créer, à l'ouverture de toute succession, une période d'incertitude pendant laquelle il est interdit aux tiers qui traitent avec l'héritier de compter acquiescer des droits définits. La situation n'est pas aggravée par notre disposition et l'équité reçoit satisfaction.

Envoi en possession des biens d'un absent. (Art. 29.)

138. — L'absence donne ouverture à une sorte de succession. Il n'y a pas lieu pourtant de la mener au livre foncier avant l'envoi en possession définitif des biens de l'absent, parce que les envois en possession provisoire ne sont pas investis du droit de disposer (Art. 125-128 C. civ.). Mais ce droit qui leur est propre et qui n'est pas seulement celle de représentants légaux de l'absent ; il faut donc que les biens en aient connaissance. Les envois en possession définitive ne sont pas inscrits comme propriétaires, au lieu et place de l'absent, car ils n'ont pas cette qualité ; le jugement d'envoi en possession définitif est inscrit, à la suite de l'inscription prise au nom de l'absent, avec désignation des envois. S'ils sont évincés par une action en pétition d'hérédité, les aliénations et constitutions de droits par eux consentes à titre onéreux sont opposables aux successeurs de l'absent, sous les mêmes conditions que les actes d'un héritier apparent à l'égard de l'héritier véritable (Art. 28).

Concordance de la matrice cadastrale et du livre foncier. (Art. 34.)

139. — L'intérêt même de l'acquéreur est évidemment le plus fort des stimulants que l'on puisse mettre en œuvre pour assurer l'accomplissement de la publicité et le projet lui donne une toute autre puissance que la loi actuelle, ne serait-ce qu'en étendant à tout intéressé le droit de méconnaître le transfert non inscrit ; mais l'article 31, corollaire de l'idée qu'une concordance constante existe entre le livre foncier et les documents cadastraux, incite l'aliénateur lui-même à l'accomplissement de la publicité lorsqu'il s'agit de mutations susceptibles de déplacer la charge de l'impôt. Il n'y a de changement à la matrice cadastrale que si la mutation est portée au livre foncier. L'aliénateur aura donc intérêt en cas de négligence de l'acquéreur, à poursuivre lui-même l'inscription suivant le mode prévu par l'article 60 pour n'avoir plus à supporter la charge de l'impôt.

CHAPITRE II.

Des inscriptions.

140. — Avec ce chapitre, nous abordons l'organisation pratique de la nouvelle publicité. On a pu remarquer que nous avons employé maintes fois trois expressions différentes pour désigner les formalités par lesquelles elle se réalise. Nous avons distingué des inscriptions, des mentions et des prénotations. L'inscription est le type normal. La mention est une variété d'inscription ayant pour fonction de signaler une particularité dans une situation juridique révélée par une inscription. La prénotation, dont nous préciserons mieux le rôle en analysant l'article 63, a pour objet de conserver provisoirement un droit qui ne comporte pas d'ores et déjà l'inscription.

Forme des inscriptions. (Art. 30.)

141. — Des feuillets fonciers tels que ceux que nous avons décrits, susceptibles d'offrir un tableau synoptique des actes et des faits intéressant la condition juridique de chaque immeuble, ne peuvent évidemment pas recevoir des copies d'actes. Des écritures essentiellement sommaires y doivent seule prendre place. C'est dire que le régime nouveau ne saurait s'accommoder du procédé de publicité qui, sous le nom de transcription, consiste à reproduire intégralement les actes, et qui, au double défaut d'être lent et dispendieux, ajoute celui de charger les registres d'un amas d'écritures surabondantes et sans intérêt pour les tiers (1). Le procédé qu'impose la nature même des choses, celui qui se pratique partout où fonctionnent des Livres fonciers, est l'inscription analytique, que notre législation applique à la publicité des privilèges et hypothèques et à celle des jugements prononçant la nullité ou la résolution d'un acte antérieurement transcrit. Il a une supériorité incontestable au point de vue de l'accélération des formalités, de l'allègement des frais, de la facilité des recherches.

142. — La généralisation du procédé de l'inscription ne produirait pourtant pas elle-même un résultat satisfaisant si elle n'était accompagnée d'un autre changement dans les errements actuels. L'inscription ne doit plus être ce qu'en ont fait la décision ministérielle du 11 février 1865 et l'instruction de l'Administration de l'Enregistrement, en date du 13 avril suivant, c'est-à-dire la copie textuelle d'un bordereau présenté au conservateur. Il est à désirer que l'Administration fasse établir, pour les bordereaux correspondant aux actes usuels, des formules imprimées prévoyant toutes les énonciations essentielles et dont les parties intéressées n'aient qu'à remplir les blancs (2) ; mais cette précaution ne fera pas encore que les bordereaux soient dressés avec la concision nécessaire, et l'inscription opérée en forme de copie contiendrait encore des énonciations qu'il n'est pas besoin qu'elle reproduise pour remplir sa fonction, pour déterminer un droit réel et le transférer ou la constitution dont il a fait l'objet. Le conservateur arrêtera donc lui-même les termes de la formule qu'il portera sur le Livre foncier, et ce n'est là, en dehors même de tout motif d'ordre pratique, qu'une conséquence du pouvoir de contrôle dont il est investi dans le nouveau régime. Des que le conservateur, dit très justement M. Besson (3), est compétent pour discuter le bien fondé de la demande d'inscription, vérifier les titres

(1) Ces inconvénients ne seraient que s'accroître dans un régime de publicité étendue, et l'accumulation des documents aboutirait à tant d'obscurité et à tant d'encombrement que le projet de réforme hypothécaire déposé sur le bureau du Sénat, au nom du Gouvernement, dans la séance du 27 octobre 1896, propose lui-même de transformer la formalité actuelle et de la réduire, du moins pour certains actes, à la mention du contenu d'un simple extrait. Le projet, dont est issue la loi du 23 mars 1895, avait déjà tenté d'introduire un mode analogue de transcription. On peut le rapprocher de celui qu'organisent les articles 1936 et suivants du Code civil italien.

(2) Cette innovation, dit M. FRAIX DE TESSANT, ne saurait soulever aucune contestation ; elle serait, au contraire, l'en ai la conviction, accueillie avec faveur. Je n'ai pas besoin d'invoquer l'exemple des pays soumis à la loi Torrens. La multiplicité des formules, que l'on trouve aujourd'hui dans toutes les mains, démontre la nécessité d'un guide dans la rédaction des pièces authentiques. Il ne s'agit que de donner un corps définitif à des essais plus ou moins heureux, qui laissent subsister, non seulement entre les diverses régions de la France, mais entre les études d'un même arrondissement, des divergences de forme inexplicables, susceptibles de troubler la pratique et de soulever des incidents regrettables. Toutes les grandes administrations relevant directement de l'Etat, des sociétés qui, sans être directement régies par l'Etat, lui sont cependant étroitement attachées, comme le Crédit foncier, les Compagnies de chemins de fer et tant d'autres moins considérables, ont adopté pour tous leurs actes des formules qu'elles imposent au public et aux officiers ministériels. Xui n'a jamais songé à porter plainte ; au contraire : on évite ainsi les nullités, les lenteurs, les hésitations, et c'est là, certes, un sérieux avantage. La mesure qui étendrait ce bénéfice à toutes les transactions serait donc très profitable à tous les intéressés. (3) *Le conservateur d'hypothèques sous le régime du Livre foncier*, rapport présenté à M. le Directeur général de l'Enregistrement, des Domaines et du Timbre, p. 90. (4) *Les Livres fonciers et la Réforme hypothécaire*, p. 465.

produits à l'appui et exiger au besoin des justifications complémentaires, il serait contradictoire de l'astreindre à un rôle purement passif en ce qui concerne l'accomplissement même de la formalité. Il empruntera évidemment au bordereau produit par le requérant, comme le veut l'article 30, à des énonciations sommaires, à celles qui seront indispensables pour la manifestation du fait juridique qui aura affecté l'état de la propriété. Elles seront éclairées, en cas de besoin, par le bordereau lui-même et par les autres documents qui resteront déposés au bureau conformément à l'article 47.

À côté de cette première disposition imprécise, mais d'une imprécision voulue, l'article 30 formule deux autres règles très nettes : l'inscription doit être datée et signée.

142. — Elle doit être datée. En effet, la déclaration d'arrêté et de clôture, que le conservateur est tenu de porter quotidiennement sur ses registres, aux termes de l'article 2201 du Code civil, et qui fixe la date des formalités accomplies dans la journée, se conçoit pour des registres sur lesquels les inscriptions et transcriptions sont consignées l'une à la suite de l'autre, sans distribution dans des comptes particuliers, mais non pour le Livre foncier. La nouvelle organisation donnée à la publicité doit entraîner, à ce sujet, une modification de la disposition finale de l'article 2201 et faire restreindre au registre des dépôts l'obligation que cette disposition impose au conservateur. D'un autre côté, la date de l'inscription fixe le point de départ de ses effets ; c'est une indication que le Livre foncier doit nécessairement fournir avec autorité, à peine de laisser incertaine la situation qu'il a pour but de préciser. Il faut donc que l'inscription énonce la date de son accomplissement. L'omission de cette indication la priverait de toute valeur.

Les principes du nouveau régime ne s'opposent pas à ce que l'on continue de donner à l'inscription la date de l'enregistrement de la réquisition au registre des dépôts, selon la disposition de l'article 2200 du Code civil, d'autant plus que la délivrance de l'inscription par le conservateur n'est, en un certain sens, que la constatation d'une situation juridique établie au moment de la réquisition et que la partie doit en retirer les mêmes avantages que si la formalité s'accomplissait au moment même où la demande en est faite. Cette observation ne convient, toutefois, qu'au cas où la réquisition est jugée régulière et pleinement justifiée. Si l'on envisageait, au contraire, une hypothèse où l'examen du conservateur l'eût conduit à relever une irrégularité et à différer l'inscription jusqu'à la production de nouvelles justifications, la date de l'inscription ne devrait pas être antérieure à celle du jour où la réquisition aurait été régularisée. En tout cas, la date portée sur le Livre foncier, fait seule foi vis-à-vis des tiers.

143. — L'inscription est signée par le conservateur. Cette signature est une attestation du contrôle du préposé en même temps qu'une garantie d'authenticité, et les effets de l'inscription sont trop considérables pour qu'on ne l'exige pas avec rigueur. Il s'agit d'une question de confiance publique. Aussi, l'observation de la règle serait-elle une cause de nullité.

Il ne faudrait pas opposer les exigences de notre texte, en ce qui touche la date de la formalité et la signature du conservateur, au silence qu'il observe sur les imperfections que l'inscription présenterait en d'autres points, pour en conclure que ces dernières n'entraîneraient jamais une nullité. L'article 30 ne peut avoir ce sens, parce qu'il ne régit pas le contenu de l'inscription. Il se borne à fixer la forme générale, l'aspect extérieur pour ainsi dire de l'inscription ; il ne la considère pas dans le détail de ses énonciations constitutives de la publicité, et ne prévoit pas les critiques qu'elle rencontrerait à cet égard. Nous retournerons plus loin ce dernier ordre d'idées ; nous rappellerons seulement ici que tout acte est soumis, par la loi même de sa nature, à des conditions tellement inhérentes à son objet qu'il n'existe que par elles et avec elles. Il en résulte évidemment qu'une écriture quelconque, même datée et signée par le conservateur, ne peut pas être une inscription. Pour qu'elle mérite ce nom et qu'elle ait une valeur comme telle, il faut qu'elle puisse venir en aide aux intérêts que la publicité doit protéger.

Du droit de préférence attaché à l'inscription. (Art. 33.)

145. — Par cela même que la date de l'inscription détermine le moment à partir duquel le droit que la formalité révèle devient opposable aux tiers, cette même date détermine l'ordre de préférence dans le conflit de plusieurs hypothèques ou d'une hypothèque et d'un autre droit réel soumis à la publicité.

Le principe général ne régit pas cependant toutes les situations.

L'application n'en est possible que si la priorité seule, et non la légitimité elle-même de l'un des droits en collision est en question ; et c'est ainsi qu'il se trouve écarté dans l'article 28, parce que, d'après cette disposition, la publicité donnée aux droits constitués sur un immeuble, au détriment de l'héritier ou du légataire à qui il appartient véritablement, n'empêche pas ce dernier de contester la légitimité des droits dont il s'agit, pourvu qu'il donne la même publicité à son titre dans les six mois de l'ouverture de la succession.

Une exception qui est plus directe, parce qu'elle a lieu dans un cas où la question de publicité est la seule qui se pose, est encore établie par le second alinéa de l'article 37. Nous aurons à la reprendre

un peu plus loin : il suffit d'indiquer à cette place que, dans le conflit de deux droits dont l'un est inscrit après le décès du constituant, tandis que l'autre provient de l'héritier ou d'un légataire, elle ménage la priorité au droit provenant du défunt, si l'inscription en est opérée dans le délai de trente jours à compter de la date de la constitution.

146. — L'application du principe selon lequel la priorité des droits dépend de la date de leur inscription fait naître une difficulté lorsque deux ou plusieurs inscriptions sont opérées le même jour. L'hypothèse se dédouble d'ailleurs, car les inscriptions de même date peuvent se trouver dans la même colonne du feuillet foncier ou dans des colonnes différentes.

L'article 2147 du Code civil prévoit, pour des inscriptions d'hypothèques, une situation qui, toutes réserves faites sur la similitude des droits en cause, correspond à celle que nous avons en vue en supposant des inscriptions portées dans la même colonne du feuillet foncier⁽¹⁾, et il place les créanciers intéressés sur la même ligne, il leur attribue le même rang. Cette solution n'est pas irréprochable. Elle offre peut-être un moyen commode, sinon parfaitement juste, de sortir d'embarras dans le conflit de droits qui ne s'excluent pas forcément l'un l'autre, et spécialement dans le conflit de droits s'exerçant sur la valeur fournie par la vente de l'immeuble, mais elle ne convient pas à tous les droits⁽²⁾, et, en aucun cas, elle n'est la plus conforme au principe de la publicité. Il est bien plus logique d'accorder la priorité, comme le fait le projet, au droit dont l'inscription apparaît la première sur le Livre foncier — car ce document est le seul qui compte aux yeux des tiers — sans à exiger du conservateur qu'il opère les inscriptions dans l'ordre même des réquisitions, et qu'il mentionne l'heure de chaque réquisition sur la reconnaissance délivrée à la partie, de telle façon que sa responsabilité puisse être mise en jeu s'il intervertissait par fraude ou par méprise l'ordre dans lequel les formalités devraient être accomplies⁽³⁾.

Le concours des droits inscrits sous la même date n'est pas pour cela écarté dans toute occurrence. Il a lieu, s'il en est fait réserve expresse dans les inscriptions ; mais, étant donné que les privilèges et hypothèques sont ici hors de cause, la mention d'égalité de rang paraît devoir être très rare, parce que l'on ne conçoit guère la communauté de droits qu'elle impliquerait sans un acte commun à tous les intéressés, et que normalement un acte commun sera suivi d'une inscription commune et non d'inscriptions séparées.

La disposition des écritures sur le feuillet foncier ne pourra plus faire apparaître un ordre de priorité entre les inscriptions opérées le même jour lorsqu'elles auront pris place dans des colonnes différentes,

(1) L'hypothèse, tout en n'étant pas irréalisable, n'est pas pour se produire fréquemment à l'occasion de droits volontairement consentis par le propriétaire de l'immeuble, car il est peu probable que les deux réquisitions présentées le même jour fussent alors appuyées de la production du certificat d'immatriculation, conformément à la disposition de l'article 54. Le conflit se conçoit plus aisément si l'on suppose que l'une des deux inscriptions fut susceptible d'être opérée régulièrement sans production du certificat.

(2) La doctrine et la jurisprudence ont dû se préoccuper, sous le régime même du Code civil et de la loi du 23 mars 1855, des cas où, soit deux transcriptions, soit une transcription et une inscription, seraient effectuées le même jour. La solution de l'article 2147 a été généralement considérée comme exceptionnelle et écartée dans ces hypothèses. (V. sur ces points principalement ARBAUX et RAY, *Cours de droit civil français*, § 174, texte et notes 23 à 35, 5^e édit., t. II, pp. 87 et s.; MORILLOX, *Traité théorique et pratique de la transcription*, t. II, n° 517 à 520.)

(3) Ces dernières prescriptions seraient presque identiques à celles que contient l'article 2200 du Code civil ; mais, tandis qu'une doctrine assez en faveur aujourd'hui (V. ARBAUX et RAY, *op. cit.*) considère que la priorité se détermine d'après l'ordre de présentation des pièces au conservateur, dans les hypothèses qui ne relèvent pas de l'article 2147 et particulièrement dans le cas de coexistence de deux transcriptions sous la même date, le Livre foncier serait dans le nouvel état de choses le seul registre faisant preuve à l'égard des tiers.

On opposera peut-être que ce sera parfois faire dépendre la préférence d'un hasard, d'une intervention facile entre deux pièces, d'un choix arbitraire du conservateur lorsque deux réquisitions lui seront transmises par la poste et lui arriveront par le même courrier. L'objection a déjà été faite sous la législation actuelle (V. JAROUZET *Revue générale d'administration* 1882, t. II, p. 412 et s.) à tous les systèmes qui s'attachent, pour régler la priorité entre deux actes transcrits le même jour, à l'ordre qui résulte soit du registre même des transcriptions, soit du registre des dépôts. Mais la réponse aussi a été fournie en des termes que nous n'avons qu'à reproduire. « Il faut en prendre son parti : le hasard joue forcément un rôle dans le classement des actes sur les registres. Leur arrivée à la conservation peut être retardée, même de plusieurs jours, par une foule de circonstances fortuites, accidents de route, perte momentanée d'une pièce, retard d'un courrier postal, etc. ; et ces événements ont beau être indépendants de la volonté de celui qui les subit, la diligence de ce dernier a beau avoir été irréprochable, ils n'en auront pas moins pour effet de faire passer son titre après tous ceux qui l'auront devancé. Pourquoi n'en serait-il pas de même des faits qui, dans le bureau même du conservateur, font passer accidentellement tel acte avant tel autre ? Que tel acquéreur devienne préférable à tel autre, parce que le conservateur a mis d'abord la main sur son dossier plutôt que sur un autre arrivé en même temps, c'est absurde, si l'on veut, mais est-il plus raisonnable qu'il profite, par exemple, du déraillement qui a retardé d'un jour l'arrivée des pièces de son concurrent ?... » (BAILLEVIÈRE, note sur un arrêt de la Cour d'Orléans du 4 mars 1896, SIREY, 1898, 2, 25.) N'est-il pas vrai d'ailleurs que le conservateur peut faire plus qu'un choix pour régler des rangs. Lorsqu'il omet une inscription, il compromet le droit lui-même.

lorsqu'il s'agit, par exemple, de deux inscriptions dont l'une se référera à une vente et l'autre à une constitution de servitude, à une saisie, à une affectation hypothécaire. Une disposition distincte a donc prévu cette situation, en s'inspirant d'ailleurs de l'idée que l'ordre de préférence doit s'affirmer sur le Livre foncier lui-même. Il est conforme à l'équité que cet ordre soit celui de la présentation des titres au conservateur⁽¹⁾; mais le Livre foncier, le seul registre qui rende les formalités opposables aux tiers, devra le faire connaître. Les inscriptions énonceront les numéros sous lequel les réquisitions auront été portées au registre des dépôts et cette énonciation déterminera l'ordre de préférence. Le Livre foncier se suffira ainsi à lui-même. Le conservateur répondra, comme de raison, de l'omission ou de l'erreur par lui commise relativement à cette énonciation; il en répondra envers la partie que l'irrégularité de l'inscription privera de la priorité à laquelle elle aurait pu prétendre.

Condition préalable de toute inscription. — Publicité du droit de l'auteur du transfert. (Art. 32.)

142. — Dans la législation insuffisante qui nous régit, aucune disposition ne fait obstacle à ce qu'une mutation reçoive publicité des son accomplissement, quoique les registres ne portent aucune trace antérieure du titre de l'aliénateur, et, par suite de cette lacune, notre système de publicité ne réussit pas toujours, même lorsqu'il s'agit exclusivement de transactions soumises à son action, de transmissions entre vifs s'enchaînant l'une à l'autre d'une façon continue, à mettre en évidence toute la série des actes par l'effet desquels la propriété d'un immeuble a passé successivement en plusieurs mains dans un espace de temps donné.

L'observation du principe de la publicité veut être mieux assurée dans le nouveau régime. Cela est nécessaire pour que le Livre foncier réponde entièrement à sa destination, pour qu'il éclaire toutes les transactions et leur procure la solidité qu'il est apte à leur donner. De là provient la règle de l'article 32 qui interdit qu'aucun droit soit inscrit du chef d'une personne si le titre de cette dernière n'apparaît pas lui-même au Livre foncier.

Cette disposition, inspirée par la loi prussienne⁽²⁾, augmente évidemment l'intérêt qu'il y a pour le bénéficiaire d'un droit réel immobilier à en faire opérer l'inscription et elle le contraint indirectement à se conformer au commandement de la loi, car, à l'indéposabilité de son titre aux tiers, elle ajoute comme conséquence du défaut de publicité une quasi-impossibilité d'accomplir un acte de disposition, aucun acquéreur ne devant vraisemblablement consentir à traiter en présence d'une situation qui ne lui permettrait pas à lui-même de consolider son titre *de plano*. Que s'il en était autrement et si l'irrégularité de la situation n'empêchait pas la survenance d'une nouvelle mutation ou constitution de droit, le but à atteindre ne serait pas pour cela manqué. L'inscription de la nouvelle mutation étant subordonnée à l'inscription de la mutation précédente, l'acquéreur soucieux de placer son droit sous la sauvegarde de la publicité, pourvoierait à l'accomplissement des formalités qui auraient fait défaut pour un temps; les choses rentreraient donc dans l'ordre légal et régulier.

La disposition de l'article 34 ne se justifie pas d'ailleurs uniquement par la nécessité d'obtenir une application régulière de la publicité; elle est encore un corollaire du principe de la force probante, car s'il n'y a légalement de propriétaire au regard des tiers que la personne désignée comme telle par le Livre foncier, il est rationnel de ne donner à un transfert la consécration de l'inscription que s'il prend son appui sur une inscription antérieurement opérée au profit de celui qui le consent. Une logique rigoureuse voudrait même que l'inscription du titre de l'aliénateur précède l'acte par lequel celui-ci se dessaisit. Le projet n'est pas aussi exigeant : il permet qu'il soit pourvu simultanément à l'inscription du transfert et à celle du titre antérieur qui le rend légalement possible.

(1) Il est généralement admis, aujourd'hui, que la préférence se détermine d'après l'ordre des remises lorsqu'il y a collision entre des droits publiés le même jour sur des registres différents, c'est-à-dire lorsqu'il faut régler l'antériorité respectueuse d'une transcription et d'une inscription, ou celle d'une transcription de vente et d'une transcription de saisie. Toutefois, la Cour de cassation semble ne reconnaître aux énonciations du registre des dépôts d'autre force probante que celle d'une présomption légale susceptible d'être combattue par une preuve contraire. (Cass. Req. 18 déc. 1888. Sirey, 1889, I, 64.)

(2) Et en effet, si, en rattachant l'acquisition de la propriété entre les parties elles-mêmes à l'inscription faite au Livre foncier, à la suite d'un acte d'investissement, la loi du 5 mai 1872 a assuré aux transmissions contractuelles de la propriété une publicité tout à la fois certaine et concomitante au transfert, elle a dû, pour les mutations qui s'opèrent par succession, par legs, par expropriation ou autre cause indépendante d'un acte contractuel, agir contre l'acquéreur par une voie indirecte pour l'obliger à l'inscription et elle a disposé qu'il ne peut consentir d'investiture ni constituer de droit réel sur l'immeuble qu'à la condition de s'être préalablement fait inscrire au Livre foncier. (Art. 5, loi du 5 mai 1872 sur l'acquisition de la propriété immobilière.)

Obligation imposée à certains officiers publics de veiller eux-mêmes à la publicité des droits résultant des actes auxquels ils prétent leur ministère. (Art. 35.)

148. — L'inscription au livre foncier peut être requise, comme il est naturel, par les parties à qui leur intérêt lui-même, tel qu'il découle des dispositions précédemment analysées et principalement des articles 12, 28, 32 et 34, impose à cet égard des diligences. Mais la publicité par sa fonction de preuve légale est de trop haute importance, l'avantage est trop grand de prévenir les difficultés qu'engendreraient des situations irrégulières, pour que la loi ne se ménage pas, lorsque les circonstances s'y prêtent, une application plus certaine et plus prompte que celle qu'il est permis d'attendre de l'intervention même intéressée des parties.

C'est dans ce but que les notaires sont chargés de requérir eux-mêmes, dans le délai de vingt jours, sous peine d'une amende de cent francs, et de dommages-intérêts s'il y a lieu, l'accomplissement des formalités de publicité propres à assurer la conservation des droits résultant des actes auxquels ils peuvent leur ministère. Et, par là, le projet n'entend pas simplement exprimer que le notaire est constitué, en dehors même de tout accord de volontés, mandataire de la partie intéressée pour veiller aux suites de l'opération. L'objet de la disposition est d'imposer aux notaires, en cette qualité, et dans une vue qui est à certains égards d'ordre public, une nouvelle obligation professionnelle. Ils n'en seraient pas relevés par la déclaration que feraient les parties de leur intention de pouvoir elles-mêmes à la publicité.

149. — La loi du 22 juin 1891 sur l'institution des Livres fonciers en Alsace-Lorraine qui a exigé des notaires qu'ils fassent procéder eux-mêmes à la mention ou à l'inscription ou à l'inscription des partages ou des aliénations consentis devant eux, leur interdit de dresser l'acte lorsque l'inscription ou la mention ne peut pas avoir lieu par suite du défaut d'inscription d'un titre antérieur⁽¹⁾. La majorité du Comité n'a pas jugé utile de reproduire cette défense. Elle a estimé que le sentiment de leur responsabilité suffirait à détourner les notaires de se prêter à la constatation d'opérations qui ne s'appuieraient pas sur des titres légitimés par la publicité.

150. — Une obligation semblable à celle qui incombe aux notaires est imposée aux avoués lorsqu'ils font prononcer une adjudication ou lorsqu'ils obtiennent un jugement ou un arrêt dans une instance. Ils sont tenus, sous la sanction de l'amende et de dommages-intérêts, de requérir la publicité des droits résultant de la décision rendue. Le délai de cette réquisition est de trente jours, à compter de la date du jugement s'il s'agit d'une adjudication, et, dans les autres cas, de trente jours à compter de celui où la décision a acquis l'autorité de la chose jugée.⁽²⁾

Régularisation ordonnée par la justice des titres non encore inscrits servant de base à une décision judiciaire. (Art. 36.)

151. — L'étude minutieuse faite par le Comité des moyens propres à prévenir les abstentions et les négligences à l'endroit de la publicité l'a amené encore à rechercher si ce ne serait pas une sanction à établir de refuser aux intéressés la faculté d'invoquer en justice les droits soumis à inscription, avant qu'ils aient accompli, sauf à laisser en dehors de cette règle, par des exceptions qui s'imposent, les cas où la poursuite tendrait soit à obtenir le titre même en vertu duquel l'inscription pourrait être requise, soit à infirmer en tout ou en partie une inscription faisant obstacle à celle du demandeur. telle l'inscription d'un héritier apparent lorsque la pétition d'hérédité serait intentée contre lui par l'héritier véritable.

Ce que l'on pouvait dire à l'appui de cette idée, c'est que, si les sanctions ne sont pas multiples et sévères, l'omission de la publicité avec la suite de perturbations dont elle peut être la cause sera fréquente dans les opérations auxquelles n'interviendront pas des officiers publics; c'est encore et surtout que le pouvoir social n'a pas à reconnaître et à faire respecter des droits qu'il a mépris de ses prescriptions, et par calcul ou tout autre motif aussi peu admissible, ceux qui prétendent les posséder tiennent en dehors du Grand-livre de la propriété immobilière.

(1) Loi du 22 juin 1891, art. 17. — L'article 7 de la loi du 24 juillet 1889 concernant la propriété foncière et le régime hypothécaire avait déjà disposé antérieurement que les notaires seraient tenus de faire transcrire les actes translatifs de propriété qu'ils recevraient. Voy. aussi l'article 6 du projet de réforme du régime hypothécaire présenté au Sénat par le Gouvernement le 27 octobre 1896.

(2) La loi du 23 mars 1855 sur la transcription impose déjà aux avoués l'obligation de donner publicité aux jugements portant résolution, nullité ou rescision d'un acte transcrit. La loi du 16 mars 1893 modifie de l'article 501 du Code civil, les charges également d'accomplir, sous peine d'amende et de dommages-intérêts, une formalité tendant à la publicité des jugements portant interdiction ou nomination d'un conseil judiciaire.

Il a été opposé que le recours à la justice est une éventualité trop lointaine et trop incertaine pour que la menace de se le voir interdire agisse sur l'acquéreur comme un moyen efficace de contrainte; exemple, qu'un locataire ne pût se plaindre à l'occasion d'un simple trouble de fait, avant d'avoir donné publicité à son bail; il a été opposé surtout que le refus de l'action en justice serait en désaccord avec le principe qui continue à prévaloir que l'inscription n'est pas une condition *sine qua non* de l'acquisition de la propriété ou des droits réels.

Cette dernière objection était décisive et devait trancher le débat. Mais si le Comité n'a pas voulu aller jusqu'à dénier leur valeur normale aux titres qui seraient invoqués en justice avant d'avoir été inscrits, il n'en a pas moins eu le souci de la mise à jour du Livre foncier en pareille occurrence et il a introduit dans l'article 36 l'idée d'une régularisation forcée. Tout tribunal prononçant jugement à raison d'un droit soumis à la publicité et non encore inscrit devra ordonner qu'il soit pourvu à l'inscription à la diligence de l'avoué. L'obligation mise à la charge de ce dernier doit être accomplie dans le délai et sous les sanctions déterminées dans l'article 35.

Temps où l'inscription peut être utilement effectuée. — Evénements qui arrêtent le cours des inscriptions. (Art. 37.)

152. — En règle générale, il n'y a pas de délai fatal pour opérer l'inscription. L'acquéreur d'un droit réel le fait inscrire au moment qu'il choisit, sans à perdre, par le fait de son retard, la priorité qu'une plus grande diligence lui aurait permis de s'assurer vis-à-vis d'un tiers. Ce principe régit même les cas où les officiers publics sont tenus de veiller eux-mêmes à la publicité d'une opération, en ce sens que l'inobservation du délai fixé pour la réquisition n'entraîne comme conséquence inévitable que la peine de l'amende et n'empêche pas que l'inscription, même prise après ce délai, produise encore effet dans les termes du droit commun.

153. — On pressent néanmoins que certaines circonstances doivent arrêter le cours des inscriptions du chef d'un propriétaire, parce qu'elles font surgir des intérêts ou des droits contraires à ceux qui prétendraient désormais chercher leur sauvegarde dans la publicité.

Ainsi en est-il du dessaisissement produit par un jugement déclaratif de faillite ou un jugement d'ouverture de liquidation judiciaire, pourvu qu'il soit donné publicité à ce jugement : cela résulte des observations que nous avons fournies sur l'article 21.

L'effet sera encore le même, — et ceci ne sera qu'une transposition de la règle qui régit la transcription, — lorsque il y aura aliénation de l'immeuble au profit d'un tiers. L'inscription faite au nom de l'acquéreur arrêtera le cours des inscriptions du chef de l'aliénateur. Il n'est pas besoin qu'un texte spécial en dispose en termes formels : la solution découle de la manière la plus certaine du principe qui autorise les tiers dans l'intérêt desquels la publicité est instituée à tenir pour inexistants les droits qui ne sont pas inscrits avant le leur, et il n'est pas douteux qu'un acquéreur inscrit ne soit en situation de se prévaloir de ce principe. Il n'importe que l'aliénation ait eu lieu à titre gratuit ou à titre onéreux : l'essentiel est qu'elle ait procuré à celui qui l'invoque la qualité de tiers et le droit d'exciper du défaut de publicité.

La transmission opérée au profit d'un héritier ou d'un autre successeur universel ne peut pas être assimilée à l'aliénation faite au profit d'un tiers, puisque les droits constitués par son auteur sont opposables au successeur universel lors même qu'ils n'ont reçu aucune publicité. La mort du constituant n'est donc pas un obstacle à la conservation des droits qu'il avait consentis, en tant que l'intérêt du successeur universel est seul en cause.

154. — Mais des cas sont à prévoir où d'autres intérêts entrent en ligne.

Le premier à citer est celui où la succession n'est acceptée que sous bénéfice d'inventaire ou bien encore déclarée vacante. L'intérêt des créanciers est alors (que la consistance du patrimoine qui constitue leur gage et dont le défaut de continuation de la personne du défunt nécessite la liquidation soit considérée comme fixée des l'instant du décès et qu'elle ne puisse pas être modifiée par la révocation de droits réels jusqu'alors ignorés. L'article 2146 s'est fondé sur ce motif pour frapper d'inefficacité les inscriptions d'hypothèques prises après le décès du débiteur dont la succession fait l'objet d'une acceptation sous bénéfice d'inventaire; la grande majorité des interprètes étend cette solution au cas de la vacance; quelques-uns allant plus loin ont essayé de soutenir que les créanciers deviennent par le fait de l'acceptation sous bénéfice d'inventaire ou de la vacance, des tiers au sens de l'article 3 de la loi du 23 mars 1855 et qu'ils peuvent des lors reconnaître non seulement l'effet des hypothèques mais encore celui des aliénations non rendues publiques avant le décès.

Le projet était trop pénétré de l'idée que la garantie de la publicité doit être offerte, autant qu'il est possible, à tous ceux à qui la dissimulation d'une mutation immobilière serait susceptible de causer un préjudice pour s'écarter de ce courant favorable aux créanciers du *de cufus*. Il ne l'a suivi néanmoins qu'avec précaution et en ménageant équilibrablement les intérêts des tiers ayant cause du défunt.

Peut-être n'aurait-il fallu reprendre, en l'appliquant à tous les droits réels, la solution radicale de l'article 2146, et prononcer la nullité de toute inscription postérieure au décès s'il avait été admis que le déplacement de la propriété et la constitution des droits réels seraient subordonnés d'une manière absolue et même entre parties à la publicité. Ceci est, en tout cas, l'application logique des principes, car, selon cette doctrine, le tiers qui n'aurait pas fait inscrire son titre avant le décès n'aurait pas encore été investi d'un droit réel au moment où l'activité juridique du patrimoine du *de cuius* se serait trouvée arrêtée, sa condition aurait été absolument identique à celle des créanciers avec lesquels il serait entré en conflit par le fait de l'acceptation sous bénéfice d'inventaire, et il n'aurait pas dû lui être permis de s'assurer un droit de préférence.

Le maintien du principe de la transmission consensuelle des droits réels facilitait au contraire l'introduction d'une règle transactionnelle. Il ne s'agit pas, pouvait-on dire, pour le tiers qui a contracté avec le défunt d'acquiescer par l'accomplissement de la formalité un droit nouveau; il s'agit seulement de consolider un droit qui lui est déjà acquis selon les voies légales, et il est peu équitable de ne lui laisser en aucun cas la possibilité de prendre utilement inscription. Que l'on punisse la négligence, que l'on ne tolère pas une mise en suspens de la liquidation, que l'on tienne à ce que l'héritier possède à bref délai le moyen de se rendre compte de l'état de la succession, tout cela se justifie; mais l'acheteur le plus vigilant peut être surpris par le décès de son auteur au lendemain de son contrat, et il est rigoureux de le priver de son droit par le motif que l'héritier, peut-être après la prise de l'inscription, croit d'acceptation. L'article 37 fait la part de chacune de ces considérations en décidant que l'inscription reste possible, après le décès, nonobstant l'acceptation sous bénéfice d'inventaire ou la vacance de la succession, pourvu qu'elle soit prise dans un délai de trente jours à compter de la date de l'opération faite avec le défunt. Jusqu'à l'expiration de ce terme il n'y a pas encore de négligence à reprocher à l'acheteur, et le répit qui lui sera laissé, le cas échéant, après le décès de son auteur ne sera jamais assez long pour faire peser la moindre gêne sur le règlement de la succession.

155. — Un autre événement encore veut être prévu comme exposant l'acheteur qui ne prendrait inscription qu'après le décès de son auteur à un conflit avec un tiers : c'est une mutation consentie par le successeur universel et affectant l'immeuble même qu'intéressait l'acte émané du défunt. On ne peut contester, en principe, l'intérêt qu'aurait eu l'ayant cause de l'héritier à ne pas ignorer l'opération faite par *le de cuius*; cet ayant cause est un tiers au même titre que celui qui aurait contracté avec *le de cuius* que l'inscription de la mutation consue par le défunt ne s'opérerait plus utilement si celle de l'adjudication faite par l'héritier avait été prise la première. Mais il est dérogé ici à la règle habituelle et l'inscription de l'ayant cause du défunt prime toutes celles qui pourraient être requises du chef de l'héritier si elle est prise dans les trente jours de la naissance du droit qu'elle a pour objet de publier. Cette solution trouve un certain appui dans un motif d'équité : la disparition du défunt, la main-mise de l'héritier sur la succession, peut se produire d'une manière inopinée avant que l'acheteur ait eu le temps de remplir les formalités légales. Ce motif ne suffit pas néanmoins à fournir une justification, car, lorsqu'on le considère du point de vue du tiers contractant avec l'héritier il n'est en définitive qu'une négation du principe de la publicité. Cela est si vrai que lorsqu'il y a conflit entre deux ayant cause du même auteur, comme le seraient deux acheteurs ayant traité successivement avec le même vendeur, on ne se préoccupe nullement de savoir si le premier a pu s'attendre à une nouvelle vente et si l'a eu beaucoup plus de temps que le second pour accomplir les formalités légales : on ne tient compte que de la date des inscriptions respectives et on donne la préférence au second acheteur si l'inscription prise en son nom a la priorité de date : on ne le laisse pas évincer en vertu d'un titre qu'il ignorait. Mais l'application se complique si l'on remarque que, nonobstant la clandestinité l'ouverture de la succession a moins le droit de s'en tenir à la situation apparente que le second acheteur à qui une première vente faite par son propre vendeur est demeurée cachée. Le tiers qui traite avec l'héritier ne doit pas ignorer qu'il est exposé à subir l'effet d'une inscription du privilège de la séparation des patrimoines si elle est prise avant l'expiration du délai de six mois (Avant-projet sur les privilèges et hypothèques, art 13), et qu'il souffrirait également des suites d'une pétition d'hérédité ou de la revendication formée par un légataire dans le même laps de temps (art. 28). La situation qu'il accepte est donc une situation incertaine, l'opération qu'il consent à conclure est une opération anormale et exceptionnelle, et ce n'est pas en aggraver le risque d'une façon qui soit inquiétante pour l'organisation de la propriété que de la faire céder devant un acte émané du défunt, étant donné surtout que le délai dans lequel il faut que cet acte se révèle est d'une très grande brièveté et ne peut pas favoriser la négligence.

Refus du bénéfice de l'inscription à certains droits dont la constitution n'est point encore par faite. — Application indéterminée de la prénotation. (Art. 38.)

Réserve faite des exigences auxquelles il y aurait à satisfaire pour leur constatation, les droits sont susceptibles d'être inscrits dès l'accomplissement du fait juridique qui en opère la transmission ou la constitution. Ce n'est pas toutefois une règle absolue, et, en tant qu'il s'agit de l'inscription proprement dite, elle subit des exceptions.

156. — La première à signaler concerne les droits dont la transmission ou la constitution ne doit être par faite qu'après l'accomplissement d'une condition. Aussi longtemps que celle-ci est en suspens, l'inscription n'est pas admise; la prénotation est le seul moyen accessible à l'acquéreur pour faire connaître aux tiers le droit tel quel dont il est investi et le changement qui peut se produire dans la condition de l'aliénateur⁽¹⁾. Cette disposition a pour but d'empêcher que les droits réels, et particulièrement la propriété, n'apparaissent au Livre foncier avec un état équivoque. Elle s'opposera à ce que l'acheteur et le vendeur d'un immeuble bénéficient simultanément d'une inscription à titre de propriétaire après une vente affectée d'une condition suspensive, elle s'opposera par suite à ce qu'il soit constitué des droits sur l'immeuble par l'acheteur avant que son titre soit devenu certain, et elle prévient ainsi la confusion et le désordre dans le feuillet foncier. Il est vrai que l'on peut lui faire un grief de cette conséquence même, et qu'elle apporte un obstacle à l'inscription de droits sur l'immeuble, notamment d'hypothèques, du chef d'un acquéreur qui est propriétaire sous condition; mais il n'est pas démontré qu'il soit d'une grande utilité que celui qui acquiert un immeuble sous condition suspensive ait toute liberté de l'hypothéquer actuellement, et c'est un avantage à nos yeux plus certain de ne pas faire coexister sur le Livre foncier des inscriptions susceptibles de jeter le trouble dans l'établissement des droits immobiliers.

157. — Une autre hypothèse prévue par l'article 38 est celle où un propriétaire traiterait de l'aliénation d'un immeuble ou de la constitution d'un droit réel avec une personne qui déclarerait acquiescer, non point pour elle, mais pour un tiers pour qui elle se porterait fort. Il n'était pas besoin, il faut le remarquer, de s'occuper du cas inverse, c'est-à-dire du cas où une personne consentirait une vente en se portant fort pour le propriétaire. En effet, la promesse ainsi faite du consentement futur du propriétaire ne créerait aucun droit contre ce dernier; le consentement qu'il donnerait plus tard à la vente aurait seul la puissance d'opérer le transfert et il l'opérerait à sa date, sans aucun effet rétroactif. Aucune formalité, pas même une prénotation, ne pourrait donc être en question avant cette date. Au contraire, lorsqu'une vente est faite par le propriétaire à un porte-fort de l'acheteur, le vendeur est éventuellement lié et dépourvu de la faculté de disposer de l'objet vendu au préjudice de l'acheteur, quoique le contrat ne doive devenir définitif que par l'adhésion de celui-ci; une formalité à donc sa raison d'être⁽²⁾. Mais elle ne peut consister provisoirement qu'en une prénotation; l'inscription elle-même ne devient possible qu'au moment où l'acquisition revêt un caractère définitif. Il n'en peut résulter d'ailleurs aucun inconvénient, car l'inscription ne serait nécessaire que si l'acheteur devait lui-même conférer un droit à un tiers; or, il n'en a pas le pouvoir aussi longtemps qu'il ne ratifie pas la promesse du porte-fort.

Les droits réels constitués par un copropriétaire par indivis se rapprochent des droits établis sous une condition suspensive en ce sens qu'ils dépendent de l'événement du partage (art. 883 Cod. civ.), et pas plus que les droits conditionnels ils ne sont admis à figurer au Livre foncier sous la garantie de l'inscription tant que leur sort reste incertain. Avant le partage, ils ne peuvent faire l'objet que d'une prénotation⁽³⁾.

La prénotation d'un droit de cette nature offre d'ailleurs une particularité. Elle n'a pas seulement pour effet d'assurer vis-à-vis des ayants cause du constituant le droit qu'elle constate; elle épargne en même temps à son bénéficiaire une formalité que le droit commun lui imposerait s'il voulait prévoir des combinaisons contraires à son intérêt lors du partage: elle tient lieu de l'opposition au partage prévu par l'article 882 du Code civil et elle réserve par elle seule au tiers qui l'obtient le droit d'être appelé aux opérations du partage. Et il n'y a pas à craindre, en rendant ainsi plus complète la protection que la prénotation procure dans cette hypothèse, afin de parer à un danger de collusion qui aggrave une situation déjà précaire, d'apporter à l'article 882 du Code civil une modification profonde. Il est admis dès à présent que d'autres actes peuvent remplacer l'opposition au partage s'ils manifestent à tous les communistes le droit constitué sur le bien indivis et l'intention de la partie intéressée de

(1) Comp. loi du 23 juin 1891 sur l'institution des Livres fonciers en Alsace-Lorraine, art. 13.

(2) ARBAV et RAY, *Cours de droit civil français*, t. II, § 309 A, texte et note 5.

(3) Comp. loi du 23 juin 1891 sur l'institution des Livres fonciers en Alsace-Lorraine, art. 5 et 13. Voyez aussi loi du 12 avril 1888 sur le régime des Livres fonciers dans les pays de droit Rhenan, art. 9.

l'exercer sur la part du constituant. Or, il n'est pas nécessaire de forcer beaucoup les choses pour trouver ce double caractère dans la prénotation. Il est vrai que ni la doctrine ni la jurisprudence ne considèrent comme équivalant à un acte d'opposition l'inscription d'hypothèque prise sur l'immeuble indivis par le créancier de l'un des copropriétaires, mais autant l'on conçoit, à cette heure, étant donné la forme et le mode de tenue des registres en usage, qu'une formalité d'inscription accomplie du chef de l'un des copropriétaires ne soit par réputée connue de tous les autres, autant il semble rationnel que sous le nouveau régime aucun des copropriétaires n'ait le droit d'ignorer une écriture portée sur le feuillet foncier, car ce feuillet sera le compte de chacun d'eux et de tous en même temps par cela même qu'il sera le compte de l'immeuble commun.

Des actes en vertu desquels les inscriptions sont opérées. (Art. 39 à 44.)

158. — Sous le régime des lois prussiennes de 1872, l'enregistrement d'une mutation au Livre foncier, lorsqu'il s'agit d'une transmission volontaire de la propriété, suppose l'accomplissement même du transfert devant le juge-conservateur au moyen d'une déclaration de dessaisine immédiatement suivie de l'inscription, et, lorsqu'il s'agit de tout autre transfert, la production d'une pièce authentique propre à justifier la demande d'inscription.

L'institution d'une formalité semblable à la déclaration de dessaisine était visée dans une proposition dont nous avons déjà eu l'occasion de faire mention.⁽¹⁾

Il y aurait eu la une innovation d'une valeur assez discutable. Si elle paraissait de nature à présenter certains avantages, la plupart pouvaient être obtenus d'une manière beaucoup plus simple en exigeant que les contrats translatifs de propriété fussent dorénavant passés devant notaire.⁽²⁾ Quoi qu'il en soit, le projet ignore l'intervention du conservateur à l'acte juridique du transfert et la constatation directe qu'elle en impliquerait; l'inscription, dans le système qu'il propose, s'opère dans tous les cas en vertu d'un acte ou d'une pièce écrite établissant la mutation; l'action du conservateur, à son point de départ, demeure donc ce qu'elle est dans l'organisation présente de la publicité.

159. — Pour ce qui concerne la forme des actes instrumentaires pouvant servir de base à l'inscription, les législations qui ont donné au système des Livres fonciers le plus de perfection imposent généralement la condition de l'authenticité. Elles y trouvent l'avantage d'asseoir les droits immobiliers sur des actes dressés avec prévoyance et précision, et de prévenir par là bien des litiges; elles simplifient en même temps le fonctionnement des Livres fonciers, car, assurées d'une vérification de la qualité et de la capacité des parties par les officiers publics chargés de recevoir les actes, elles peuvent alléger de cet objet le contrôle préalable auquel le conservateur doit nécessairement soumettre la demande d'inscription; elles rendent, enfin, l'observation de la publicité certaine et elles obtiennent la régularité dans l'état de la propriété.

L'article 39 n'a malheureusement pas suivi ces précédents. Par un souci suivant nous excessif de la question des frais et honoraires, qui demeure cependant entière, il n'a pas voulu interdire l'accès des Livres fonciers aux actes sous signatures privées. La règle générale qu'il établit, est que tout acte susceptible de prouver, suivant le droit commun, la mutation soumise à la publicité est propre à la fonction de titre justificatif de l'inscription; l'authenticité n'est impérativement requise que dans les cas où elle est réclamée par la loi générale. Hors de là, elle peut seulement compter sur ses avantages pour obtenir la préférence des parties.

160. — La règle ainsi posée appelait des dispositions complémentaires ou même des modifications. Elle est d'une application très facile pour les transmissions entre vifs, car les parties ne manquent pas de s'en ménager la preuve par des actes écrits; mais sa formule générale n'eût pas laissé de devenir embarrassante lorsqu'il se serait agi de la justification de certaines transmissions à cause de mort, et, en cette matière où notre droit ne connaît pas jusqu'à ce jour la publicité, il était nécessaire de déterminer d'une manière précise, non pas seulement la forme mais aussi la nature des documents à fournir au conservateur.

La disposition du second paragraphe de l'article 27 qui laisse aux héritiers ou autres successeurs la faculté de ne pas requérir l'inscription de leurs droits pendant l'indivision, à moins qu'ils ne veuillent accomplir un acte de disposition, impose tout d'abord une distinction entre le cas où la justification de la mutation doit être produite soit par un successeur unique, soit même par plusieurs cosuccesseurs mais antérieurement au partage, et le cas où l'inscription est demandée en l'état d'un partage.

⁽¹⁾ Séance du 16 juin 1892 (*Procs-verbaux*, fasc. n° 2, p. 599 et suiv.). Voy. sur ce point, le rapport présenté par M. Grizard à la Délégation d'Alsace-Lorraine sur les projets de 1885 concernant l'introduction des Livres fonciers, § 20-25.

Si l'on se place en premier lieu dans l'hypothèse d'une dévolution de biens *ab intestat*, le Code civil indique lui-même, pour certains successeurs — pour ceux qui sont tenus de se faire envoyer en possession par justice, c'est-à-dire pour le conjoint survivant avant seul à la succession, pour l'Etat et aussi ce semble pour les frères et sœurs de l'enfant naturel⁽¹⁾ — un titre qui offre les garanties les plus sérieuses comme base de l'inscription. Ce titre est le jugement d'envoi en possession. Précédé de formalités propres à avertir les autres ayants droit, s'il en existe, de l'ouverture de la succession art. 767 à 773, C. civ.), il constitue une reconnaissance judiciaire de la qualité du successeur; aucun document n'est plus désigné pour établir la situation d'héritier.

Pour ce qui est des successeurs *ab intestat* que la loi n'oblige pas à se munir d'un jugement d'envoi en possession, s'ils se trouvent en mesure, par suite d'une circonstance quelconque, de produire un jugement ou un arrêt statuant sur leur qualité d'héritier, ils pourront certainement faire opérer l'inscription de leurs droits en vertu de cette décision; mais le cas que nous prévoyons ainsi sera assez exceptionnel et le projet indique des documents d'une autre espèce comme bases ordinaires de la formalité.

La détermination n'en a pas été faite sans quelques tâtonnements. L'accord s'est facilement établi pour écarter l'idée déjà ancienne⁽²⁾ d'utiliser la déclaration souscrite au bureau de l'enregistrement en vue du payement des droits de mutation. Ce document n'a qu'une portée fiscale; il est créé par l'héritier lui-même; il n'est pas toujours ni très complet ni très exact en ce qui touche la désignation soit des héritiers soit des biens, et c'est tout au plus s'il mériterait d'être accepté comme élément de la publicité dans un système où les énonciations des registres n'auraient aucune force probante⁽³⁾; il était vraiment impossible de leur faire une place dans l'organisation d'une publicité douée de la force probante (art. 28) et impliquant par cela même, avant toute inscription, la justification sérieuse des qualités juridiques dont celle-ci doit être l'attestation au profit de son bénéficiaire. Mais où trouver pour la catégorie de successeurs *ab intestat* qui nous occupe le titre accessible à tous et offrant en même temps la sécurité nécessaire?

En Prusse⁽⁴⁾ et en Alsace-Lorraine⁽⁵⁾, les successeurs universels peuvent, moyennant certaines justifications, se faire délivrer, par les juridictions qui correspondent à nos juridictions cantonales, des certificats de qualité d'héritier qui leur permettent de se faire inscrire au Livre foncier comme successeurs aux droits du défunt. D'un autre côté, notre propre législation a été conduite à fixer, pour certaines espèces de valeurs successorales, le mode suivant lequel l'héritier fournirait la justification de son droit. C'est ainsi que d'après l'article 6 de la loi du 28 floréal an VII relative aux transferts de la dette publique, l'héritier ou le légataire qui veut obtenir le transfert d'une inscription de rente ayant appartenu à son auteur doit produire un certificat de propriété qui lui est délivré, selon les prescriptions détaillées de la loi, ou bien par un notaire, ou bien par le juge de paix du domicile du défunt. Des certificats analogues sont exigés pour le remboursement des cautionnements de titulaires décedés⁽⁶⁾, des fonds déposés dans les Caisses d'épargne⁽⁷⁾ ou versés à la Caisse des retraites pour la vieillesse avec réserve de remboursement au décès du déposant⁽⁸⁾. Enfin il est d'usage constant que les héritiers qui ont à toucher des sommes dues à la succession, à vendre des biens en dépendant, à se faire remettre des titres déposés par le *de cujus* dans les caisses d'un établissement de crédit, fournissent la justification de leur droit par la production d'un acte de notoriété ou d'un extrait d'intitulé d'investiture⁽⁹⁾.

(1) Il a été jugé cependant que les frères et sœurs naturels ont la saisine et ne sont pas tenus de se faire envoyer en possession. (Trib. civil de Versailles, 25 novembre 1897, Dalloz, 1898, 2, 417.)

(2) Voy. not. ALBAIX D'FLATHEUILLE. *Revision du régime hypothécaire*, p. 112. Paris, 1843.

(3) Voy. pourtant les articles 3 et 5 du projet de loi sur la réforme du régime hypothécaire déposé par le Gouvernement sur le bureau du Sénat le 27 octobre 1896. Aux termes de ces articles, la publicité des mutations par décès, pourrait s'opérer, par la transcription d'un extrait de la déclaration faite au bureau de l'enregistrement bien que le projet ne répudie pas les solutions de la jurisprudence sur la validité des actes de l'héritier apparent, et admette implicitement que la transcription créera la situation d'héritier apparent à celui qui aura requis. « Les tiers, lit-on dans l'exposé des motifs, pourront ainsi connaître, en toute hypothèse, en consultant les registres de la conservation, quels sont les véritables successeurs d'un défunt dans la propriété des immeubles héréditaires. »

(4) Loi du 12 mars 1869.

(5) Loi du 10 mai 1886.

(6) Décret du 18 septembre 1896.

(7) Loi du 7 mai 1853, art. 3.

(8) Loi du 20 juillet 1886, art. 17.

(9) L'intitulé ou préambule de l'investiture est la partie du procès-verbal qui contient l'énoncé des qualités des parties requérantes ou présentes, c'est-à-dire l'indication exacte des droits qu'elles prétendent exercer dans la communauté ou succession à inventories. Souvent les héritiers sont obligés de fournir cet intitulé pour justifier de leur droit à toucher les créances en valeurs dues à la succession, pour vendre les biens qui en dépendent, etc.; aussi est-il d'usage de rédiger cette partie du procès-verbal et de la faire signer par les parties, les notaires et les témoins, comme si c'était un acte distinct et indépendant du surplus de l'investiture, de façon à en pouvoir délivrer copie séparément à toute réquisition. » ALBAIX : *Traité formulaire du notariat*, t. II, v° Investiture, n° 61.

162. — Ces précédents suggèrent autant de solutions diverses dont chacune avait ses partisans. L'inscription obtenue à titre d'héritier, disait-on dans un sens, suffira par elle-même, indépendamment de tout autre fait, à constituer la situation d'héritier apparent; les droits qu'il pourra consentir à titre onéreux à des tiers de bonne foi seront opposables aux héritiers qui l'importeront sur lui dans une action en pétition d'hérédité; si le cas se présente, ce sont là des conséquences trop graves pour que l'on s'en tienne à une justification aussi sommaire; que celle que peut fournir un acte de notoriété, lorsque l'on sait que les actes de cette nature sont assez souvent dressés sur la déclaration de témoins connaissant fort peu les personnes qui y sont dénommées. Un contrôle de la justice est ici nécessaire et il y a lieu d'instituer un certificat judiciaire de qualité d'héritier. Si l'on résiste à aller jusqu'à là, tout au moins convient-il d'exiger que l'héritier produise un certificat analogue au certificat de propriété de la loi de l'an VII, dont la délivrance engagera la responsabilité de l'officier public qui aura mission de l'établir.

Les actes de notoriété, disait-on en sens opposé, les extraits d'inventaire sont constamment acceptés comme justifications par les Compagnies de chemins de fer et par les grandes Sociétés financières dans des opérations qui portent parfois sur des valeurs considérables; leur emploi n'a révélé aucun inconvénient. Ils sont peu dispendieux, tandis que le recours à la justice pour la certification de la qualité d'héritier greverait les successions peu importantes d'une charge disproportionnée. Le certificat de propriété, qui se ramène encore sous un autre nom à une attestation de la qualité d'héritier est lui-même coûteux. Les frais en sont moindres, il est vrai, lorsqu'il est délivré par le juge de paix; mais il prête alors au même reproche que l'acte de notoriété, en ce sens qu'il n'engage pas la responsabilité pécuniaire du magistrat.

163. — Le Comité de rédaction et d'études avait proposé une solution transactionnelle. Elle tenait l'acte de notoriété ou l'extrait d'inventaire comme suffisant pour l'inscription des droits d'hérédité des ascendants ou des descendants, ainsi que pour l'inscription des droits accordés par la loi du 9 mars 1891 au conjoint survivant en présence de parents au degré successible. En effet, il est peu à craindre que des tentatives d'usurpation se produisent sous l'abri de tels liens de parenté ou d'affinité avec le *de cuius*. Mais le contrôle de la justice serait intervenu lorsque le successible aurait appartenue à un autre ordre: l'acte de notoriété ou l'extrait d'inventaire aurait été alors soumis à l'homologation du tribunal d'arrondissement qui se serait assuré par une enquête ou tout autre moyen d'investigation si l'acte méritait confiance.

Cette distinction a été combattue à son tour. L'homologation, a-t-il été affirmé, serait une pure formalité. Elle entraînerait des frais sans apporter de garantie nouvelle. Le tribunal examinerait l'acte au point de vue de sa régularité et s'il le trouvait régulier il l'homologuerait; quant à rechercher si le contenu en serait bien l'expression de la vérité, il serait dans l'impossibilité de le faire.

La Sous-Commission s'étant rangée à ce dernier avis, l'article 40 dispose simplement que l'inscription des droits des héritiers légitimes et des héritiers naturels peut s'opérer en vertu d'un acte de notoriété ou d'un extrait d'inventaire. Aucune homologation préalable de ces actes par la justice n'est nécessaire.

164. — Le conjoint survivant, appelé en concours avec des héritiers, est autorisé à invoquer les mêmes actes. Mais, tenant compte de ce qu'il n'a pas la saisine et se trouve tenu de demander aux héritiers la délivrance de sa part héréditaire, tenant compte, d'autre part, de ce que son droit de succession est subordonné à certaines conditions, et notamment à celle qu'il n'ait pas reçu du défunt une libéralité au moins égale à la quote part que la loi leur attribue, le texte spécifie que l'acte de notoriété ou l'extrait d'inventaire invoqué par le conjoint doit contenir reconnaissance de ses droits par les héritiers ou qu'il doit être appuyé du titre constatant la délivrance.

165. — À raisonner d'une manière rigoureuse, la justification de l'existence d'un droit de propriété à titre d'héritier dans la personne d'un parent requérant inscription à son profit implique la production de la preuve qu'il n'y a pas de parent plus proche auquel la préférence appartienne dans l'ordre successoral, qu'il n'y a pas d'autres parents appelés en concours, en dehors de ceux que le requérant fait connaître, qu'aucun testament n'a détruit sa vocation à l'hérédité. Par la force des choses, et parce qu'il s'agit d'établir une négation dont l'absence de tout contradicteur empêcherait de circonscrire l'étendue, on ne peut pas exiger du requérant des preuves précises sur ces points; mais il est au moins permis de lui demander, et de demander aux témoins attestant sa qualité, lors de l'établissement d'un acte de notoriété, de déclarer s'il existe à sa connaissance ou à la leur, d'autres héritiers, soit du même degré, soit d'un degré plus proche, ou des dispositions de dernière volonté s'appliquant aux immeubles de la succession. L'article 42 est conçu en ce sens et il prescrit de mentionner dans les actes de notoriété et dans les extraits d'inventaire dressés en vue de l'inscription les déclarations faites par les parties présentes ou par les témoins sur les points que nous venons d'indi-

quer. Cette disposition tend à décourager et à prévenir les entreprises contre le droit d'autrui. Elle appelle d'abord l'attention des parties ou des témoins sur les pénalités qui les menaceraient en cas de déclaration mensongère (article 107 du projet). D'un autre côté, s'il a été déclaré qu'il existe d'autres héritiers, l'inscription ne sera opérée au profit du requérant qu'à titre de cohéritier; le conservateur surveillera même la formalité si la déclaration fait connaître l'existence, de dispositions de dernière volonté. Le Comité de révision a apporté ici une modification au texte antérieurement soumis à la Sous-Commission et accepté par elle. L'inscription, avait-il été décidé, fera mention des dispositions existantes et elle n'aura lieu que sous réserve des droits pouvant en résulter. Sans rien préjuger de l'effet des dispositions, sans dispenser les bénéficiaires de donner régulièrement publicité à leurs droits, cette réserve eut constitué une sorte de privation insérée d'office au registre; elle aurait préjudicié les tiers contre des chances d'erreur et conservé provisoirement les droits des légataires. Le Comité de révision a estimé que la situation prévue exige le suris à l'inscription. Il y a comme une contradiction entre la demande d'inscription fondée sur l'acte de notoriété ou l'initiale d'inventaire et la déclaration contenue dans le même acte que des dispositions existent dont il y a peut-être lieu de tenir compte. Le droit de propriété de l'héritier n'est plus suffisamment justifié, il est même douteux; dans ces conditions, il y aurait danger à lui accorder l'inscription.

166. — Pour les dispositions testamentaires et les donations de biens à venir qui s'en rapprochent par certains côtés, le titre fondamental en vertu duquel l'inscription peut être requise existe par avance; c'est naturellement le testament ou l'acte contenant la donation.

Il importe de remarquer que la donation de biens à venir est aussi soumise à l'inscription, dans un certain sens, du vivant même du disposant. En effet, c'est une des règles qui la régissent que si le donataire n'a point droit, pendant la vie du donateur, à l'émolument de la donation, et que s'il est, à cet égard, dans la même condition qu'un héritier présomptif relativement aux biens de son parent vivant, le donateur ne peut pas pourtant disposer à titre gratuit des objets compris dans la donation, si ce n'est à concurrence de sommes modiques (art. 1083 C. civ.). Des auteurs ont invoqué cette restriction mise au droit de disposition du donateur, dès l'instant de la donation, pour soutenir que la donation de biens à venir doit être transcrite sous le régime de la loi de 1855; quelle que soit la solution à donner de la question, il est certain que, dans le système du projet, une publicité s'impose, du vivant du donateur, pour sauvegarder le droit que le donataire tient de l'article 1083 du Code civil.

Au décès aura lieu l'inscription du droit de propriété lui-même.

Elle s'opérera, nous le disons plus haut, en vertu de l'acte contenant la donation. Mais cet acte, de même que le testament, lorsqu'il s'agira de l'inscription du droit d'un légataire, devra être appuyé d'un autre document dont la nature ne sera pas d'ailleurs la même dans tous les cas.

167. — On sait que, s'il n'existe pas d'héritiers à réserve, les légataires universels, — peut-être aussi les donataires de biens à venir lorsque la donation comprend tous les biens laissés par le disposant, — sont saisis immédiatement des droits de *de cuius* (art. 1006 C. civ.). Ils obtiendront alors inscription sur la production d'un extrait littéral de l'acte qui les aura institués et d'un acte de notoriété ou d'un extrait d'initiale d'inventaire attestant l'absence d'héritiers réservataires. Si le testament n'est pas authentique (art. 1008 C. civ.), il y aura une ordonnance d'envoi en possession; c'est elle qui sera produite avec l'extrait du testament.

Que si l'on se trouve dans un cas où soit un légataire, soit un donataire de biens à venir, ait à demander la délivrance, en tout ou en partie, à des héritiers à réserve ou à un autre successeur ayant le droit de la faire, l'extrait de l'acte portant inscription du requérant sera appuyé de l'acte constatant la délivrance et, si cette dernière a été accordée à l'amiable, il sera justifié, par les moyens déjà indiqués, du droit des successeurs qui l'auront consentie.

168. — Nous avons déjà rappelé que le patrimoine de la personne déclarée absente est considéré, à certains égards, comme une hérédité ouverte et nous avons vu que les envoyés en possession, du moins les envoyés en possession définitive, ont à donner publicité à la situation de quasi-successeurs qui leur est faite. L'envoi en possession résultant nécessairement d'une décision de justice, il va sans difficulté que l'inscription s'opérera en vertu de cette décision. Il en sera du reste ainsi non seulement lorsque l'envoi en possession sera accordé à des successeurs présomptifs *ab intestat*, mais aussi dans le cas où il aura été poursuivi par un légataire universel, — ou par un donataire de tous les biens à venir, — n'ayant à compter avec aucun héritier à réserve. Si un légataire ou un donataire de biens à venir se trouve tenu de demander la délivrance, il y aura lieu de suivre par analogie l'une des règles précédemment tracées : l'inscription des droits dont il aura obtenu l'exercice définitif s'opérera en vertu de l'acte contenant disposition à son profit, et cet acte sera appuyé d'un titre constatant la délivrance par qui de droit.

169. — Nous passons à l'hypothèse où l'inscription des droits résultant d'une transmission à cause de mort n'est demandée qu'après l'accomplissement d'un partage. Elle comporte encore une sous-distinction. Si l'acte de partage a été dressé en la forme authentique, il n'est pas besoin d'une autre justification.

de la qualité des parties qui y ont figuré. Le notaire n'aura pas manqué de s'assurer de cette qualité et il n'est pas douteux qu'il ne se dégage de l'acte de partage, en faveur de la légitimité des droits des parties, une présomption pour le moins aussi forte que celle qu'empporteraient les énonciations d'un intitulé d'inventaire appuyé ou non d'un acte de délivrance. Or, avant le partage, ou si la situation ne comporte pas cette opération, l'intitulé d'inventaire est tenu comme un titre suffisant pour l'ins-

cription. Mais aucune présomption favorable aux copartageants ne peut plus être fondée sur l'acte de partage lorsqu'il est strictement leur œuvre propre, lorsque c'est un acte sous signatures privées. Chacune des parties a certainement le droit de l'invoquer en tant qu'elle a à établir le caractère d'exclusif du droit dont elle désire obtenir l'inscription; mais elle ne peut pas y trouver une preuve de sa vocation à l'hérédité, une justification de la qualité en laquelle elle a pris part au partage. Il faut que cette qualité soit l'objet d'une justification distincte et puisse dans un autre document; celle-ci sera fournie pour chaque catégorie de successeurs de la même manière que si l'inscription était réclamée en l'absence de partage; à cela près que l'acte de partage tiendra lieu d'un acte de délivrance dans les cas où les règles précédemment exposées voudraient la production d'un acte de cette espèce.

120. La dernière disposition relative aux actes en vertu desquels l'inscription peut être demandée, celle de l'article 43, a trait aux décisions judiciaires. Elle renferme deux règles distinctes.

Elle porte tout d'abord que tout jugement invoqué comme point d'appui d'une inscription doit avoir acquis la force de la chose jugée, n'être plus susceptible de recours par la voie ordinaire de l'appel ou de l'opposition. Aussi longtemps qu'il n'en est pas ainsi, la partie intéressée a seulement le droit de requérir une prononciation. Le motif en est que l'inscription doit être investie de la force probante vis-à-vis des tiers : cette considération exige que sa base ait une certaine stabilité et un jugement n'a cette qualité que lorsqu'il est complet en quelque sorte en acquiesçant la force de la chose jugée. Ce que l'article 43 décide en second lieu, c'est que l'exercice d'un recours par voie extraordinaire, par un pourvoi en cassation, ou par exemple, ou par requête civile, contre une décision judiciaire admise à l'inscription, ne fait pas obstacle à l'accomplissement de la formalité. Il en est de ce recours comme de l'action en nullité formée contre un acte ou une convention emportant mutation, et, de même que l'introduction de cette action en nullité n'empêcherait pas, *ipso facto*, qu'il fût donné publicité aux droits résultant de l'opération, alors que celle-ci serait constatée d'une façon régulière, le même le recours formé par une voie extraordinaire n'empêche pas qu'il soit satisfait à la demande d'inscription fondée sur une décision passée en force de chose jugée. Il est vrai que l'inscription aura force probante dans l'intérêt des tiers et que la solution prend par là même une certaine gravité; mais il faut remarquer que cette solution est entièrement conforme aux principes qui gouvernent les voies de recours extraordinaires⁽¹⁾, et que tout inconvénient sera aisément conjuré si la partie qui use de la voie extraordinaire a le soin de requérir, sans délai, l'insertion d'une prononciation au registre pour la conservation de ses droits éventuels. En fait, elle ne manquera jamais de prendre cette précaution. Elle y manquera d'autant moins que notre texte en signale toute l'utilité. Il rappelle en effet que, suivant le principe de la force probante, les droits acquis à titre onéreux sur la foi de l'inscription mise en question par le recours ne souffriraient pas du succès du demandeur; mais il a le soin d'ajouter qu'il n'en serait ainsi que si ces droits avaient été acquis de bonne foi, c'est-à-dire dans l'ignorance du recours intenté, et s'ils avaient reçu publicité avant l'insertion d'une prononciation.

Formalités et procédure de l'inscription. — Contrôle du conservateur. (Art. 44 à 54.)

121. — Le titre justificatif de la mutation est désigné par sa propre nature pour tenir une place considérable dans la procédure tendant à l'accomplissement de l'inscription, et nous ne tarderons pas à dire comment il y figure; mais, à considérer cette procédure du seul point de vue extérieur, il n'en est pas la pièce principale : ce rôle appartient au bordereau que tout requérant est tenu de déposer entre les mains du conservateur. Nous nous sommes borné, jusqu'à présent, à faire de cet acte une mention très brève; nous trouvons ici l'occasion de le mettre à son rang et de faire ressortir l'importance de sa fonction.

122. — Le bordereau est un acte de réquisition qui contient la substance de l'inscription. Il a des traits communs avec les déclarations de transferts qui se font en cas de transmission de valeurs

(1) On peut rapprocher de la disposition que nous analysons une solution qui est des aujourd'hui admise en matière de radiation d'inscription hypothécaire. La radiation ordonnée par une décision en dernier ressort doit être effectuée par le conservateur, bien que cette décision soit déjà attaquée par requête civile ou pourvoi en cassation. (JURISPRUDENCE, *Privileges et hypothèques*, n° 263 : BOURGOGNE et DE RÉCY, *Radiation hypothécaire*. Il, n° 729 à 734.)

nominales⁽¹⁾, spécialement de rentes sur l'Etat, et avec les bordereaux dont le Code civil exige la production pour l'inscription des hypothèques (art. 2148, C. civ.) : en tout cas, il procède de la même conception que ces derniers, en ce sens que la remise en est exigée du requérant pour ne pas aggraver la responsabilité du conservateur en lui imposant l'obligation d'analyser lui-même les titres invoqués par les parties et d'en extraire les énonciations caractéristiques à porter sur le Livre foncier. L'intérêt des parties était d'ailleurs conforme, en ce point, à celui du conservateur. Elles auraient eu à craindre, lorsqu'il se serait agi d'opérations offrant quelque complexité, que l'interprétation de l'acte par le conservateur ne déformât des stipulations essentielles, n'altérât la portée d'une réserve ou d'une condition ; le droit qui aurait été ainsi publié n'eût plus été celui que les contractants auraient entendu établir, et quand même une action en responsabilité eût pu être utilement exercée, le préjudice souffert n'eût peut-être pas été susceptible d'être pleinement réparé par l'obtention d'une indemnité en argent.

173. — Les énonciations du bordereau se réduisent au strict nécessaire. Il fait d'abord connaître au conservateur l'immuble affecté par le fait juridique qu'il s'agit de rendre public, et, à cet effet, il désigne le numéro du feuillet foncier sur lequel l'inscription doit être opérée, et, au besoin, la parcelle distinctement frappée ; puis, rassemblant les renseignements que le Livre foncier devra fournir après l'accomplissement de la formalité, il qualifie le droit à inscrire, il indique le mode par lequel l'acquisition s'en est réalisée, l'espèce et la date du titre qui constate cette acquisition, les nom et prénoms de la partie qui en bénéficie avec les particularités qui concernent la capacité de cette partie ; enfin, s'il y a lieu d'inscrire, avec le droit principal, soit une cause de résolution, soit toute autre réserve, il la détermine à son tour et il relate les indications à porter au registre pour individualiser la personne dans l'intérêt de laquelle elle se trouve établie.

174. — Comme l'acte rédigé pour la constatation de la mutation elle-même, le bordereau est dressé, au choix des parties, ou en forme authentique, ou sans intervention d'aucun officier public, sous leur seule signature. Ce n'est pas que, si l'on se préoccupe de l'organisation du contrôle qui doit s'exercer sur la légitimité des droits à inscrire, l'on n'aperçoive, au motif pressant d'exclure la concurrence des deux formes et de faire du bordereau, dès qu'il constitue le pivot de la procédure de l'inscription, un acte obligatoirement authentique. Le faire établir par un officier public, c'est se ménager la possibilité d'entourer l'inscription de toutes les garanties désirables sans alourdir outre mesure la responsabilité du conservateur, parce qu'il est facile de diviser le contrôle, de réserver au conservateur, parmi les vérifications reconnues nécessaires, celles qu'il est véritablement en situation d'opérer, celles qu'il lui est possible de faire au moyen du Livre foncier et des pièces qui lui sont soumises, et de confier d'autres recherches, — notamment celles de l'identité et de la capacité, qui sont capitales, — aux soins de l'officier public dans les attributions duquel elles rentrent d'une façon normale et dont la responsabilité est une responsabilité aussi effective que celle du conservateur. Reconnaître aux parties la faculté de dresser le bordereau sous leur seule signature, c'est une solution qui ne peut au contraire que susciter des difficultés et faire naître un danger, parce qu'elle entraîne soit à imposer au conservateur, avec une responsabilité excessive, des vérifications qui ne sont pas de son ressort et qui dépassent ses moyens d'investigation, soit à sacrifier quelque chose des précautions sans lesquelles le principe de la force probante risque de fournir un abri à la fraude.

175. — Mais de quelque attention que cette considération semble digne, la Sous-Commission, en s'attachant au principe de la concurrence entre l'acte sous signatures privées et l'acte authentique pour la constatation de la mutation, s'était, pour ainsi dire, interdit de suivre une autre règle pour le bordereau. L'authenticité du bordereau, — cela résulte avec évidence du premier paragraphe de l'article 45, — ne va pas sans l'authenticité, soit originelle, soit acquise, de l'acte antérieur où il doit puiser sa substance ; une résolution qui eût impérieusement exigé la première, eût donc indirectement exigé la seconde, et par là elle l'ait entrée en contradiction avec le principe qui a passé dans l'article 39. L'inconséquence n'eût pas été beaucoup moindre, alors même qu'à côté du bordereau authentique, ayant pour base un acte préalablement reçu en forme authentique ou déposé au rang des minutes d'un notaire, on eût institué, suivant une conception qui a été défendue⁽²⁾, un autre bordereau également qualifié authentique qui eût valu attestation de l'identité et de la capacité des parties, mais où l'officier public se fût borné à relater les déclarations de ces dernières sur le fait du transfert, sans engager sa responsabilité quant à ce point et sans avoir à comparer les mentions portées sur le bordereau avec aucun acte antérieur dont il dût détenir la minute ou l'original. Il est vrai que l'insituation d'un bordereau authentique compris de cette manière eût laissé aux parties la liberté complète de constater leurs conventions par acte sous signatures privées ; mais il eût bien fallu allouer à l'offi-

⁽¹⁾ Cette observation se justifie surtout pour le bordereau institué sous la dénomination de bordereau authentique.
⁽²⁾ V. les observations de M. le conseiller FAYE, séance du 2 février 1873 (*Procès-verbaux*, fasc. n° 3, p. 273 et 277).

cier public un émolument proportionnel à la responsabilité qu'il aurait assumée quant au fait de l'indemnité et de la capacité, et, dès lors, l'économie de frais espérée de l'emploi de l'acte sous seing privé fut singulièrement réduite, c'est-à-dire que le motif essentiel, le motif presque unique, d'autoriser cet emploi, désavantageux sous tant d'autres rapports, eût cessé d'exister.

126. — La liberté de produire le bordereau en forme d'acte sous signatures privées allait donc de pair avec la liberté de fournir en cette forme la justification du transfert et elle en dérivait d'une manière logique. Si elle offre, comme nous en sommes convaincus, des difficultés de mise en œuvre et des inconvénients tels qu'on la doive exclure, l'amendement nécessaire n'est pas seulement de prescrire impérativement l'emploi du bordereau authentique; le principe de l'article 39 est lui-même à modifier et à remplacer par une règle qui exige, comme fondement de l'inscription, la constatation préalable de la mutation par un instrument authentique. Là est la solution la plus simple et celle qui présente le plus de garanties; elle assurerait l'observation de la publicité, car l'officier public qui interviendrait à l'acte aurait le devoir de requérir l'inscription (art. 35), tandis que, même en exigeant le bordereau authentique, s'il était loisible aux parties de constater leurs accords par un acte sous signatures privées, la publicité dépendrait de leur bon vouloir ultérieur et de leur diligence à faire dresser le bordereau.

127. — Suivant la définition fournie par l'article 45, le bordereau authentique est celui que dresse un officier public, en conséquence d'un acte existant dans ses minutes. Le bordereau notarié, en particulier, a pour base nécessaire, ainsi que nous l'avons déjà fait remarquer, un acte authentique antérieur ou un acte privé déposé. Le projet ne reconnaît pas d'autre type de bordereau authentique. Il n'a pas accueilli le type secondaire que nous avons été conduit à décrire plus haut; et il n'a pas retenu davantage une autre idée qui a été jetée dans la discussion ⁽¹⁾, l'idée d'autoriser les notaires à dresser des bordereaux authentiques valant pleine attestation du transfert, sur la déclaration faite par les parties de leur volonté respective, sans qu'il fut besoin de la rédaction d'un autre acte. Le bordereau ainsi établi, — c'est en quoi il faut le séparer du type que nous venons de qualifier secondaire, — aurait eu une valeur égale à celle du bordereau authentique dressé en exécution d'un acte préexistant; mais de cette égalité même et de l'identité des responsabilités assumées par l'officier public, — sans parler de la gravité de l'innovation qui, par ce bordereau, aurait fait pénétrer l'acte en brevet, et de la forme purement analytique, parmi les actes notariés servant à la constatation des conventions translatives de propriété, — résultait l'impossibilité de lui ménager une place. Un officier public pourra assumer la responsabilité de délivrer un bordereau authentique, s'il a dans ses archives un acte susceptible de lui fournir, en cas de contestation, la justification du contenu de la requête qu'il aura dressée; il ne pourrait pas consentir et on ne pourrait pas le forcer à assumer la même responsabilité sur la simple déclaration orale d'une mutation, car aucun document ne serait dans ses mains pour prouver l'exactitude de l'analyse qu'il aurait faite de la déclaration reçue, et toute contestation le trouverait dénué de moyens de défense.

128. — Le bordereau sous seing privé prête à son tour à quelques remarques. Sa dénomination elle-même laisse entendre que la signature du requérant y est une condition essentielle de régularité. Cette formalité, que le Code civil a omis d'imposer pour les bordereaux d'inscription en matière d'hypothèques (art. 2148), mais dont le projet prépare en vue de la troisième délibération de l'Assemblée législative en 1851 avait reconnu l'utilité, est exigée en toute hypothèse. Elle présente de l'intérêt en ce qu'elle engage plus complètement la responsabilité de la partie de qui émane la requête, et cela n'est indifférent ni s'il y a erreur ni s'il y a manœuvre coupable; elle assure en outre l'identité de la pièce pour le cas où l'inscription donnerait lieu ultérieurement à quelque difficulté et où le conservateur aurait à représenter le bordereau pour la solution du litige.

129. — La signature de la partie qui transmet le droit à inscrire ou qui le constitue est elle-même imposée dans certaines circonstances. Le bordereau doit en être revêtu toutes les fois que la mutation procède d'une convention ou que, nonobstant la cause différente du transfert, la requête d'inscription s'appuie sur un acte ayant le caractère d'une convention, comme il en est en cas de transmission par voie testamentaire si la délivrance est faite à l'amiable (art. 40). C'est la une précaution qui se justifie aisément. Elle empêchera qu'une des parties ne rédige le bordereau à sa guise, qu'elle ne fausse la convention en modifiant les modalités de son propre droit ou en s'abstenant de mentionner les droits réservés à son co-contractant. Ce danger n'est pas à craindre avec la transcription actuelle, car l'acquéreur qui fait transcrire son acte d'acquisition publie nécessairement les droits retenus par l'autre partie en même temps qu'il publie sa propre acquisition. Le système de l'inscription lui permettrait, au contraire, si l'on n'y prenait garde, de dénaturer l'acte et de le diviser. Dira-t-on qu'en revanche l'exigence

(1) V. les observations de M. Léon MICHEL, séance du 16 février 1893. (*Notes-verbales*, fasc. n° 3, p. 294 et suiv.)

des deux signatures offre un inconvénient : qu'après une vente, par exemple, le vendeur pourra se refuser à signer le bordereau et mettre ainsi obstacle à la réalisation de l'inscription. L'objection ne serait pas très pressante. En effet, l'intérêt de chacune des parties est de préciser exactement à l'instant même où elles contractent la portée de leur convention et les effets qu'elles ont la volonté de lui faire produire; ce sera donc au moment même où l'acte de vente sera souscrit que le bordereau sera dressé. En tous cas, si le vendeur refusait de donner sa signature au bordereau, l'acheteur aurait le droit de l'y contraindre par voie d'action. Il trouverait provisoirement dans la prénotation le moyen de sauvegarder le droit qu'il tiendrait de son contrat.

180. — Il va sans difficulté que la réquisition d'inscription pourrait revêtir la forme privée aussi bien dans le cas où la mutation aurait été constatée par acte authentique que s'il en avait été dressé un acte sous signatures privées; mais il est bien certain que dans le premier cas les parties ne s'aviseraient généralement pas de recourir au bordereau sous seing privé, soit par la raison que la réquisition de l'inscription en cette forme exigerait d'elles des justifications spéciales à quoi elles ne verraient aucun avantage, soit parce que l'application de l'article 35 rendrait leur intervention superflue.

181. — Les détails relatifs à la forme du bordereau étant ainsi réglés, il faut le supposer produit au conservateur. On sait que des vérifications doivent être faites avant que l'inscription ait lieu. Nos textes précisent l'objet de ce contrôle et la manière dont il s'exerce.

182. — Il ne s'étend pas à toutes les conditions de validité de l'acte préliminaire qui forme la cause de la réquisition. Une loi qui voudrait donner au contrôle préalable tant de portée d'information, et même instituer un débat contradictoire; son fonctionnement n'aurait pas sans de longs délais ni sans grever les opérations de frais considérables. Il n'est pas besoin d'affronter tous ces écueils des que l'inscription ne modifie pas par elle seule les droits respectifs des parties, et n'exclut entre ces dernières aucune des actions en nullité dont l'acte de transfert serait passible en vertu de la loi générale. L'expérience des pays de droit prussien depuis 1872, les résultats de notre propre législation en matière de radiations attestent qu'un contrôle restreint à quelques points fondamentaux peut suffire, dans la pratique, à justifier la force probante vis-à-vis des tiers; et, parlant de cette idée, le projet concentre les vérifications sur les points suivants :

1° Sur la réalité du fait juridique du transfert, car il est de toute évidence qu'il ne doit être donné suite à la demande de l'inscription que s'il existe réellement une mutation qui lui serve de cause;

2° Sur l'identité des parties, car il est essentiel de s'assurer que les parties sont bien les personnes qu'elles prétendent être; sur la capacité du disposant⁽¹⁾, car l'inscription couvrirait, à l'égard des tiers, les irrégularités dont la mutation serait atteinte de ce chef, et la fraude serait trop commode, les incapacités établies par la loi seraient trop facilement éludées, les incapables seraient trop aisément privés, grâce à une sous-évaluation rapide, de la protection que le législateur a voulu leur assurer si l'on n'exigeait pas la preuve que l'aliénateur était apte à se dessaisir.

Des motifs analogues à ceux qui recommandent la vérification de l'identité des parties et de la capacité du disposant veulent qu'il soit exactement justifié des pouvoirs des mandataires, de l'accomplissement des formalités dont l'observation serait prescrite aux représentants légaux, ainsi que de la régularité et de la pertinence de toutes les pièces appuyant la réquisition.

Et ce qui est encore à vérifier, c'est la recevabilité de l'inscription en regard aux données du Livre foncier (art. 51). Le conservateur doit rapprocher la demande dont il est saisi des énonciations figurant sur le feuillet foncier et la rejeter s'il reconnaît qu'elle soit en opposition avec l'une de ces dernières. Ceci est une conséquence du principe que foi est due aux énonciations du registre. Ce serait manifestement le méconnaître que d'admettre à l'inscription un acte de disposition consenti par une personne qui, par exemple, ne serait point celle que le Livre foncier désignerait comme investie du droit formant l'objet de l'acte, ou à qui la mention d'une clause d'inaliénabilité dénierait la faculté de disposer. Nous pourrions prendre un autre exemple en faisant intervenir la règle écrite dans l'article 34. Nous la rappellerions d'ailleurs avec intention parce qu'elle se rattache étroitement à l'ordre d'idées qui nous occupe ici et parce qu'elle doit se combiner avec l'article 51.

183. — Passant au mode suivant lequel il est procédé aux vérifications, nous le trouvons réglé diversément selon le point considéré et selon la forme en laquelle le bordereau est établi.

S'agit-il de rechercher si la réquisition s'accorde avec les données du Livre foncier, la charge en incombe au conservateur lui-même, et rien n'est plus naturel. L'examen du préposé porte sur le fait

⁽¹⁾ Il n'y a pas lieu de vérifier la capacité de l'acquéreur. Le contrôle n'a pas pour but de protéger le disposant contre les suites de l'incapacité de son co-contractant.

et sur le droit. S'il aboutit à un refus de l'inscription, il est loisible aux intéressés de se pourvoir devant le tribunal. C'est d'ailleurs un droit qui leur appartient toutes les fois que le conservateur se refuse à accomplir un acte de sa fonction.

184. — Pour tous les autres points sujets à vérification, les solutions varient selon la forme en laquelle le bordereau est établi. Elles sont dominées toutefois par cette idée que le conservateur n'est point autorisé à exiger toutes les justifications qu'il jugerait personnellement utiles pour se prémunir contre une erreur. Des justifications sont légalement déterminées d'après les cas que l'on a cru devoir considérer comme normaux : elles forment le maximum des exigences auxquelles les parties soient tenues de se soumettre; lorsqu'elles sont fournies, la délivrance de l'inscription est due, mais en revanche la responsabilité du conservateur est dégagée.

185. — Dans l'état actuel du projet, le système se présente de la façon suivante : Lorsque le bordereau est établi en forme authentique, l'officier public qui a mission de le rédiger assume pour une part la responsabilité du contrôle. Il a le devoir de s'assurer de l'identité des parties, de la capacité du disposant, de l'existence et de la régularité de toutes les pièces justificatives qu'il mentionne dans la réquisition; le bordereau fait foi de tous ces points à les examiner sous cet aspect (1), sauf à observer cependant l'article 51, car cette disposition vise les mentions d'incapacité comme toute autre écriture qui mettrait en question la faculté de disposer de l'immeuble, et il lui serait interdit de passer outre si le registre révélait une incapacité dont l'officier public ne se fût pas préoccupé. Mais il reste à faire une recherche. Il y a à vérifier si, étant données toutes les pièces justificatives mentionnées au bordereau, le transfert dont l'attestation est faite par l'officier public était autorisé par les règles du droit. Ceci regarde le conservateur, et met en cause sa responsabilité.

186. — Ce départ d'attributions, conforme à la nature des fonctions de chacun des agents entre lesquels il s'opère et propre à faciliter l'accomplissement des formalités, est modifié par la force des choses dans un cas particulier, dans le cas où le bordereau constate l'intervention, dans l'acte instrumental d'un procès, de témoins certificateurs appelés par l'officier public, conformément à l'article 11 de la loi du 25 venôse an xi sur le notariat, pour lui attester l'individualité des contractants. Deux particularités sont alors à relever.

Le bordereau suffit encore à établir l'identité des parties à l'égard du conservateur, quoiqu'elle n'y soit plus déclarée par le notaire lui-même, ce qui s'explique par cette considération que les conditions dans lesquelles celui-ci reçoit l'attestation des certificateurs ne laissent pas de présenter des garanties, et aussi que, si l'on voulait imposer au conservateur la vérification de l'identité, les moyens qu'il y pourrait employer ne seraient pas d'autre nature que ceux déjà mis en œuvre. Mais la responsabilité de l'officier public s'atténue. C'est contre les témoins que la victime aurait principalement à diriger son action s'il y avait erreur ou machination frauduleuse; le notaire serait à l'abri d'un recours à la condition d'avoir pris les précautions commandées par la loi et par la prudence. Ce dernier point se déduit des principes généraux : le texte de l'article 45 ne s'en explique pas.

Il énonce au contraire, — et cela était indispensable, — la seconde particularité : le bordereau n'a aucune autorité relativement à la capacité du disposant; le conservateur procède, quant à elle, à la même vérification que s'il lui était produit un bordereau sous signatures privées.

L'admission de l'expédition qui simplifie jusqu'à l'extrême cette vérification du conservateur et qui la réduit à une recherche dans le Livre foncier (art. 50), facilitait indubitablement l'exonération du notaire;

187. — Le système du projet diffère ici de celui que la pratique actuelle nous offre en matière de radiations. Bien qu'il ne soit pas très facile de déterminer les limites dans lesquelles s'exerce le contrôle que le conservateur est appelé à faire de la capacité des parties qui consentent la mainlevée (art. 2157. C. civ.), il est du moins certain en jurisprudence que la responsabilité du conservateur n'est pas nécessairement dégagée quant au fait de la capacité par l'intervention notariale à l'acte de mainlevée. La faculté de droit de Caen avait critiqué cette solution dans l'enquête de 1841. Elle avait demandé que le notaire fut chargé à ses risques et périls de vérifier la qualité et la capacité des parties. « Vous avons, disait-elle, une analogie frappante : Le directeur de la dette inscrite n'a jamais à vérifier le droit et la capacité de la partie qui transfère une rente sur l'Etat. » (Documents relatifs au régime hypothécaire, t. III, n° 558, p. 417.) Les projets de réforme de 1850 proposaient l'inovation. « La responsabilité, lit-on dans le rapport présenté par M. Pénit, au nom de la Commission instituée par l'arrêté du 15 juin 1849, doit se diviser en raison de la part que chacun des fonctionnaires a prise et du qu'il prend, soit à l'acte de consentement, soit à la radiation. C'est le notaire qui reçoit l'acte de consentement. Cet acte est ensuite porté au conservateur qui n'a à vérifier qu'une chose : si le consentement pur et simple a été donné. Quant à la capacité des parties, cela ne le regarde ni ne peut le regarder. La signature du notaire est dispensée de toute recherche à cet égard, qu'il s'agit d'un acte de mainlevée ou d'un acte de radiation. Les éléments n'en rentrent en aucune manière dans ses attributions. »

mais ce n'est pas à dire que la solution doit être différente dans un état de choses qui demanderait au conservateur des investigations plus directes et plus pénétrantes, car il serait également impossible et d'exiger des officiers publics qu'ils certifiassent, sous leur responsabilité, la capacité de personnes dont la condition juridique ne leur serait pas suffisamment connue, et de les autoriser à refuser leur ministère lorsqu'ils ne seraient pas nantis de justifications satisfaisantes ou du moins tenues telles par la justice. Le refus de ministère serait en effet un obstacle qui s'opposerait à la constatation de la convention elle-même et à toute réquisition de formalité : ce serait une extrême plus dangereuse que le refus de l'inscription par le conservateur.

Observons au surplus que la disposition actuelle du projet ne tranche pas absolument la question de responsabilité. La seule décision qu'elle renferme c'est que le bordereau ne fournit pas une justification de la capacité de l'aliénateur et qu'il appartient au conservateur de la vérifier. Il n'en résulte pas que le notaire qui consentirait à recevoir un acte, nonobstant l'existence d'une incapacité trop apparente pour échapper à l'attention, n'eût pas à répondre des suites de sa négligence, suivant la jurisprudence établie dans la matière.

187. — Supposons maintenant que le bordereau soit dressé en forme d'acte sous signature privée. Aucun intermédiaire n'existe ici entre le préposé à la tenue du Livre foncier et les parties pour affirmer l'existence et la régularité des pièces justificatives, à commencer par l'acte constatant la mutation; le conservateur doit donc les vérifier lui-même. C'est pourquoi un original ou une expédition de chacune des pièces est jointe au bordereau (art. 46). Faculté est toutefois laissée aux parties de ne produire que par extrait littéral les jugements et les actes reçus en minute. Les frais occasionnés par la formalité seront ainsi allégés et l'on évitera, en outre, d'accumuler inutilement, dans les archives des bureaux, des copies intégrales de documents déjà confiés à la garde d'officiers publics et dont certaines énonciations seules auraient une valeur essentielle dans une opération.

188. — Cette dernière observation implique que les pièces produites demeurent entre les mains du conservateur. C'est, en effet, la disposition qui est écrite dans l'article 44. Elle s'applique au bordereau quelle qu'en soit la forme et aux pièces justificatives dont il peut être accompagné. Le tout est classé dans un dossier portant un numéro correspondant à celui de l'unité foncière. Chaque formalité accomplie depuis l'ouverture du feuillet y fournit un apport nouveau. Il est indispensable de former ces dossiers fonciers, soit pour donner un complément aux énonciations très sommaires du registre, soit pour laisser à la disposition des préposés la preuve de la régularité de leurs opérations et les moyens de se défendre en cas de critique ultérieure.

189. — La vérification de l'identité et plus encore celle de la capacité étaient les points embarrassants de l'hypothèse qui nous occupe, car autant il est certain qu'il les faut organiser avec rigueur afin de réagir contre la facilité avec laquelle l'acte sous seing privé se prête à un usage frauduleux, autant la nécessité de recherches en dehors du bureau, la pénurie et le défaut de sécurité des moyens disponibles, le fardeau de la responsabilité éventuelle, font surgir de questions, et douter de la possibilité de concilier, dans le fonctionnement de la nouvelle publicité, une large application des actes sous seings privés avec un contrôle réel et la responsabilité du conservateur.

190. — La difficulté était pourtant moindre pour la constatation de l'identité que pour celle de la capacité : on pouvait, sans grands frais et sans méconnaître la nature de l'acte sous seing privé, instituer un mode suffisamment sûr de certification de l'identité et faire jouer ainsi le système des justifications légales. C'est la voie que la Sous-Commission a suivie. Le principe est que le conservateur vérifie sous sa responsabilité l'identité des parties (art. 48); mais il existe, pour elle, un mode de justification qui ne peut être refusé, c'est la certification des signatures apposées au bas de la réquisition et des actes sous signatures privées produits avec elle, soit par le notaire soit par le juge de paix du domicile du disposant ou de la situation de l'immeuble. La responsabilité du conservateur est dégagée lorsque cette justification lui est fournie; la certification établit l'identité comme le fait la déclaration de l'officier public dans le cas où le bordereau est dressé en forme authentique.

Nos honorables Collègues M^ll. Fabre et Huillier n'ont pas laissé passer sans protestation la désignation du notaire à titre de certificateur. Ce sera, disaient-ils, une diminution pour des officiers publics qui ont mission de donner l'authenticité aux conventions, et d'éclairer les parties de leurs conseils, s'ils sont chargés de certifier les signatures apposées au pied d'actes qu'ils ne rédigeront pas, ou paraîtront souvent la main de l'agent d'affaires, et dont il n'auront rien à connaître, même s'ils y deviennent une opération équivoque. La part à faire à ces critiques sera d'accorder au notaire le droit de subsister en certaines circonstances. Aucune disposition du projet n'y met obstacle. Quant à la fonction de certificateur prise en soi, il n'a pas pu être contesté que les notaires l'acceptent actuellement dans des opérations concernant les valeurs mobilières, et qu'ils certifient assez souvent des signatures au bas de bordereaux produits pour le transfert, la conversion ou le remboursement d'obligations nominatives sans intervenir d'aucune autre façon dans l'acte. La résolution de la Sous-Commission n'a fait qu'adapter cette pratique aux opérations sur immeubles; il y avait la comme une

191. — L'adjonction du juge de paix au notaire en qualité d'agent certificateur était pour provoquer des dissensions plus graves et elle a fait l'objet de discussions réitérées (2). Elle éveillait des défiances et plusieurs membres de la Sous-Commission manifestaient la crainte que si la compétence du juge de paix était admise, la certification dans la réalité des choses ne fût plus souvent l'œuvre du greffier que celle du juge de paix lui-même; ils se demandaient, en outre, avec quelque inquiétude comment une réparation pourrait être assurée aux parties intéressées s'il arrivait que des droits fussent lésés à la faveur d'une certification faite par méprise ou par légèreté.

Une proposition moyenne avait des partisans. Elle consistait à n'appliquer la certification du juge de paix qu'aux actes passés à l'occasion d'immeubles d'un revenu cadastral inférieur à 50 francs. Mais on lui reprochait de faire une différence entre la grande et la petite propriété dans une question qui les voulait, au contraire, sur le pied de l'égalité la plus complète, parce qu'il s'agissait de leur protection et de leur sécurité.

La Sous-Commission s'est finalement laissée guider par la pensée que l'intervention du juge de paix pourrait être moins coûteuse que celle des notaires et qu'il y aurait des lors profit pour la propriété à ne pas confier à ces derniers un nouveau monopole. Elle a d'ailleurs voulu que le juge de paix fût tenu d'une responsabilité pécuniaire dans la fonction de certificateur; nous rencontrerons plus loin la disposition qui s'en explique.

192. — Il n'a pas été jugé opportun de désigner d'autres personnes, avec les notaires et les juges de paix, comme agents certificateurs. Il eût été, en effet, imprudent de consentir de nouveaux sacrifices sur la question des garanties, — car on ne les eût probablement pas trouvés suffisantes chez quelques-uns des officiers publics qu'il avait été question de désigner, — ou de faire sortir certains fonctionnaires de leur rôle naturel pour les mêler à des formalités de droit foncier. Même pour les notaires, et pour les juges de paix, la nécessité de payer à la fraude a conduit à limiter dans un certain sens la compétence qui leur était reconnue et à décider que la certification ne serait pas faite utilement par un notaire ou par un juge de paix quelconque. Elle ne vaut preuve de l'identité qu'à la condition d'émaner du notaire ou du juge de paix soit du domicile du disposant soit de la situation de l'immeuble. Il y aura ainsi moins de chances de succès pour les artisans de combinaisons frauduleuses que s'il leur avait été loisible d'aller quêter au loin la certification d'un notaire ou d'un juge incomplètement renseignés.

193. — Plus délicate que celle de l'identité, et de nature tout autre, la vérification de la capacité du disposant ne pouvait pas être rejetée sur un certificateur. L'emploi du procédé eût été, dans le fond, une répudiation de l'acte sous signatures privées. Il semble dès lors qu'il n'y aurait eu qu'à s'en tenir aux recherches directes du conservateur, dût-il résulter de cette règle une certaine compression de l'usage des actes sous signatures privées aussi longtemps que, notre législation civile ne fournirait pas des moyens propres à faciliter la vérification.

La Sous-Commission n'a pas pu se résigner à ce parti. Elle s'est laissée persuader qu'elle concilierait tous les intérêts en présence en prescrivant de mentionner les causes d'incapacité ou de dessaisissement au Livre foncier et en réduisant les recherches du conservateur sur la capacité du disposant à l'inspection du feuillet. Le principe est donc posé pour la capacité comme pour l'identité que le conservateur procède à une vérification (art. 46, § 1); mais l'article 50 déclare que la responsabilité du conservateur est couverte, en ce qui touche l'incapacité du disposant, par l'absence de mention sur le feuillet, solution dangereuse et qui masque une disparition du contrôle si, comme nous le croyons, il n'y a pas possibilité d'assurer d'une façon certaine, et toujours sous une responsabilité effective, la mention de toutes les causes d'incapacité au Livre foncier.

194. — Deux dérogations sont apportées à la règle. Elles concernent des incapacités dont la constatation est facile, l'incapacité qui résulte de la minorité et celle qui atteint la femme, en vertu de son contrat de mariage, lorsqu'il contient une stipulation de dotalité.

La minorité du disposant, dans le système conçu par la Sous-Commission, doit se révéler, le cas échéant, par la mention faite dans toute inscription de la date de naissance du bénéficiaire (art. 5 et 74). Toutefois, si la mention manque et si, par conséquent, l'inscription laisse incertain le fait de la majorité ou de la minorité du disposant, le conservateur n'est pas dispensé de s'en enquerir; sa respon-

(1) Les précédents ne manquent pas en droit comparé. Il n'est pas rare d'y rencontrer des dispositions exigeant la certification par un notaire ou par un juge des signatures mises au bas des actes sous seing privé. Nous citerons comme exemples l'article 31 de la loi autrichienne du 25 juillet 1871 sur le Livre foncier, les articles 34 et 27 de la loi du 22 juin 1891 sur l'institution des Livres fonciers en Alsace-Lorraine, et l'article 1989 du Code civil italien.

(2) Sous-Commission juridique, séances des 16 et 23 février, 22 et 29 juin 1893 (*Procès-verbaux*, fasc. n° 3, p. 300 et suiv., fasc. n° 3, p. 207 et suiv.).

Sous-Commission juridique : Annexe à la séance du 8 mars 1900.

193. — Le conservateur est pareillement tenu de se préoccuper de l'incapacité susceptible de résulter du contrat de mariage, lorsqu'il est requis de procéder à l'inscription d'une mutation consentie par une femme que le Livre foncier ou la réquisition désigne comme femme mariée. L'indication consentie par une femme pour lui comme une mise en demeure de veiller à l'incapacité spéciale. La loi du 10 juillet 1850 lui fournit le moyen de la découvrir, puisqu'elle lui permet de savoir s'il existe un contrat de mariage. Il doit dans ce but exiger la production d'une expédition de l'acte de célébration du mariage, et s'il y est fait mention de l'existence d'un contrat de mariage, il est tenu de se faire représenter le contrat et de rechercher s'il ne contient pas des stipulations de dotalité qui ajoutent une incapacité particulière à celle qui dérive du mariage lui-même.

194. — La Sous-Commission avait eu un instant la pensée de mettre aussi à part l'incapacité qui atteint les personnes interdites par jugement ou celles qui sont pourvues d'un conseil judiciaire. Il lui avait paru que depuis la loi du 16 mars 1893 l'existence de cette incapacité pouvait être assez aisément vérifiée, et elle avait d'abord décidé que la responsabilité du conservateur ne serait couverte, en ce qui concerne cette incapacité, que par la production d'un certificat négatif de mention au registre spécial dont la loi de 1893 a prescrit la tenue au greffe du tribunal du lieu de naissance. Cette résolution a été ultérieurement rapportée. On aurait pu jusqu'à un certain point lui reprocher d'altérer le sens de la loi de 1893, et d'y introduire un principe hétérogène en concluant de la production d'un certificat négatif de mention à l'absence de l'incapacité, car le registre spécial ne possède aucune force probante : il n'est qu'un mode de renseignement. D'un autre côté, la loi de 1893 laisse un délai de quarante-cinq jours pour la publication du jugement au registre spécial, et le conservateur n'aurait pu faire état d'un certificat négatif qu'à la condition que ce document établisse l'absence d'incapacité à l'époque où la mutation à inscrire se serait accomplie, c'est-à-dire qu'il n'aurait pu faire état que d'un certificat positif de quarante-cinq jours à la date de la mutation. De là, un retard dans l'accomplissement des formalités et tout le contraire d'une facilité pour les transmissions de droits immobiliers par voie d'actes sous signatures privées. L'incapacité des interdits et des personnes pourvues d'un conseil judiciaire est des lors demeurée sous l'application de la règle générale. Il est prescrit de la mentionner au Livre foncier. Si elle n'y apparaît pas, le conservateur n'a pas à la rechercher autrement ; sa responsabilité est couverte.

195. — Un point important reste à noter pour en finir avec les règles suivant lesquelles les actes sous signatures privées sont admis au bénéfice de l'inscription.

La publication des incapacités au registre foncier, dans la mesure où l'on peut essayer de l'organiser, ne va pas sans la prévision de certains délais pour l'accomplissement des formalités que cette porte, et, en particulier, lorsqu'il survient une incapacité chez une personne déjà inscrite comme propriétaire, il faut laisser à qui de droit un temps suffisant pour poursuivre l'insertion de la mention n'y trouvant pas une mesure particulière à l'endroit des actes de disposition qui seraient consensés en la forme privée, avant que la mention de l'incapacité ait pu être portée au registre. Les intérêts des incapables seraient trop ouvertement menacés si les inscriptions délivrées dans de telles circonstances, sur une inspection forcément inflectueuse du feuillet foncier, étaient immédiatement dégnitives, et si elles couvraient le vice de l'aliénation vis-à-vis des tiers, nonobstant la réquisition de la mention de l'incapacité dans le délai déterminé pour cet objet. C'est là le motif de l'article 52, qui vise d'ailleurs, — parce qu'il y a même raison de décider, — les inscriptions prises en vertu d'un bordereau authentique dressé sur attestation de témoins, et ne faisant pas foi de la capacité du disposant (art. 45, § 3), aussi bien que les inscriptions opérées sur bordereau en forme privée. Ni les unes ni les autres ne deviennent définitives et ne protègent les tiers contre les suites d'une action en nullité qu'à la condition qu'aucune cause d'incapacité antérieure au transfert ne soit mentionnée au feuillet foncier dans un délai de trente jours à compter de celui où l'acte instrumentaire a acquis date certaine (1) ; lorsqu'une mention est faite dans le délai, l'irrégularité de la disposition est susceptible d'être opposée aux tiers par l'incapable ou par ses représentants tout comme s'il avait été passé outre à une mention déjà portée sur le registre au moment de l'inscription (art. 20, § 3). Et comme il est naturel, en même temps qu'indispensable, que l'inscription renseigne elle-même les intéressés sur la modalité qui la distingue, il est enjoint au conservateur d'y mentionner expressément le caractère du bordereau, toutes les fois que ce caractère empêche qu'elle ne forme un titre d'ores et déjà irrévocable dans l'intérêt des tiers.

(1) On aurait pu faire courir le délai du jour même de l'acte de disposition et cette solution aurait été strictement juridique. Mais il aurait été trop facile de tourner la loi au moyen d'une antidate ; c'est pourquoi le point de départ a été retardé jusqu'au jour où l'acte aura reçu date certaine.

Il n'est pas douteux que la règle posée par cet article 52 n'accroisse l'infirmité du bordereau sous signatures privées vis-à-vis du bordereau authentique. Quelques membres de la Sous-Commission étaient peu désireux de ce résultat. Il a été proposé de généraliser le principe et de décider qu'aucune inscription, fût-elle opérée en vertu d'un bordereau authentique engageant la responsabilité de l'officier public sur la question de la capacité du disposant, ne serait définitive au regard des tiers que s'il n'était fait mention dans le délai de trente jours d'aucune cause d'incapacité antérieure à l'acte de disposition. On a fait remarquer que cette solution n'aurait pas seulement l'avantage de ne pas créer des inégalités parmi les inscriptions ; on y trouvait une garantie de plus pour les incapables et un moyen d'éviter quelquefois la mise en action de la responsabilité des officiers publics. Mais la proposition a été rejetée comme contraire à l'esprit du nouveau régime qui est de faciliter les mutations dans la mesure du possible. Il appartiendra aux intéressés de faire leur choix avec discernement entre les deux formes admises pour le bordereau. La concurrence n'existe entre elles que sous réserve de certaines nuances ; nous ne regrettons pas qu'il y en ait d'assez marquées pour déterminer souvent les parties à donner la préférence à l'acte authentique.

198. — Nous avons maintenant décrit tous les préliminaires de l'inscription. Sur la forme en laquelle elle est opérée, nous nous en tenons aux observations que l'article 30 nous a conduits à présenter, et nous aurons achevé l'exposé de la procédure ordinaire de l'inscription, si les articles 53 et 54 n'y rattachaient encore deux formalités complémentaires. La première est la délivrance d'un certificat d'inscription au requérant. Elle a lieu toutes les fois que l'inscription s'applique à un droit autre que la pleine propriété. Elle a pour but de permettre au titulaire d'établir sans aucune démarque la régularité de sa situation ; elle le munit par avance et pour le cas de besoin d'un document équivalent à un état spécial d'inscription.

Les inscriptions constatant une transmission de la propriété ne font pas l'objet d'un certificat spécial. Elles sont simplement reproduites sur le certificat d'immatriculation qui passe avec l'immeuble aux mains du nouveau propriétaire.

Cela ne veut pas dire que les transmissions de la propriété soient les seules opérations qui soient relatives sur le certificat d'immatriculation. La principale utilité de ce document consiste, ainsi que nous l'avons déjà indiqué, en ce qu'il doit former pour chaque immeuble une sorte de livret d'identité que les propriétaires successifs puissent placer sous les yeux des tiers pour les renseigner d'une façon complète et précise sur la condition juridique de leur bien ; il doit, à l'occasion, remplacer un état général d'inscriptions. Il ne peut remplir cette fonction que si l'on y porte toute inscription nouvelle opérée sur le feuillet foncier, et telle est, en effet, la volonté qu'exprime l'article 54. Pour qu'elle puisse s'exécuter, le certificat d'immatriculation est déposé entre les mains du conservateur avec le bordereau.

199. — Ce dépôt simultané n'est pourtant pas toujours exigé avec la même rigueur. Il est indispensable, et, si fait défaut, le conservateur refuse l'inscription, lorsque la réquisition concerne une transmission ou constitution de droit supposant le consentement du propriétaire de l'immeuble. Le projet a vu la mesure préventive du faux et de l'escroquerie en matière foncière. La production du certificat est une garantie de la légitimité de la réquisition ; elle fait présumer que c'est bien le propriétaire qui a été partie dans l'opération, car il est la seule personne qui ait normalement le titre à sa disposition. L'absence du certificat autorise, au contraire, le doute et la suspicion. On ne s'expliquerait pas que le propriétaire qui aurait vraiment consenti le transfert, que l'on dirait avoir souscrit l'acte instrumental et le bordereau lui-même s'ils étaient produits en forme privée, se refusât au dépôt d'une pièce fondamentale.

La situation est autre lorsque la réquisition d'inscription a sa cause dans un fait qui n'a rien de contractuel, plus encore lorsqu'elle tend à la publicité d'un droit acquis contre le gré du propriétaire. Ici, il n'y a rien à conclure du défaut de production du certificat ; il peut même s'expliquer quelquefois, dans le cas de saisie, par exemple, par un intérêt évident du propriétaire ; aussi ne fait-il pas obstacle à l'accomplissement de l'inscription. Mais il est utile, — et la protection contre la fraude reparait en ce point sous un nouvel aspect, — que le propriétaire soit immédiatement informé, parce que l'inscription délivrée peut être sujette à critique ; il est utile aussi, si l'inscription subsiste, que le désaccord entre le feuillet et le certificat dure le moins longtemps possible, parce qu'il y a risque d'erreur pour les tiers. C'est pourquoi le conservateur notifie l'inscription au titulaire du certificat d'immatriculation. Celui-ci est ainsi averti d'avoir à poursuivre la radiation s'il y a lieu, ou de déposer son certificat pour qu'il soit mis à jour. Son abstention n'est pas dépourvue de sanction. L'accès de l'immeuble est fermé à tout acte par lui consenti, tant que la concordance n'est pas rétablie entre le feuillet et le certificat.

Toutefois, ce genre d'interdit n'est pas lui-même une mesure qui convienne à tous les cas. Il n'aurait ni signification ni portée si l'inscription requise contre le gré du titulaire du certificat d'immatriculation était celle d'une transmission de propriété, si l'y avait eu, par exemple, adjudication sur saisie de l'immeuble. L'adjudicataire qui ne pourrait pas obtenir la remise du certificat d'immatriculation aurait le droit de se faire délivrer un duplicata, en procédant selon la disposition de l'article 106. Formalisme et complication ; objectait à toutes ces dispositions, un de nos Collègues du Comité. La

Sous-Commission ne se laissera pas impressionner par cette critique. La force probante de l'inscription ne s'obtient qu'au prix d'un certain formalisme; mais celui-ci porte ses fruits lors des transactions postérieures puisqu'il fait leur sécurité. La production et la mise à jour du certificat d'immatriculation contribueront à la réalisation de ce précieux avantage et elles en procureront un autre qui n'est pas négligeable : elles dégrèveront chaque transaction postérieure des frais d'états d'inscriptions d'impensables.

Cas particuliers. (Art. 55 à 62.)

a) Modifications de la consistance d'une unité foncière. — Adjonction ou distraction d'une fraction. — Division d'une unité foncière en plusieurs unités distinctes. (Art. 55 à 59.)

Après avoir établi par ses dispositions précédentes le droit commun des inscriptions, le projet règle, par l'article 55 et les sept articles qui suivent, une série de cas où la mise en œuvre de la publicité présente des particularités.

500.

Le premier et le plus important est celui d'une aliénation ou, en termes plus larges, d'un fait juridique interrompant la permanence de l'îlot et modifiant sa consistance⁽¹⁾. Il offre lui-même plusieurs aspects car un îlot change de consistance aussi bien par sa division en portions destinées à former dorénavant des unités foncières nouvelles que par l'adjonction ou par la distraction d'une partie quelconque de terrain. On le conçoit aussi passant intégralement aux mains du propriétaire d'un îlot continu et, s'il est vrai que l'événement n'empêche pas que chacun des deux îlots ne demeure semblable à lui-même et ne conserve son individualité dans le Livre foncier, tout au moins demande-t-il à être prévu et rapproché des précédents, parce qu'il fait surgir comme eux la question de savoir si l'application de la publicité à la mutation n'implique pas la refonte du feuillet foncier.

On a exprimé sur ce point, durant les délibérations de la Sous-Commission⁽²⁾, une opinion très absolue. Toute modification dans la consistance de l'îlot aurait dû, suivant elle, entraîner la clôture du feuillet et l'ouverture d'un ou plusieurs feuillets nouveaux. Les partisans de cette idée faisaient valoir que la parcelle dont l'adjonction ou le retranchement modifie le périmètre de l'îlot a déjà eu une vie juridique qui n'est point effacée; elle apporte avec elle les charges dont elle était grevée dans l'îlot d'origine tandis qu'elle est indemne des droits inscrits avant son adjonction sur l'unité qu'elle vient accroître; cet enchevêtrement de droits doit conduire à la confusion si le feuillet n'est pas remplacé et refait.

N'appliquait-on pas à l'ordre juridique le raisonnement rigoureux qui ne convenait qu'au point de vue géométrique? Ne pouvait-on pas se garder contre le désordre et la confusion des comptes, nonobstant l'existence de charges propres à certaines parcelles; et l'exagération dans la recherche de l'homogénéité juridique des fractions composant l'îlot ne conduisait-elle pas à des conséquences dangereuses? La Sous-Commission l'a pensé. De ce qu'il y aurait dissemblance entre les charges d'une parcelle et celles de l'îlot auquel elle viendrait à se réunir, conclure à la nécessité de refondre le feuillet foncier, c'était, si l'on voulait être logique, s'interdire de grouper en un seul îlot, au moment de l'immatriculation elle-même, les parcelles contiguës qui, tout en appartenant au même propriétaire, se trouveraient séparément grevées de droits différents d'hypothèque, de servitude et d'usufruit; c'était imposer au propriétaire qui se proposerait d'hypothéquer une parcelle dépendant d'un certain îlot, l'obligation de constituer d'abord à cette parcelle un feuillet séparé; c'était aller à la parcelle comme unité foncière et même s'acheminer vers une unité moindre. La refonte d'un feuillet foncier apparaît en outre comme une opération minutieuse et non sans péril pour le conservateur puisqu'il porterait la responsabilité des erreurs commises dans la transcription des écritures; elle doit être évitée dans la mesure du possible.

501.

S'inspirant de ces raisons la Sous-Commission s'est abstenue de poser une règle inflexible. Elle s'est arrêtée à une solution qui se prête à des combinaisons différentes et qui comporte des distinctions appropriées aux situations de fait.

(1) Le projet relatif aux Livres fonciers n'a pas à s'occuper de toutes les modifications d'ordre physique que peut subir l'unité foncière; il n'a à considérer que celles qui l'empêchent de demeurer juridiquement semblable à elle-même. Un incendie détruit une construction élevée sur un îlot et désignée au feuillet foncier comme le prescrit l'article 5 du projet, ou bien une construction est édifiée par le propriétaire lui-même, — il faut évidemment exclure le cas où elle formerait, par l'établissement d'un droit de superficie, une propriété et une autre mesure que d'une annexion dans celle des sections de la première partie du feuillet dont les énonciations sont empruntées aux documents cadastraux, aucune écriture n'est nécessaire dans la seconde partie du feuillet. Le cas nous paraît relever de la loi sur le cadastre ou des règlements destinés à la compléter. Nous proposons que l'annexion fut opérée par le conservateur du Livre foncier sur un avis de l'Administration du cadastre. En tout cas, elle ne devrait avoir lieu qu'après que le changement aurait été constaté sur les documents du cadastre et en conformité de cette constatation.

(2) Séance du 24 mars 1892 (Procès-verbaux, fasc. n° 3, p. 446 et suiv.).

Y a-t-il adjonction de parcelle à un îlot, le feuillet n'est pas nécessairement clos et remplace. Il se peut qu'il le soit et que l'îlot considéré dans sa composition nouvelle fasse l'objet d'une immatriculation à un feuillet nouveau. Il en est ainsi si le propriétaire le demande. Et il en est de même si le conservateur estime personnellement que la refonte soit nécessaire, que le nombre ou l'importance des rattachements opérés modifie trop gravement l'individualité première de l'îlot et nuise à la clarté du feuillet.

Mais il se peut aussi que le feuillet subsiste. En ce cas l'adjonction s'y révèle au moyen d'une double écriture. Elle est énoncée à la première partie du feuillet qui, par là, est mis à jour au point de vue de la détermination physique de l'îlot. Elle fait de plus l'objet d'une inscription à la seconde partie, à l'effet d'y marquer l'élargissement du droit du propriétaire de l'îlot (1).

Le feuillet de l'îlot d'où la parcelle se détache reçoit toujours une mention qui fait la contre-partie de celles que nous venons d'indiquer. Elle est insérée à la première partie et elle a un double objet (2). Elle remet au point les énonciations relatives à la détermination physique de l'îlot et elle donne publicité à la mutation vis-à-vis des tiers. Elle règle par là même la mesure dans laquelle l'inscription faite au feuillet de l'îlot acquéreur peut avoir la force probante. Elle agit à cet égard comme le fait en cas de servitude l'inscription portée au feuillet du fonds servant (art. 7). La mention opérée, le feuillet n'est pas pour cela clos et refondu. Il peut continuer à remplir sa fonction pour l'îlot amoindri. Mais le propriétaire a le droit d'en demander la refonte et le conservateur est autorisé à y procéder de sa propre initiative s'il le trouve utile.

Les certificats d'immatriculation suivent le sort des feuillets.

202. — Cela ne suffit pas pour régler entièrement l'hypothèse prévue. Il faut considérer les charges qui porteraient sur la portion d'îlot (3) comprise dans la mutation. La loi prussienne sur les Livres fonciers permet de surtaxes affranchie de toutes dettes et charges, nonobstant le refus des créanciers hypothécaires ou autres ayants droit, si le *Tribunal des partages* atteste que la distraction ne peut causer aucun préjudice aux ayants droit (4). Cette disposition s'explique par des particularités qu'il serait superflu de relever; quelque simplification qu'elle procure, aux transferts de feuillet à feuillet en écartant les reports d'inscription que la loi ordonne si la parcelle n'est pas dégrevée, la question ne s'est même pas posée de limiter. L'article 56 laisse subsister les charges de la parcelle distraite, selon les principes ordinaires de notre droit; elles ne disparaissent que si tous les intéressés en conviennent ou si la loi en dispose ainsi. Tel serait le cas où il y aurait lieu à l'application des articles 617, § 3, ou 703 du Code civil.

En résulte-t-il que les écritures portées à raison de ces charges au feuillet de l'îlot démembré soient reportées sur le feuillet de l'îlot acquéreur? Ce n'est pas la solution du projet. Il n'est pas effectué de report. Les mentions opérées pour la constatation de l'adjonction et de la distraction indiquent, la première le numéro du feuillet d'où provient la parcelle, la seconde le numéro du feuillet où elle est transférée. Chacun des comptes interrogés fait ainsi connaître celui qui peut le compléter, la constatation de la parcelle doit se révéler par leur juxtaposition. Il sera loisible au nouveau propriétaire de se mettre d'avance en mesure d'établir, à toute demande, la situation. Il pourra se munir d'un état de toutes les inscriptions ayant effet sur la parcelle à la date de sa séparation de l'îlot d'origine et il l'annexera au certificat d'immatriculation dont il sera titulaire pour son îlot. L'état d'inscription fera com-

Il y aurait lieu d'appliquer le mode de procéder exposé au texte si des alluvions déplaçaient au profit d'un immeuble en bordure sur un cours d'eau non navigable l'axe du cours d'eau et par suite la ligne formant séparation à l'égard de l'immeuble situé sur la rive opposée (art. 4 de la loi du 8 avril 1898 sur le régime des eaux). Le changement suivrait dans la consistance des deux immeubles serait constatée par une délimitation des eaux. Le changement servirait de base aux formules. L'hypothèse se distinguerait d'ailleurs de celle d'une adjonction et d'une distraction de parcelle opérées par la volonté des propriétaires. La publicité donnée au procès-verbal de délimitation se comporterait comme celle d'un acte purement déclaratif, constatant un changement qui serait le fait de la loi elle-même et qui serait dès lors opposable par lui-même à tout intéressé. Dans un autre cas, incidemment cité au cours de la délibération de la Sous-Commission, dans le cas de chute d'une partie de falaises dans la mer ou d'extension du rivage aux dépens de la propriété riveraine le Livre foncier devrait porter la trace du fait accompli. Mais il faudrait tenir compte dans l'appréciation de la portée de la mention qu'il recevrait de cette circonstance caractéristique que l'amoindrissement de l'îlot se serait produit *ipso facto* en vertu de la loi et de plus sans accroissement correspondant d'aucune autre propriété inscrite. La mention n'aurait en aucun sens la portée d'une formalité de publicité; elle ne serait faite que pour la rectification des énonciations empruntées aux documents cadastraux lorsque ceux-ci auraient été mis à jour et elle pourrait être opérée sur l'initiative de l'Administration du cadastre.

Il n'est pas fait d'inscription à la seconde partie. Il était bon de ne pas s'exposer à y juxtaposer parfois des inscriptions d'opérations contraires: des inscriptions d'adjonction et des inscriptions de distraction.

L'expression ne vise pas nécessairement une parcelle cadastrale. Elle signifie ici une portion quelconque d'îlot. Ce peut être plus ou moins qu'une parcelle cadastrale.

Loi du 5 mai 1872, sur les Livres fonciers, article 71. La loi d'Empire du 24 mars 1897 sur les Livres fonciers, à la différence de la loi prussienne, exige que toute portion d'immeuble grevée d'une charge autre qu'une servitude ou une redevance foncière soit inscrite comme immeuble distinct.

nature le passé; le certificat tenu à jour révélera, le cas échéant, les charges survenues depuis l'adjonction.

203. — Modifications notre hypothèse et supposons qu'un îlot se divise en deux ou plusieurs unités distinctes, soit qu'il y ait partage entre des co-propriétaires, soit qu'il y ait aliénation d'une fraction destinée non plus à entrer dans la composition d'un autre îlot mais à former elle-même une unité nouvelle. La règle est alors que le feuillet de l'îlot divisé est clos et qu'il est créé un feuillet nouveau pour chacune des unités distinctement formées, avec délivrance de certificats d'immatriculation conformes. Il est toujours procédé ainsi lorsqu'il y a partage, car toutes les unités dérivées de l'îlot originaire ont en ce cas la même condition les unes par rapport aux autres. Une dérogation peut avoir lieu lorsqu'il y a aliénation de partie d'un îlot; le propriétaire est admis à demander le maintien de l'ancien feuillet pour la partie de l'immeuble dont il reste en possession et, si le conservateur ne voit pas d'inconvénient à faire droit à cette demande, le feuillet reçoit une mention de distraction; il n'est ouvert de nouveau feuillet qu'à la portion passée comme unité nouvelle aux mains d'un nouveau propriétaire. Qu'il soit ouvert autant de feuillets nouveaux qu'il y aura d'unités distinctes après la dislocation de l'îlot primitif, ou que le feuillet initial soit conservé pour l'une d'elles, le Comité de révision ne serait pas d'avis de procéder au transport des écritures relatives au passé. Les feuillets nouveaux ne contiendraient à cet égard qu'un renvoi au feuillet originaire. Le report des inscriptions frappant utilement chaque unité nouvelle épargnerait assurément des recherches ultérieures; mais comment l'opérer d'une manière qui ne fût pas insuffisante? Il faudrait reproduire toute l'histoire de l'îlot primitif à partir d'une date plus ou moins lointaine pour faire place, le cas échéant, aux mentions d'incapacité, car elles vaudraient prénotation si d'aventure quelque action en nullité était possible de la part de tel ou tel des anciens ayants droit (art. 20). On n'y saurait songer, et dès lors le report demeurerait incomplet, pourrait être trompeur. Mieux vaut un renvoi pur et simple au feuillet antérieur.

204. — Les deux situations que nous venons d'envisager sous le point de vue juridique du fonctionnement de la publicité n'offrent pas un intérêt moindre au point de vue de la conservation du cadastre. Les changements survenus dans la propriété, l'article 59 le rappelle, doivent apparaître dans les documents cadastraux et ils doivent y apparaître en concordance avec les énonciations juridiques du Livre foncier. Il est vrai que des opérations destinées à donner une base graphique aux conventions des parties devront être effectuées sur le terrain préalablement aux formalités du Livre foncier, que les nouvelles limites de l'îlot modifiées dans sa consistance superficielle devront être déterminées pour qu'il soit possible soit de faire au Livre foncier des mentions d'adjonctions ou de distractions désignant les parcelles par voie de référence au cadastre, soit d'individualiser une unité nouvelle et de lui ouvrir un feuillet; mais l'application des mutations aux documents cadastraux ne se fera définitivement que d'après la situation juridique qui découlera des énonciations du Livre foncier. Les mesures à prescrire dans cet ordre d'idées sont du domaine de la Sous-Commission technique; nous n'avons pas à y insister ⁽¹⁾.

b) Réunion de deux îlots contigus entre les mains du même propriétaire. (Art. 57.)

205. — Nous avons fait allusion plus haut à une mutation qui réunirait deux îlots contigus entre les mains du même propriétaire. L'article 57 qui la prévoit n'y applique pas la même règle qu'à la simple adjonction de parcelle. Les deux îlots ne se confondent pas au point de vue du Livre foncier et la publicité de la transmission s'accomplit de la même manière que si l'îlot qui en fait l'objet devenait la propriété d'une personne qui n'eût aucun immeuble contigu inscrit au registre: les deux feuillets subsistent et continuent de remplir distinctement leur fonction. La fusion des deux îlots et leur immatriculation en forme d'unité nouvelle n'aurait pas été inadmissible, — à la condition que l'on s'abstînt de reporter au nouveau feuillet les écritures antérieures, — et elle a été proposée. Mais il n'y a pas de raison décisive contre le maintien des deux feuillets. Il dépend toutefois du propriétaire de modifier cet état de choses au point de vue du Livre foncier, en faisant ouvrir un feuillet collectif selon la disposition de l'article 3. La mesure resterait encore distincte de la fusion des deux îlots en une seule unité cadastrale.

c) Inscription forcée. (Art. 60.) ⁽²⁾

206. — La disposition de l'article 60 est un complément nécessaire de l'article 32. Le principe énoncé par ce dernier qu'aucune opération n'est admise à l'inscription si le droit en vertu duquel

⁽¹⁾ Sous-Commission technique: séances des 15 février 1895, 29 décembre 1897 et 12 janvier 1898 (Procès-verbaux, fasc. n° 6).
⁽²⁾ Comp. loi prussienne du 5 mai 1872 sur les Livres fonciers, art. 55 et 56; loi du 22 juin 1891 sur l'ins-titution des Livres fonciers en Alsace-Lorraine, art. 21 et 30.

elle a pu être faite n'est pas inscrit lui-même au Livre foncier, il serait intolérable que la résistance d'un propriétaire à faire inscrire son droit de propriété fut un obstacle à la conservation d'un droit légalement acquis sur son immeuble par une autre personne. La justice pourrait donc être saisie si cela était nécessaire. Elle enjoindrait au propriétaire de requérir l'inscription qui manquerait sur le registre; elle autoriserait au besoin le tiers intéressé à pourvoir lui-même à la réalisation de la formalité. La régulation serait faite, dans cette dernière occurrence, en vertu du jugement par voie de bordereau authentique et il va sans dire que, le défaut de production du certificat d'immatriculation ne devrait pas être une cause de refus de l'inscription.

d) Inscription d'un acte entre vifs, sur production d'un bordereau en forme privée, après le décès du disposant. (Art. 61.)

207. — Un propriétaire consent au profit d'une personne une aliénation ou une constitution de droit qui est constatée par un acte sous signatures privées. Il meurt avant que l'inscription ait été requise. Par dérogation à l'article 46, le bénéficiaire de l'acte de disposition est admis à requérir la formalité par voie de bordereau en forme privée revêtu de sa seule signature, pourvu que la signature apposée par le disposant au bas de l'acte instrumentaire constatant l'opération ait été certifiée conformément à l'article 47. L'obligation de faire intervenir l'héritier — qui ne pourrait souscrire le bordereau qu'après avoir accepté la succession — déterminerait un retard plein d'inconvénients pour l'ayant droit; il faudrait donc l'en affranchir. La nécessité où il sera de déposer le certificat d'immatriculation à l'appui de sa réquisition (art. 54), — de l'obtenir par conséquent de l'héritier lui-même s'il ne le tient pas déjà du disposant, — sera une garantie suffisante pour les intérêts de l'héritier.

La règle posée dans l'article 51 et le motif même de notre article, assignent une limite à son application. Elle n'aura lieu que si l'héritier n'est point inscrit comme propriétaire de l'immeuble au moment de la réquisition. S'il en était autrement, le conservateur ne devrait point passer outre et le requérant aurait à se munir du consentement de l'héritier ou même à faire annuler l'inscription prise au nom de celui-ci si l'opération conclue avec le défunt emportait transmission de la propriété.

e) Inscription des droits appartenant à un mineur, à un interdit ou à une femme mariée. (Art. 62.)

208. — Les mineurs et interdits sont naturellement suppléés par leur représentant légal, et la femme mariée par son mari, dans la réquisition des inscriptions à faire pour la conservation des droits qu'ils acquièrent. Mais l'inscription peut aussi être requise par les personnes à qui les articles 25 et 32 de l'ancien projet relatif aux privilèges et hypothèques reconnaissent qualité pour faire inscrire l'hypothèque légale. Il n'est pas exigé, si la formalité intéresse une femme mariée, d'autorisations analogues à celles que nécessite l'inscription de l'hypothèque. C'est qu'il y a une différence entre cette dernière inscription et celle des autres droits immobiliers qui peuvent être acquis à la femme. L'inscription de l'hypothèque légale prend facilement le caractère d'une mesure de défiance à l'égard du mari et elle peut lui être nuisible : l'intervention de tierces personnes n'y doit être admise qu'avec une certaine prudence. L'inscription d'un droit acquis par la femme en traitant avec un tiers n'atteint pas les intérêts du mari et, même si l'inscription doit être prise contre celui-ci, nous voulons dire en vue de la conservation d'un droit qu'il ait constitué à la femme, il n'a ni à souffrir ni à s'opposer d'une mesure prise pour assurer l'effet de sa volonté à l'encontre des tiers.

De la prénotation. — Conditions de son insertion au Livre foncier. — Ses effets. (Art. 63.)

209. — La prénotation⁽¹⁾ que nos observations ont plus d'une fois opposée à l'inscription s'en distingue sans doute par la différence des termes dont le conservateur fera usage dans ses écritures : les énonciations du Livre foncier y gagneront en clarté et en précision. Mais les différences essentielles sont dans les conditions mises à l'accès du registre et dans la fonction de la formalité.

⁽¹⁾ Le mot ne se rencontre pas jusqu'ici dans nos lois civiles. La notion qu'il traduit s'est surtout développée dans les législations de l'Allemagne. Mais elle avait déjà pris place dans la loi hypothécaire du 9 Mars 1852 (art. 92 à 96), et il en est fait une application dans l'article 935 du Code civil à propos des effets de la révocation des donations pour cause d'ingratitude.

La prénotation est un organe indispensable dans un système de publicité absolue et à force probante. Sa fonction est de sauvegarder des droits qui seraient en péril s'ils demeuraient occultes et qui pourtant ne sont pas d'ores et déjà admissibles à l'inscription, soit qu'ils aient besoin de se faire reconnaître en justice, soit que leur existence, même non contestée, ne s'affirme pas selon le mode exigé pour l'obtention de l'inscription. Ni l'équité ni la raison ne seraient satisfaites si les bénéficiaires de ces droits n'avaient pas le moyen de se prémunir contre l'effet des actes de disposition que consentirait un possesseur inscrit; la prénotation est cette ressource nécessaire : nous en avons eu la preuve dans plusieurs dispositions du projet, en dehors de la disposition générale de l'article 63⁽¹⁾. Suivant une définition très heureuse, elle est une réserve d'inscription pour l'avenir. Elle annonce le droit qui doit être rendu public; elle le conserve provisoirement et conditionnellement contre ceux que des tiers viendraient à faire inscrire, et, si elle est requise à juste titre, sa date est celle où le droit du prénotant acquiert définitivement son rang⁽²⁾.

210. — Le Livre foncier s'ouvre assez facilement à la prénotation, mais non pas cependant sans conditions. Il faut en effet considérer qu'elle n'est pas inoffensive. En rendant incertaine la situation du possesseur inscrit elle atteint son crédit et elle lui ôte pour ainsi dire la faculté de disposer du droit dont il est nanti. C'est une raison qui interdit de l'insérer au registre, s'il n'y a pas des présomptions en faveur de l'existence du droit qu'elle a pour objet de mettre en vue. Le même motif exige qu'elle se perime assez promptement lorsqu'elle paraît n'avoir été que la manifestation d'une prétention assez vague. De là les distinctions qui suivent, soit quant aux conditions d'admission de la prénotation, soit quant à la persistance de ses effets.

211. — Lorsque le requérant est muni d'un titre, lorsqu'il invoque par exemple un jugement, un testament ou tout autre acte portant constatation du droit dont il poursuit la manifestation, la prénotation y trouve une base et une justification largement suffisante. En l'absence d'un titre, la réquisition a besoin d'un autre appui. Il lui est fourni par une autorisation de justice si la réquisition a lieu en dehors d'un procès. Le requérant doit alors obtenir une ordonnance du Président du tribunal de la situation de l'immeuble, ou du lieu d'ouverture de la succession lorsqu'il y a qualité d'héritier ou qualité de légataire en cause. On peut espérer prévenir par ce moyen les prénotations qui seraient purement vexatoires. Si le requérant a déjà introduit une demande en justice dans le but de faire reconnaître le droit dont il se prévaut, il produit un extrait de sa demande; une autorisation n'est plus nécessaire. Adresse au Président du tribunal, une requête aux fins de prénotation n'étant guère été ici qu'une formalité : l'ordonnance aurait toujours suivi. C'est au tribunal lui-même qu'il aurait fallu remettre le soin de donner l'autorisation; c'est-à-dire qu'il aurait fallu imposer au requérant des retards et des frais qui n'auraient pas été sans importance. Il a paru préférable de lui accorder la prénotation à ses risques et périls sur la seule production d'un extrait de sa demande en justice : le défendeur exigera des dommages-intérêts si l'événement démontre que la réquisition a été téméraire.

212. — La persistance des effets de la prénotation varie à son tour avec les situations. La prénotation inscrite sur autorisation du Président du tribunal est à considérer comme non avenue lorsque la partie qui l'a requise n'obtient pas, dans le délai de six mois, l'inscription définitive de son droit ou la radiation de l'inscription contestée ou bien encore si, dans le même délai, elle ne porte pas sa prétention devant la justice en ayant soin de faire mentionner sa demande au Livre foncier, ce qui est une sorte de renouvellement de la prénotation. Mais il n'y a pas de délai de prescription pour la prénotation appuyée sur une demande en justice. Son effet se maintient pendant toute la durée de l'instance; il appartient au défendeur de hâter la solution si son adversaire ne le fait pas. À plus forte raison la prénotation requise en vertu d'un titre ne se périt-elle pas. Elle subsiste jusqu'à son remplacement par l'inscription ou jusqu'à radiation.

213. — Le rôle de la prénotation et son caractère de mesure purement conservatoire font que sa réquisition doit être permise à un successeur ou à un légataire, pour la protection du droit qu'il tient de la loi ou de la volonté du défunt, sans qu'on la considère comme un acte emportant par lui-même acceptation de la succession ou du legs. Le projet s'en est expliqué en considération de l'application relativement fréquente que la prénotation paraît destinée à recevoir en cas de mutation par décès, car l'inscription est subordonnée à des conditions et à des formalités (art. 10 et 41) qui demanderont toujours certains délais, même s'il n'y a pas de difficultés entre les intéressés.

(1) Voir les articles 16, 18, 19, 20, 26, 28, 38, 43.

(2) Voy. en outre art. 38 § 3.

Extension aux prénotations et aux mentions d'un grand nombre des règles applicables aux inscriptions. (Art. 64.)

214. — Réserve faite des points compris dans les observations qui précèdent, la prénotation emprunte un certain nombre des règles qui la régissent à l'inscription. Il en est de même de la mention dont nous avons déjà dit qu'elle n'est qu'une variété d'inscription, ayant d'ordinaire pour fonction de signaler une particularité dans un droit révélé par une autre formalité.

Jusqu'où va la communauté de régime ? Il aurait été impossible de le préciser sans tomber dans une réglementation minutieuse que la variété des faits eût encore rendu incomplète. L'article 64 a dû se borner à dégager une idée générale. Un départ est à faire parmi les règles formulées pour l'inscription. On n'étendra pas à la mention ni à la prénotation celles qui seraient en désaccord avec la nature et le rôle de ces formalités, et, pour citer un exemple, tandis que les mentions et les prénotations seront certainement soumises comme l'inscription aux dispositions des articles 32, 33, 34 et 62, il y aura, par la force des choses, une nuance à observer dans l'application de l'article 54. La réquisition d'une prénotation en vertu d'une ordonnance du Président du tribunal ou d'une demande en justice n'aura pas besoin d'être appuyée du dépôt du certificat d'immatriculation, même si elle concerne un droit dont la constitution suppose une convention entre le requérant et le propriétaire inscrit. On se représente très aisément un cas où l'obstacle à l'inscription proviendrait d'un refus opposé par le propriétaire à la demande de dépôt de son certificat : la prénotation serait elle-même interdite si elle était subordonnée à la condition de ce dépôt. Il faut l'en affranchir pour qu'elle puisse remplir la fonction préservatrice qui lui est assignée. Cela explique pourquoi l'article 54 qui nomme l'inscription et la mention, passe au contraire la prénotation sous silence. Les deux premières dispositions de son troisième alinéa s'appliqueront du reste à la prénotation comme aux autres formalités.

215. — Nous avons déjà fait la remarque que le projet ne fixe pas le contenu des inscriptions, des mentions ou des prénotations et qu'il laisse au conservateur le soin de le libeller lui-même de la manière qui répond le mieux à la fonction du registre foncier. Il n'en est pas moins certain qu'aucune formalité n'a d'existence sans un minimum d'énonciations appropriées à son objet et qu'il n'y a aucun compte à tenir par exemple d'une écriture portée à la seconde section de la seconde partie du feuillet foncier si elle n'exprime pas la nature du droit dont elle a la conservation pour objet : l'omission qu'elle présente empêche qu'il n'y ait publicité.

Une erreur, elle aussi, peut être dangereuse lorsqu'il s'agit de ces énonciations constitutives de la formalité. L'inscription erronée qui défournirait une charge réelle ou une restriction du droit de propriété, qui l'étendrait ou qui l'amoulinerait, ferait courir un risque tantôt au propriétaire tantôt à la partie dont l'inscription opposerait le droit au sien. Des irrégularités commises en des points moins essentiels ne seraient pas elles-mêmes sans entraîner parfois des conséquences préjudiciables en ce qu'elles engendreraient des doutes et gêneraient la conclusion d'opérations ultérieures.

Il suit de ces diverses observations qu'il est au plus haut degré de l'intérêt des parties dont l'inscription, la mention ou la prénotation met les droits en présence d'empêcher que l'irrégularité qu'elle présente ne soit mise en jeu par les événements. Une rectification doit donc être permise.

Il n'est pas besoin qu'elle soit autorisée par jugement. Le projet se conforme ici à la doctrine exprimée par l'avis du Conseil d'Etat du 26 décembre 1810, à l'égard des registres hypothécaires actuels. Il écarte aux parties les frais et les lenteurs d'une intervention judiciaire d'autant plus inutile qu'un jugement ne devrait lui-même rien changer au passé. Le conservateur procède à la rectification sur la réquisition des intéressés. Il lui est permis d'agir d'office et sous sa responsabilité lorsque l'irrégularité n'est imputable qu'à lui seul.

La rectification s'opère au moyen d'une nouvelle inscription, mention ou prénotation portée sur le registre à la date courante. L'écriture antérieure subsiste intacte, car elle appartient, telle qu'elle se comporte, aux tiers qui auraient déjà acquis des droits sur la foi de sa teneur inexacte et incomplète. L'irrégularité est couverte seulement pour l'avenir.

CHAPITRE III.

Des radiations.

216. — Le terme « radiation » que le projet conserve n'y est, pas plus que dans l'état de choses actuel, le terme adéquat à l'opération qu'il désigne. L'inscription, la mention ou la prénotation rayée, n'est ni bâtonnée ni matériellement effacée. Peut-être l'expérience conseillera-t-elle de la souligner, comme on le fait en Prusse, de traits d'une couleur spéciale, afin de simplifier la lecture du registre; quoi qu'il advienne à cet égard, la radiation, en elle-même, est une déclaration sommaire, une contre-inscription *sui generis* qui en exprimant que telle énonciation est rayée lui enlève pour l'avenir toute valeur juridique.

217. — Elle a pour but de mettre le feuillet foncier en harmonie avec la condition de l'immeuble, lorsqu'il est avéré que l'affirmation faite au registre d'un certain état de droit n'a jamais été fondée ou a cessé de l'être, et l'intérêt qui s'y attache est particulièrement saillant dans un système de publicité où, par sa force probante, l'inscription a la vertu de conserver définitivement au profit des tiers l'apparence qu'elle leur révèle, de donner la durée à des droits déjà frappés par une cause légale d'extinction, même de légitimer des droits irrégulièrement acquis ou des droits usurpés. Le maintien sur le registre d'une inscription qui devrait être rayée, pour cause d'irrégularité, par exemple, de l'acte constitutif de l'hypothèque, ne procure à cette heure aucune efficacité à l'hypothèque dans l'intérêt d'un cessionnaire de la créance; le seul inconvénient du retard apporté à la radiation est de laisser croire que l'hypothèque existe, et par là de nuire à tort au crédit du propriétaire de l'immeuble. Le danger est autrement grave sous le régime de la force probante puisque, malgré le vice de sa constitution, le droit inscrit sur le registre peut produire effet au profit d'un tiers de bonne foi. La radiation est simplement utile, d'après les principes actuels; elle est véritablement nécessaire dans le système du projet, car il y a risque de dommage irréparable pour le propriétaire qui néglige de la poursuivre.

Des cas où la radiation peut avoir lieu

et des actes en vertu desquels elle s'opère. (Art. 66 et 67.)

218. — Il y a lieu à radiation, peut-on dire d'une manière générale et sans entrer dans l'énumération des cas d'application qui serait longue et variée, lorsqu'il est constaté que la cause d'une inscription, d'une mention ou d'une prénotation a cessé d'exister ou n'a jamais existé. Sous réserve d'une remarque à faire pour les prénotations insérées sur ordonnance, la formalité de la radiation s'accomplit en vertu de tout acte ou jugement passé en force de chose jugée portant cette constatation à l'égard de tous les intéressés, ce qui signifie à l'égard de toute personne nantie d'un droit propre, et dûment rendu public, qui puisse être affecté, en quelque sens et en quelque mesure que ce soit, par l'antériorité de l'annotation à rayé.

219. — L'acte ou le jugement dont il s'agit sera souvent un acte exprès de mainlevée ou un jugement rendu sur une demande en mainlevée introduite en justice à défaut de mainlevée volontaire; mais il n'est pas indispensable qu'il ait ce caractère. La radiation de l'inscription d'un droit réel viager, comme l'usufruit ou l'usage, s'opérerait après le décès de l'ayant droit, sur production de la preuve de ce décès, sans qu'il fut nécessaire d'obtenir mainlevée en justice. La formule de l'article 66 est assez large pour autoriser cette solution⁽¹⁾.

Lorsqu'il y a mainlevée volontaire, en d'autres termes, déclaration par les parties intéressées de leur consentement à la radiation, la validité en est subordonnée à la condition qu'elles aient la capacité de disposer du droit qui leur donne qualité. Cette capacité se détermine d'après les principes généraux. L'acte instrumentaire constatant la volonté des parties n'est pas assujéti, au titre seul de la mainlevée, à la forme authentique; il peut être dressé sous signatures privées. Il n'y a pas de motif d'exiger le contraire, puisque l'inscription qui affirme et qui prouve l'existence du droit quelle concerne, avec autant d'autorité et de force que la radiation en possède pour la démentir, peut prendre son appui sur un acte dressé en forme privée non moins que sur un acte authentique.

Un jugement ne doit pas être suivi de la radiation avant qu'il ait acquis l'autorité de la chose

⁽¹⁾ Comp. loi prussienne du 5 mai 1872 sur les livres fonciers, art. 103; loi vaudoise du 11 mai 1897 sur l'inscription des droits réels immobiliers (art. 167).

Sous-Commission juridique : Annexe à la séance du 8 mars 1900. 145

jugée. La radiation est susceptible de produire un effet irréparable; il faut donc éviter de l'opérer en vertu d'une décision sujette à être rapportée ou réformée. Il n'est pas moins nécessaire que le jugement invoqué à l'appui d'une réquisition de radiation, ait autorité à l'égard de toutes les personnes intéressées, suivant le sens précédemment assigné à cette expression. C'est la d'ailleurs l'application d'une règle générale et absolue. La constatation de l'absence ou de la disparition de la cause de l'inscription à rayer doit être telle qu'elle puisse être invoquée à l'égard de toutes les parties intéressées et, pour citer un exemple fourni par une disposition expresse d'une loi étrangère⁽¹⁾, la radiation de l'inscription d'une servitude existant au profit d'un fonds grevé d'une hypothèque ne doit pas s'opérer si le créancier hypothécaire, intéressé au maintien de la valeur de son gage, ne se joint pas au propriétaire du fonds dominant pour donner mainlevée.

220. — Il ne faudrait pourtant pas conclure du principe que la mainlevée accordée par un acte ou par un jugement où quelques-uns seulement, parmi les intéressés, auraient été parties, fut dépourvue de tout effet. Elle ne permettrait pas de procéder à la radiation, puisque certains des ayants droit n'auraient rien abandonné ni rien perdu du bénéfice de la formalité contestée; mais la déclaration que porterait l'acte ou le jugement de mainlevée n'en aurait pas moins une valeur juridique; elle modifierait, à l'égard de tels ou tels des ayants droit, l'état de choses relaté au feuillet foncier, à charge d'y apparaître elle-même à ce titre, et en attendant que son effet fut élargi, en attendant que le consentement à la radiation ou l'ordre d'y procéder fut donné par toutes les parties intéressées ou à l'égard de toutes, il pourrait être inséré au feuillet foncier une mention qui relaterait la mainlevée de portée relative et limitée déjà intervenue.

221. — A côté des règles générales qui précèdent, une règle spéciale régit les prénotations insérées en vertu d'une ordonnance du Président du tribunal. Frappées de péremption après six mois de date, si elles n'ont pas été confirmées comme l'indique l'article 63, elles comportent une radiation d'office par le conservateur. Il n'est pas imposé à ce dernier de procéder à la radiation; il a seulement la faculté de l'opérer. Il y aurait eu en effet quelque inconvénient à décider que la radiation serait obligatoire. Le conservateur aurait dû tenir un tableau des prénotations et le surveiller avec un soin minutieux. Il est vrai que la solution adoptée n'est pas à son tour à l'abri de toute critique, parce qu'il en peut résulter qu'une prénotation dépourvue d'effet figure dans un état délivré d'après la teneur du feuillet foncier, et qu'elle cause quelque méprise; mais il était permis, ce semble, de passer outre. Il est vraisemblable que la délivrance d'un état sera pour le conservateur l'occasion opportune de se préoccuper des prénotations qui seraient susceptibles d'être rayées; c'est en cette circonstance qu'il usera de son droit de les faire disparaitre.

Procédure de la radiation. (Art. 68 à 72.)

222. — Dans le droit hypothécaire aujourd'hui en vigueur, la procédure de l'inscription et celle de la radiation ne sont pas régies d'après une conception commune et le conservateur n'a pas le même rôle dans chacune d'elles. Il opère l'inscription sans en rechercher le mérite (art. 2148 à 2150 C. civ.); il ne procède à la radiation que sur la production de justifications complètes (art. 2157 à 2160 C. civ.). Le contraste s'explique par l'absence de force probante dans l'inscription. L'accomplissement de cette formalité ne peut pas compromettre irréremédiablement les droits du propriétaire de l'immeuble, puisqu'elle n'établit irrévocablement l'existence de l'hypothèque à l'égard de personne; la radiation, au contraire, peut devenir la source d'un préjudice irréparable pour le créancier, parce qu'elle enlève à l'hypothèque son efficacité à l'égard des tiers : de là l'organisation du contrôle. L'opposition disparait dans le nouveau régime et les deux procédures sont symétriques. Celle de la radiation ne se comporte pas autrement que celle de l'inscription. La radiation est comme une inscription prise au détriment du bénéficiaire de celle qu'il s'agit de rayer; c'est la publication de l'extinction d'un droit inscrit, de l'existence ou de l'annulation d'un transfert, et les formalités qui la précèdent sont pour ainsi dire calquées sur celles que nous avons décrites au sujet de l'inscription. L'exposé en est par cela même extrêmement simplifié.

223. — La partie qui poursuit une radiation est tenue de déposer au bureau du conservateur une réquisition. Comme le bordereau d'inscription auquel il correspond, cet acte de réquisition est dressé soit en forme d'acte sous signatures privées, soit en forme authentique par l'officier public dépositaire de l'original ou de la minute de l'acte ou du jugement qui justifie la radiation. Il désigne l'immeuble par le numéro de son feuillet dans le Livre foncier. L'inscription, la mention ou la prénotation à rayer, la cause de la radiation et la nature de l'acte qui l'établit.

224. — Les vérifications sont régies comme en matière d'inscription, en tenant compte des dispositions qu'exige la dissimilation des formalités.

L'existence d'une cause de radiation, la régularité et la pertinence des actes invoqués pour la démontrer, la capacité des personnes dont ils émanent lorsqu'il y a mainlevée volontaire, l'identité des parties, et enfin la recevabilité de la demande de radiation en regard aux données fournies par le Livre foncier, tels sont les points qui doivent être établis. La vérification et l'appréciation en sont faites différemment selon la forme en laquelle la réquisition est produite.

Produite en forme authentique, elle fait foi, sous la responsabilité de l'officier public qui l'a dressée, de l'existence et de la régularité de toutes les pièces justificatives dont elle fait état. Elle fait foi de l'identité des parties, et aussi de la capacité de celles qui consentent la radiation, à moins que l'officier public n'ait procédé que sur l'intervention de témoins certifiés, conformément à l'article 11 de la loi du 25 ventôse an XI. Il reste au conservateur à s'assurer, sous sa propre responsabilité, qu'étant donné les éléments dont la réquisition atteste l'existence en tant que faits, la radiation est autorisée par les règles de droit et qu'aucune énonciation du Livre foncier n'y met obstacle.

Produite en forme d'acte privé, la réquisition laisse au conservateur le devoir de faire lui-même toutes les vérifications nécessaires. Elle doit être appuyée des pièces justificatives, et celles-ci demeurent entre les mains du conservateur. Le contrôle de l'identité des parties et celui de la capacité sont facilités de la même manière que pour une inscription. Et une disposition parallèle à celle de l'article 52 décide, par identité de motifs, que la radiation opérée sur production d'une réquisition en forme privée n'est pas immédiatement définitive; elle ne devient telle que si aucune cause d'incapacité antérieure à l'acte portant mainlevée n'a été mentionnée au Livre foncier dans les trente jours à compter de celui où la date de la mainlevée est devenue certaine.

225. — Il est à noter que la procédure se simplifie dans un cas; c'est dans le cas où une prénotation étant frappée de péremption par application du troisième paragraphe de l'article 63, le propriétaire trouve intérêt à la faire rayer sans attendre que le conservateur la raye d'office. Le dépôt d'une réquisition, avec justification de l'identité du requérant, est la seule formalité à remplir, même si la réquisition est produite sous signature privée. La justification complète de la réquisition est fournie par le registre lui-même, par la date d'insertion de la prénotation et le défaut de la mention contraire prévue par l'article 63.

226. — La déclaration de radiation marque un changement dans la condition de l'immeuble, et la date de ce changement peut avoir une importance décisive pour la détermination de certains droits. Cette date doit donc être fixée par le registre lui-même. Il n'est pas moins essentiel que la déclaration de radiation soit signée par le conservateur. Elle est reproduite sur le certificat d'immatriculation. Ces dispositions sont justifiées d'avance par nos observations antérieures.

Annulation d'une radiation. — Ses conséquences. (Art. 73.)

227. — Une inscription, et de même une mention ou une prénotation, peut avoir été rayée par l'effet d'une erreur; la mainlevée qui en avait été donnée peut avoir été annulée, parce que les parties intéressées ne l'avaient pas consentie librement; l'acte produit peut avoir été reconnu faux; le jugement ou l'arrêt qui avait ordonné la radiation peut avoir été rétracté sur requête civile ou cassé après son exécution. Dans ces diverses hypothèses, la partie au préjudice de qui s'est opérée la radiation recouvre le droit dont elle avait été privée; mais le principe de la foi publique du registre doit être respecté, et il en résulte des conséquences importantes.

L'inscription indûment rayée doit être opérée à nouveau, à la diligence de la partie intéressée. À dater de son rétablissement, elle produit tous ses effets normaux. Quant au temps qui a précédé, elle n'est pas insusceptible de certains effets; mais il y a des différences à faire selon la situation des tiers dont l'intérêt s'oppose à celui de la partie qui a obtenu l'annulation de la radiation.

L'inscription rétablie ne préjudicie pas aux droits inscrits depuis la radiation s'ils ont été acquis de bonne foi; elle a la priorité dans le cas contraire (1). C'est une solution d'équité, mais elle est sujette à discussion, car au fond elle déroge au principe de la publicité. Toute dépourvue de cause réelle que fut la radiation, elle a été opérée; il y a la un fait matériel dont on ne doit faire abstraction. Il a détruit la publicité antérieure, et le conflit qu'il faut régler est en définitive un conflit entre des droits dont l'un était occulte au moment où l'autre recevait la publicité. La question de bonne foi ne devrait

(1) On trouve une solution semblable, mais qui n'est applicable qu'en certaines circonstances, dans l'article 118 de la loi prussienne du 5 mai 1872 sur les Livres fonciers.

pas ce semble être posée : la priorité devrait toujours être reconnue aux droits inscrits depuis la radiation : la sécurité des tiers traitant sur la foi de la radiation est à ce prix⁽¹⁾.

A l'égard des droits inscrits avant la radiation, l'inscription rétablie reprend généralement son effet. Les tiers auxquels elle est opposée ne sont pas fondés à s'en plaindre. S'ils ne bénéficient pas de la radiation qui aurait pu leur être avantageuse, leur situation du moins n'est pas rendue pire : elle demeure ce qu'elle était lorsqu'ils ont pris inscription : la radiation était un événement de fortune sur lequel ils ne devaient pas compter.

Mais la règle reçoit des exceptions. Si, sur la foi de la radiation, un tiers a accompli ou a laissé accomplir un fait juridique que l'effet rétroactif de l'inscription rétablie lui rendrait préjudiciable, cette inscription ne lui est pas opposable. Ainsi en serait-il pour un acheteur qui, déjà inscrit lors de la radiation d'une cause de résolution ou de révocation affectant la propriété du chef d'un arrière propriétaire ayant disposé par voie de donation, aurait, sur la foi de la radiation, abandonné des sûretés dont il s'était muni à l'encontre de son vendeur pour assurer la restitution de son prix au cas d'exercice du droit de résolution réservé par le feuillet foncier au moment de la vente. La disposition dont il y aurait la une application est en parfait accord avec le principe de la foi publique du registre. Elle s'inspire d'ailleurs de précédents offerts des aujourd'hui par la jurisprudence⁽²⁾.

TITRE III.

DES MENTIONS D'ÉTAT CIVIL, D'INCAPACITÉ ET DE DESSAISISSEMENT.

225. — Ceci est une partie du projet que le Comité de revision n'a écrite qu'à regret et seulement pour obvier aux résolutions nettement affirmées de la Sous-Commission de faire figurer sur le registre foncier des mentions relatives à l'état civil et à la capacité des personnes. L'élaboration en était particulièrement difficile, parce qu'il fallait prendre en considération les conséquences que l'article 50 attache à l'absence de ces mentions au cas de transfert et le préjudice que l'incapable est exposé à subir par le fait d'une mutation illégalement consentie; l'insertion devait être assurée d'une façon certaine et sous une responsabilité effective, sinon les intérêts de l'incapable restaient sans protection et risquaient d'être sacrifiés. Malgré les efforts qu'il y a largement dépensés, le Comité de revision n'a pu réussir à construire un système exempt de lacunes ni à pourvoir par des dispositions également utiles à la révélation de toutes les incapacités. L'entreprise n'est pas réalisable. Ce devrait être la condamnation de la règle posée par l'article 50 et par voie de conséquence la condamnation des mentions elles-mêmes et de la plupart des articles compris dans notre titre. L'analyse qui va suivre achèvera de dégager les motifs de cette conclusion déjà formulée dans notre première partie et de convaincre la Sous-Commission de la nécessité de reprendre l'examen d'une question qui mérite toute son attention.

Publicité de l'incapacité résultant de la minorité. (Art. 74.)

226. — La difficulté d'obtenir la publicité varie avec la cause d'où résulte l'incapacité, mais il semble du moins qu'elle puisse être assez aisément résolue en ce qui concerne l'incapacité dérivant de la minorité.

L'incapacité se révélera d'elle-même si l'on connaît la date de la naissance de la personne; la publicité peut donc être obtenue par la mention faite dans toute inscription ou prénotation de la date de la naissance du bénéficiaire⁽³⁾ et en conséquence cette date doit être portée sur le bordereau présenté au conservateur en vue de l'accomplissement de la formalité.

⁽¹⁾ Cette opinion prévaut des aujourd'hui en matière hypothécaire. Elle est adoptée par la Cour de cassation. (Cass. civ. 26 janvier 1814, S. 1814, 1, 179; Req. 9 décembre 1846, S. 1847, 1, 827; 13 avril 1863, S. 1863, 1, 297; Cass. civ. 26 juin 1893, S. 1896, 1, 481.) La Cour de cassation de Belgique décide, au contraire, que l'inscription rétablie produit les mêmes effets que si la radiation n'avait pas été opérée. (20 avril 1893, S. 1893, 4, 29.) Dans le même sens : LATRENT, *Principes*, XXXI, 231.

⁽²⁾ Comp. Angers, 30 mars 1854, S. 1855, 2, 418; Rouen, 22 mai 1863 et Cass. Req. 4 juillet 1864, S. 1864, 1, 251.

⁽³⁾ L'article 74 exige également l'indication du lieu de la naissance. Elle peut quelquefois faciliter la détermination de l'identité du bénéficiaire de l'inscription; mais sa principale utilité est de permettre aux intercesses de se reporter à l'acte de naissance lui-même et aux renseignements d'état civil ou de capacité que la loi commande à grouper au lieu d'origine. (Art. 76 C. civ. et loi du 17 août 1897; art. 501 C. civ. et loi du 16 mars 1893.)

L'omission ou l'inexactitude commise à cet égard dans un bordereau authentique engagerait la responsabilité de l'officier public envers la partie à laquelle il aurait prêté son ministère, sauf à lui à exiger les justifications nécessaires; les représentants légaux des mineurs, le père administrateur légal ou le tuteur sont dans tous les cas tenus de veiller à ce que l'insertion soit faite dans les inscriptions ou prénotations qu'ils ont le devoir de requérir.

Le conservateur n'a pas à réclamer de justification à l'appui de l'indication de la date de la naissance lorsque le bordereau est en forme authentique. La déclaration faite par l'officier public sous sa responsabilité suffit par elle seule. Mais l'indication ne doit plus être acceptée telle quelle par le conservateur lorsqu'elle est contenue dans un bordereau sous signature privée; elle doit être alors appuyée par la production d'une copie de l'acte de naissance. Exception est faite cependant pour le cas où cette pièce aurait déjà été produite à l'appui d'une réquisition antérieure d'inscription ou de prénotation sur les registres de la conservation. Le conservateur pouvant alors contrôler l'exactitude de la déclaration portée au bordereau en se reportant à la copie de l'acte de naissance qui a été précédemment produite et qui a dû être conservée au dossier de l'immeuble visé dans la formalité, il est inutile d'imposer au requérant les frais qu'impliquerait la production d'un nouvel extrait du registre des naissances; il suffit qu'il fasse connaître la formalité en vue de laquelle il a fourni antérieurement l'extrait.

Cette production antérieure est le seul fait dont le requérant puisse s'autoriser pour se dispenser de la justification généralement exigée. Il ne serait pas admis à réclamer le même avantage, bien qu'il fût titulaire d'une autre inscription sur les registres de la conservation, si cette formalité avait été opérée sur présentation d'un bordereau authentique et, par conséquent, sans que le conservateur ait eu à vérifier lui-même l'exactitude de la date de naissance qui y serait énoncée. Il en a été ainsi décidé parce qu'il fallait prévoir le cas où la première inscription mentionnerait une date de naissance inexacte et prévenir l'inconvénient qui résulterait de la propagation de l'erreur dans des inscriptions subséquentes. Il aurait été rigoureux d'imposer à l'officier public, qui aurait dressé le bordereau par la voie duquel l'erreur se serait originellement introduite, une responsabilité dépassant les limites de l'acte auquel il aurait concouru; mais ç'aurait été un autre danger si aucune responsabilité n'avait pu être mise en cause. La disposition du projet coupe court à toute difficulté.

230.— Il semble jusqu'ici que l'article 74 réponde assez heureusement à son but et qu'il organise d'une manière satisfaisante la publicité de l'incapacité qui peut résulter de l'âge. En réalité cependant il présente une lacune. L'indication de la date de naissance ne révèle véritablement la minorité ou la majorité du bénéficiaire de l'inscription qu'autant que l'on peut connaître en même temps la législation dont il relève quant à sa capacité, car notre règle française, qui fixe la majorité à vingt et un ans, n'est pas celle de tous les pays. Il suit de là que la mention de la date de naissance devrait être complétée par une indication de la nationalité pour que la publicité fût vraiment obtenue. Cette observation ne s'applique pas d'ailleurs à la seule publicité de la minorité; elle s'applique à la publicité de toutes les causes d'incapacité, car il est de principe que le régime de toute incapacité est fixé par la loi nationale de la personne (art. 3 C. civ.). Une difficulté nouvelle surgit de la sorte dans cette question de la publicité des incapacités où elles surabondent, avec une conséquence finale qui pourrait être une ingérence au moins apparente au détriment des propriétaires de nationalité étrangère. Ce n'est pas la moindre des objections qui s'élèvent contre la disposition de l'article 50.

Publicité de l'état de mariage et de l'incapacité qui peut en résulter. (Art. 75.)

231.— L'incapacité dont la femme est atteinte par le fait du mariage (art. 215, C. civ.) résiste beaucoup plus que celle qui résulte de la minorité à l'organisation d'une publicité au Livre foncier, et elle va plus que toute autre nous fournir l'occasion d'éprouver la valeur du système qui consiste à faire fond sur cette publicité et à considérer l'absence de mention comme une justification légale de la capacité. Toute inscription ou prénotation opérée au profit d'une personne mariée doit, aux termes de l'article 75, mentionner le nom du conjoint ainsi que la date et le lieu de la célébration du mariage, d'après la déclaration qui en est faite dans le bordereau.

La déclaration n'est pas imposée seulement pour les formalités intéressant une femme: elle doit être faite dès que le requérant est marié. La raison en est que la mention du mariage peut avoir une autre utilité que celle de révéler l'incapacité de la femme: on a vu, sous l'article 13, qu'elle conserverait, le cas échéant, les droits appartenant à la femme sur des immeubles acquis par le mari en son nom seul pendant la durée de la communauté. Mais ce n'est pas dans cette fonction secondaire que nous devons considérer la mention: c'est comme mode de publicité de l'incapacité de la femme et en tant qu'elle est insérée dans une inscription prise au nom de cette dernière qu'il faut l'envisager.

232.— Deux situations distinctes doivent être prévues: celle où la femme aurait déjà un droit

inscrit au Livre foncier à l'époque de son mariage, et celle où une acquisition étant faite par elle pendant la durée du mariage une inscription devrait en être opérée.

232. — Dans la première situation, les inscriptions ou prénotations existantes au profit de la femme sont à compléter par la mention de la date et du lieu de la célébration du mariage et voici comment il est pourvu à leur régularisation.

Elle est imposée au notaire, par extension de la règle posée dans l'article 35, pour toutes les inscriptions concernant les droits constatés dans le contrat de mariage, et, en ce point, le système est susceptible de fonctionner avec toute la sûreté désirable. Le notaire engagerait sa responsabilité envers la femme s'il omettait de faire compléter les inscriptions. Mais les droits immobiliers de la femme n'apparaissent pas toujours dans le contrat. Il n'y a pas intérêt à les mentionner lorsqu'ils sont réservés propres et surtout lorsqu'il y a constitution du régime de la séparation de biens ; les parties épargnent des frais en les passant sous silence. Il n'est donc pas possible de compter dans tous les cas sur l'intervention d'un notaire pour l'accomplissement de la formalité et il faut que la charge en incombe dans la mesure du possible à quelque autre personne.

Elle incombe en effet au mari lorsqu'il a l'administration des biens auxquels les inscriptions se rapportent. Il a le devoir de faire opérer la mention dans les vingt jours de la célébration du mariage, et il engage sa responsabilité s'il y manque : la femme aurait un recours en indemnité contre lui si, ayant aliéné un immeuble sans autorisation et le conservateur ayant admis l'inscription du transfert faute de mention du mariage sur le registre, elle se trouvait ensuite dans l'impossibilité de faire prononcer la nullité de l'aliénation contre un sous-acquéreur et d'agir utilement en dommages-intérêts contre la partie avec laquelle elle aurait traité. Cette responsabilité éventuelle du mari ne laisse pas de paralyser un peu singulière puisque le préjudice éprouvé par la femme proviendrait avant tout de l'aliénation qu'elle aurait consentie au mépris du principe qui lui interdit d'agir sans autorisation : il y a aussi un nouveau chef d'hypothèque légale qui s'introduit d'une façon assez inattendue sous couleur de faute d'administration au moment où le projet concernant les privilèges et hypothèques s'efforce d'alléger le poids de l'hypothèque légale, mais il faut accepter ces résultats ou renoncer à rien conserver de la protection que la loi a voulu ménager aux intérêts de la femme en la déclarant incapable.

Il reste le cas où les droits immobiliers de la femme n'étant pas mentionnés dans le contrat de mariage, le mari n'aurait d'autre part aucun pouvoir d'administration. Aucune obligation de faire faire la mention ne se conçoit plus alors, même pour le mari ; il faut s'en remettre à l'initiative de la femme : tout au plus peut-on encore faire appel à celle des parents ou alliés. Le projet autorise en effet ceux des parents ou alliés de la femme qui ont qualité pour requérir l'inscription de l'hypothèque légale⁽¹⁾ ainsi que les parents et alliés du mari au même degré à requérir la régularisation des inscriptions. C'est une simple faculté qu'il reconnaît à ces personnes : on ne comprendrait pas que leur abstention leur fit encourir une responsabilité.

Le système, il ne faut pas se le dissimuler, devient ici troublant parce qu'il n'assure plus protection à la femme et parce qu'il lui laisse à peu près la disposition de son incapacité en tant qu'il s'agit d'actes relatifs à ses droits immobiliers. En ne faisant aucune déclaration, elle peut se ménager la liberté de disposer à sa guise sans que le conservateur ait à refuser l'inscription pour défaut d'autorisation ; en faisant compléter une inscription et en s'abstenant pour une autre elle peut doubler sa capacité et la faire changer d'un immeuble à l'autre. Une pareille conception est étrange, et l'on ne saurait méconnaître tout ce qu'elle a aussi de dangereux si, au lieu de supposer que la femme s'abstienne par calcul, on songe au cas où elle ne le ferait que par ignorance ou parce qu'elle serait circonspecte.

231. — Dans la seconde situation, c'est-à-dire lorsqu'il est pris inscription pendant la durée du mariage, la mention du mariage doit y être faite suivant la déclaration portée au bordereau. Toute personne tenue de requérir l'inscription est par cela même obligée d'y faire insérer la mention, car sa responsabilité ne peut être dégagée que par la réquisition d'une inscription qui soit complète. Les officiers publics intervenant en conformité de l'article 35, le mari pour les biens soumis à son administration, répondent donc des suites de la négligence qu'ils auraient commise. Mais dans cette situation comme dans la précédente, il peut arriver que l'obligation de veiller à la publicité de l'inscription existe pour personne et que l'insertion de la mention ne dépende que de l'initiative de la femme ou de l'intervention toute facultative des parents ou alliés : il est manifeste qu'il n'y a plus la de protection suffisante et que, dans ces conditions, la disposition suivant laquelle l'absence de mention vaut, pour le conservateur, justification d'une capacité complète, devient un moyen de se débarrasser d'une incapacité gênante. Vainement essaierait-on de défendre le projet contre ce reproche en alléguant que la femme qui dissimule son incapacité perd le droit de s'en prévaloir parce qu'elle commet ainsi une sorte de délit dont elle doit subir les conséquences. Ce raisonnement a d'abord le défaut de faire abstraction de tous

(1) V. sur ce point l'article 25 du Projet relatif aux privilèges et hypothèques.

les cas où l'absence de la mention du mariage dans l'inscription prise au nom de la femme serait due à des conseils intéressés et n'aurait fait que préparer une situation propre à être exploitée à son préjudice. Mais quand même il en serait autrement, l'explication proposée resterait encore insuffisante, car le projet n'enlève aucunement à la femme le droit d'invoquer son incapacité envers la partie avec laquelle elle contracte; ce qu'il déduit de l'absence de mention, c'est l'exonération de recherche pour le conservateur, c'est la simplification du contrôle. Ce n'est pas la la répression d'une prétendue manœuvre à l'encontre des tiers de bonne foi, c'est bien une brèche au principe qu'une personne n'a pas le droit de régier elle-même sa capacité. Que si l'on objectait, quant à ce principe lui-même, qu'il n'est pas absolu, et que selon l'article 1391 du Code civil tel qu'il a été complété par la loi du 10 juillet 1850 sur la publicité du contrat de mariage, lorsque les futurs époux invités par l'officier de l'état civil à faire connaître s'ils ont fait un contrat de mariage déclarent inexactement n'en avoir pas fait, la femme n'est pas admise à se réclamer de l'incapacité exceptionnelle qui serait la conséquence d'une stipulation de dotailité, la réponse ne serait pas embarrassante, car les deux situations que l'on voudrait ainsi rapprocher sont loin d'être les mêmes. L'absence de mention au Livre foncier produit ses conséquences dans le système du projet à l'égard d'une incapacité qui existe, qui est déjà née; la déclaration mensongère que prévoit la loi de 1850 empêche simplement la constitution de l'état d'incapacité qui pourrait résulter du régime matrimonial si toutes les prescriptions légales étaient respectées (1). L'article 1391 du Code civil ne heurte aucun principe; il n'est pas possible d'en dire autant du projet.

Publicité du dessaisissement du débiteur en état de faillite ou de liquidation judiciaire. (Art. 76 et 82.)

233. — Le dessaisissement qui atteint le débiteur en état de faillite (art. 443, C. com.), les restrictions apportées à la liberté d'action et de disposition de celui qui est en état de liquidation judiciaire (art. 5 à 7, loi du 4 mars 1889), restrictions que nous considérons ici, pour la commodité de nos explications, comme un dessaisissement partiel, ne constituent pas des incapacités proprement dites, mais des causes spéciales d'indisponibilité établies dans l'intérêt des créanciers. La question de la publicité se trouve par cela même dégagée de quelques-uns des éléments qui la compliquent dans les cas d'incapacité.

Nul embarras ici pour la désignation des personnes à qui il appartient de veiller à ce que le dessaisissement se révèle. Les représentants de la masse des créanciers, les syndics et liquidateurs que leurs fonctions mettent à même de connaître toute la situation du débiteur sont naturellement indiqués pour cette mission. De même qu'ils ont à faire inscrire l'hypothèque de la masse sur les immeubles dont ils constatent l'existence dans le patrimoine soumis à leur administration ou à leur surveillance, de même ils sont chargés de donner publicité au dessaisissement, et, s'ils manquent à cette obligation dans des conditions qui impliquent une faute, ils répondent du dommage que les créanciers en éprouveraient par la suite.

236. — La formalité qu'ils ont à remplir consiste à faire mentionner le jugement déclaratif de faillite ou le jugement d'ouverture de la liquidation sur tous les feuillets de Livres fonciers portant inscription ou prénotation de droits au profit du débiteur. Elle doit être requise avec l'inscription elle-même et, le cas échéant, non seulement par les syndics et liquidateurs, mais encore par les officiers publics intervenus aux actes pour le compte du débiteur, lorsqu'il acquiert des droits nouveaux postérieurement à la déclaration de faillite ou à l'ouverture de la liquidation judiciaire. En ce qui concerne les droits déjà inscrits à cette époque, il est assigné aux syndics et liquidateurs un délai de dix jours à compter de la date de leur nomination pour requérir la mention. Il leur suffit pour l'obtenir de produire un bordereau désignant l'immeuble, les nom et prénoms du débiteur et la date du jugement.

237. — Si l'on met à part des nuances que fait ressortir la comparaison de la disposition du troisième paragraphe de l'article 20 avec celles de l'article 21, la publicité du jugement déclaratif de faillite ou du jugement d'ouverture de la liquidation judiciaire a la même fonction que celle des incapacités : elle facilite le contrôle du conservateur et elle conserve certaines actions de la masse contre les sous-acquéreurs de biens atteints par le débiteur. On concevrait qu'elle prit une autre importance et qu'étant donnée le caractère du dessaisissement, le fait qu'il ménage une protection non pas aux intérêts du débiteur lui-même mais à ceux de créanciers de qui l'on peut exiger vigilance, cet effet de la faillite ou de la liquidation judiciaire ne devint opposable aux tiers qui traiteraient avec le débiteur que par la mention au registre foncier.

Il y aurait sans doute des réserves à faire pour les actes à titre gratuit et pour ceux qui seraient accomplis même à titre onéreux avec des personnes ayant connaissance de l'état de faillite, de telle

(1) Nous répondons d'une manière analogue à l'objection que l'on pourrait encore appuyer sur la disposition finale de l'article 311 C. civ. Il s'y agit du *relâchement* de l'incapacité disparue, et non pas de la modification d'une incapacité existante.

sorte que le cadre actuel des articles 446 et 447 du Code de commerce serait clarifié, mais l'idée serait retenue comme principe que, vis-à-vis des tiers, le débiteur ne serait dessaisi de la disposition de ses droits immobiliers que par l'inscription au registre foncier. On prévoirait ainsi des surprises que ne laisse pas de produire la présomption de notoriété attachée aujourd'hui à l'état de faillite ou de liquidation judiciaire, et qui sont à craindre surtout lorsqu'il est intervenu un jugement de clôture pour insuffisance d'actif et que le failli se refait une situation dans un autre milieu, dans une localité où personne n'avait de motif de soupçonner l'existence d'une liquidation depuis longtemps suspendue. Le projet aurait pu aller jusque-là. La disposition de l'article 21 a déjà montré qu'il ne l'a pas fait, et que, dans sa doctrine, les effets du dessaisissement demeurent opposables aux tiers qui contractent directement avec le débiteur indépendamment de toute publicité donnée à la faillite ou à la liquidation judiciaire par la voie du Livre foncier.

Publicité de l'incapacité résultant soit de l'interdiction judiciaire, soit de la donation d'un conseil judiciaire. (Art. 77, 78, 81 et 84.)

238. — Les mesures instituées pour faire apparaître ces incapacités sont moins simples que celles que nous avons décrites pour les cas précédents; mais c'est là une conséquence inévitable de la situation, en tant du moins qu'il s'agit de rendre l'incapacité publique relativement à des droits déjà inscrits au moment où elle se produit.

En effet, s'il va sans difficulté que l'on impose au tuteur d'un interdit pour cause de démence l'obligation de pourvoir à l'indication de l'incapacité lorsque des inscriptions sont prises après son entrée en fonctions, si l'on peut encore, en ce qui concerne les inscriptions à prendre dans l'intérêt d'un prodigue ou d'un faible d'esprit, imposer pareille obligation au conseil judiciaire, sauf à motiver par la même la fonction d'assistance qu'il remplit d'ordinaire, — et telles sont les décisions de l'article 82, — deux points doivent attirer l'attention lorsque l'on s'occupe des inscriptions déjà portées sur le Livre foncier au jour de l'interdiction ou de la nomination du conseil judiciaire.

239. — Le tuteur donne à l'interdit n'entre en fonctions qu'à une époque postérieure à celle où l'incapacité commence, car celle-ci date du jour du jugement (art. 502, C. civ.), tandis que l'organisation de la tutelle, acte d'exécution de ce jugement, se trouve retardée jusqu'à l'expiration des délais déterminés par les lois de procédure pour l'exécution des jugements (art. 505, C. civ., art. 147, 449, 450 C. proc. civ.) et elle implique elle-même quelque surtaxe. Des actes passés aussitôt après le jugement mettraient donc les intérêts de l'interdit en péril si l'on ne recherchait pas une intervention plus prompte que ne pourrait l'être celle du tuteur, qu'il importe d'ailleurs d'accélérer, en tout cas, autant que possible.

D'autre part, si le conseil judiciaire, à la différence du tuteur, est directement désigné par le tribunal et si, peut-être, lors de son acte de sa fonction des que le jugement est susceptible d'exécution, on n'est en droit d'exiger de lui qu'il fasse opérer la mention de l'incapacité qu'à la condition de le mettre à même de connaître en temps utile les droits qui sont inscrits et dont l'administration reste malgré tout aux mains du prodigue ou du faible d'esprit.

240. — En considération de ces particularités, ou avait proposé de faire remplir les formalités nécessaires pour la révélation de l'incapacité par le demandeur en interdiction ou en nomination de conseil judiciaire⁽¹⁾. Ce demandeur est le plus souvent un parent très proche, qui connaît parfaitement la position de la fortune qu'il entend protéger; il avait semblé que l'on put compter sur sa diligence, sauf à charger le tuteur ou le conseil judiciaire de réparer, après leur entrée en fonctions, les omissions qu'ils pourraient découvrir. Seulement la question de la responsabilité s'est posée, et elle était difficile à résoudre. Admettre que le parent qui aurait poursuivi l'interdiction fut passible d'une action en dommages-intérêts pour avoir négligé de faire mentionner le jugement, si une aliénation irrégulière dont le conservateur aurait négligé d'accueillir l'inscription ne pouvait pas être effacée, et si l'incapable en souffrait un préjudice, c'était détourner les parents de l'accomplissement du devoir de protection que la loi les appelle à remplir envers l'aliéné ou le prodigue en les chargeant de provoquer l'interdiction ou la nomination d'un conseil judiciaire. Décider au contraire que le défaut de réquisition de la mention n'aurait pas de sanction, c'était trop se désintéresser de la protection de l'incapable et tomber dans un autre mal. Finalement le Comité de révision a cherché un autre moyen d'assurer l'insertion de la mention, et le demandeur a été laissé libre de toute obligation.

241. — Le conseil de famille a un rôle dans l'instance en interdiction ou en nomination de conseil judiciaire en ce qu'il est appelé à donner son avis sur l'état du défendeur (art. 494, C. civ.). Or, il est à même, tout autant sinon mieux qu'un parent pris individuellement, de rechercher et de désigner

les droits immobiliers compris dans le patrimoine de la personne sur l'état de laquelle il est consulté. Partant de cette donnée, le projet dispose que le conseil de famille lors de sa réunion, doit dresser un état des droits immobiliers du défendeur avec indication des feuillets fonciers qui en portent inscription. Ce document versé au procès permet d'imposer des obligations et des responsabilités au point de vue de la publicité de l'incapacité. Sur une infonction qui sera désormais contenue dans tout jugement ou arrêt portant interdiction, la mention de cette décision sera opérée dans un délai de vingt jours, à la diligence et sous la responsabilité de l'avoué du demandeur sur tous les feuillets fonciers désignés dans l'état dressé par le conseil de famille. Le tuteur, dans les vingt jours de son entrée en fonctions, devra à son tour veiller à l'insertion de la mention sur tous les feuillets sur lesquels elle n'aurait pas été faite soit parce que l'état dressé par le conseil de famille aurait été incomplet, soit parce qu'une négligence aurait été commise par rapport aux immeubles mêmes désignés dans l'état. Par surcroît de précaution, — mais ceci s'applique également au cas d'acquisition de nouveaux droits par l'incapable au cours de la tutelle, — les parents quelconques de l'interdit sont autorisés, sans que leur abstention leur fasse encourir aucune responsabilité, à requérir l'accomplissement des formalités qui auraient été omises par le tuteur relativement à la publicité de l'incapacité (art. 82, § 2).

242. — Ces dispositions subissent une modification lorsqu'il y a nomination de conseil judiciaire. Aucune obligation, quant à l'insertion à faire au Livre foncier, n'est plus alors imposée à l'avoué du demandeur. Le conseil judiciaire est en mesure d'intervenir lui-même au moment où l'avoué aurait pu le faire, c'est-à-dire dès que le jugement peut être levé et signifié, et c'est à lui qu'il appartient de faire opérer la mention en s'appuyant sur l'état dressé par le conseil de famille. Cette solution n'a rien d'inacceptable en soi; mais en tant qu'elle donne une initiative au conseil judiciaire, qu'elle élargit son rôle et sa responsabilité ordinaires, elle n'a pas rencontré une approbation unanime.

243. — Une dernière indication est nécessaire pour compléter l'exposé de cette réglementation relative à l'interdiction ou à la datation de conseil judiciaire. Au cours de l'instance, après l'interrogatoire prévu par l'article 496 du Code civil et sur la production d'un extrait du jugement ayant ordonné, le poursuivant peut faire mentionner sa demande au Livre foncier sur les feuillets des biens appartenant au défendeur.

Cette mention peut avoir une grande importance. En dehors de l'effet direct que l'article 78 lui assigne, il est permis de penser qu'elle remédierait quelque peu à ce que la publicité de l'interdiction elle-même ou de la nomination de conseil judiciaire présente de tardif, en raison d'exigences d'engrèstement, de greffe et de procédure que l'article 77 a dû prendre en considération. Il n'est guère à supposer que l'inscription d'une mutation consentie depuis le jugement fut requise du conservateur, bien que l'incapacité ne fût pas encore publiée au registre foncier, lorsque la mention de la demande y aurait été faite et devrait attirer l'attention du conservateur sur les circonstances et les conditions dans lesquelles la mutation aurait été consentie. Mais c'est là une utilité indirecte de la mention : l'effet que l'article 78 lui fait produire est autre. Supposons que l'aliéné ou le prodigue consente, pendant la durée de l'instance, un acte de disposition, que l'inscription soit prise, et que l'interdiction soit ensuite prononcée ou qu'un conseil judiciaire soit nommé. Une action en nullité serait ouverte à l'incapable, dans les termes de l'article 503 du Code civil en cas d'interdiction, — ou pour fraude à la loi, en cas de nomination d'un conseil judiciaire, si l'aliénation avait été faite pour éluder les conséquences de l'incapacité imminente : c'est un point aujourd'hui acquis en jurisprudence; — seulement, s'il y avait eu une sous-aliénation de l'immeuble à titre onéreux au profit d'un tiers de bonne foi, l'action en nullité devrait demeurer sans effet contre le sous-acquéreur au cas où elle serait intentée postérieurement à l'inscription de son propre droit. Il n'en sera pas ainsi lorsque la demande en interdiction ou en nomination de conseil judiciaire aura été mentionnée au Livre foncier. La mention exclura l'application du principe de la force probante au préjudice de l'incapable : elle empêchera que le sous-acquéreur ne puisse se dire de bonne foi, car elle lui aura fait connaître une circonstance qui rendait le titre de son auteur attaqué.

La mention ne serait pas d'ailleurs dénuée d'effet même si la question de nullité ne se posait qu'entre l'incapable et la partie avec laquelle il aurait traité. Portée sur le registre antérieurement à l'inscription de la mutation, elle établirait par elle seule, s'il s'agissait de l'application de l'article 503, la notoriété de la cause de l'interdiction et rendrait l'action en nullité admissible; elle fournirait de même la démonstration de la fraude, dans le cas où l'acte serait attaqué comme ayant eu pour but d'éluider les conséquences de la nomination du conseil judiciaire.

Publicité de l'incapacité des personnes placées dans un établissement d'aliénés. (Art. 79.)

244. — L'incapacité qui atteint la personne retenue dans un établissement d'aliénés (loi du 30 juin 1838, art. 39), n'est pas moins digne d'attention que celle qui pèse sur l'interdit, et la considération des intérêts patrimoniaux de l'aliéné inciterait à rendre la manifestation de cette nouvelle incapacité tout aussi certaine que celle de la précédente. Il est vrai que l'internement diminue par lui-même le danger

de la situation; mais il ne faudrait pas croire qu'il se fit disparaître. Il n'est pas toujours tellement rigoureux qu'il mette l'aliéné dans l'impossibilité de souscrire un acte et un bordereau sous signa- tures privées; eût-il même cet effet, il importerait encore de prévenir certaines manœuvres: d'empêcher, par exemple, que le conservateur, tenant l'aliéné pour capable faute de mention sur son registre, inscrivi- t comme une opération régulière celle que consentirait, après l'internement, un soi-disant mandataire (ont les pouvoirs auraient pris fin par le fait de la survenance de l'incapacité du mandant (art. 2003, C. civ.).

Ce n'est pourtant pas la solution de l'article 79 qu'il y ait obligation pour personne de donner publi- cité à l'incapacité qui résulte de l'internement. Les parents, le conjoint du malade, l'administrateur provisoire, chargé par la loi ou par la justice à la demande de la famille ou du Ministère public de pourvoir à la gestion des biens, ont la faculté de requérir une mention, mais ils n'y sont pas tenus. On ne comprendrait pas, à vrai dire, qu'il en fût décidé autrement à l'égard des parents; mais l'ad- ministrateur avait été désigné, au cours des délibérations de la Sous-Commission, comme pouvant être chargé, sous peine de responsabilité en cas de dommage, de faire mentionner l'internement au registre foncier, et tout incomplète que cette solution dûl être, puisqu'il n'y a pas nécessairement un adminis- trateur provisoire lorsque l'aliéné est retenu dans un établissement privé, il semble qu'une demi-pro- tection eût été malgré tout préférable à l'espèce d'abstention où le projet se renferme.

Ces considérations n'ont pas échappé au Comité de révision, mais il n'a pas pu ne pas y opposer les inconvénients d'ordre moral dont la publicité d'une maladie mentale est susceptible tant pour l'aliéné que pour sa famille et il lui a paru qu'il serait fâcheux de la rendre obligatoire en quelque mesure que ce fût. L'interdiction est devenue peu fréquente eu égard au nombre croissant des aliénés, les familles ne la font pas prononcer pour éviter une procédure qui lui divulguerait une situation malheureuse; la mention obligatoire de l'internement irait à l'encontre de ce sentiment qui est particulièrement respec- table lorsqu'on est en présence de crises passagères et qu'il est permis d'espérer une prochaine gué- rison.

La situation créée par l'article 50 reste ainsi dangereuse dans le cas d'internement d'un aliéné; mais elle ne cesserait pas de l'être même si l'administrateur provisoire était tenu de faire opérer une mention sur le Livre foncier puisque même alors l'incapacité ne serait pas toujours révélée. Le fait positif qu'il faut reconnaître c'est que le cas de l'internement ne se prête pas à l'organisation du système que suppose l'article 50 et qu'à suivre la direction indiquée dans cette disposition on n'y peut aboutir qu'à des résultats regrettables.

Publicité de l'interdiction légale. (Art. 80.)

245. — Etablie dans l'intérêt de la répression, pour empêcher le condamné de se procurer soit des moyens d'évasion, soit des adoucissements à sa peine, l'interdiction légale qui est attachée à la plu- part des peines criminelles, contrairement prononcées, ne doit pas plus être tournée que les incapacités établies dans un but de protection, et par cela même elle devait aussi faire l'objet de mesures propres à la faire connaître au conservateur.

Le Comité de rédaction et d'études avait soumis dans cette vue à la Sous-Commission une propo- sition aux termes de laquelle le Ministère public avait à pourvoir à la mention de l'incapacité, dans le délai de trente jours, sur les feuilles des immeubles possédés par le condamné à l'époque de sa condamnation: pour les immeubles acquis postérieurement la réquisition incombat au tuteur. L'inter- vention du Ministère public, quoique l'on pût objecter qu'elle était en dehors de sa mission normale et qu'il n'a pas à se préoccuper des conséquences d'une peine dans l'ordre des intérêts privés, avait paru admissible à raison du but de l'interdiction; mais le Comité de révision a repris la question et il a cru devoir modifier la solution projetée. Le Ministère public a le droit, dont il usera suivant les circonstances, d'intervenir la révélation de l'incapacité dès le moment où la condamnation devient irrévocable, mais il n'y a de disposition impérative qu'à l'égard du tuteur: lui seul est obligé de faire opérer la mention. Il doit y pourvoir dans les vingt jours de son entrée en fonctions, si le condamné a déjà des biens à l'époque de la condamnation. Au cas d'acquisition postérieure, la mention est requise avec l'inscription même de l'acquisition soit par les officiers publics, soit par le tuteur qui a naturellement le devoir de veiller à la publicité des droits acquis à l'incapable (art. 82). Les parents sont toujours admis à requérir la mention à défaut du tuteur.

Le conservateur procède à la formalité dans tous les cas sur la production d'un extrait de l'arrêt de condamnation et d'un bordereau contenant les indications élémentaires énoncées dans l'article 81.

246. — L'organisation de la publicité de l'interdiction légale est logiquement nécessaire dans

le système établi par le projet pour le contrôle de la capacité par le conservateur en cas de mutation consentie par acte sous signatures privées: mais il ne peut échapper à personne qu'elle fournit une nouvelle objection contre ce système. Déjà par la mention de l'interdiction judiciaire ou de l'internement dans un établissement d'aliénés, par la mention des divorces et des séparations de corps, car la manifestation de ces faits qui rendent à la femme sa capacité devient à l'occasion une contre-partie nécessaire de la manifestation de l'incapacité elle-même. Le Livre foncier, au lieu de se borner à faire

connaître la condition des immeubles, livrer à une publicité indéfinie des incidents malheureux de la vie des individus; avec la mention de l'interdiction légale qui va y demeurer comme écriture matérielle en dépit de toute radiation, qui sera reproduite (art. 83) sur le certificat d'immatriculation destiné à passer aux mains des possesseurs futurs de l'immeuble, il devient un casier judiciaire ouvert au public et indélébile: c'est une constatation qui ne peut qu'inspirer une certaine inquiétude.

Dispositions générales concernant toutes les mentions d'état civil, d'incapacité

et de dessaisissement. (Art. 82.)

247. — L'importance des mentions relatives à l'état civil et à la capacité, exige qu'il n'y ait pas de doute sur le fait de leur insertion au registre par le conservateur lui-même. Elles doivent, en conséquence, porter sa signature tout comme les inscriptions et elles n'ont de valeur que si elles remplissent cette condition.

L'annulation de la date où elles sont opérées n'est pas moins nécessaire. Aucun des effets dont elles sont susceptibles, ni la responsabilité du conservateur pour défaut de vérification de la régularité du transfert, ni les effets prévus dans les articles 20, 52 et 71, ne peuvent se concevoir sans la détermination du jour de l'insertion au Livre foncier. L'absence de cette indication ferait considérer la mention comme non avenue.

248. — Hors le cas où il s'agit de prévenir, dans les termes des articles 52 et 71 que nous venons de rappeler, l'effet définitif soit d'une inscription opérée sur production d'un bordereau sous signatures privées, soit d'une radiation faite en vertu d'un acte de même nature, les mentions ne doivent être reçues au Livre foncier qu'autant qu'au moment où elles sont requises, il subsiste une inscription au profit de la personne qu'elles concernent. L'article 83 s'explique sur ce point pour prévenir un doute, car étant donnée la fonction de prénotation que les mentions peuvent remplir dans l'intérêt des incapables, on concevrait, qu'à ce point de vue tout au moins, l'insertion faite au registre même après que l'inscription aurait été rayée ou que le droit dont elle constat l'existence aurait été transmis à un tiers, eût un sens et une utilité. Ce n'en serait pas moins une anomalie et il n'y a nulle nécessité de l'admettre. La prénotation faite dans les conditions ordinaires offre une ressource suffisante pour la protection des intérêts qu'il reste à sauvegarder dans l'espèce: c'est à elle qu'il faut recourir.

249. — Les mentions ne figurent pas seulement sur le feuillet foncier. Elles sont reportées sur le certificat d'immatriculation lorsqu'elles intéressent la personne du propriétaire, ou sur le certificat d'inscription lorsqu'elles concernent un autre ayant droit. N'était la fonction de prénotation, cette formalité ne serait certainement pas indispensable et son utilité serait même assez douteuse.

Il importe au contraire que les certificats reproduisent les mentions dès qu'elles ont la valeur de prénotations pour la conservation des actions en nullité appartenant aux incapables comme tels, car les certificats doivent être établis de telle façon qu'ils puissent renseigner les tiers, comme le ferait le registre lui-même, sur toutes les modalités du droit de propriété ou autre auquel ils se rapportent, et l'on ne comprendrait pas qu'ils ne fissent pas connaître une particularité aussi importante que l'existence d'une cause d'éviction.

TITRE IV.

DE LA RESPONSABILITE DES CONSERVATEURS ET AUTRES OFFICIERS PUBLICS.

250. — Tout régime de publicité a besoin pour inspirer confiance de sanctionner les devoirs qu'il trace aux officiers publics préposés à son fonctionnement et d'assurer la réparation des dommages qu'ils peuvent occasionner par leurs fautes, et ces garanties sont encore plus nécessaires dans un régime qui donne au registre la force probante. Le projet, nous l'avons déjà constaté, les renferme, tout en ne les étendant pas aussi loin qu'on l'a fait dans quelques pays.

C'est la responsabilité du conservateur dont le rôle est prépondérant qui doit, la première, attirer l'attention. Mais elle n'est pas la seule que le projet établisse. Des obligations spéciales et rigoureuses sont imposées aux notaires et aux juges de paix lorsqu'ils sont appelés à certifier les signatures apposées au bas d'un acte ou d'un bordereau sous signatures privées: les fautes ou négligences commises en ces circonstances emportent une charge de réparation.

Responsabilité des conservateurs. (Art. 84 et 85.)

251. — Comme le Code civil, dont ils reprennent les articles 2197 et 2202 pour les modifier dans quelques détails ou en adapter les formules au nouvel état de choses, les articles 84 et 85 établissent la responsabilité du conservateur sous deux formes : responsabilité pénale et responsabilité civile.

La responsabilité pénale se traduit par des amendes élevées auxquelles vient s'ajouter, en cas de récidive, la destitution. Le conservateur s'en rend passible lorsqu'il contrevient aux obligations précises qui lui sont imposées, par exemple, à l'obligation de procéder avant toute inscription ou radiation aux vérifications énoncées dans les articles 51 et 70, ou encore à l'obligation de surseoir à l'inscription dans le cas indiqué par le second paragraphe de l'article 54.

252. — La responsabilité civile se cumule avec la responsabilité pénale lorsqu'une contravention commise par le conservateur à l'une de ses obligations est la cause d'un préjudice : les dommages-intérêts dus à la partie sont alors payés sur le cautionnement avant les amendes encourues. Mais la responsabilité civile peut aussi exister seule. Si le conservateur consent, par exemple, à opérer une inscription, sur production d'un bordereau sous signatures privées, sans exiger aucune certification des signatures, tenant l'identité des parties pour certaine, il ne viole ainsi aucune prescription à laquelle il soit tenu d'obéir et, par conséquent, il n'encourt aucune responsabilité pénale ; il engage seulement, s'il se trompe, sa responsabilité civile.

L'article 85 cite d'autres cas dans lesquels le conservateur est tenu de réparer le préjudice causé par sa faute. Cette disposition ne doit pas être entendue comme écartant nécessairement la responsabilité pénale dans tous les cas qu'elle prévoit. Des distinctions seraient à faire à ce point de vue ; elle ne les exclut pas : elle laisse la question de responsabilité pénale sous la dépendance de l'article 84. D'autre part, elle exprime elle-même qu'elle n'est aucunement limitative ; elle ne fait que consacrer des applications d'un principe général qui est le principe même suivi par le Code civil et qui impose au conservateur la responsabilité de toute faute ou négligence commise dans l'exercice de ses fonctions lorsqu'elle cause un préjudice.

253. — Ainsi que l'a fait remarquer M. Frayton dans un rapport que nous avons déjà cité⁽¹⁾, dans plusieurs des pays où fonctionnent des Livres fonciers, la loi se montre moins rigoureuse envers le fonctionnaire chargé de les tenir. En Alsace-Lorraine, notamment, la responsabilité civile du juge foncier n'est engagée qu'en cas de faute lourde⁽²⁾ ; en Prusse, elle n'est que subsidiaire et ne peut être invoquée que si la partie lésée « ne peut se faire indemniser autrement »⁽³⁾. La multiplicité des opérations auxquelles le préposé se trouve obligé de veiller et de donner ses soins personnels explique et justifie dans une certaine mesure les restrictions ainsi apportées à sa responsabilité ; mais elles gênent la partie lésée dans la poursuite de ses droits et elles ne sont pas, semble-t-il, absolument indispensables, puisque l'exposé des motifs du premier projet de la loi d'Alsace-Lorraine déclarait d'une façon formelle qu'il n'existait pas de raison suffisante de les accueillir⁽⁴⁾. Quoi qu'il en soit, la Sous-Commission n'a pas cru devoir imiter ces précédents et renoncer aux garanties qu'offre la responsabilité directe et complète du conservateur telle qu'elle a été établie par le Code civil en matière hypothécaire. Ce système, ainsi que le disait M. Frayton, a le précieux avantage de donner aux parties lésées une action simple et peu coûteuse contre un agent toujours solvable et d'assurer ainsi la réparation sûre, facile et prompte du préjudice causé. Il est aussi celui qui permet d'obtenir la meilleure tenue du Livre foncier. Il a fait ses preuves dans nos conservations d'hypothèques et il y a été un facteur puissant de leur admirable gestion, en intéressant de la manière la plus immédiate les conservateurs à éviter toute erreur et toute négligence.

Obligations et responsabilité imposées aux notaires et aux juges de paix. (Art. 86 et 87.)

254. — En exprimant que le bordereau authentique destiné à servir de base à une inscription est rédigé sous sa responsabilité par l'officier public dépositaire de l'original du titre en vertu duquel l'inscription est requise, et que le bordereau ainsi établi dispense le conservateur de contrôler person-

⁽¹⁾ Rapport sur la responsabilité des personnes chargées de la tenue des Livres fonciers : annexe au procès-verbal de la séance du 22 juin 1893 (*Procès-verbal*, fasc. n° 5, p. 222).

⁽²⁾ Loi du 22 juin 1891 sur l'institution des Livres fonciers, art. 32.

⁽³⁾ Loi du 5 mai 1872 sur les Livres fonciers, art. 29.

⁽⁴⁾ La loi du canton de Vaud qui avait admis la responsabilité directe et complète du conservateur en 1882, a confirmée en 1897 (Loi du 20 janvier 1882 sur l'inscription des droits réels immobiliers, art. 106. Loi du 11 mai 1897 sur l'inscription des droits réels immobiliers, art. 192.)

niellement la capacité du disposant, l'article 45 décide implicitement que l'officier public est tenu de vérifier cette capacité et qu'il peut encourir de ce chef une responsabilité, sauf le cas où ne connaissant pas les parties, il procéderait comme l'indique l'article 11 de la loi du 25 ventôse an xi sur le notariat, c'est-à-dire dresserait l'acte sur une simple attestation d'identité émanée de témoins. Quelques membres du Comité de révision auraient été d'avis que le projet affirmait plus directement le devoir des officiers publics en cette matière et qu'il en précisait la portée; mais leur opinion n'a pas prévalu. La majorité, sans contester le sens de l'article 43 et le principe de la responsabilité, a préféré s'en tenir à la disposition de cet article. Il reste ainsi plus de place à l'appréciation du juge et aux atténuations de la responsabilité que n'en eût peut-être laissée une disposition plus explicite : l'existence du procédé sommaire de vérification de la capacité institué pour couvrir le conservateur lorsqu'il y a production d'un bordereau sous signatures privées établit au détriment des officiers publics une inégalité que la majorité avait quelque raison de ne pas vouloir accentuer.

253. — Mais une disposition spéciale a du moins été insérée dans le projet pour tracer les obligations auxquelles doivent se conformer les notaires et les juges de paix lorsqu'ils ont à certifier les signatures apposées au bas d'un bordereau ou d'un acte sous signatures privées. Dans l'importante discussion qui a eu lieu sur le point de savoir quelles certifications pourraient dispenser le conservateur de procéder lui-même à la vérification de l'identité des parties, lorsque la réquisition d'inscription serait produite en forme privée, plusieurs orateurs ont exprimé la crainte que le juge de paix en particulier ne se montrât trop facile et trop complaisant, et qu'il ne se bornât d'ordinaire à signer de confiance une mention préparée d'avance par le greffier (1). L'idée s'est ainsi fait jour d'exiger, pour la certification, des formalités propres à empêcher qu'elle ne fût donnée à la légère et c'est en conformité de cette vue qu'a été écrite la disposition de l'article 86. Elle veut que les signatures soient apposées ou reconnues par les parties en présence du notaire ou du juge qui doit les certifier; que celui-ci s'assure de l'identité des signataires, qu'il fasse intervenir deux témoins s'il ne connaît pas les parties, et enfin qu'il mentionne l'observation de toutes ces prescriptions dans son attestation. L'absence de cette mention emporterait nullité de la certification. Une mention mensongère constituerait un faux. Ces mesures sont rigoureuses, nous en convenons, et elles sont pour restreindre l'usage des actes et des bordereaux sous signatures privées; mais ce sont des précautions nécessaires contre les dangers que ces actes présentent, contre les facilités qu'ils procurent à la fraude; le besoin s'en est fait sentir dans d'autres pays (2).

254. — Il n'a jamais été douteux, dans la pensée de la Sous-Commission, que le notaire ne dût être tenu des suites des fautes ou des négligences qu'il commettrait dans la certification de l'identité des signataires d'un acte ou d'un bordereau sous signatures privées, mais la résolution que consacre l'article 87, en assujettissant le juge de paix à la même responsabilité, n'a pas été adoptée sans discussion. La majorité du Comité de rédaction et d'études ne s'y était pas montrée favorable, et ses propositions ne comportaient un recours pour les parties lésées contre le juge de paix que dans les cas de fraude ou de collusion. Le Comité en donnait comme motifs qu'il fallait que le juge de paix pût prêter gratuitement ou presque gratuitement son ministère; que sa responsabilité complète entrainerait comme conséquence et des émoluments particuliers et un cautionnement qu'il serait cependant impossible d'imposer sans faire désertir la fonction; mais, quelle que fût la portée de ces raisons, on aurait eu le droit de s'étonner que ne remplissant, comme certificateur, un rôle d'officier public identique à celui du notaire lui-même et non pas un office de juge, le juge de paix ne fût pas soumis à la même responsabilité, et que chez lui, plus que chez un autre fonctionnaire, la garantie morale fût tenue pour suffisante contre des fautes susceptibles d'aboutir à la dépossession d'un propriétaire. C'est là la considération qui a déterminé le vote de la Sous-Commission. L'absence de cautionnement, la situation de fortune généralement modeste du juge de paix font, sans doute, que l'assimilation de sa responsabilité à celle du notaire est plus apparente que réelle; il était bon néanmoins que cette assimilation fût inscrite dans la loi des que le juge de paix était admis comme certificateur. La question du fonds d'assurance n'est peut-être pas définitivement tranchée: si la Sous-Commission devait, comme nous le désirons, reconnaître l'intérêt qu'il y a à le créer, la responsabilité du juge de paix se trouverait doublée d'une responsabilité sûrement effective et elle prendrait toute sa valeur.

Durée des actions en responsabilité pour faits relatifs aux opérations du Livre foncier. — Affectation du cautionnement du conservateur. (Art. 88.)

257. — Les actions ouvertes aux parties lésées contre le conservateur, les juges de paix, les notaires et autres officiers publics à raison de la responsabilité civile qui leur incombe durent trente ans, selon

(1) Sous-Commission juridique, séance du 16 février 1893 (*Procès-verbaux*, fasc. n° 3, p. 305).
(2) Comp. loi du 20 janvier 1882 sur l'inscription des droits réels immobiliers dans le canton de Vaud, art. 7; loi du 22 juin 1891 sur l'institution de Livres fonciers en Alsace-Lorraine, art. 28.

le droit commun. Cela est d'autant plus nécessaire que les faits susceptibles d'occasionner le dommage peuvent rester très longtemps ignorés des parties intéressées.

Le Comité de rédaction et d'études avait jugé équitable d'apporter un tempérament à cette règle et de ne pas laisser toujours peser pendant trente ans la menace d'actions en responsabilité sur les conservateurs, les officiers publics et leurs héritiers. Il avait proposé à la Sous-Commission de réduire la durée des actions à trois ans à partir du jour où la partie lésée aurait connaissance du préjudice qui lui aurait été causé, ce délai étant plus que suffisant pour la mise en mouvement de son droit, et une disposition conçue en ce sens avait été adoptée par la Sous-Commission. Le Comité de révision n'a pas cru devoir la maintenir dans le texte de l'article 88; il y a vu une source d'incidents de procédure et de contestations, parce que le point de départ du délai de trois ans serait, dans la pratique, extrêmement difficile à fixer.

258. — Les actions en responsabilité ne se prescrivent que par trente ans, même après la cessation des fonctions du conservateur, du juge de paix ou de l'officier public qui en est passible. Ce point est à remarquer, en ce qui concerne le conservateur, parce que dans l'état de choses actuel, il est unanimement admis, par interprétation de l'article 8 de la loi du 21 ventôse an vii, que la responsabilité du conservateur des hypothèques est limitée après la cessation de ses fonctions et qu'elle cesse en même temps que l'affectation du cautionnement spécial en immeubles ou en rentes sur l'Etat qu'il fournit pour la garantie de sa responsabilité envers les tiers, c'est-à-dire qu'elle cesse à l'expiration du délai de dix ans à compter de la cessation des fonctions. La Sous-Commission n'a pas entendu que l'affectation du cautionnement spécial du conservateur du Livre foncier subsistât pendant trente ans après la cessation des fonctions; l'article 88 la limite au terme de dix ans, car la solution contraire aurait présenté des inconvénients, tant au point de vue de l'intérêt général que de l'intérêt particulier du conservateur ou de ses ayants droit, en frappant d'une trop longue indisponibilité les biens compris dans le cautionnement; mais la libération du cautionnement n'empêche pas dans la disposition nouvelle l'extinction de l'action personnelle en responsabilité; les explications fournies au cours de la discussion établissent que la durée de la responsabilité et celle de l'affectation ont été réellement séparées (1).

TITRE V.

DU PREMIER ÉTABLISSEMENT DES LIVRES FONCIERS.

259. — Nous avons fait connaître, en exposant les principes généraux du projet les raisons qui empêchent d'admettre que, une fois décidée la création des Livres fonciers, il dépende de la libre volonté des propriétaires de placer leurs immeubles sous le nouveau régime en requérant l'immatriculation ou de les maintenir, au contraire, en dehors de l'action de la nouvelle législation, et nous avons ainsi dégagé, quant à l'établissement initial des Livres fonciers, cette règle fondamentale qu'il sera procédé à leur constitution dans chaque commune par voie de mesure générale et obligatoire et non suivant une gradation réglée par les options de propriétaires. Cette idée que l'article 89 exprime en disant que les Livres fonciers sont établis d'office nous sera ici un point de départ, sans que nous y insistions davantage; les explications complémentaires que nous avons à fournir se référeront exclusivement à la procédure suivant laquelle sera opérée la constitution des Livres et aux effets de cette constitution relativement aux droits déjà existants au moment où elle sera accomplie; ce sont les deux points que régissent les dispositions de ce titre.

Procédure établie pour la constitution des Livres fonciers et pour l'immatriculation de chaque immeuble. (Art. 89 à 103).

260. — Le cadastre renouvelé devant former la base des Livres fonciers, les opérations relatives à leur création ne pourront naturellement s'ouvrir qu'au fur et à mesure que le renouvellement sera achevé dans chacune des circonscriptions prises comme unité d'établissement des registres, et cette unité, nous l'avons précédemment expliqué, est la commune. Elles seront ordonnées par arrêté ministériel. Les conservateurs ont mission de les conduire.

(1) Observations de M. Liotard-Vogt, séance du 13 juillet 1893 (*Procès-verbaux*, fasc. n° 5, p. 303).

261. — Des la notification de l'arrêté prescrivant l'ouverture des opérations dans une ou plusieurs communes dépendant de son bureau, et aussitôt nanti d'un double des documents du cadastre qui devra lui être remis par l'Administration compétente, le conservateur fera connaître au public la date de l'ouverture des opérations relatives à l'établissement du Livre foncier. C'est une première formalité indispensable pour mettre en demeure de faire valoir leurs droits tous ceux qui en auront à prétendre. Cet avis, porte l'article 90, sera publié et affiché en la forme accoutumée pour les annonces administratives ; il sera inséré au *Journal officiel* et dans deux journaux au moins de la commune ou de l'arrondissement, car il est à désirer qu'il touche tous les intéressés.

Personne n'aura plus d'intérêt que les propriétaires à suivre dans toutes ses phases l'établissement du Livre foncier et l'avis collectif et public, adressé à tous les ayants droit, ne les laissera sûrement pas indifférents. Il n'y aura guère à craindre non plus de surprises, car déjà les opérations cadastrales auront été entourées d'une certaine publicité ; leur exécution aura été commentée ; les propriétaires auront même été appelés à la recherche et à la détermination des limites de leurs immeubles avant l'ouverture des travaux techniques. Par surcroît de précaution, ils seront individuellement informés, par voie de lettre recommandée, de l'ouverture des opérations relatives à l'établissement du Livre foncier. Leurs noms seront connus du conservateur grâce à l'indication qu'il en trouvera faite dans les états de section et dans les matrices cadastrales mises à sa disposition ; l'accomplissement de cette nouvelle formalité ne rencontrera donc pas d'obstacle.

262. — Mais le projet va plus loin. L'article 91 exige, dans sa seconde partie, qu'un avertissement individuel soit adressé par le conservateur à toutes les personnes que les registres de la conservation des hypothèques désigneraient comme possédant un droit sur un immeuble situé dans la commune, ce qui serait tout particulièrement le cas des créanciers hypothécaires ou privilégiés. La majorité du Comité de revision saisit ainsi à nouveau la Sous-Commission d'une proposition qui a été une première fois rejetée (1). Les créanciers hypothécaires et privilégiés, avait-on dit, n'ont pas participé d'une façon directe aux opérations cadastrales : l'établissement du feuillet est la première opération qui les mette en cause ; il n'est pas impossible qu'ils ne sachent pas très bien quels sont les immeubles qui forment leur gage : plus il y a de confusion à craindre, plus il faut veiller à la manifestation de tous les droits. L'opération est pour eux, en quelque sorte, un immense règlement d'ordre comprenant tous les immeubles d'une circonscription ; il est naturel de dresser, sous le nom de chaque propriétaire, l'équivalent d'un état d'inscriptions et c'est là la chose la plus ordinaire pour le conservateur. La Sous-Commission n'avait pas été convaincue de la justesse de cette assertion. Elle avait reculé devant les difficultés matérielles, si tant est qu'il ne faille pas dire l'impraticabilité de la tâche que le conservateur devrait assumer, obligé qu'il serait, en regard au mode actuel de tenue des registres, de dépouiller les registres de formalités eux-mêmes, le répertoire ne lui fournissant que le nom du propriétaire mais non la désignation précise de l'immeuble grevé ni même celle de la commune. On a aussi le droit de s'effrayer des responsabilités qu'une telle opération exposerait le conservateur à encourir si l'on ne faisait pas de réserves quant à la sanction de l'obligation qui leur serait imposée, et ces deux raisons n'ont rien perdu de leur force. Mieux vaudrait, ce semble, exiger du propriétaire une déclaration des charges existant à sa connaissance sur son immeuble si l'on voulait ajouter quelque chose dans l'intérêt des titulaires de droits réels, à la sommation publique prévue par l'article 90 : c'est un point que nous retrouverons un peu plus loin.

263. — Les formalités sur lesquelles nous venons de nous expliquer appartiennent à une phase de la procédure qui n'est, en réalité, qu'une phase préparatoire. Il y aura lieu d'en prévoir la durée à l'avance et d'agir de telle sorte que toutes les notifications, tant collectives qu'individuelles, soient accomplies antérieurement à la date qui sera fixée pour l'ouverture des opérations concernant plus immédiatement l'établissement des Livres fonciers, lesquelles impliqueront certaines diligences de la part des ayants droit.

264. — La date fixée pour l'ouverture des opérations formera en effet le point de départ d'un délai de six mois, dans lequel il appartiendra aux intéressés, ou pour eux, à leurs représentants légaux, de déclarer au conservateur les droits qu'ils posséderont ou qu'ils prétendront avoir sur les immeubles compris au plan de la commune. Nous constaterons qu'il a dû être fait exceptionnellement une situation à part aux possesseurs d'immeubles à l'égard desquels les énonciations des documents cadastraux pourraient servir de première base pour l'établissement du feuillet, mais, sous cette réserve, aucun droit ne sera inscrit d'office par le conservateur au Livre foncier. Une déclaration est requise (art. 92), non seulement pour les droits qui, pour une cause quelconque, dispensent ou omission, n'auraient reçu aucune publicité antérieure, mais encore pour ceux qui seraient déjà portés sur les registres de la conservation des hypothèques, car si vivement que l'on puisse désirer tenir compte de tous les éléments d'infor-

265. — Tout droit sujet à inscription au Livre Foncier devra donc être déclaré au conservateur. Une interprétation toute naturelle de cette règle a conduit à admettre que les réquisitions d'inscription ou de transcription adressées au conservateur, par application de la législation actuelle, pendant la durée du délai de six mois, vaudront comme réquisitions jusqu'à l'entrée en vigueur du régime du Livre Foncier, mais elles vaudront en même temps réquisition d'inscription au registre nouveau à charge de fournir au conservateur, — condition qui sera aisément remplie, — les indications qu'il doit trouver normalement dans les bordereaux produits par les déclarants.

266. — La Sous-Commission avait voté une résolution aux termes de laquelle les déclarations faites au conservateur auraient été notifiées par ses soins au propriétaire apparent afin que ce dernier pût immédiatement former opposition aux inscriptions qu'il estimait être illégalement demandées. Cette disposition avait été proposée et admise comme une mesure de précaution qui serait presque nécessaire si les inscriptions portées au feuillet foncier lors de son établissement initial devaient être munies de la force probante des la mise en vigueur de la nouvelle législation. Le surcis d'annulation institué à cet égard par l'article 104 a fait que la notification devenait beaucoup moins utile et le Comité de révision a pensé qu'il était bon de la faire disparaître pour diminuer d'autant le nombre déjà si considérable des formalités auxquelles le conservateur aura à donner ses soins pour procéder à l'établissement des nouveaux registres.

267. — Les déclarations faites au conservateur ne seront ni plus ni moins, — nous l'avons déjà donné à entendre, — que des demandes d'inscription concernant soit le droit de propriété lui-même soit tout autre droit sujet à la publicité, et tendant à faire apparaître l'état juridique de chaque immeuble au moment du passage sous le nouveau régime. Il en doit résulter quelque responsabilité entre les conditions à remplir par le déclarant et les obligations auxquelles le requérant devra satisfaire pour obtenir l'inscription d'un transfert après l'ouverture des nouveaux registres. Une assimilation complète n'est certes pas possible : l'état de choses existant au moment de la création du Livre foncier y résisterait; mais la nature même des formalités n'en conduit pas moins à les rapprocher en certains points de leur réglementation.

Toute déclaration impliquera la remise au conservateur d'un bordereau contenant les indications qui seront nécessaires pour libeller l'inscription du droit revendiqué par le déclarant. Dans un intérêt de méthode et par mesure d'ordre, il devra être établi un bordereau distinct pour chaque unité foncière visée dans une déclaration. Il portera dans tous les cas la désignation de l'immeuble lui-même d'après le cadastre et l'indication de la nature du droit pour la conservation duquel la déclaration sera faite. Il énoncera le mode d'acquisition du droit, la nature et la date de l'acte qui constatera cette acquisition; il contiendra en outre l'indication des noms et prénoms de l'ayant droit complète par les mentions relatives à son état civil et à sa capacité destinées à figurer au feuillet foncier.

268. — Ces énonciations élémentaires ne seront pas toujours suffisantes. Une distinction est faite à cet égard selon la nature du droit qui fera l'objet de la déclaration.

Aucune autre indication ne sera exigée lorsque la déclaration se rapportera au droit de propriété; tout au plus faut-il remarquer, mais ceci ne constituera pas à vrai dire une indication nouvelle, que le bordereau devra préciser, s'il y a lieu, la forme particulière affectée par le droit de propriété. C'est ce qu'il fera par exemple dans les cas de copropriété, de propriété restreinte à certaines parties d'un bâtiment, de propriété superficière détachée de la propriété du fonds. (2)

Il a été pourrout question de demander plus au propriétaire, et cela eût été conforme aux données fournies par la plupart des lois étrangères. Il n'aurait pas suffi qu'il revendiquât l'immatriculation sous son nom; il aurait dû faire une déclaration de l'état juridique de son immeuble, tel qu'il l'aurait connu, et, en conséquence, il aurait été tenu de mentionner dans son bordereau les charges et droits réels, inscrits ou non inscrits, dont il aurait su l'existence. La déclaration qui lui aurait été ainsi imposée eût été un moyen de plus de garantir les droits des tiers, d'épargner des mécomptes à des personnes qui sur la foi des précautions prises et des formalités de publicité accomplies au moment de l'acquisition.

(1) Sous-Commission juridique, séance du 1^{er} février 1894 (*Procès-verbaux*, fasc. n° 5, p. 344 et suiv.).
(2) Des feuillets différents devraient être créés dans les deux dernières hypothèses pour chacun des droits de propriété distincts dont le même lot de terrain serait le support.

sition de leurs droits se croiraient autorisées à compléter définitivement sur la situation acquise. La Sous-Commission, après hésitation, s'était prononcée dans ce sens⁽¹⁾; mais la question qui avait antérieurement divisé le Comité de rédaction et d'études, a été l'objet d'un nouvel examen de la part du Comité de révision et la majorité de ses membres n'a pas été d'avis de maintenir au texte du projet la résolution adoptée par la Sous-Commission. Imposer au propriétaire, en cette seule qualité, la déclaration des droits dont il aurait connaissance et ne pas donner de sanction à cette obligation, c'était écrire une disposition destinée à demeurer lettre morte; établir une sanction, décider que le propriétaire serait passible de dommages-intérêts ou d'une amende, cela pour une omission qui consisterait, en définitive, à n'avoir pas suppléé aux diligences des véritables intéressés, c'était prêter à une accusation de sévérité excessive.

Ce qu'il serait possible d'admettre, si la Sous-Commission persévérerait dans son sentiment et persistait à exiger du propriétaire une déclaration des charges réelles dont il saurait son immeuble grevé, c'est que le conservateur dût faire tenir aux personnes désignées par le propriétaire un avis individuel d'avoir à intervenir pour sauvegarder leurs droits. Ce serait une formalité toute différente de celle que prévoit la seconde partie de la disposition de l'article 90, et qui ne donnerait pas prise aux mêmes objections; mais il n'est pas indispensable d'introduire ces formalités dans la procédure. L'établissement du Livre foncier ne modifiera pas la situation antérieure avant l'expiration du délai de deux ans; c'est une précaution suffisante pour qu'il soit sans inconvénient de laisser aux bénéficiaires de charges réelles le soin de réclamer eux-mêmes, de leur propre initiative, l'inscription de leurs droits.

269. — Les bordereaux produits en vue de l'inscription des droits autres que la propriété contiendront, indépendamment des énonciations que nous avons déjà relevées, une indication spéciale de la date des inscriptions ou transcriptions opérées pour la conservation de ces droits (art. 94). Le motif en est que cette date fixera l'ordre de priorité des inscriptions et que le conservateur lui-même aura besoin de la connaître pour placer chaque inscription à son rang dans les deux dernières sections de la seconde partie du feuillet foncier (art. 100). Semblable énonciation ne présenterait pas le même intérêt en ce qui concerne les actes constatant l'acquisition du droit de propriété, puisque le titre du propriétaire actuel sera le seul titre de cette espèce qui apparaîtra au feuillet foncier au jour de l'établissement du registre, et c'est ce qui explique que l'article 93 se soit abstenu d'exiger la mention de la transcription parmi les énonciations essentielles du bordereau produit pour déclaration d'un droit de propriété reposant sur un titre d'ores et déjà soumis à la publicité; mais peut-être cette abstention n'est-elle pas à approuver d'une manière absolue, et un amendement aurait-il quelque raison d'être. Il est vrai que la date de la transcription n'a pas ici d'importance pour la confection même du feuillet foncier; qu'elle n'a d'intérêt qu'au point de vue des rapports du propriétaire avec les tiers ayant ou prétendant avoir des droits sur son immeuble; il est vrai, d'autre part, que le propriétaire n'acceptera pas que des inscriptions soient portées au nouveau registre à raison de droits qui ne lui seraient pas régulièrement opposables et que les conflits susceptibles de se produire sur ces questions seront presque surement vidés avant l'entrée en vigueur du nouveau régime; il n'en reste pas moins qu'il sera de l'intérêt du propriétaire lui-même que la première inscription du droit de propriété au Livre foncier apparaisse comme fondée sur un titre aussi régulier que possible, partant sur un titre déjà antérieurement consolidé par la publicité dans les cas où elle est nécessaire. L'indication de la date de la transcription devrait donc, même en cas de déclaration d'un droit de propriété, obligatoirement être jointe à celle de la date du titre dans l'inscription portée au registre foncier. La date de la transcription n'est-elle pas d'ailleurs, dans un certain sens et à l'égard de certaines personnes, la vraie date certaine des actes aujourd'hui soumis à cette formalité?

270. — Qu'il s'applique à un droit de propriété ou à tout autre droit, le bordereau pourra être établi en forme authentique, ou en forme d'acte sous signature privée. Le bordereau authentique (art. 95) sera dressé, conformément à la règle posée pour les inscriptions dont la réquisition aura lieu après l'établissement du nouveau régime, par l'officier public détenteur de l'original du titre servant de base à la déclaration. Il fera foi de l'existence de toutes les pièces qu'il mentionnera pour la justification de ses énonciations, soit que ces énonciations se réfèrent à l'état civil et à la capacité du déclarant, soit qu'elles concernent l'acquisition et la constatation de son droit; le conservateur aura seulément à vérifier la pertinence de ces pièces et à s'assurer que leur production, supposée faite, autoriserait l'inscription selon la déclaration. Le bordereau sous seing privé sera simplement signé du déclarant. Il devra être accompagné des pièces nécessaires pour la justification des mentions d'état civil et d'incapacité, selon les dispositions des articles 74 et suivants, ainsi que des actes ou jugements constatant l'acquisition des droits dont il contiendra déclaration; mais cette production pourra se faire par extraits littéraux pour les pièces dont il existera minute (art. 96).

⁽¹⁾ Sous-Commission juridique, séances des 1^{er} et 8 février 1894 (*Procès-verbaux*, fasc. n^o 5, p. 344, 351 à 354, 372).

271. — La formation des livres et la sûreté initiale de leurs énonciations ne pourront que gagner à la production de tous les titres susceptibles d'éclairer le conservateur. Le projet la provoque et la facilite en exonérant les titres produits dans le délai d'enquête de six mois, non pas de tous les droits quelconques, car il y aurait eu la un encouragement à la fraude et une atteinte aux intérêts du Trésor, mais du moins des amendes ainsi que des droits en sus encourus pour inobservation des dispositions des lois fiscales (art. 97).

272. — Les titres produits seront restitués aux intéressés lors de la délivrance des certificats d'immatriculation ou d'inscription qui suivra l'établissement des feuillets fonciers. Il fallait le décider tout à la fois pour éviter de semer l'inquiétude et la défiance parmi les ayants droit; pour ne pas priver ceux-ci de la possession de documents qui leur seraient peut-être indispensables s'ils avaient à établir des droits personnels accessoirement stipulés dans une opération, ou à préciser l'étendue et les modalités de leurs droits réels plus complètement que par les énonciations sommaires du Livre foncier et des certificats d'immatriculation ou d'inscription; pour ne pas imposer aux conservateurs la responsabilité et le travail excessif dont ils auraient eu la charge s'ils avaient dû se faire les gardiens d'un nombre colossal de titres et en délivrer dans la suite, en cas de besoin, des extraits ou des copies. Mais, d'un autre côté, il était nécessaire que le conservateur eût le moyen de se défendre contre les actions en responsabilité provoquées par les inscriptions par lui faites au moment de l'établissement des registres; il importait aussi que les tiers eussent la possibilité de se renseigner à la conservation même sur les conditions d'existence de tel droit et la teneur de tel acte révélés par le feuillet foncier. Tous ces intérêts recevront satisfaction grâce à la mesure que voici. Les titres produits en vue de l'établissement des Livres fonciers seront restitués purement et simplement s'ils ont été transcrits, puisque le conservateur en aura dans ce cas la copie à sa disposition dans les anciens registres; pour ceux qui n'auront pas été transcrits, il en sera tiré une copie certifiée qui demeurera à la conservation au dossier de l'unité foncière (art. 96, § 2).

273. — Les déclarations faites au conservateur pour obtenir l'inscription d'un droit de propriété ou de tout autre droit seront susceptibles d'être contredites au moyen d'oppositions. Le projet n'assujettit ces oppositions à aucune forme déterminée; il admet qu'elles soient adressées au conservateur en forme de lettres recommandées, afin de les rendre aussi peu coûteuses que possible (art. 98). Quant à leurs conséquences, des distinctions sont nécessaires pour les déterminer. Reconnue fondée avant l'expiration du délai d'enquête de six mois, une opposition mettra assurément obstacle à l'inscription, pourvu que l'opposant fasse auprès du conservateur toutes les diligences nécessaires. Mais la seule notification d'une opposition n'aurait pas, tant s'en faut, le même effet. Ceci ressortira des explications que nous allons fournir sur la dernière phase des opérations et l'acte même de la formation des feuillets fonciers.

274. — Il y sera procédé à l'expiration du délai d'enquête de six mois et avec les éléments procurés au conservateur par les déclarations qu'il aura reçues pendant cette période. L'inscription fondamentale, celle du droit de propriété, sera portée sur chaque feuillet selon les données de la déclaration, après vérification que les titres produits avec le bordereau ou dont il atteste l'existence autorisent l'immatriculation sous le nom du requérant. Des considérations précédemment exposées ont cependant conduit la Sous-Commission à décider que le défaut de production d'un titre à l'appui de la déclaration d'un droit de propriété ou même le défaut de déclaration n'empêcherait pas l'immatriculation d'un immeuble. Elle sera opérée, en l'absence de déclaration, sous le nom de la personne qui sera inscrite au cadastre en qualité de propriétaire au jour de l'ouverture du délai d'enquête; elle aura lieu sous le nom du déclarant, nonobstant le défaut de production d'un titre s'il est en possession et reconnu comme tel dans les documents du cadastre.

275. — L'existence de contestations ne retardera pas non plus la formation des feuillets fonciers. Il va de soi que si une opposition a été reconnue fondée avant l'expiration du délai de six mois, l'immatriculation aura lieu sous le nom de l'opposant pourvu qu'il ait fait les diligences nécessaires auprès du conservateur. Lorsque la contestation n'aura pas été vidée, le conservateur procédera à l'immatriculation au profit de la partie qui aura la possession et l'appui des documents du cadastre; mais une prénotation sera insérée au feuillet pour la conservation du droit de l'autre partie. Ici encore le projet a fait état de la valeur que présenteront les données du nouveau cadastre, grâce aux opérations d'ordre juridique qui précéderont l'exécution des travaux techniques et aux mesures qui seront prises pour le tenir à jour (art. 99).

276. — Les droits d'usufruit, les servitudes, hypothèques et autres droits inscrits conformément aux déclarations qui en auront été faites lorsqu'ils seront constatés par un titre et si les déclarations n'ont été contredites par aucune opposition. Ils seront portés dans chaque section du feuillet au rang qui leur appartient selon la législation jusqu'alors en vigueur. L'indication qui sera faite dans les inscriptions des dates de constitution, ainsi que des dates d'accomplissement des formalités antérieures d'inscrip-

tion ou de transcription, permettra de reconnaître l'ordre de priorité à observer entre ceux qui seront inscrits dans des sections différentes, de déterminer, par exemple, si telle constitution de servitude sera ou ne sera pas opposable à un créancier ayant hypothèque sur l'immeuble.

À défaut de production d'un titre à l'appui de la déclaration d'un droit autre que la propriété, l'inscription ne sera pas accordée; il sera seulement inséré au feuillet foncier, sans qu'il soit d'ailleurs besoin d'une demande nouvelle de la partie intéressée ni de formalité spéciale, une prénotation dont l'effet sera précieux en ce qu'elle vaudra conditionnellement comme une inscription.

Il en sera de même lorsqu'une opposition sera venue mettre en question, soit l'existence même du droit, soit seulement son rang. Toutefois, l'inscription aura lieu, avec prénotation dans l'intérêt de la partie adverse, si le déclarant est muni d'un titre et s'il a, en outre, la possession du droit qu'il aura invoqué, car sa réquisition se trouvera alors justifiée aussi longtemps que l'opposant n'aura pas fourni la preuve du contraire, et le refus de l'inscription lui serait un amoindrissement véritablement arbitraire d'une situation acquise.

277. — Dès qu'il était admis qu'aucune opposition ne retarderait l'immatriculation et que, d'autre part, les énonciations du feuillet ne fixeraient pas d'une manière immédiatement définitive la condition juridique de l'immeuble même au regard des tiers, il était sans grand intérêt de frapper de déchéance les oppositions qui ne seraient pas suivies d'une demande en justice dans un délai très bref à compléter de leur date. Les dispositions rigoureuses qui avaient d'abord été proposées et votées dans cet ordre d'idées⁽¹⁾ ne se retrouvent donc pas dans le texte actuel du projet. Les prénotations faites à la suite d'une opposition bénéficieront elles-mêmes d'un régime libéral et seront susceptibles d'un effet plus durable que ne le sera celui des prénotations prévues pour l'époque du fonctionnement normal du Livre foncier lorsqu'elles n'auront pas pour point d'appui une demande en justice (art. 63). L'incertitude qu'elles feront peser tantôt sur la propriété elle-même, tantôt sur l'une de ses charges, ne devra certes pas se prolonger indéfiniment, car un tel état de choses serait en contradiction avec l'institution même des Livres fonciers; aussi arrivera-t-il un moment où elles tomberont au besoin d'elles-mêmes, et où elles devront être rayées d'office; mais il n'en sera ainsi qu'en cas d'inaction de l'opposant jusqu'au dernier jour de ce délai de deux ans à l'expiration duquel la nouvelle législation foncière entrera pleinement en vigueur et les droits antérieurs qui n'auront pas été régulièrement revendus et conservés seront définitivement purgés vis-à-vis des tiers. Les termes du projet ménagent d'ailleurs à l'opposant une dernière ressource. Ils ne lui demandent rien de plus que l'introduction et la mention d'une demande en justice avant le terme fixé, c'est-à-dire une manifestation de son droit et une sorte de renouvellement de sa prénotation exceptionnelle qui ramène la situation au droit commun de l'article 63.

278. — Les feuillets fonciers établis, le conservateur délivrera à chaque propriétaire un certificat d'immatriculation et à tous autres titulaires de droits inscrits au certificat d'inscription. Cette opération ne manquera pas d'appeler l'attention des ayants droit sur la condition qui leur sera faite par le Livre foncier, sur la suite qui aura été donnée à leurs déclarations et sur les oppositions qui auront pu surgir; elle suscitera assurément le régitement définitif de plus d'une situation que la formation du feuillet fera apparaître incertaine. Ce ne sera la pourtant qu'un effet indirect et tout de circonstance; le but immédiat et constant de la formalité sera bien différent: il sera de procurer à chaque intéressé, comme il est légitime, un titre qui atteste l'existence de l'inscription opérée à son profit.

Le certificat d'immatriculation fournira cette attestation dans des conditions qui lui donneront une utilité toute particulière. Il ne se bornera pas, — comme l'aurait fait la copie de bordereau, annotée d'une certification d'inscription, qui a failli être mise en concurrence avec lui⁽²⁾, — à relater l'existence d'une inscription de propriété au profit de telle ou telle personne; il dira ce qu'est ce droit de propriété quant à son assiette, à ses modalités et à ses charges, parce qu'il sera la reproduction complète du feuillet foncier. Nous avons déjà dit quels avantages il offrira grâce à cette forme.

Il ne vaudra que par sa concordance avec le feuillet foncier et n'aura point d'autorité qui lui soit propre. Le Livre foncier seul fera foi, mais, étant données les dispositions édictées par l'article 54, toute inscription nouvelle faite au feuillet sera également portée sur le certificat, et, si la confirmation vient à être détruite, elle ne le sera jamais que momentanément. L'article 105 complètera cette réglementation en permettant au propriétaire d'obtenir aisément du conservateur, toutes les fois qu'il en sera besoin, l'attestation d'une mise à jour et du complet accord des énonciations du certificat avec celles du registre.

279. — Les certificats d'inscription remis aux bénéficiaires de droits autres que la propriété seront d'une forme beaucoup plus simple que les certificats d'immatriculation. Identiques aux certificats dont la délivrance est prévue par l'article 53, pour toute inscription faite sous le nouveau régime, ils ne

⁽¹⁾ Sous-Commission juridique, séance du 1^{er} février 1894 (*Procès-verbaux*, fasc. n° 5, p. 344 et 359).
⁽²⁾ Sous-Commission juridique, séance du 8 février 1894 (*Procès-verbaux*, fasc. n° 5, p. 384 à 390).

Mise en vigueur du nouveau régime. — Période de transition. — Suspension de l'application du principe de la force probante. (Art. 103 et 104.)

280. — L'article ministériel qui sera publié et affiché dans les mêmes formes que les avis qui auront annoncé l'ouverture des opérations relatives à la formation du Livre foncier déterminera, pour chaque commune, la date à partir de laquelle le Livre foncier devra être considéré comme établi. De ce jour le nouveau droit foncier entrera en vigueur dans la commune.

Il importera que la date qui sera ainsi fixée soit aussi rapprochée que possible du moment où le conservateur sera en mesure de faire fonctionner le nouveau registre, car, dès ce moment et jusqu'à la clôture de ses registres d'inscription et de transcription, il aura en réalité la charge d'une double maintenance, puisqu'il lui faudra tenir les feuillets fonciers au courant de toutes les opérations qui donneront lieu à une inscription ou à une transcription. L'Administration de l'enregistrement aura à étudier et à prescrire, à ce point de vue, des mesures que le projet a dû laisser en dehors de ses prévisions.

281. — Mais la nouvelle législation ne débutera pas avec toute sa portée. Le principe qu'aucun des droits assujettis par elle à la publicité ne sera opposable aux tiers à défaut d'inscription ou de prénotation ne s'appliquera intégralement qu'après un délai de deux ans, de même que le principe de la force probante qui renouvellera la fonction et la valeur de la publicité. Jusqu'à l'expiration de ce laps de temps, — qui courra de la date de l'établissement du Livre foncier, — rien ne sera changé aux principes de la législation ancienne sur les effets de la publicité (article 104). Ce sera là, en quelque sorte, une prénotation de l'enquête initiale sur la condition juridique de chaque immeuble. Elle empêchera que personne ne soit victime d'une surprise; elle mettra à l'épreuve la légitimité des cessions que portera le nouveau registre. Nous n'avons plus à exposer les raisons qui ont inspiré cette disposition éminemment prudente; mais il convient d'en préciser le sens exact et les principales conséquences.

282. — Notons d'abord qu'en aucun cas, et même après l'expiration du surcis de deux ans, les inscriptions portées sur le Livre foncier au jour de son premier établissement n'auront une force plus grande que celle des inscriptions qui seront opérées plus tard, lors du plein développement du nouveau régime. La force probante qu'elles acquerront exercera son action vis-à-vis des tiers et dans l'intérêt de ces derniers; mais, dans les rapports d'un acquéreur avec son auteur, dans les rapports d'un légitime propriétaire avec l'usurpateur qui l'aurait directement dépouillé de son bien, nulle inscription, pas plus l'inscription initiale qu'aucune autre, ne purgera jamais par elle seule le vice d'un titre irrégulier ou révoqué, ou ne remplacera un titre dans l'intérêt d'un usurpateur. Le projet ne fait pas, à ce point de vue de la force probante, entre l'immatriculation et les inscriptions postérieures, la différence que l'on rencontre dans la loi tunisienne où l'acte judiciaire de l'immatriculation purge absolument le passé — et la purge d'ailleurs immédiatement — tandis que les inscriptions postérieures ne consolident et ne peuvent le droit que dans l'intérêt des tiers⁽¹⁾; comme le droit Rhénan de 1888⁽²⁾, il n'admet jamais de force probante et d'inangibilité d'une inscription que dans l'intérêt des tiers.

Cette observation nous permet de laisser en dehors des explications qui vont suivre les rapports que nous appellerons, par abréviation et en négligeant le cas d'usurpation, les rapports entre parties. En tant que l'on considérera exclusivement ces rapports, même après l'expiration du délai de deux ans, la valeur de l'inscription ne se mesurera jamais que sur celle du titre qui lui aura servi de fondement. La disposition de l'article 104 est donc ici hors de cause: elle vise exclusivement un second ordre de rapports, des rapports où les intérêts sont des tiers l'un vis-à-vis de l'autre.

283. — Ceci posé, nous envisagerons distinctement la situation qui sera faite au possesseur sous le nom duquel l'immatriculation aura été opérée; celle des titulaires de droits autres que la propriété qui les auront fait inscrire au moment de l'établissement du Livre foncier ou qui bénéficieront au moins d'une prénotation; enfin celle des tiers qui traiteront avec le propriétaire inscrit, postérieurement à l'établissement du Livre foncier, mais pendant le cours du délai de deux ans. Quant à la situation des tiers qui n'acquerront leurs droits qu'après l'expiration de cette période transitoire, il n'est pas besoin que nous nous y arrêtons: elle est connue d'avance et nous l'avons exposée en étudiant le titre II, puisque les principes de la nouvelle loi la régiront avec toute leur force.

(1) Rapp. les art. 38 et 252 de la loi foncière du 15 mars 1891, et les décrets complémentaires du 19 mars 1897, et du 16 juillet 1899.

(2) Loi du 12 avril 1888 sur le régime des Livres fonciers, art. 53.

284. — A l'égard du possesseur qui aura obtenu l'immatriculation, l'article 104 entraînera cette conséquence que tout droit susceptible d'être invoqué sur l'immeuble par un tiers, en vertu de la législation antérieure à l'établissement du Livre foncier, pourra encore être utilement revendiqué pendant deux ans, quoique ce droit, soumis à la publicité par la nouvelle loi, n'ait fait l'objet d'aucune déclaration ou n'ait servi de base à aucune opposition à l'immatriculation.

C'est ainsi que ce propriétaire pourra se voir opposer, indépendamment de toute déclaration antérieure et de toute inscription sur le feuillet de son immeuble, l'effet d'une constitution de servitude émanée d'un précédent propriétaire. Il y faudra parfois que l'acte constitutif ait été transcrit; mais cette transcription elle-même ne sera pas toujours indispensable: sa nécessité dépendra du mode suivant lequel la servitude aura été constituée, et il n'en sera pas besoin, notamment lorsqu'elle aura été établie par voie de disposition testamentaire, puisque ni le Code civil ni la loi du 23 mars 1855 ne soumettent à la publicité les dispositions testamentaires portant constitution ou translation de droits réels immobiliers. Dans ces conditions, le propriétaire du fonds dominant consolidera définitivement son droit pour l'avenir en le faisant reconnaître et inscrire dans les deux ans qui suivront l'établissement du Livre foncier.

Supposons encore qu'en la personne du précédent propriétaire de qui le bénéficiaire de l'immatriculation aura acquis l'immeuble, le droit de propriété fut affecté d'une cause de résolution; que le donateur soit amené à poursuivre la révocation de sa libéralité pour cause d'insécution de ces charges; il lui sera permis de se prévaloir envers le possesseur ayant obtenu l'immatriculation de l'effet rétroactif que les principes du Code civil attachent à la révocation (art. 954, C. civ.) et de revendiquer l'immeuble contre lui. Il sera également permis au donateur, durant le cours du délai de deux ans, de requérir dans le cas où il aura laissé expirer le délai sans donner publicité à son droit éventuel qu'il n'est que dans le cas où il aura laissé expirer le délai sans donner publicité à son droit éventuel qu'il lui sera interdit de l'invoquer au détriment du tiers possesseur de l'immeuble conformément à la disposition de l'article 14.

283. — Pour ce qui est des titulaires de droits autres que la propriété, qui se seront assurés le bénéfice d'une inscription ou au moins d'une prénotation lors de l'établissement du Livre foncier, ces diligences ne leur procureront par elles seules, pendant le délai de deux ans, aucune priorité vis-à-vis des autres ayants droit qui se seraient provisoirement abstenus de toute déclaration ou réclamation, pourvu que la situation de ces derniers ait été régulièrement consolidée d'après la législation antérieure. Les conflits qui surgiront dans de telles circonstances se régleront exclusivement d'après les principes du Code civil et de la loi du 23 mars 1855, soit qu'ils naissent entre personnes tenant leurs droits d'un précédent propriétaire de l'immeuble, soit qu'ils s'élèvent entre personnes ayant traité sous l'empire de la législation antérieure au régime du Livre foncier avec le propriétaire qui aura obtenu l'immatriculation. Si nous considérons, par exemple, un conflit entre deux créanciers hypothécaires, dont l'un aura déclaré son droit antérieurement inscrit et reçu une nouvelle inscription au feuillet foncier, tandis que l'autre s'en sera tenu provisoirement à l'inscription portée sur l'ancien registre et non encore atteinte par la péremption, le conflit se réglera d'après les dates des inscriptions opérées dans l'intérêt de chacun d'eux sur le registre tenu en conformité du Code civil, et l'inscription faite au registre foncier sera aucunement prise en considération pour le trancher. C'est encore l'ancienne législation qui déterminera seule, pendant la période de transition, si une constitution de servitude non déclarée durant la procédure de l'immatriculation, mais pleinement efficace parce que la transcription aura été faite en temps utile, ou parce que le mode suivant lequel la constitution aura eu lieu l'aura affranchie de la formalité, produira son effet au regard d'un créancier ayant hypothèque sur l'immeuble et qui aura attentivement pourvu à ce que l'inscription de son droit soit faite sur le Livre foncier comme sur l'ancien registre. Et de même, tous ces bénéficiaires de droits réels subiront, le cas échéant, et nonobstant la clandestinité qui aura subsisté pendant les opérations d'établissement du Livre foncier, l'effet des actions résolutoires qui, avant l'expiration du délai de deux ans, viendront anéantir rétroactivement le titre du propriétaire dont ils tiendront eux-mêmes leurs droits.

286. — Il ne faudrait pourtant pas se hâter de conclure que l'inscription initiale, — et ceci s'applique à l'inscription du droit de propriété comme à l'inscription d'un autre droit, — sera toujours dénuée de toute valeur qui lui soit propre pour la solution des conflits entre personnes ayant acquis leurs droits sous l'empire de l'ancienne législation. Il faudra, au contraire, s'y attacher soit dans le cas où une inscription antérieure serait frappée de péremption, soit encore si les droits en présence étant également soumis à la publicité selon les anciens principes ni l'un ni l'autre n'a reçu cette publicité, tandis que l'un d'eux aura été régulièrement déclaré en vue de la formation du Livre foncier. L'inscription qui en aura été faite devra alors être considérée comme lui ayant donné publicité à la date de l'établissement du nouveau registre, et elle lui assurera la priorité encore que la réclamation de l'autre droit vienne à se produire avant l'expiration du délai de deux ans.

287. — Il reste à fixer la situation des tiers qui traiteront avant l'expiration du délai de deux ans

avec la personne que le Livre foncier désignera comme propriétaire au jour de l'entrée en vigueur de la nouvelle législation.

Il s'agit de compter, jusqu'à l'expiration du sursis, avec les droits, même non encore inscrits, qui auront été constitués sous l'empire de la loi antérieure et qui satisferont aux conditions qu'elle aura requises pour les rendre opposables aux tiers, par conséquent avec les droits qui auront été conservés par une formalité de transcription ou d'inscription sur les anciens registres et quelquefois même avec des droits demeurés occultes. Ils auront à subir l'effet de toutes les actions nées d'opérations antérieures à l'établissement du nouveau registre qui seront susceptibles d'annuler le droit du propriétaire avec lequel ils auront traité : ces actions produiront leurs effets à leur préjudice et détruiront leurs propres droits selon l'ancienne législation, nonobstant l'ignorance où le Livre foncier les aura laissés de leur existence, parce que l'inscription du propriétaire qui aura obtenu l'immatriculation n'aura pas encore acquis force probante.

Mais la situation de ces personnes sera différente lorsqu'on envisagera relativement à des droits qui n'auront été constitués par leur auteur que postérieurement à l'établissement du Livre foncier. Ces droits ne leur seront opposables qu'à la condition d'avoir été rendus publics en temps utile selon les prescriptions de la nouvelle législation.

Et si, modifiant encore l'aspect des choses, on se demande quelle sera la condition des tiers qui auront traité même pendant la durée du sursis, non pas avec le propriétaire qui aura obtenu l'immatriculation, mais avec un propriétaire subsequnt, avec un nouvel acquéreur, de l'immeuble, les causes de résolution qui pourront affecter le droit de ce dernier comme provenant exclusivement des particularités de son titre ne leur seront opposables que suivant les principes de la nouvelle législation : en tant qu'on la pourra isoler du passé, l'inscription du nouvel acquéreur aura déjà la force probante même avant l'expiration du délai de deux ans.

DISPOSITIONS GÉNÉRALES.

288. — Des dispositions très diverses tant par leur objet que par leur importance qui se trouvent rangées sous cette rubrique, les deux premières se rapportent au certificat d'immatriculation dont la remission sera faite au propriétaire à la suite de toute immatriculation d'un immeuble, soit qu'il s'agisse de l'immatriculation opérée lors du premier établissement des Livres fonciers dans une circonscription, soit qu'il s'agisse d'une immatriculation postérieure due à la formation d'une nouvelle unité foncière. L'utilité et les fonctions de ce certificat, qui reproduit la teneur du feuillet foncier, ont été antérieurement déterminées. On sait qu'il peut égarner aux intérêts la levée d'états d'inscriptions, pourvu que la concordance avec le registre en soit assurée et l'on sait quelles dispositions l'article 54 contient à cet égard : on a vu d'autre part que la représentation de ce titre au conservateur, au cas de réquisition d'inscription d'un transfert de propriété ou d'une constitution de droit réel est exigée à titre de précaution contre des manœuvres frauduleuses et comme preuve que le transfert a été consenti au requérant par le véritable ayant droit. Ces fonctions éventuelles du certificat sont la raison d'être des articles 105 et 106. Le premier a pour but de faciliter l'emploi du certificat comme moyen de constatation de l'état de la propriété grâce à la certification de conformité; quant à l'article 106, il établit des mesures destinées à empêcher qu'il soit fait un usage frauduleux d'un certificat volé au propriétaire ou perdu. et il prévoit en même temps la délivrance d'un nouveau titre susceptible de remplacer aux mains de l'ayant droit le certificat dérobé ou perdu.

De la certification de conformité des certificats d'immatriculation. — Des mesures à prendre en cas de perte et de vol d'un certificat. (Art. 105 et 106.)

289. — La certification de conformité aura pour objet d'établir qu'à la date où elle aura été faite les énonciations du certificat seront entièrement en concordance avec celles du feuillet foncier. Elle impliquera tout naturellement une vérification du certificat et sa mise à jour dans le cas où ses énonciations ne seraient pas complètes : le conservateur sera tenu de la fournir à toute réquisition; elle engagera sa responsabilité. Elle assurera au propriétaire un moyen très simple et très peu coûteux de placer sous les yeux des tiers des renseignements dont la sincérité ne sera pas moins certaine que celle des indications qui seraient fournies par un état d'inscriptions plus détaillés.

Pour ce qui est des cas de perte ou de vol d'un certificat, le propriétaire qui voudra empêcher qu'il ne soit fait un usage frauduleux du certificat dont il aura été dépossédé devra notifier la perte ou le vol au conservateur avec défense d'opérer désormais aucune formalité sur la production de ce titre. Il va de soi que le conservateur serait responsable des suites de l'infraction qu'il aurait commise à cette défense. Le remplacement du titre perdu ou volé aura lieu au profit du propriétaire, sur le vu d'une ordonnance, rendue sur requête par le président du tribunal de la situation de l'immeuble après justification du droit du requérant. Lors de la délivrance du nouveau certificat en duplicata, le conservateur

un fera mention au feuillet foncier afin qu'il ne soit plus procédé à aucune formalité sur la production du certificat originaire et celui-ci sera désormais considéré comme nul et non avenue. Il sera utile en pratique que les certificats délivrés en duplicata se signalent par quelque signe extérieur spécial.

Dispositions pénales. (Art. 107.)

290. — C'est une fraude qu'un vendeur peut aisément commettre et qu'une sanction exclusive-ment civile ne réprime pas d'une manière assez sévère, celle qui consiste à paralyser l'effet d'une pre-mière aliénation par une deuxième vente hâtivement soumise à la publicité; et bien d'autres manœuvres, telles que la dissimulation d'un testament et l'aliénation par l'héritier d'immuebles compris dans les dispositions du défunt, ou bien encore des actes de disposition portant sur biens d'autrui à l'aide d'attestations d'identité mensongères peuvent, par le jeu de la publicité, aboutir à des conséquences dommageables. Le projet n'a pas négligé les mesures propres à prévenir ces méfaits et nous les avons signalés à diverses reprises. Il y a joint une disposition pénale qui viendra réprimer au besoin une forme d'escroquerie ou de vol s'exerçant aux dépens de la propriété foncière. Il est à remarquer que les peines prononcées ne seront encoûtes que s'il y a dommage effectivement causé et si des droits irrévocables ont été constitués au profit de tiers (1).

Détails d'exécution. (Art. 108.)

291. — La loi ne saurait statuer sur tous les détails que l'organisation complète du système des Livres fonciers présente à régler et il convient de remettre au Pouvoir exécutif le soin de développer les dispositions qu'elle aura édictées. Il y aura lieu aussi de fixer les émoluments des officiers publics qui seront associés au fonctionnement de la nouvelle publicité. Il nous sera permis d'exprimer le vœu que les tarifs soient établis avec la modération la plus grande. Le système des Livres fonciers est des-tiné à développer les transactions; il ne faut pas que les frais des formalités y soient au contraire une entrave et que les intérêts soient incités à les éviter par des moyens préjudiciables au bon ordre de la propriété.

(1) Comp. : Code pénal hongrois des crimes et des délits, art. 400 : « Celui qui, à dessein, concourt à ce que des faits, des circonstances ou des déclarations inexactes, touchant essentiellement aux droits et intérêts d'au-trui, soient insérés dans un livre public ou dans d'autres documents publics, sera puni au maximum d'un an de prison. Toutefois, celui qui commet cet acte dans le dessein de se procurer ou de procurer à autrui un gain illégitime sera puni au maximum de cinq ans de réclusion. »
Real Property Act du 7 août 1861 pour l'Australie du Sud, art. 142 : « Quiconque, volontairement ou sciemment, par fraude ou artifice, aura fait ou fait faire sur le registre-matrice une mention de nature à altérer ses titres ou ceux d'un autre sur un immeuble immatriculé, quiconque, par les mêmes actes ou des mentions d'endossement prouvées par la présente loi, et frauduleusement obtenues, et sera convaincu légalement des faits qui précèdent, sera déclaré coupable de félonie et condamné à un emprisonnement qui ne pourra excéder quatre ans, dont une partie en cellule. »
 Add. : *Transfer of Land Act* du 10 juillet 1890 pour Victoria, art. 220 à 222.

