

Juillet 1915 - 1921

15 juillet 1915
Commission de la Réforme du Régime Hypothécaire

(formée, en vertu de la résolution du Sénat du
4 décembre 1896, par la réunion de la Commission
élue le 6 février 1896 et de la Commission élue
le 24 novembre 1896).

M M.

1 ^{er} Bureau :	Ordinaire	Colin
2 ^e Bureau :	E. Guérin	Chouveau
3 ^e Bureau :	H. Girard	H. Michel
4 ^e Bureau :	Guillier	Fenoux
5 ^e Bureau :	Lebert	Cordelet
6 ^e Bureau :	Lemarié	de la Batut
7 ^e Bureau :	Milan	Catalogne
8 ^e Bureau :	Chastenet	Ratier
9 ^e Bureau :	Cordelet	Dicuvon Martin

Président : M. Cordelet

FABRIQUE DE REGISTRES · COPIES DE LETTRES · CARNETS

HORS CONCOURS AUX EXPOSITIONS UNIVERSELLES 1878 · 1889 · 1900



MARQUE DE FABRIQUE

ARTICLES
DE
DESSIN
ET DE
PEINTURE
Maroquinerie
&
ENVELOPPES

FORTIN & C^{IE}

59, Rue des Petits Champs

· PARIS ·

USINE : 184, Faubourg St-Denis

N^o _____

GRAVURE
LITHOGRAPHIE
TYPOGRAPHIE
Fournitures
de
BUREAUX

Pour avoir un Registre semblable, il suffit de rappeler le Numéro ci-dessus

1245 1699



Proès verbaux des Séances

de la Commission de la Réforme du Régime hypothécaire



Séance du 15 juillet 1919

La séance est ouverte à 3 heures, sous la présidence de M. Cordélet, Président.

Présents : M. Cordélet, Théodore Girard, de La Natut.

Excusés : M. J. Guérin et Libert.

M. Cordélet donne lecture du texte de la proposition de loi, adoptée par la Chambre des députés, relative à la suppression de registre des inscriptions en matière hypothécaire.

M. Cordélet fait observer, sur le second alinéa, qu'il ne pourrait remplacer la rédaction : « Il y joint deux bordereaux absolument conformes » par la rédaction suivante : « Il y joint deux bordereaux certifiés conformes ».

M. Théodore Girard, - Si vous souvenez d'accord sur le fond, c'est là une amélioration sur laquelle il n'est peut-être pas nécessaire d'insister.

2
Sur le 1^o (contenu du bordereau), M. Cordélet fait remarquer que la loi belge a prévu avec raison le défaut d'élection de domicile.

M. M. Girard. Le Code de Procédure ne donne-t-il pas la solution de cette difficulté?

M. Cordélet donne lecture des articles 68 et 69 (§ 8) du Code de Procédure.

M. M. Girard. Il serait, en tout cas, difficile d'intercaler ici ce complément du texte.

M. Cordélet continue la lecture de l'art. 1^{er}. Sur le 3^o, il fait remarquer que les mots : « qui a donné naissance au privilège ou à l'hypothèque » sont superflus. Maui, quod abundet non nocet.

Sur le 4^o, il fait observer que les expressions « l'indication des divers mandats dont elles [les créances] sont affectées » sont obscures. En quoi consistent ces mandats ? Le texte du Code civil est plus clair que celui de la proposition.

Sur le paragraphe qui commence par les mots : « l'insertion dans le bordereau... », il expose que ce texte établit de principe nouveau en ce qui concerne la responsabilité des conservateurs. C'est là une partie de la proposition qu'il y a encore lieu d'étudier en très près, en se référant, à titre de

comparaison, à la législature belge.

Même en acceptant ce texte tel qu'il a été voté par la Chambre, il subsistera des questions délicates qui ne pourront être tranchées que par la jurisprudence.

M. Girard - Il ne voit pas s'il conviendrait à l'avis aux tribunaux le droit d'apprécier en cette matière.

M. Cordellet adresse la lecture des divers articles de la proposition de loi.

M. Girard. Pour mettre au point la proposition, il sera indispensable de savoir comment elle est appréciée par les Conservateurs des hypothèques. Il y aura lieu de leur demander de nous faire connaître leurs observations.

La Commission prie M. Cordellet de vouloir bien réviser le texte de la proposition de loi. C'est ce nouveau texte, ^{ainsi} révisé et amélioré, qu'elle prendra pour base de ses travaux ultérieurs.

La séance est levée à 4 h. 1/4.

Le Secrétaire.

Le Président.

4
Séance du jeudi 2 septembre 1915.

Présidence de M. Cordelet, Président.

La séance est ouverte à 3 heures.

Présents: M. Cordelet, Thivolet Girard, Lemaire, Leber, Tratier.

La Commission procède à un échange de vues sur la proposition de loi relative à la suppression du registre des inscriptions en matière hypothécaire.

M. le Président explique que cette proposition a pour but principal de supprimer l'abus qui consistait à copier sur les registres des hypothèques l'intégralité des actes donnant lieu aux inscriptions. Elle permettra, d'autre part, d'éviter le travail considérable de relire des inscriptions qu'entraînerait la division des conservations.

M. le Président ajoute que les conservateurs des hypothèques lui ont adressé sur la proposition de loi une note qu'il y aura lieu d'examiner attentivement.

La Commission désigne M. Thivolet Girard comme rapporteur de la proposition de loi.

La séance est levée à 3 heures $\frac{1}{2}$.

5

Séance du mardi 16 novembre 1915.
Présidence de M. Cordelet, Président.

La séance est ouverte à 2 heures $\frac{1}{2}$.

Présents: M. Cordelet, Théodore Girard, Catolague, ~~Cher~~,
Eugène Guéin, Basin.

Excusé: M. Lemaire.

M. Théodore Girard, rapporteur de la proposition de loi relative à la suppression du registre des inscriptions en matière hypothécaire, expose que cette proposition a été votée par la Chambre d'accord avec les notaires et les conservateurs. Il dit qu'après avoir examiné avec M. le Président le texte transmis au Sénat il demande à la Commission d'adopter ce texte avec quelques modifications, de forme plutôt que de fond, modifications acceptées d'ailleurs par les intéressés.

M. le Rapporteur donne lecture de son rapport, dans lequel il expose et commente les modifications qu'il demande d'apporter au texte de la Chambre et il conclut à l'adoption de la proposition ainsi modifiée.

M. Eugène Guéin demande pour quoi M. le Rapporteur propose de dispenser de produire son titre ~~le créancier qui requiert inscription de séparation de patrimoines.~~ le créancier qui requiert inscription de séparation de patrimoines.

M. le Président. L'inscription en question ne compromet pas les droits des créanciers des héritiers, bien qu'elle soit dirigée contre eux; et d'ailleurs, le créancier ou défendeur qui aura requis l'inscription devra produire son titre plus tard. Il vaudra que cette inscription lui serve à quelque chose.

M. Théodore Girard, rapporteur. Notre texte ne change

rien sur ce point à la pratique actuelle.

M. Eugène Guisier - En somme la justification du droit des créanciers du défunt à requérir l'inscription sera exigée, mais seulement après coup.

M. Théodore Girard, rapporteur - C'est cela!

M. le Président demande que le texte ne rende pas obligatoire l'évaluation des créances éventuelles ou conditionnelles. Cette évaluation est inutile.

M. Théodore Girard, rapporteur - Les créanciers peuvent cependant avoir intérêt à connaître le montant de ces droits éventuels ou conditionnels.

M. le Président - S'ils sont déjà évalués dans le titre, il est inutile de faire une nouvelle évaluation; s'ils sont au contraire indéterminés, il va de soi qu'ils devront être évalués pour être inscrits, il n'y a pas besoin de le dire.

M. Théodore Girard, rapporteur, accepte la suppression demandée par M. le Président.

M. le Président dit que pour sa part il serait volontiers allé jusqu'à interdire, à fin de nullité, d'accueillir les bordereaux surchargés de mentions inutiles. Il se borne à demander, d'accord avec M. le Rapporteur, qu'il soit spécifié que les bordereaux devront contenir "exclusivement" les mentions énumérées dans le texte de l'article 1^{er} de la proposition de loi.

M. Lebert demande des éclaircissements sur l'avant dernier paragraphe de l'article 1^{er} de la proposition de loi, paragraphe aux termes duquel la nullité d'une inscription ne pourra être demandée que par ceux auxquels est assignée dans le bordereau d'inscriptions obligatoires, par

rait préjudice.

M. le Président explique que cette disposition très importante a pour but d'empêcher que l'on continue à accumuler de plein droit, comme l'on fait aujourd'hui, et en dehors de tout préjudice des créanciers, des inscriptions ne contenant pas les énonciations "substantielles" que la jurisprudence a distinguées des autres. Désormais on ne pourra obtenir l'accumulation qu'à condition de justifier d'un préjudice; ce sera une question de fait.

La Commission approuve les termes et les conclusions du rapport et en autorise le dépôt sur le bureau du Sénat.

M. le Président dit qu'il y aurait peut-être lieu, avant de faire imprimer le rapport, de le communiquer en épreuve à M. le Ministre de la Justice afin de recueillir ses observations.

M. Théodore Girard, rapporteur, dit que cela lui paraît inutile, la proposition de loi ayant recueilli à la Chambre le plein assentiment du Gouvernement.

M. le Président. - Oui, mais nous avons modifié le texte adopté par la Chambre.

La séance est levée à 3 heures 40 minutes.

Séance du mardi 7 décembre 1915.
Présidence de M. Cordelet, Président.

La séance est ouverte à 3 heures.

Présents : M. Cordelet, Chivolle Girard, Catalogne, Guillier.

Excusé : M. Lemaire.

La Commission examine les divers amendements à la proposition de loi relative à la suppression du registre des inscriptions en matière hypothécaire qui ont été déposés par M. Chastant.

M. Chivolle Girard, rapporteur - Tout d'abord, M. Chastant a déposé un contre-projet ainsi conçu :

ARTICLE PREMIER.

Dans toutes les déclarations de mutations par décès, tous les actes et contrats déclaratifs, attributifs ou translatifs de droits réels immobiliers, l'identité des parties sera constatée par la production et l'énonciation des actes de l'état civil légalisés, l'indication de leur qualité de célibataire ou d'époux et, dans le cas de mariage en cours, de celle du régime matrimonial adopté, ainsi que de la date, du nom et du lieu de résidence du notaire rédacteur du contrat, ou du lieu et de la date de célébration du mariage, à défaut du contrat l'ayant précédée.

Celle des immeubles, par l'extrait littéral de la matrice cadastrale, conformément à l'article 675 du Code de procédure civile et à l'article 2 de la loi du 3 novembre 1884.

Si les biens ont fait l'objet d'un partage ou d'un lotissement, on annexera au contrat le plan du morcellement, à l'échelle du plan cadastral de la commune, de la situation de biens, certifié par un géomètre expert et, le cas échéant, les procès-verbaux de bornage. Ces pièces seront délivrées gratuitement si elles ont été dressées par des agents de l'Etat, et, dans tous les cas, affranchies des droits de timbre et d'enregistrement.

Ces justifications sont imposées à tous actes authentiques ou sous signatures privées et à tous jugements et arrêts déclaratifs, attributifs ou translatifs de droits réels, ainsi qu'aux déclarations de mutations par décès faites conformément aux articles 27 de la loi du 22 frimaire an VII et 2 de celle du 6 décembre 1897.

9

Au cas d'inexécution ou de justifications incomplètes le receveur de l'enregistrement refusera la formalité et, s'il s'agit d'un officier ministériel, celui-ci sera frappé d'une amende de 10 francs sans décimes et non susceptible de remises ou de restitution, sous quelque prétexte que ce soit.

Article 2.

A partir du 1^{er} janvier 1916, le service des mutations foncières sera transféré à titre définitif aux receveurs de l'enregistrement, ainsi que les crédits qui lui sont affectés chaque année par la loi de finances.

Les [receveurs feront, jour par jour, au fur et à mesure des enregistrements, l'application des mutations sur un double des matrices cadastrales qui restera à leur charge sans pouvoir être déplacé.

ARTICLE 3.

Un règlement d'administration publique déterminera les détails d'exécution des articles ci-dessus.

Sont abrogés tous articles de loi contraires aux dispositions qui précèdent.

M. Théodore Girard, rapporteur. — Le contre-projet n'a aucun rapport avec la proposition adoptée par la Chambre et que le Sénat a renvoyé à notre examen.

M. Chastenet paraît hostile à cette proposition; il eût été préférable qu'il la combattît ouvertement plutôt que de s'y opposer en contre-projet sans lien avec elle. (Assentiment)

M. Guillot. — Le contre-projet impose d'ailleurs à ceux qui requièrent une inscription ou une transcription des exigences excessives.

M. le Président. — Il détermine d'une manière uniforme les inscriptions qui devront contenir non seulement les bordereaux, mais tous les actes, déclarations, jugements et arrêts soumis à la transcription ou à l'inscription. Il constitue donc plutôt un contre-projet au projet sur la réforme hypothécaire qu'à la modeste proposition sur laquelle le Sénat est

appelé à se prononcer.

M. Théodore Girard, rapporteur. - Je propose d'en demander la disjonction comme étrangère à la question de la suppression du registre des inscriptions.

La proposition de M. Théodore Girard, rapporteur, est adoptée.

M. Théodore Girard, rapporteur. - Le second amendement de M. Chastant est relatif à l'article 1. Le voici tel qu'il est :

ARTICLE PREMIER.

Au premier paragraphe supprimer la deuxième phrase de ce paragraphe, et le rédiger comme suit :

L'article 2148 du Code civil est rédigé ainsi qu'il suit :

« Pour opérer l'inscription, le créancier représente, soit par lui-même, soit par un tiers, au conservateur des hypothèques, l'original ou une expédition authentique du jugement ou de l'acte qui donne naissance au privilège ou à l'hypothèque. »

Au 2^e paragraphe du même article, supprimer le mot « manuscrit », et le rédiger comme suit :

« Il y joint deux bordereaux absolument conformes dont un décret déterminera l'aspect extérieur, ainsi que le type du papier sur lequel ils seront obligatoirement écrits à peine de rejet. Les deux bordereaux sont, également, à peine de rejet, signés par le requérant ou son représentant et certifiés exactement collationnés. »

Pour le paragraphe 3, 2^e, rétablir le texte voté par la Chambre des Députés ainsi conçu :

« 2^e Tous les nom et prénoms du débiteur, dans l'ordre de l'état civil, son domicile, date et lieu de naissance, sa profession, s'il en a une connue, ou une désignation individuelle et spéciale, telle que le conservateur puisse reconnaître et distinguer dans tous les cas l'individu grevé d'hypothèque. »

Pour le paragraphe 5, rétablir le texte voté par la Chambre des Députés, et ainsi conçu :

« Cette dernière disposition n'est pas nécessaire dans le cas des hypothèques légales ou judiciaires ; à défaut de convention, une seule inscription pour ces hypothèques frappe tous les immeubles compris dans l'arrondissement du bureau. »

M. Théodore Girard, rapporteur. - Au 1.^{er} §, M. Ches-
tent propose de revenir au texte voté par la Chambre
en supprimant ce que nous y avons ajouté et qui a
trait aux inscriptions de séparations de patrimoines et
de hypothèques légales. En permettant de requérir ces
inscriptions sans communication de titres, nous ne faisons
que consacrer un état de choses existant.

M. Guichis. - L'amendement va sur le point à l'encon-
tre de notre but, qui est de réduire les formalités, de
diminuer la procédure. En ce qui concerne d'ailleurs les
hypothèques légales il n'existe pas d'autre titre que la
loi elle-même.

La partie de l'amendement relative au 1.^{er} § est repoussée.

M. Théodore Girard, rapporteur. - Pour le 2.^o §, M. Ches-
tent accepte votre rédaction, mais il demande la sup-
pression du mot "manuscrits" après le mot "bordereaux".

Si le mot "manuscrits" n'était pas adopté, les bordereaux
pourraient être simplement dactylographiés, ce qui
entraînerait souvent des erreurs. En exigeant que les bor-
dereaux soient écrits à la main, nous appelons l'atten-
tion sur l'importance de la rédaction de ces bordereaux
et nous établissons une garantie dans l'intérêt même
de ceux qui prennent inscription.

La partie de l'amendement relative au 2.^o § est repoussée.

M. Théodore Girard, rapporteur. - Au 3.^o §, 2.^o, M. Ches-
tent demande que l'on revienne au texte voté par la

Chambre, c'est-à-dire que l'on conserve la rédaction ac-
tuelle du Code civil, qui prévoit, en ce qui concerne le
débiteur, une simple "désignation individuelle et
spéciale", telle que le conservateur puisse reconnaître et
distinguer dans tous les cas l'individu grevé d'hypo-
thèque.

M. le Président. - Personne n'a jamais su exactement ce

que voulait dire cette formule du Code civil. Il est probable qu'elle vise les personnes morales.

M. Lataste. - Le texte adopté par la Commission est beaucoup plus clair et préférable : il spécifie que, s'il s'agit d'une société, la raison sociale et le siège doivent en être indiqués dans les bordereaux.

M. Théodore Girard, rapporteur. - Si l'on acceptait le maintien du texte actuel du Code civil, il serait bien inutile d'exiger l'indication des nom et prénoms, domicile, date et lieu de naissance, profession du débiteur. Cette exigence doit être seule conservée ; elle permet d'éviter toute erreur sur la personne du débiteur.

M. Guillot. - En effet, les nom, prénoms, date et lieu de naissance sont choses immuables, tandis que l'espèce de signalement que M. Chastant voudrait voir consigner est sujet à des modifications qui ne permettent pas de le substituer à des indications stables, de caractère permanent.

Je prie simplement observer qu'il sera souvent difficile de connaître les prénoms du débiteur « dans l'ordre de l'état civil » comme la Commission le demande dans son texte. Les intéressés eux-mêmes ignorent souvent ceux de leurs prénoms.

M. Théodore Girard, rapporteur. - Je crois que nous ferons une bonne chose en exigeant des indications assez précises pour prévenir les erreurs.

En partie, le l'amendement relative au 3.º § est repoussé.

M. Théodore Girard, rapporteur. - Au 5.º §, M. Chastant demande la suppression du mot « généraux » que nous avons ajouté au texte de la Chambre après les mots « hypothèques légales ». Si nous avons spécifié que l'indication de l'espèce et de la situation des biens sur lesquels le privilège ou l'hypothèque est consacré ne

cesserait d'être exigé qu'en cas d'hypothèque légale "générale", c'est qu'une hypothèque légale peut être prise sur un immeuble spécial.

M. le Président. Une hypothèque légale de mineurs peut avoir été révoquée.

La partie de l'amendement relative au 5.° est repoussée.

M. Théodore Girard, rapporteur. Nous arrivons maintenant à un amendement à l'article 4, qui est ainsi conçu :

ARTICLE 4.

Rédiger comme suit le 1° et le 2° en rétablissant le texte voté par la Chambre des Députés et ainsi conçu :

« 1° Les nom, prénoms, domicile du créancier éventuel, sa profession s'il en a une et l'élection d'un domicile pour lui dans un lieu quelconque du ressort du tribunal civil de première instance de la situation des biens ;

« 2° Tous les nom et prénoms du débiteur éventuel, dans l'ordre de l'état civil, son domicile, date et lieu de naissance, sa profession, s'il en a une connue, ou une désignation individuelle et spéciale, telle que le conservateur puisse reconnaître et distinguer dans tous les cas l'individu grevé d'hypothèque. »

L'article 4 de notre texte introduit dans l'article 2153 du Code civil une rédaction qui n'a pas été votée par la Chambre. M. Chastenet propose de spécifier qu'il s'agit de créanciers et de débiteurs éventuels, puisque nous sommes en matière d'hypothèque légale, et, d'autre part, en ce qui concerne les débiteurs, de les désigner comme l'a voulu la Chambre, c'est-à-dire en permettant de se contenter d'un simple signalement prévu par le Code civil.

M. Catolique. Les créanciers ou les débiteurs ont-ils réellement une créance ou une dette ou ils ne l'ont

pas. Qu'est-ce qu'un créancier ou un débiteur éventuel ?

M. le Président. - Un créancier éventuel est celui qui n'a pas encore de droits acquis. Par exemple une mineur qui a perdu sa mère peut éventuellement avoir plus tard des reprises à exercer au nom de celle-ci.

M. Chastenet voudrait évidemment que toutes les hypothèques légales fussent inscrites. C'est le système belge, ce n'est pas le nôtre.

M. Théodore Girard, rapporteur. - M. Chastenet voudrait la suppression de toute hypothèque occulte.

M. Guillemin. - Et c'est précisément un système des lois foncières.

M. le Président. - Cette réforme coûterait des centaines de millions : le moment serait mal choisi pour engager une pareille dépense.

M. Guillemin. - Il faut tenir compte aussi de ce que chez nous la propriété est extrêmement divisée.

M. Latafougne. - Tous l'instant il ne s'agit que de la suppression du registre des inscriptions.

M. Guillemin. - La question de l'inscription des hypothèques légales est une grosse question qu'il y aurait peut-être intérêt à résoudre dans le sens de la diminution de la charge des tuteurs, à un moment où par l'effet de la guerre un très grand nombre de tutelles vont s'élever. Mais cette question ne peut être soulevée à propos de la réforme très simple et très limitée qui fait l'objet de la proposition de loi.

L'amendement est repoussé.

M. Théodore Girard, rapporteur. - Enfin le dernier amendement de M. Chastenet est relatif à l'article 6 de la proposition de loi. Il est ainsi conçu :

ARTICLE 6.

(Ancien art. 3 de la Chambre des Députés.)

Rétablir le texte de l'article 3 voté par la
Chambre des Députés et ainsi conçu :

« La présente loi sera applicable trois mois après
la promulgation du décret prévu à l'article premier
de la présente loi. »

En somme, M^r Chastenet demande la suppression de
la phrase que nous avons ajoutée au texte de la
Chambre : " A l'expiration du même délai, les
conservateurs assésent de copier sur leurs registres les
bordereaux d'inscription. "

M^r Guillier - Cette phrase est peut être inutile.

M^r Théodore Girard, rapporteur - Elle semble, en effet,
avoir le caractère d'une redondance. Je suis, pour un
part, disposé à en accepter la suppression.

M^r le Président - Il faut cependant bien dire for-
mellement que l'article 2150 du Code civil, qui
oblige le conservateur à mentionner sur un registre
le contenu des bordereaux, cesse d'être applicable.

M^r Guillier - A quoi bon ? Cela résulte de toutes les
dispositions de la loi nouvelle.

La Commission adopte l'amendement de M^r
Chastenet à l'article 6.

Sur une question de M^r Guillier, M^r Théodore
Girard, rapporteur, précise qu'actuellement les con-
servateurs gardent à la fois les bordereaux et les regis-
tres d'inscription. D'ici là il n'y aura plus que
des bordereaux.

M^r l'orateur ajoute qu'il en résultera une dimi-
nution de travail pour les conservateurs, qui n'auront
plus à faire les inscriptions sur des registres. Il en
résultera également une économie pour l'Etat, qui

ni aura plus à payer les registres.

M. le Président fait observer que la question de la suppression des registres de transcription n'est pas résolue par la loi nouvelle, qu'elle reste donc usée. D'ailleurs, on a déjà admis que sans pas l'authenticité de la teneur des actes, mais un simple extrait de ces actes devrait être transcrit.

La séance est levée à 4 heures.

17

Séance du jeudi 18 octobre 1917.
Présidence de M. Cordelet, Président.

La séance est ouverte à 3 heures.

Présents : M. M. Cordelet, Théodore Girard, Létour, Chastenet, Colin, Guillier, Lunarié.

La Commission désigne M. Théodore Girard comme rapporteur de la proposition de loi relative à la suppression du registre des inscriptions en matière hypothécaire et modifiant les articles 2148, 2150, 2152, 2153 et 2108 du Code civil.

M. Théodore Girard, rapporteur, donne lecture du rapport qu'il a préparé sur cette proposition de loi. Il expose que celle-ci a été votée par la Chambre le 1^{er} mars dernier après que le Sénat avait repoussé le 16 décembre 1915 une autre proposition du même auteur (M. Viollette, député) ayant le même objet. Il conclut à l'adoption du texte adopté par la Chambre avec une addition proposée par M. Milon à l'article 1^{er} (qui modifie l'article 2148 du Code civil) et une autre addition au même article proposée par M. Chastenet.

Voici l'article 1^{er} de la proposition de loi tel qu'il a été voté par la Chambre :

L'article 2148 du Code civil est rédigé ainsi qu'il suit :

« Pour opérer l'inscription, le créancier représente, soit par lui-même, soit par un tiers, au conservateur des hypothèques, l'original ou une expédition authentique du jugement ou de l'acte qui donne naissance au privilège ou à l'hypothèque. Peuvent être requises toutefois, sans communication de titres, les inscriptions de séparations de patrimoines établies par l'article 2111 et les inscriptions d'hypothèques légales.

« Il y joint deux bordereaux absolument conformes, dont un décret déterminera l'aspect extérieur, ainsi que le type et le coût du papier fourni par l'Administration aux frais des requérants, sur lequel ils seront soit manuscrits,

soit imprimés, à peine de rejet obligatoire pour le conservateur. Les deux bordereaux sont également, à peine de rejet, signés par le requérant ou son représentant et certifiés exactement collationnés.

« Chacun des bordereaux contient exclusivement :

« 1° Les nom, prénoms, domicile du créancier, sa profession s'il en a une ; s'il s'agit d'une société la raison sociale et le siège, et l'élection d'un domicile dans un lieu quelconque du ressort du tribunal civil de première instance de la situation des biens ;

« 2° Tous les nom et prénoms du débiteur dans l'ordre de l'état civil, son domicile, la date et le lieu de naissance, sa profession s'il en a une connue, et s'il s'agit d'une société la raison sociale et le siège. L'indication des prénoms du débiteur dans l'ordre de l'état civil, de la date et du lieu de naissance, n'est pas applicable aux inscriptions d'hypothèque judiciaire ;

« 3° La date et la nature du titre qui a donné naissance au privilège ou à l'hypothèque ; et, au cas où le requérant est légalement dispensé de la représentation d'un titre, les bordereaux énoncent la cause et la nature de la créance ;

« 4° Le capital de la créance, ses accessoires et l'époque d'exigibilité. Sauf dispense légale, le requérant doit évaluer les rentes, prestations, droits indéterminés ; et, si les droits sont éventuels ou conditionnels, indiquer sommairement l'événement ou la condition dont dépend l'existence de la créance ;

« 5° L'indication de l'espèce et de la situation des biens sur lesquels il entend conserver son privilège ou son hypothèque et, en outre, l'indication des numéros et sections du cadastre pour toutes les communes où le cadastre aura été refait en vertu de la loi du 17 mars 1898.

« Cette dernière disposition n'est pas nécessaire dans le cas des hypothèques légales générales ou judiciaires ; à défaut de convention, une seule inscription pour ces hypothèques frappe tous les immeubles compris dans le ressort du tribunal civil de la situation des biens.

« L'omission dans les bordereaux d'une ou de plusieurs des énonciations prescrites tant par le présent article que par l'article 2153 ci-après n'entraînera nullité de l'inscription que lorsqu'il en résultera un préjudice au détriment des tiers. La nullité ne pourra être demandée que par ceux auxquels l'omission ou l'irrégularité porterait préjudice, et les tribunaux pourront, selon la nature et l'étendue du préjudice, annuler l'inscription ou en réduire l'effet. »

L'abolition proposée par M. Thilou et acceptée par M. Théodore Girard, rapporteur, se placera à la

suite du 2.^e § du texte ci-dessus. Elle est ainsi rédigée :

Au cas où l'inscrivant ne se serait pas servi du modèle-type, le conservateur sera néanmoins tenu de prendre l'inscription qui sera valable. Mais il mettra l'inscrivant en demeure, par un simple avis recommandé, d'avoir à substituer aux bordereaux irréguliers en la forme des bordereaux réglementaires dans la quinzaine de la date d'avis, sous peine d'une amende de 100 francs au profit du Trésor.

Quant à l'addition proposée par M.^l Chastant et également acceptée par M.^l Théodore Girard, rapporteur, elle se placerait à la suite du 5.^e de l'énumération de l'article 1.^{er} et serait ainsi conçue :

« Lorsque des immeubles compris sous un même numéro cadastral feront l'objet d'un lotissement, ou d'un partage ou licitation amiable ou judiciaire, il sera annexé au contrat ou au cahier des charges un plan du morcellement, à l'échelle du plan cadastral, certifié par les parties, ainsi que, le cas échéant, le procès-verbal de bornage, ces pièces étant, dans tous les cas, affranchies des droits de timbre et dispensées d'enregistrement. L'inscription prise, en vertu du titre, devra énoncer les nouveaux numéros correspondant aux divisions du plan de morcellement. »

M.^l Chastant. J'estime qu'en abordant la réforme hypothécaire comme on le fait dans la proposition de loi qui vous est soumise par la suppression du registre des inscriptions ou tout une mauvaise méthode ; il vaudrait beaucoup mieux adopter franchement le système des titres fonciers et réaliser ainsi d'un coup - sans grande difficulté, d'ailleurs - une réforme utile et digne de ce nom. Néanmoins je ne m'oppose pas à l'adoption du texte voté par la Chambre avec l'addition que j'ai présentée et que M.^l le rapporteur a bien voulu accueillir ; l'insertion dans la proposition de mon paragraphe additionnel constitue une transaction que j'accepte.

Mais je ne puis m'empêcher de faire observer une fois de plus que la révision du cadastre, à laquelle certains s'attachent, demanderait des années et des centaines de millions, que pratiquement donc elle est impossible, sans compter que l'œuvre serait continuellement à recommencer.

Au surplus le système de notre Code civil en matière hypothécaire est aujourd'hui entièrement défectueux et tous les autres pays l'ont abandonné : en Alsace on s'en est passé très simplement de ce système à un autre, intermédiaire entre celui-ci et celui des lois féodales.

Le système de notre Code civil est basé sur la qualification des personnes, des propriétaires ; il est essentiellement personnel. Il engendre de grandes incertitudes. Pour réaliser un régime hypothécaire véritablement rationnel il faudrait faire de l'hypothèque un droit réel en supprimant les hypothèques générales non inscrites. Toute mutation immobilière devrait entraîner l'établissement d'un plan de l'immeuble qui en fait l'objet, plan que l'on rattacherait au cadastre et qui permettrait ainsi de tenir ce dernier constamment à jour. - A l'heure actuelle, le cadastre n'est même plus au courant de la répartition des propriétés, bien loin de l'être de la répartition des cultures ; il est absolument possible d'y trouver des erreurs.

En attendant que le système que je préconise puisse prévaloir je me contente de la réforme partielle qui résultera de l'adoption de mon § additionnel à l'article 1.^{er} de la proposition de loi actuellement en discussion.

M.^r le Président. - Avec ce § additionnel, quand il y aura des divisions de parcelles, un plan de

moralement devra être joint à l'acte de morallement.

M. Libert. - Le plan devra-t-il être intercalé dans le cadastre ?

M. Chastenet. - Ce serait là la réforme que je souhaiterais voir accomplir ; mais pour le moment je n'en demande pas tant ; je me borne à demander que le plan soit annexé au contrat ou au cahier des charges et qu'il soit à l'échelle du plan cadastral.

M. Libert. - Si on n'oblige pas les maires à intercaler le nouveau plan entre les deux feuillets du cadastre qu'il modifie, il pourra y avoir des conflits entre deux propriétaires également de bonne foi, l'un invoquant le nouveau plan, l'autre le cadastre.

M. le Président. - Non, car lorsqu'on vendra une parcelle ayant été divisée on montrera le titre constatant la division et auquel le nouveau plan sera annexé.

M. Chastenet. - En Alsace-Lorraine où a été réalisée la réforme partielle que je réclame aujourd'hui pour notre pays, chaque sous-maire foucau vient prendre sa place dans le plan cadastral qui ne sert plus que de repère.

M. Libert. - Alors ce plan cadastral est toujours vivant ?

M. Chastenet. - Oui. Cela est indispensable pour qu'il corresponde à la réalité. A l'heure actuelle il ya en France des communes où le plan cadastral ne répond plus à rien.

M. Libert. - Pourquoi ne demandez-vous pas que les nouveaux plans établis en cas de division soient obligatoirement dénoncés aux maires ?

M. Chastenet. - Les conservateurs qui seraient chargés

22.
de cette diminution, se plaignent déjà d'avoir trop de travail; c'est pour cela qu'ils réclament la suppression du registre des inscriptions. Et puis il faudrait commencer par unifier le service des hypothèques qui aujourd'hui est morcelé entre de nombreuses administrations.

M. Guilhaud. - Nous ne sommes pas saisis actuellement de la question générale des hypothèques, nous n'avons à nous prononcer que sur un point précis: y a-t-il lieu de supprimer le registre des inscriptions hypothécaires et de le remplacer par des feuilles volantes reliées ensuite les unes aux autres? Pour ma part, j'admets cette réforme, mais j'estime qu'on ne devrait pas changer les termes de l'article 2148 du Code civil, comme le fait l'article 1.^{er} du texte voté par la Chambre, en obligeant le créancier qui requiert l'inscription, à peine de nullité, à porter sur les bordereaux qu'il représentera au conservateur l'indication des numéros du cadastre pour les biens sur lesquels il entend conserver son privilège ou son hypothèque. Ce fait-il sera extrêmement difficile de retrouver ces numéros sur le plan cadastral et même dans bien des cas on se heurtera à cet égard à des impossibilités matérielles.

Chez moi, dans la Bretagne, les propriétés se vendent dans référence aux numéros du cadastre; on ne mentionne ces numéros que dans les contrats passés avec le Crédit foncier, parce que ce dernier établissement l'exige.

M. Théodore Girard, rapporteur. - Comment peut-on identifier les immeubles sans se reporter aux numéros du cadastre?

M. Guilhaud. - Je demande que l'on se borne à substituer les feuilles volantes au registre des inscriptions sans introduire d'autres modifications dans le Code civil.

M. le Président. - Je désire répondre à M. Guillier qu'à mon avis il n'est jamais impossible de retrouver les numéros du cadastre.

M. Chastenet. - Il faut obtenir que les choses soient faites désormais plus soigneusement qu'aujourd'hui pour les mutations de propriétés, de manière que la consistance de celles-ci soit mieux établie. Si on n'a tout fait pas à ce résultat, on ne fait qu'une semblance de réforme. C'est pourquoi la référence aux numéros du cadastre me semble souhaitable.

M. Guillier. - J'ai une autre observation à présenter: le texte qui nous est présenté oblige le créancier à inscrire sur le bordereau, entre autres indications, "tous les noms et prénoms des débiteurs dans l'ordre de l'état-civil". Cette exigence me paraît excessive, surtout si elle est imposée à peine de nullité.

M. Théodore Girard, rapporteur. - Les notaires l'acceptent. Elle aura l'avantage d'empêcher des erreurs sur la personne.

M. Guillier. - Je n'ai jamais vu commettre des erreurs de ce genre.

M. Lemarié. - Ni moi non plus.

M. Guillier. - Il y a, d'ailleurs, bien des moyens de distinguer les gens en dehors de l'ordre de leurs prénoms.

M. Théodore Girard, rapporteur. - Je fais observer que l'indication des prénoms dans l'ordre de l'état-civil n'est pas prescrite à peine de nullité.

M. Colin. - Alors, cela a peu d'importance.

M. Théodore Girard, rapporteur. - Le conservateur ne pourra même pas rejeter le bordereau sous prétexte que les prénoms des débiteurs n'y figurent pas dans l'ordre de l'état-civil.

M. Guillier. - En effet, le conservateur n'est pas un agent de contrôle. Ce ne peut donc être que le tribunal qui jugera si telles ou telles énonciations sont essentiellement et doivent être exigées, qui appréciera si tel ou tel bordereau est valable ou non.

M. Théodore Girard, rapporteur. Le texte du nouvel article 2148 du Code civil que nous vous proposons de voter porte que l'omission dans les bordereaux d'une ou de plusieurs des énonciations prescrites n'entraînera nullité de l'inscription que lorsqu'il en résultera un préjudice au détriment des tiers; et il ajoute que la nullité ne pourra être demandée que par ceux auxquels l'omission ou l'irrégularité porterait préjudice.

M. Guillier. - Je ne vois pas bien comment, dans quelles circonstances l'omission ou l'irrégularité en ce qui concerne l'indication des prénoms du débiteur pourrait préjudicier à un tiers.

M. Colin. - Il faut y avoir concours de créanciers hypothécaires.

M. Théodore Girard, rapporteur. - Je puis être induit en erreur sur la situation de celui à qui je fais un prêt; je puis croire, à raison de l'irrégularité de certaines indications, qu'il n'était pas grevé d'hypothèque.

Je demande à la Commission d'accepter le texte que nous lui présentons pour l'article 1^{er} du projet de loi. Le texte réunit les adhésions de tous les intéressés, conservateurs, notaires, etc.

M. Guillier. - Je ne m'oppose pas à l'adoption de ce texte, mais je maintiens mes réserves au sujet de l'ordre des prénoms et de la référence aux numéros du cadastre.

L'article 1^{er}, tel qu'il est proposé par M. Théodore Girard, rapporteur, est adopté. Les articles 2 à 7 et dernier ainsi que l'ensemble du projet de loi sont également adoptés.

Unanimement adoptés.

Le rapport est approuvé et la Commission en autorise le dépôt sur le bureau du Sénat.

La séance est levée à 4 heures 27 minutes.

Séance du jeudi 20 février 1919.
Présidence de M. Cordelet, Président.

La séance est ouverte à 2 heures.

Présents : M. Cordelet, Milan, Lebert, Fenoux,
E. Guirin, Bismarre Martin, Brouwers.

La Commission examine la proposition de loi de M. Milan et J. Loubet, qui lui a été renvoyée par le Sénat, et qui est relative à la suppression du registre de la transcription et à la modification de la loi du 23 mars 1855 et des articles 7069, 2781 et 2782 du Code civil.

M. le Président donne la parole à l'un des auteurs de la proposition de loi, M. Milan, pour en exposer l'objet et les dispositions.

M. Milan. - Notre proposition de loi a essentiellement pour objet de compléter la loi du 1^{er} mars 1918, qui, votée par le Sénat sur le rapport de M. Théodore Gizard, a supprimé le registre des inscriptions en matière hypothécaire; elle constitue la suite logique de cette loi et l'on pourrait même se demander pour quelle raison le Parlement supprimant le registre des inscriptions n'a pas supprimé en même temps le registre des transcriptions.

M. le Président. - C'est qu'on a préféré scinder la réforme pour éviter une opposition que l'on craignait devoir être très vive. Mais les deux choses sont annexes.

M. Milan. - En tout cas, du moment que l'on a adopté la première partie de la réforme il n'y a plus de motif aujourd'hui de laisser en suspens la seconde partie. Notre proposition tend donc à supprimer le registre des transcriptions et à remplacer la formalité de la transcription par le dépôt à la conservation des hypothèques d'une expédition, d'un extrait ou d'un des originaux de l'acte ou du

27

jugement à transcrire.

Quels sont les avantages du nouveau régime que nous proposons d'instituer ? C'est d'abord de donner aux tiers des garanties plus grandes au point de vue de l'exactitude de la transcription. Aujourd'hui, en effet, les notaires et les greffiers délivrent des expéditions de titres minutés ; ces expéditions sont copiées par le conservateur sur ses registres et c'est de cette copie d'une copie que des copies sont délivrées aux tiers qui le requièrent, de telle sorte qu'après tant de copies successives il n'est pas étonnant que si souvent on puisse relever des erreurs ou des omissions dans les pièces qui constituent la garantie des tiers ; j'ajoute que ces copies successives sont faites par des employés des conservateurs, employés peu compétents et peu payés et dont par conséquent le travail ne peut inspirer qu'une confiance très limitée. Si le nouveau système que nous préconisons est adopté, les conservateurs seront appelés à délivrer aux tiers la copie de la pièce qui leur aura été remise et qui sera, comme je l'ai dit tout à l'heure, une expédition, un extrait ou un original ; on aura donc évité au moins une copie et dans certains cas deux copies, ce qui diminuera les chances d'erreurs ou d'omissions.

Autre avantage du système proposé : l'accomplissement des conservations, aujourd'hui débordees par le travail de copie et de collationnement, sera considérablement réduit, la formalité sera accomplie avec une plus grande célérité et des retards considérables dans l'achèvement des affaires seront supprimés. Actuellement certains conservateurs (je citerai par exemple celui de Grenoble que je connais bien) mettent 4 ou 5 mois à rendre les pièces qui leur sont copiées, avec la mention de la formalité ; la responsabilité de cette lenteur

ne saurait être attribué à ces fonctionnaires, qui sont animés des meilleures intentions, mais qui manquent du personnel nécessaire pour exécuter rapidement le travail qui leur incombe. La suppression de la transcription sur un registre mettra fin à un état de choses préjudiciable à tout le monde; un temps considérable et précieux sera gagné.

Enfin le système actuel présente cet inconvénient que lors que des changements sont apportés après coup à l'original d'un acte sous-seing privé copié sur le registre des transcriptions, dans bien des cas ces changements ne sont pas, par suite de la négligence des parties, reproduits sur le registre, d'où des inexactitudes dans les expéditions délivrées par les conservateurs. Avec le dépôt d'un des originaux à la conservation, et inconvénient disparaîtra; les copies délivrées par les conservateurs auront une base certaine et immuable.

M. Lebel. - Mais aujourd'hui seul le texte transcrit fait foi.

M. Viergeux Martin. - En effet: les modifications non transcrites ne sont pas opposables aux tiers.

M. Milon. - C'est entendu; mais il n'en est pas moins regrettable que dans ce cas les conservateurs délivrent des expéditions inexactes.

Je fais enfin observer que le système que nous préconisons a déjà été en vigueur à Nice et en Savoie avant 1860, en vertu de la législation sarde, et qu'il a fait ses preuves, donnant des résultats très satisfaisants.

M. Lebel. - Votre proposition porte que l'un des originaux de l'acte sous-seing privé soumis à la formalité de la transcription sera conservé au bureau des hypothèques; or, l'article 1325 du Code civil exige simplement que les actes sous-seing privé soient faits en autant d'originaux qu'il y a de parties ayant un intérêt distinct. L'adoption de

notre proposition ne devrait-elle pas entraîner la modification de cet article du Code civil ?

M. Milau. - Non. Il suffit que du texte de notre proposition résulte l'obligation de faire un original supplémentaire.

M. Vicquembourg Martin. - Votre proposition impose des formalités qui paraissent bien compliquées, surtout en matière d'actes sous-seing privé ; ainsi vous exigez que l'original déposé à la conservation soit écrit avec une encre indélébile ; voyez-vous que cette condition sera facile à remplir lorsqu'il s'agira de petites ventes conclues sans aucune solennité et sur place même ?

M. Milau. - Quand nous parlons d'encre indélébile, nous entendons : encre de bonne qualité ; il ne faut pas, en effet, que les mentions de l'acte puissent s'effacer. Je supprimerais d'ailleurs volontiers de notre texte les mots : encre indélébile, si cette exigence paraît excessive.

M. Vicquembourg Martin. - Vous dites, d'autre part, que l'original déposé devra être écrit à la main, en toutes lettres, sans abréviations ni surcharges ni grattages ni interlignes ; tout cela encore, n'est-il pas de nature à rendre bien difficile la tâche de ceux qui font des actes sous-seing privé ?

M. Milau. - Pour ce qui est de l'écriture à la main, c'est une exigence indispensable, car la dactylographie n'est pas encore assez ancienne pour que l'on sache si les textes dactylographiés seront stables.

M. le Président. - Les exigences dont a parlé M. Vicquembourg Martin figurent déjà dans la loi du 1^{er} mars 1918 pour les inscriptions.

M. E. Guérin. - Je ne suis pas hostile à la réforme que proposent M. Milau et Loubet ; mais j'estime qu'on ne doit toucher qu'avec beaucoup de prudence

au Code civil, et en tout cas je voudrais qu'avant de prendre une décision nous interrogiions la Chancellerie sur les dispositions qu'il s'agit de modifier.

M.^r Milan. — Notre proposition ne touche pas aux principes du Code civil; elle modifie bien ou supprime quelques paragraphes d'articles de ce Code, — mais il s'agit là de simples changements de rédaction.

M.^r le Président. — Il y aurait cependant intérêt à demander l'avis de la Direction des affaires civiles.

M.^r Milan. — Je suis d'accord avec vous sur ce point.

M.^r le Président. — L'article 14 que vous proposez d'ajouter à la loi du 23 mars 1855 porte que « dans tous les actes authentiques ou sous-seing privé, sujets à transcription, les parties doivent être désignées par leurs noms, orthographiés d'après l'état civil, prévus dans l'ordre de l'état-civil, filiation, profession, demeure, date et lieu de naissance, et le tout sous peine d'une amende de 20 francs. » Les exigences sont plus étendues que celles de la loi du 1^{er} mars 1918; il conviendrait de les faire cadrer avec elles.

M.^r Milan. — Je suis tout disposé à accepter pour la transcription le texte voté en 1918 pour l'inscription. Cependant je fais observer que si nous demandions que dans les actes sujets à transcription la filiation des parties fût indiquée, c'est qu'il y a des villages — j'en connais — où tout le monde porte le même nom et où plusieurs habitants ont les mêmes parents; l'indication de leur filiation permettrait de les distinguer les uns des autres.

M.^r le Président. — Il suffit d'exiger l'indication de la date et du lieu de la naissance, comme vous le faites d'ailleurs.

M.^r Milan. — Remarquez que les parties connaissent toujours leur filiation, c'est-à-dire le nom de leurs parents; il leur serait donc facile d'indiquer ce nom et cela serait plus utile en matière de transcription qu'en matière d'inscription.

car l'effet de la transcription se prolonge beaucoup plus longtemps que celui de l'inscription. Mais je suis prêt, je le répète, à renoncer à l'indication obligatoire de la filiation des parties; l'important, c'est que d'une manière ou d'une autre elles se soient identifiées avec une certitude complète.

M.^r le Président. — Voyons dans le nouvel article 14 que vous proposez d'ajouter à la loi de 1855 il est dit que les énonciations obligatoires doivent figurer dans les actes sous peine d'une amende de 20 francs. Cette pénalité, qui n'est d'ailleurs pas prévue par la loi de 1918 en ce qui concerne les inscriptions, paraît inutile; il suffit de permettre aux conservateurs de refuser les actes qui lui seraient présentés sans contenir toutes les indications exigées par la loi. Or, le nouvel article 13 que vous proposez d'ajouter à la loi de 1855 est suffisamment explicite à cet égard; il dit, en effet, ce que doivent être les actes, "sous peine de rejet". Le droit pour les conservateurs de refuser les actes incomplets ou irréguliers est d'ailleurs un droit qui va de soi, aussi bien pour les transcriptions que pour les inscriptions.

M.^r Milau. — La possibilité de rejet de l'acte constaté, en effet, me garantit beaucoup plus sévère que l'amende; c'est pourquoi je renonce à cette dernière.

M.^r le Président. — Vous dites dans votre Exposé des motifs que pour les actes sous-seing privé antérieurs à la promulgation de la loi le conservateur "relèvera" chacun d'eux "sur une formule". En réalité le conservateur transcrira ces actes sur des formules, comme le dit d'ailleurs le texte du nouvel article 13 que vous ajoutez à la loi de 1855. Il serait bon d'employer dans votre Exposé des motifs la rédaction du dispositif, qui est plus exacte.

M. Milan. - Vous avez raison ; cela sera fait.

M. le Président. - J'approuve entièrement pour ma part la réforme que vous proposez, sous réserve des quelques modifications de texte que je vous ai signalées comme souhaitables. Mais peut-être la réalisation de cette réforme suscitera-t-elle quelques difficultés.

M. Milan. - J'ai présenté le texte de la proposition à un conservateur expérimenté, qui l'a trouvé très acceptable après m'avoir seulement demandé quelques changements dans la rédaction.

M. le Président. - Les parties auront peut-être à supporter des frais plus élevés que jusqu'à présent ; il serait utile de l'indiquer dans le rapport.

M. Milan. - L'augmentation des frais sera très peu importante, et les parties, qui gagneront à la réalisation de la réforme une plus grande célérité dans l'expédition des affaires, accepteraient cette augmentation sans difficulté.

M. le Président. - Il faut bien dire qu'à l'heure actuelle les retards dans l'expédition des affaires sont bien souvent imputables aux conservateurs, qui ne veulent pas avoir un personnel suffisant et suffisamment payé.

M. Milan. - En tout cas les conservateurs ne pourront plus, une fois la réforme faite, excuser leur lenteur en invoquant la complexité du travail leur incombant.

La proposition de loi est approuvée par la Commission.

M. Milan est désigné comme rapporteur avec mandat de conclure à l'adoption de cette proposition.

Il est entendu qu'avant la lecture du rapport à la Commission on prendra l'avis du Directeur des affaires civiles au Ministère de la Justice sur la réforme proposée.

La séance est levée à 3 heures $\frac{1}{2}$.

Séance du jeudi 10 avril 1919.
Présidence de M. Cordelet, Président.

La séance est ouverte à 2 heures.
Présents : M. M. Cordelet, Milane.

M. Milane donne lecture de son rapport sur la proposition de loi de M. Milane et J. Loubet relative à la suppression du registre de la transcription et modifiant la loi du 23 mars 1855 et les articles 7069, 2181 et 2182 du Code civil.

Le rapport est approuvé et M. Milane, rapporteur, est autorisé à le déposer sur le bureau du Sénat. Si des observations sont présentées par M. le Ministre de la Justice, la Commission les examinera avant de demander l'inscription de la discussion de la proposition de loi à l'ordre du jour du Sénat.

Le dispositif au vote duquel conclut le rapport est ainsi conçu :

Article premier.

La loi du 23 mars 1855 est complétée par les dispositions suivantes :

« Article 13. — La transcription s'opère, par le dépôt, simultanément à la Conservation des hypothèques de deux expéditions ou de deux extraits littéraux, absolument conformes, de l'acte ou du jugement à transcrire. L'un est rendu au déposant, après avoir été revêtu par le conservateur de la mention de transcription et d'inscription d'office, s'il y a lieu ; l'autre, destiné à être gardé à la Conservation des hypothèques, doit, sous peine de rejet, être écrit à la main, en toutes lettres, sans surcharges, grattages, ni interlignes, les blancs bâtonnés, sur du papier fourni par l'Administration, aux frais des requérants, et dont un décret déterminera l'aspect extérieur, ainsi que le type et le coût. Cette copie sera certifiée exactement collationnée et conforme à la minute et le certificat de collationnement contiendra le décompte et l'approbation des renvois, des mots rayés et des blancs bâtonnés.

« La transcription des actes sous signatures privées s'opère par le dépôt à la Conservation des hypothèques, de deux originaux de l'acte à transcrire, dont un sera rendu au déposant, après avoir été revêtu par le conservateur de la mention de transcription et d'inscription d'office, s'il y a lieu; l'autre, destiné à être conservé au bureau des hypothèques, devra, sous peine de rejet, être écrit à la main, sur papier fourni par l'Administration et réunir les conditions exigées au paragraphe premier du présent article. Il sera revêtu, par duplicata, de la mention d'enregistrement.

« Pour les actes sous-seings privés, antérieurs à la présente loi, la transcription s'opère par la présentation au conservateur d'un des originaux de l'acte. Le conservateur le transcrit lui-même sur une formule du papier spécial, qui prendra sa place à son rang, parmi les autres expéditions ou extraits, et la rend au déposant après l'avoir revêtu de la mention de transcription et d'inscription d'office, s'il y a

lieu.

« La transcription prescrite par l'article 678 du Code de procédure civile s'opère de la manière prévue pour les actes et jugements par le dépôt à la conservation de deux copies, certifiées par l'huissier.

« Les copies destinées aux archives seront reliées sans déplacement par les soins et aux frais des conservateurs. »

« Article 14. — Dans tous les actes, jugements, saisies, soumis à transcription, les parties devront être désignées par leurs noms et prénoms, dans l'ordre de l'état-civil, leur domicile, la date et lieu de leur naissance, et leur profession, si elles en ont une connue. »

Article 2.

Les émoulements dus aux officiers publics et ministériels pour l'établissement des copies destinées au bureau des hypothèques seront fixés par un décret d'administration publique, mais ils ne pourront être supérieurs au quart de ceux alloués pour la délivrance de l'expédition ou de l'extrait destiné aux parties.

Article 3.

Les transcriptions prévues aux articles 1069, 2181 et

2132 du Code civil s'ajoutent de la manière
prévue à l'article 7.^o ci-dessus.

La séance est levée à 2 heures $\frac{1}{2}$.

Séance du vendredi 30 mai 1919.
Présidence de M. Cordelet, Président.

La séance est ouverte à 2 heures $\frac{1}{2}$.

Présents: M. Cordelet, ordinaire, Sieuvene Martin, Milan, Guillier, Henri Michel, Thouvenot, G. Chastenet.

La Commission entend M. Deligne, Directeur général de l'enregistrement, des domaines et du timbre, qui a été mandé à présenter des observations sur la proposition de loi de M. Milan et J. Loubet relative à la suppression du registre de la transcription et modifiant la loi du 27 mars 1855 et les articles 1069, 2181 et 2182 du Code civil.

M. le Directeur général. La proposition de loi de M. Milan et J. Loubet que la Commission a adoptée et qui a fait l'objet, en son nom, d'un rapport présenté au Sénat par M. Milan, cette proposition, dis-je, intéresse vivement les services à la tête desquels je suis placé et, si elle était définitivement votée par le Parlement, elle modifierait profondément les conditions de fonctionnement de ces services: c'est pourquoi j'ai demandé à être entendu par la Commission avant que la discussion ne s'engage en séance publique devant le Sénat.

La proposition tend à supprimer le registre des transcriptions comme a déjà été supprimé celui des inscriptions par la loi du 7 mars 1918. Or, les transcriptions se distinguent très nettement des inscriptions au point de vue de la durée: tandis, en effet, que sauf dans quelques cas très rares (notamment pour les inscriptions prises par le Crédit foncier) les inscriptions ne sont prises que pour 10 ans, les transcriptions, elles, sont destinées à durer 30 années et même davantage; il résulte de

là que, si les inscriptions peuvent sans inconvénient être établies sur papier léger et dépourvu de consistance, il est au contraire de toute nécessité que pour les transcriptions on se serve de registres solides, offrant toutes garanties de longue durée.

Les auteurs de la proposition de loi invoquent, il est vrai, un avantage de la suppression du registre des transcriptions c'est-à-dire d'une plus grande célérité dans l'accomplissement des formalités hypothécaires; mais si l'on supprime la copie de l'acte ou du jugement à transcrire faite à la conservation des hypothèques, ou la remplace par une autre copie du même acte ou jugement faite par les soins d'un officier public ou ministériel, puisque c'est cette copie qui sera déposée et gardée à la conservation. Au surplus, ce qui entraîne actuellement les retards que l'on signale, c'est l'établissement de l'état sur transcription, qui nécessite des recherches très longues et très difficiles; or dans le nouveau régime que l'on préconise ces recherches doivent continuer à se faire; l'avantage de la célérité paraît donc illusoire.

On dit encore que le remplacement de la transcription par le dépôt d'une expédition de l'acte ou du jugement à transcrire offrira aux tiers de plus grandes garanties d'exactitude, les conservateurs eux-mêmes n'auront plus la copie d'une copie mais la copie de la pièce à eux remise pour l'accomplissement de la formalité. Mais cette pièce remise pour l'accomplissement de la formalité sera toujours une copie; seulement au lieu d'être faite par un employé de la conservation, la dite copie sera faite, comme je le faisais remarquer il y a un instant, par l'employé d'un officier public ou ministériel; elle

ni offrira donc pas plus de garanties d'exactitude. Elle en offrira même moins, car dans les conservatoires le travail est confié à des professionnels expérimentés, auxquels dès lors il vaut mieux laisser le soin de l'exécution, sans compter qu'il y a la responsabilité du conservateur, qui est chose importante.

J'ajoute qu'en ce qui concerne les actes sous seing privé la proposition de loi de M. Milan et J. Loubet laisse aux parties le soin de faire une copie des actes à transcrire, cette copie devant être déposée à la conservation des hypothèques; or, cette copie pourra être inexacte, d'où des erreurs dans les expéditions délivrées aux tiers. De même pour les saisies et exploits de dénonciation qui doivent être transcrits au moyen du dépôt à la conservation de copies des originaux, copies où il pourra se glisser des inexactitudes.

Le nouveau régime proposé aurait pour effet, involontairement, de diminuer la responsabilité des conservateurs. Mais c'est dans l'intérêt général et non pas dans l'intérêt des conservateurs qu'il conviendrait de légiférer. Au surplus, jamais la responsabilité d'un conservateur ne s'est trouvée engagée par suite d'une erreur commise dans une transcription.

Je conclus que les avantages de la proposition de loi ne sont pas réels. D'autre part, cette proposition a des inconvénients: en effet, dans certains cas elle retarderait l'expédition des affaires: en matière d'inscriptions par exemple, il faudrait attendre pour effectuer la transcription que le greffier ait fait la copie destinée au conservateur, et cette attente pourrait être longue, tandis qu'actuellement, en vertu de l'article 2200 du Code civil les conservateurs tien-

nant un registre spécial dit de dépôt sur lequel ils inscrivent par ordre numérique et jour par jour les remises qui leur sont faites d'actes à transcrire; cette inscription sur le registre de dépôt, qui se fait sans délai, vaut transcription.

M. Nicaise. - Pour les adjudications cette inscription se fait sur les minutes ?

M. le Directeur général. - Oui, tandis qu'avec votre système il faudrait attendre les copies.

De même en matière de saisies, il faudrait attendre la copie faite par l'huissier de son acte, et lorsqu'on aura cette copie la transcription devra être refusée s'il y a déjà un acte de saisie transcrit; que de temps alors aura été perdu!

Autre chose: la proposition de loi ne règle pas la question des actes passés à l'étranger.

Cette proposition, si elle était définitivement votée, aurait pour conséquence une augmentation des frais car un travail supplémentaire de recherches serait imposé aux conservateurs, travail qu'il faudrait rémunérer par un salaire spécial. Cela n'empêcherait - et même pas les conservateurs de transcriptions et leurs employés d'être lésés, car ils ne recevraient plus les sommes qu'ils touchent aujourd'hui pour les transcriptions (1,50 par rôle, dont 0,50, 0,70 ou 0,80 pour les employés).

La Direction générale de l'enregistrement s'est montrée naguère favorable à la suppression du registre des inscriptions à raison de la situation spéciale créée par la guerre et la suspension des délais; en effet, dès la cessation des hostilités, lorsque les délais recommenceraient à courir, il va se produire une véritable avalanche d'inscriptions et il aurait été

difficile de faire face aux demandes si la législation n'avait pas été changée. Mais il en va tout différemment avec la suppression du registre des transcriptions, qui, au rebours de la réforme précédente, n'aurait aucun avantage et finalement augmenterait le travail des conservateurs.

Sans doute la transcription offre des inconvénients, notamment les retards qu'elle entraîne; nous nous sommes efforcés et y sommes parvenus; si nos efforts n'ont pas donné tous les résultats que nous souhaitons, cela est dû surtout à la guerre. Peut-être y aurait-il lieu d'insérer dans le Code civil un article spécial qui obligerait les conservateurs à effectuer les transcriptions dans un délai déterminé. Déjà d'ailleurs, l'article 2199 du Code civil punit aux conservateurs, sous peine de trois-ans, de ne pas refuser ni retarder la transcription des actes qui leur sont remis pour l'accomplissement de la formalité et il prévoit qu'en cas de refus ou de retardement des dommages et intérêts seront alloués aux parties. D'autre part, l'article 2202 édicte une amende de 200 à 1000 francs pour la première contravention commise par un conservateur et la destitution pour la seconde.

Mais ces sanctions ne sont jamais appliquées. C'est pourquoi il conviendrait peut-être d'ajouter à l'article 2199 une disposition portant que sauf dans des circonstances exceptionnelles les conservateurs ne peuvent, sous peine d'une amende de 50⁺ pour chaque infraction, retarder l'accomplissement des formalités requises par les parties. Cette suggestion devrait d'ailleurs être soumise au Ministère de la Justice qui donnerait son avis.

Je termine en disant que je suis d'accord avec la

Commission lorsqu'elle réclame, par l'organe des rapporteurs de la proposition de loi sur laquelle je viens de m'expliquer, une application plus rigoureuse de l'article 9 de la loi du 17 mars 1838 qui exige que, dans les communes où les plans du cadastre n'auraient été renouvelés ou revus, la désignation des immeubles d'après les données du cadastre soit obligatoire - dans tous les actes authentiques ou sous seing-privé ou jugements translatifs - ou déclaratifs de propriété ou de droits réels immobiliers.

M.^r le Président. - Si je me suis prononcé en faveur de la proposition de M^r. Milan et J. Loubet, c'est que j'y voyais un moyen de diminuer les retards dans la délivrance des états sur transcription ; je pensais qu'en supprimant dans les conservations le travail de transcription on permettrait aux conservés de hâter cette délivrance des états sur transcription. Mais peut-être la fixation d'un délai d'un mois pour l'accomplissement des formalités par les conservateurs suffirait-elle à améliorer la situation actuelle, qui est grave.

M.^r Nicolas Martin. - Sédire-t-on beaucoup d'états sur transcription ? Je sais que dans les campagnes de ma région on en obtient fort peu.

M.^r Milan. - Oh moi c'est la même chose : la plupart du temps on ne demande pas d'états sur transcription, car la situation de chacun est connue.

M.^r Guillier. - Oh moi au contraire on en demande beaucoup.

M.^r Henri Michel. - Oh moi également.

M.^r Milan. - En déposant notre proposition, nous

42
-avions pour but de simplifier la formalité de la transcription en supprimant une copie incombant jus-
qu'à présent au conservateur; cette copie exige, en effet,
un collationnement qui prend beaucoup de temps, ce qui
a pour conséquence des retards importants dans la deli-
vrance des états sur transcription. Si l'on nous offre
une autre méthode plus efficace que la nôtre pour
hâter l'accomplissement des formalités hypothécaires,
nous ne devrions pas mieux que de nous y rallier.

M. le Président. - En tout cas il faut trouver le
moyen de donner satisfaction au besoin qui se manifeste
d'une plus grande célérité.

M. Milau. - Je crains que le système consistant à
infliger une amende de 50 francs au conservateur qui
aurait tardé plus d'un mois à accomplir la forma-
lité requise par les parties ne soit guère applicable.
Aussi me retirerais-je la proposition que j'ai déposée
avec M. Loubet que si le Gouvernement nous ap-
porte un autre système satisfaisant.

M. le Directeur général. - Nous sommes d'accord.

M. Henri Michel. - Tout le monde est d'accord
sur la nécessité d'accélérer l'accomplissement des
formalités.

M. Milau. - Les conservateurs et leurs employés
ont fait campagne contre notre proposition. Je crains qu'il
serait possible de leur donner tout apaisement
sans renoncer à atteindre le but que nous poursuivons.

M. le Président. - Je propose à la Commission de sur-
seoir à demander la discussion en séance publique de
la proposition de loi de M. Milau et J. Loubet jus-
qu'à ce qu'un projet de loi tendant à accélérer l'ac-
complissement de la formalité de la transcription
soit déposé par le Gouvernement (adhésion).

La proposition de M.^r le Président est adoptée.
M.^r le Directeur général se retire.

La séance est levée à 3 heures 20 minutes.

Stance du vendredi 16 avril 1920.
Présidence de M. Cordellet, Président.

La séance est ouverte à 9 heures ^{1/4}.
Présents : M. M. Cordellet, Niéau, Lebert, Lemaire,
Catalogne, Fenoux.

La Commission entend M. Deligne, directeur
général de l'enregistrement, des domaines et du
timbre, sur la proposition de loi, adoptée par la
Chambre, tendant à la prolongation des délais pour
le renouvellement des inscriptions de privilège,
hypothèques et nantissements.

M. le Directeur général... la proposition de loi dont
est saisie la Commission tend à proroger d'une
année, c'est-à-dire jusqu'au 24 avril 1921 inclus,
le délai de six mois prévu par la loi du 4 juillet
1915 pour le renouvellement des inscriptions de privi-
lège, hypothèques et nantissements, délai qui, d'a-
près la loi du 23 octobre 1919, doit prendre fin le
24 avril courant. La proposition ajoute que les
reconnaisances de dettes et titres nouveaux qu'il y
aurait lieu d'établir avant le 24 avril 1920 pro-
fiteront de la même prorogation de délai.

Je n'ai, au nom de mon administration, aucune
objection à faire à l'adoption de cette proposi-
tion; mais comme elle-ci intéresse notre législa-
tion civile en même temps que notre législation fi-
scale, comme elle touche à la situation des créanciers
en même temps qu'à celle des créanciers, je crois
qu'il serait bon que la Commission voulût bien,
avant de statuer, prendre l'avis de M. le Mini-
tre de la Justice ou de son représentant.

M. Vuillemont - La chancellerie est favorable à l'adoption de la proposition de loi; elle voudrait même, à raison de l'urgence, que le Sénat fût voté cette proposition au cours de la séance qu'il tient ce matin.

M. le Directeur général - Alors, la Commission peut se prononcer tout de suite. Mon administration, je le répète, n'élevé aucune objection contre l'adoption de la proposition: les conservateurs, en effet, n'ont plus aujourd'hui d'autre travail à effectuer, en ce qui concerne les inscriptions, que celui qui consiste à reliaer ces inscriptions que les notaires leur remettent; dès lors le délai fixé pour la proposition ou le renouvellement desdites inscriptions leur est indifférent.

M. le Président - Si la Commission accepte la proposition, je lui demanderai de réserver au profit des créanciers dont les inscriptions seraient atteintes par la prescription le droit de renoncer au bénéfice de la prorogation.

M. Lebert - Il faudrait également éviter de nous risquer sur les prescriptions acquises en matière d'inscriptions de séparation de patrimoines, car à l'heure actuelle il n'y a que trop d'héritages qui se trouvent immobilisés; si l'on prorogait pour une longue durée le délai de renouvellement des inscriptions de séparation de patrimoines, qui prennent toutes les inscriptions prises du chef des héritiers, on rendrait impossibles tous prêts sur de nombreux immeubles.

Je propose donc ou bien d'excepter de la prorogation de délai les inscriptions de séparation de patrimoines ou bien de ramener la prorogation d'un

année à trois ou à six mois.

M. le Président. - Nous pourrions entendre sur la question des prescriptions acquises et sur celle du délai de prorogation le rapporteur de la proposition à la Chambre, M. Alexandre Sural, qui est à votre disposition (Admission).

La Commission décide d'entendre M. Alexandre Sural. Celui-ci est introduit.

M. le Président. - La Commission, saisie de la proposition de loi dont vous avez été le rapporteur à la Chambre et qui tend à la prolongation des délais pour le renouvellement des inscriptions de privilèges hypothécaires et nantissements, hésite à fixer à une année la durée des nouveaux délais. Cette durée lui semble un peu longue. Si cependant vous acceptez le texte voté par la Chambre, nous voudrions le compléter en réservant le cas des prescriptions de séparation de patrimoines. Estimez-vous qu'une addition en ce sens au texte voté par la Chambre serait de nature à rendre impossible l'adoption définitive de la proposition par les deux Assemblées avant le 24 courant, date où expirent les délais actuels ?

M. Alexandre Sural. - Je puis déclarer à la Commission qu'à la Chambre tout le monde réclame la fixation à une année des nouveaux délais. Mais, d'autre part, l'addition indiquée par M. le Président serait certainement acceptée par la Chambre si le Sénat la votait, et cela sans difficulté.

M. le Président. - Eh bien ! je propose d'adopter le texte voté par la Chambre et qui se compose des deux paragraphes suivants :

49

«Le délai de 6 mois prévu par la loi du 4 juillet 1915 (article 4), pour le renouvellement des inscriptions de privilège, hypothèques et nantissements, qui doit prendre fin le 24 avril 1920 suivant les dispositions de la loi du 23 octobre 1919, est prorogé jusqu'au 24 avril 1921 inclus.

Les reconnaissances de dettes et titres nouveaux qu'il y aurait lieu d'établir avant le 24 avril 1920 profiteront de cette même prorogation de délai.»

Je propose également de compléter ce texte par le paragraphe suivant, qui s'appliquera aux inscriptions de réparation de patrimoines en réservant le droit des créanciers de renoncer au bénéfice des prorogations :

«Toutefois, le créancier, dans le mois de la promulgation de la présente loi, pourra renoncer au bénéfice des prorogations en manifestant sa volonté par acte extrajudiciaire signé de lui, signifié au conservateur des hypothèques du bureau de l'inscription. Mention de cette renonciation sera faite par le conservateur en marge de l'inscription.»

M. Trépo... Je ne puis accepter l'abolition proposée par M. le Président, car elle risque d'empêcher le vote définitif de la proposition en temps utile, c'est-à-dire avant le 24 courant. Je demande donc à la Commission de s'en tenir à l'adoption du texte voté par la Chambre.

La Commission adopte le texte voté par la Chambre et l'abolition proposée par M. le Président.

Sur la proposition de M. Catalague et Libert, elle charge M. le Président du rapport sur la proposition de loi, étant entendu que ce rapport sera présenté d'urgence au Sénat.

M. le Directeur général de l'enregistrement, des domaines et du timbre et M. Alexandre Buisson se retirent.

La séance est levée à 70 heures $\frac{7}{4}$.

Paris, le 7 Juillet 1921

La Commission relative à la réforme du Régime hypothécaire s'est réunie le 7 juillet sous la présidence de M. Cordet: étaient présents Mm. Milan, Chastenet et Guillier.

La chambre a apporté deux modifications ~~à~~ la proposition de loi de Mm. Milan et Douhet relative à la suppression du registre de la transcription: la première remplace la copie manuscrite par la Copie à la Machine, la seconde ~~consiste à~~ décider que les honoraires des Officiers ministériels seront fixés par le Chef d'Administration Publique.

La Commission décide d'accepter ces deux modifications et autorise M. Milan à déposer son rapport.