

Le congrès de la propriété foncière

Quel que soit le respect traditionnel que nous ayons pour le Code civil 1804, cependant dès 1812, l'avocat Antoine signalait qu'au point de vue des hypothèques et des transcriptions, il contenait des dispositions contradictoires et des lacunes. D'après l'article 939, toute donation doit être transcrite dès qu'elle a pour objet des biens susceptibles d'hypothèques; mais s'il s'agit d'une mutation à titre onéreux, la transcription n'est plus obligatoire. De plus, l'article 1583 laisse de côté la validité du titre translatif à l'égard des tiers.

En 1826, M. Casimir Périer ouvrit un concours pour donner un régime hypothécaire "une base plus large et plus solide". M. Decourdemanche publia, à ce sujet, une étude ayant pour titre: *Du danger de prêter sur hypothèque*. De 1830 à 1843, vingt-neuf Conseils généraux émis des vœux demandant des modifications au régime de la propriété foncière. Le 16 avril 1836, à la Chambre des députés, M. La vieille attaqua, avec beaucoup de force, le système des hypothèques occultes et demanda qu'on imposât la publicité "à tous les droits qui affectent la propriété". Il résulta, de cette discussion, l'enquête de 1841, faite auprès des Cours et des Facultés de droit.

Toutes, sauf celle de Toulouse, de Bordeaux et la moitié des membres de celle de Rouen, adoptèrent, avec des nuances diverses, le principe de la publicité des hypothèques. Quelques-unes même, comme les Cours de Riom et de Montpellier, les Facultés de Caen et de Paris, réclamèrent la constitution de livres fonciers ayant le cadastre pour base; toutefois, elles considéraient la transcription, non comme la constatation légale du droit du nouveau propriétaire, mais comme le moyen de la rendre opposable aux tiers. L'enquête, publiée en 1844, fut le point de départ de divers travaux qui aboutirent au projet de la loi du 4 avril 1850; il revenait au régime de la publicité absolue de la loi de brumaire an VII, faisait de la transcription la condition nécessaire de la transmission de la propriété foncière à l'égard des tiers et organisait la publicité et la spécialité des hypothèques. Ce projet, voté en seconde lecture, le 20 mars 1851, fut abandonné comme "portant nue main sacrilège" sur le Code et aboutit à la loi du 23 mars 1855 qui admit la nécessité de la transcription pour rendre le transfert opposable aux tiers, sauf pour les partages, sous prétexte qu'étant des actes "déclaratifs" et non translatifs, ce serait porter une atteinte à l'article 883 du Code civil.

Actuellement, il est certain que la transcription consolide les titres d'acquisition; mais elle n'efface que les vices et les causes de résolution qui peuvent affecter le titre du vendeur; elle ne démontre pas le droit de propriété; elle ne prouve que le fait du transfert. Les registres des conser-

servateurs des hypothèques ne font pas connaître le vrai propriétaire, mais seulement le propriétaire apparent. La transcription n'a pour effet, que d'assurer à l'acquéreur, qui le premier y a eu recours un rang de priorité sur ses adversaires. Ce qui est rendu public dans le système de la loi française, c'est l'acte du transfert et non le droit de propriété.

Mon discours inaugural au Congrès de 1892 contenait le passage suivant.

" Certes, nous ne prenons pas au pied de la lettre ce que disait Dupin de notre régime foncier: "Celui qui achète n'est pas sûr d'être propriétaire, celui qui paie de n'être pas obligé de payer deux fois, et celui qui prête d'être remboursé"; mais nous devons constater que près de trois mille actions en revendication sont intentées chaque année; qu'il y a des régions en France où la transmission se fait sous seing privé et est dépourvue de tout caractère de certitude.

" Bien plus, supposons un acquéreur convaincu que la méfiance est la mère de la sûreté. Il veut non pas même acquérir une terre à délimitation incertaines, mais une maison de ville parfaitement déterminée. Il va au bureau de la conservation des hypothèques; il vérifie toutes les inscriptions pour toute la liste des mutations; il s'assure que l'immeuble n'est pas grevé d'hypothèques du chef du vendeur ni de celui des auteurs successifs. Il demande à un notaire de soumettre à l'examen le plus minutieux tous les documents. Il va même jusqu'à la purge des hypothèques occultes. Il achète. Il fait opérer la transcription de son achat: et il n'est pas sûr d'être propriétaire.

" Non, car les livres de conservations des hypothèques sont tenus par noms de personnes. Il suffit d'une interversion de noms, d'une irrégularité d'orthographe, d'une confusion de prénoms, et tous les renseignements donnés sont viciés. L'acquéreur a eu la situation d'un propriétaire vrai ou faux, il n'a pas eu la situation de l'immeuble. En outre, par des successions testamentaires ou légitimes, cet immeuble a pu passer sous des noms nouveaux sans que le conservateur en soit informé: les certificats qu'il donne n'ont qu'une valeur de copies. La transcription rend publique la transmission de la propriété, mais ne confère ni ne prouve la propriété. Qu'une donation soit révoquée pour survenance d'enfant, qu'une aliénation soit viciée par la violence ou le dol, ou consentie par un incapable, et toutes les transcriptions concernant l'immeuble en questions sont illusoires.

" En un mot, l'acquéreur ne peut trouver nulle part une garantie de la validité des transactions qu'il pourra opérer sur des immeubles. Il est obligé d'avoir recours à des recherches plus ou moins longues, plus ou moins onéreuses et plus ou moins aléatoires."

Ce passage fut accueilli par les murmures d'une partie de l'assemblée qui montra une fois de plus

que toute vérité n'est pas agréable à entendre. Mais dans les discussions qui ont eu lieu au cours du Congrès, ces faits, loin d'être contestés, ont été confirmés.

La loi de 1872 qui organisa la propriété foncière en Prusse, la loi de 1881 dans l'Autriche-Hongrie, le régime hypothécaire existant en Allemagne provoquèrent l'attention des esprits curieux comme MM. Paul Gide, Challamel, Léon Michel, et beaucoup de leurs collègues de la *Société de la législation comparée*. Je fus assez heureux pour faire connaître en France le système Torrens en vigueur en Australie depuis 1858. M. Cambon en appliqua le principe en Tunisie, en 1885. M. Leroy-Beaulieu attira l'attention sur cette tentative. M. Alfred Dain, professeur à la Faculté de droit d'Alger montra qu'il était applicable en Algérie. M. Charles Gide en saisit la *Société de législation comparée*. M. Daniel, avocat général à Bourges, en fit le sujet du discours de rentrée en 1887. MM. Georges Rondel, Emile Worms, de France de Tersant, Léon Donnat, Flour de Saint-Genis firent sur les réformes à apporter à notre régime foncier des études considérables. La Faculté de droit de Paris mit ce projet au concours: le prix fut remporté en 1890 par M. Emmanuel Besson, dont l'ouvrage: *les Livres fonciers et la Réforme hypothécaire*, est très complet, très clair et très concluant.

Un Congrès pour l'étude de la transmission de la propriété foncière fut réuni en 1889 sous la présidence de M. Duverger, professeur honoraire de la Faculté de droit. Des professeurs de droit, comme MM. Léon Michel et Massigli, des fonctionnaires de l'enregistrement, comme M. Fravaton, des géomètres comme MM. Piat et Sanguet, y prirent une part active. M. Duverger avait indiqué, dans les termes suivants, l'objet de ses travaux:

" Le propriétaire a droit à la certitude de ne pouvoir être évincé quand, de bonne foi, il s'est conformé aux dispositions de la loi pour acquérir; il a le droit de ne pas être gêné ni pour aliéner ni pour hypothéquer; il a le droit de ne pas être exclu, par le vice de la loi, du prêt à long terme, remboursable par annuités. La société, d'autre part, est fondée à réclamer une circulation des immeubles telle que la propriété foncière arrive le plus tôt possible aux mains de ceux qui sauront le mieux en tirer parti."

Le Congrès aboutit aux conclusions suivantes:

Etablissement d'un livre foncier, réel et non personnel, avec le principe de la force prévalant ou principe de la légalité; inscription au titre foncier constituant le titre irrévocable du droit, manifesté par l'inscription à l'égard de toute personne intéressée; publicité et spécialité de toutes les hypothèques et privilèges; publicité étendue aux actes déclaratifs et aux mutations par décès, constatation de l'immatriculation par un certificat de titre remis au propriétaire, et de la cession de sa propriété à un tiers par

un acte authentique de transfert; toutes les inscriptions du registre foncier portées sur le certificat du titre.

Il examina également la réfection du cadastre: et à ce sujet, il envisagea deux hypothèses: celle où pouvant être effectué à bref délai aux frais de l'Etat, le cadastre entraînerait simultanément la confection des livres fonciers et la réforme hypothécaire avec immatriculation obligatoire pour les immeubles; celle où il serait ajourné, et, dans ce cas, la réforme hypothécaire et l'établissement de livres fonciers devraient être l'Etat; ici, l'immatriculation serait facultative.

Après avoir voté les résolutions le Congrès ne considéra pas toutefois sa tâche comme terminée et il chargea une commission permanente de rédiger des rapports sur un certain nombre de ces questions et de provoquer une nouvelle session du Congrès. Les rapporteurs désignés furent MM. Dansaert, président du Congrès foncier de Belgique, et Hubert Brunard, avocat à Bruxelles, Dain, Massigli, Chabamel, Flour de Saint-Genis, Gonse, Duverger et, comme rapporteur général, M. Léon Michel. La mort malheureusement priva la commission de MM. Duverger, Dain et Gonse.

Le ministre des Finances institua par le décret du 30 mars 1891 la Commission extra-parlementaire du cadastre. Le rapport qui le précède indique qu'elle doit étudier les moyens d'arriver à la détermination physique et juridique de l'immeuble dont les effets doivent être constatés dans un document public et authentique qui est le titre de propriété.

(A Continuer)

PIMENTS.

Sous le nom de piments, on désigne les fruits de plusieurs espèces des genres *Capsicum*, famille des Solanées et *Myrtus*, famille des Myrtacées; notamment le *Capsicum annuum*, L. ou piment annuel; le *Capsicum frutescens* ou piment de Cayenn, et le *Myrtus pimenta*, L. *Eugenia pimenta*, DC. ou Myrte piment.

Piment annuel. — Les capsules de piment annuel; piment ou corail des jardins, poivre ou piment d'Espagne, poivron, ont une forme conique allongée, l'apparence d'une vesie desséchée et sont ridés à leur surface, qui est d'un rouge vif. A leur base se trouve un calice aplati à cinq ou six dents. Elles sont biloculaires et renferment un grand nombre de graines réniformes et jaunâtres.

Les éléments anatomiques qui caractérisent le piment annuel, consistent en cellules épidermiques à stomates (provenant du calice ou du pédoncule); — cellules épicarpiennes à concours sinueux, et dont les parois sont épaisses et jaunes; — cellules mésocarpiennes polyédriques à angles arrondis, à parois minces, renfermant pour la plupart des