

l'état et la capacité des personnes. Pour mieux dire, le progrès est une loi universelle qui gouverne toutes les faces de la vie.

Or, le droit est une des manifestations les plus importantes de la vie sociale. Il est impossible de concevoir la société la plus élémentaire sans que le droit doive intervenir pour régler les relations des hommes qui vivent en état de société. La vie étant progressive, le droit l'est nécessairement. Or, le droit, sous forme de coutume, menace de rester stationnaire ; de là la nécessité d'une action législative continue et nécessaire ; comme exemple bien saillant, nous citerons le régime hypothécaire et plus généralement les lois qui concernent la transmission de la propriété et ses démembrements.

En droit romain, la propriété et les droits réels se transmettaient par la tradition. C'était un germe de publicité, puisque la tradition s'opérait par des actes extérieurs symboliques. Pour mieux dire, les Romains ne songeaient pas à une véritable publicité, il n'en éprouvaient pas le besoin. L'industrie était dans l'enfance, et c'est seulement quand l'industrie imprime aux sociétés ce mouvement prodigieux dont nous sommes témoins au dix-neuvième siècle que l'on aperçoit la nécessité d'organiser le crédit, et le seul moyen d'assurer aux propriétaires le crédit que leur fortune immobilière peut leur donner, c'est de prescrire la plus large publicité à toutes les transactions immobilières.

Ici, l'on voit une preuve nouvelle de l'insuffisance du droit coutumier. Les coutumes de Belgique et celles du Nord de la France prescrivaient presque toutes des formes pour la publicité des aliénations immobilières. Mais ce principe si bien-faisant restait stationnaire ; la publicité ne fut jamais complète, les hypothèques étaient occultes. D'un autre côté, les coutumes de nantissement ne furent qu'une exception ; le principe de la publicité ne s'étendit pas en dehors des limites du territoire qu'elles régissaient. Il fallait de nouveau la révolution et son audace pour faire de la publicité une règle universelle, la base des relations civiles.

Peut-être on nous arrêtera et l'on dira que l'exemple que nous citons prouve en soi autre chose ; c'est que le législateur recule parfois au lieu d'avancer. Cela est certain, les lois sont faites pour les hommes, et les hommes sont des êtres faillibles. Les auteurs du Code Civil ont abandonné le système de publicité, consacré par la loi de Brumaire, pour arriver à la clandestinité du droit romain. C'était une faute. Mais les fautes que le législateur commet, le législateur les répare ; en Belgique et en France, on est revenu à la publicité la plus complète de toutes les transactions immobilières. Les fautes mêmes que le législateur peut commettre témoignent donc en faveur de l'action législative. Pendant des siècles, le droit coutumier était resté impuissant, malgré les coutumes qui avaient consacré les vrais principes : tandis que la vérité, une fois connue et traduite en loi, est acquise pour toujours et profite à la nation toute entière.