

# *Méditerranées*

Revue de l'association Méditerranées

N° 5 - 1995



*La romanité  
commune*

L'Harmattan

# *Une limite du droit romain sous la Révolution :*

*la première loi du 11 Brumaire an VII sur l'hypothèque*

**L**e 11 Brumaire an VII, le Conseil des Anciens approuve deux résolutions sur l'hypothèque : la première avait été prise par le Conseil des Cinq-Cents le 24 Thermidor et concernait le régime hypothécaire proprement dit : la seconde, relative aux expropriations forcées, avait été prise le 3 Fructidor de la même année. En un peu plus d'un mois, les pouvoirs publics dotent la France d'une législation essentielle en matière hypothécaire<sup>1</sup>. C'était l'aboutissement de nombreux tâtonnements, vieux de deux siècles et demi : c'était aussi l'établissement d'un régime auquel le Code Napoléon allait beaucoup emprunter, comme nous le verrons ultérieurement.

Guichard<sup>2</sup> cite trente-sept textes<sup>3</sup> d'édits, ordonnances, déclarations, lettres-patentes et arrêts, touchant de près ou de loin le domaine des

---

<sup>1</sup> On peut se reporter au document manuscrit D III 362, pièce 10, microfilmé aux Archives Nationales, qui donne une présentation et une explication des deux lois de Brumaire.

<sup>2</sup> A.C. Guichard : *Législation hypothécaire*. Paris, Clément, 1810, 3 volumes.

<sup>3</sup> 1539 : ordonnance de Villers-Coterets :  
Février 1566 : ordonnance de Moulins :  
Juillet 1566 : déclaration interprétative :  
Mai 1609 : déclaration de Henri IV :  
Janvier 1629 : ordonnance générale de Louis XIII :  
Mars 1631 : "Édit portant création des gardes des rôles, pour conserver les hypothèques des créanciers sur les offices"

- 
- Octobre 1648 : règlement général de Louis XIV sur le fait des finances :  
Octobre 1666 : édit de Louis XIV :  
Avril 1667 : ordonnance sur la procédure civile :  
Août 1669 : édit concernant les hypothèques du roi sur les biens des officiers comptables :  
Mars 1673 : ordonnance du commerce :  
Mars 1673 : édit créant les greffes des hypothèques :  
Mars 1673 : édit créant les officiers-conservateurs des hypothèques sur les rentes dues par l'Etat :  
Juin 1673 : déclaration interprétative pour l'exécution du précédent édit :  
Décembre 1673 : déclaration interprétative de l'édit de 1669 :  
Avril 1674 : édit qui révoque celui de 1673 portant établissement des greffiers des hypothèques :  
Mars 1679 : arrêt du conseil :  
Novembre 1680 : édit concernant les hypothèques du roi sur les rentes des comptables :  
Avril 1681 : ordonnance de la marine :  
Décembre 1681 : déclaration concernant l'hypothèque des femmes en Bretagne :  
Février 1683 : édit sur la vente et la distribution du prix des offices entre créanciers :  
Décembre 1684 : édit sur la reconnaissance des promesses et billets sous sceings-privés :  
Septembre 1686 : déclaration interprétative concernant l'hypothèque des créanciers sur les dots des femmes :  
5 Juillet 1689 : déclaration interprétative concernant l'hypothèque du roi sur les offices et les rentes des comptables.  
Juillet 1693 : édit concernant la purge des hypothèques des biens acquis par le roi :  
*Juillet 1700 : déclaration concernant l'hypothèque du roi, pour raison des amendes :*  
18 Novembre 1702 : déclaration concernant les hypothèques acquises sur les biens d'un failli :  
Mars 1706 : édit créant les greffiers-conservateurs des hypothèques sur les offices sans provision :  
2 Janvier 1717 : déclaration concernant les créanciers porteurs de simples billets de commerce :  
29 Avril 1738 : déclaration concernant les oppositions au titre des offices :  
Juin 1771 : édit portant création des conservateurs des hypothèques :  
Juillet 1771 : lettres-patentes pour la régle des droits d'hypothèque établis par l'édit précédent :  
Novembre 1771 : déclaration interprétative sur l'établissement de chancelleries à l'effet de sceller les lettres de ratification :  
9 Février 1772 : déclaration pour la conservation des dots des femmes du Béarn :  
23 Juin 1772 : déclaration interprétative concernant l'abolition des formalités de nantissement pour que les actes et jugements produisent hypothèque :  
15 Août 1772 : lettres-patentes concernant le régime hypothécaire de la principauté de Dombes :  
Décembre 1773 : déclaration confirmative pour le purgement des hypothèques sur les biens acquis par le roi.

Il faut ajouter à cette liste l'édit d'Henri III de 1581, ordonnant que tous les contrats seraient contrôlés et enregistrés, sans quoi l'on ne pourrait acquérir aucun droit de propriété ni d'hypothèque. L'édit fut rapporté en 1588 et n'eut d'exécution que dans la province de Normandie. Henri IV renouvela cet édit en Juin 1606, mais il ne fut enregistré qu'au parlement de Normandie.

On notera aussi qu'en 1693 le roi établit le contrôle des actes des notaires : à défaut de faire contrôler ces actes, les particuliers ne peuvent acquérir hypothèque. Cet édit fut supprimé, pour les actes reçus par les notaires au Châtelet de Paris, par la déclaration du 27 Avril 1694, rétabli par une autre déclaration du 26 Septembre 1722, supprimé à nouveau par une troisième déclaration en date du 7 Décembre 1723. Sur ces points, v.

hypothèques depuis l'ordonnance de Villers-Coterets de 1539<sup>4</sup> jusqu'à la déclaration de 1773 sur le purgement des hypothèques sur les biens acquis par le roi. Blum<sup>5</sup> fait partir la législation hypothécaire des lettres-patentes du 27 Mai 1424<sup>6</sup> et dénombre une douzaine de projets<sup>7</sup> entre l'édit de 1673 et celui de 1771. Nous ajouterons un projet datant du 14 Avril 1605<sup>8</sup>, créant un "greffe des hypothèques"<sup>9</sup>, dont nous parlerons chemin faisant, ainsi qu'un autre projet d'édit de Louis XIII pour la création de "greffiers héréditaires des hypothèques", datant de 1641<sup>10</sup>.

La Révolution "a été prodigue de lois, mais sur aucune matière de droit civil elle n'a laissé de monuments législatifs plus importants que sur le régime hypothécaire."<sup>11</sup> En effet la législation en la matière ne manque pas durant le Droit Intermédiaire : on dénombre, outre les deux "monuments" du 9 Messidor an III<sup>12</sup> et du 11 Brumaire an VII, quinze lois transitoires<sup>13</sup>,

---

l' "Encyclopédie méthodique". Paris, Panckoucke, 1785, T. V, art. Hypothèque, p. 100-101.

4 Les art. 72 et 73 portent que les cédules reconnues en justice emportent hypothèque.

5 E. Blum *Les essais de réforme hypothécaire sous l'Ancien Régime*. Paris, thèse Droit 1913, 228 p.

6 *Op. cit.*, p. 39.

7 En 1692, 1704, 1720, 1730, 1735, 1740, 1750, 1759, 1762-1767, 1762, 1764, 1767 : *op. cit.*, p. 79-107.

8 B.N., Fr. 15519. Le manuscrit est intitulé : "Pièces diverses" et l'on trouve, f° 389 et suivants "deux pièces relatives aux hypothèques", dont la seconde n'est pas datée, mais qui est rédigée en des termes presque exactement semblables à ceux de la première.

9 Ainsi nous dirons que l'apparition de l'idée de conservation des hypothèques date, non de 1609, comme l'écrivit E. Blum, *op. cit.* p. 50, mais de 1605.

10 B.N., Fr. 4871, f° 290.

11 E. Cardaire, *Étude historique et critique sur l'objet du droit de préférence de l'hypothèque*. Paris, Larose, 1898, p. 153.

12 Formant à soi seul un ensemble de quatre décrets, datés des 9 Messidor, 1 et 15 Thermidor an III et 30 Vendémiaire an IV.

13 Décret du 5 Septembre 1790 portant que les actes reçus par les notaires n'acquiescent fixité de date et hypothèque que du jour de leur enregistrement.

Loi des 7-11 Septembre 1790 : "Suppression des chancelleries établies près les anciens tribunaux de districts, de la fonction de sceller les lettres de ratification."

Décret du 19 Septembre 1790 substituant, dans les pays de nantissement, aux anciennes formalités de vest et de devest, saisine et dessaisine, etc..., la simple transcription aux greffes des nouveaux tribunaux des actes contenant hypothèque ou aliénation.

Décret du 23 Octobre 1790 "portant que les actes d'administration des domaines nationaux et les baux faits par les administrateurs emporteront hypothèque et exécution, quoiqu'ils ne soient pas reçus par des notaires."

Décrets des 14 Novembre 1790, 8 Février 1791 et 8 Mars 1793, relatifs aux receveurs de districts, de l'enregistrement etc... directeurs des postes, portant que l'hypothèque sur les biens de la caution est acquise du jour de la réception du cautionnement.

Loi des 27 Janvier-4 Février 1791 : "Nouvelles dispositions concernant les lettres de ratification, l'exposition des contrats, les oppositions des créanciers."



hypothèques depuis l'ordonnance de Villers-Coterets de 1539<sup>4</sup> jusqu'à la déclaration de 1773 sur le purgement des hypothèques sur les biens acquis par le roi. Blum<sup>5</sup> fait partir la législation hypothécaire des lettres-patentes du 27 Mai 1424<sup>6</sup> et dénombre une douzaine de projets<sup>7</sup> entre l'édit de 1673 et celui de 1771. Nous ajouterons un projet datant du 14 Avril 1605<sup>8</sup>, créant un "greffe des hypothèques"<sup>9</sup>, dont nous parlerons chemin faisant, ainsi qu'un autre projet d'édit de Louis XIII pour la création de "greffiers héréditaires des hypothèques", datant de 1641<sup>10</sup>.

La Révolution "a été prodigue de lois, mais sur aucune matière de droit civil elle n'a laissé de monuments législatifs plus importants que sur le régime hypothécaire."<sup>11</sup> En effet la législation en la matière ne manque pas durant le Droit Intermédiaire : on dénombre, outre les deux "monuments" du 9 Messidor an III<sup>12</sup> et du 11 Brumaire an VII, quinze lois transitoires<sup>13</sup>,

---

l' "Encyclopédie méthodique", Paris, Panckoucke, 1785, T. V, art. Hypothèque, p. 100-101.

4 Les art. 72 et 73 portent que les cédules reconnues en justice emportent hypothèque.

5 E. Blum *Les essais de réforme hypothécaire sous l'Ancien Régime*. Paris, thèse Droit 1913, 228 p.

6 *Op. cit.*, p. 39.

7 En 1692, 1704, 1720, 1730, 1735, 1740, 1750, 1759, 1762-1767, 1762, 1764, 1767 : *op. cit.*, p. 79-107.

8 B.N., Fr. 15519. Le manuscrit est intitulé : "Pièces diverses" et l'on trouve, f° 389 et suivants "deux pièces relatives aux hypothèques", dont la seconde n'est pas datée, mais qui est rédigée en des termes presque exactement semblables à ceux de la première.

9 Ainsi nous dirons que l'apparition de l'idée de conservation des hypothèques date, non de 1609, comme l'écrit E. Blum, *op. cit.* p. 50, mais de 1605.

10 B.N., Fr. 4871, f° 290.

11 E. Cardaire, *Étude historique et critique sur l'objet du droit de préférence de l'hypothèque*. Paris, Larose, 1898, p. 153.

12 Formant à soi seul un ensemble de quatre décrets, datés des 9 Messidor, 1 et 15 Thermidor an III et 30 Vendémiaire an IV.

13 Décret du 5 Septembre 1790 portant que les actes reçus par les notaires n'acquiescent fixité de date et hypothèque que du jour de leur enregistrement.

Loi des 7-11 Septembre 1790 : "Suppression des chancelleries établies près les anciens tribunaux de districts, de la fonction de sceller les lettres de ratification."

Décret du 19 Septembre 1790 substituant, dans les pays de nantissement, aux anciennes formalités de vest et de devest, saisine et dessaisine, etc..., la simple transcription aux greffes des nouveaux tribunaux des actes contenant hypothèque ou aliénation.

Décret du 23 Octobre 1790 "portant que les actes d'administration des domaines nationaux et les baux faits par les administrateurs emporteront hypothèque et exécution, quoiqu'ils ne soient pas reçus par des notaires."

Décrets des 14 Novembre 1790, 8 Février 1791 et 8 Mars 1793, relatifs aux receveurs de districts, de l'enregistrement etc..., directeurs des postes, portant que l'hypothèque sur les biens de la caution est acquise du jour de la réception du cautionnement.

Loi des 27 Janvier-4 Février 1791 : "Nouvelles dispositions concernant les lettres de ratification, l'exposition des contrats, les oppositions des créanciers."

plus huit lois additionnelles à celles du 11 Brumaire an VII<sup>14</sup> : mais outre ces textes officiels, la période intermédiaire fourmille de rapports et opinions<sup>15</sup>, parmi lesquels se rencontrent sept projets de décret, auxquels

---

Loi des 19-27 Septembre 1791 : "Abolition de diverses formalités coutumières, relatives aux hypothèques et mutations d'immeubles."

Loi des 13-20 Avril 1791 : "Abolition de diverses formalités féodales, relatives aux actes translatifs de propriétés : transcription desdits actes."

Décret du 4 Pluviôse an III portant que les jours complémentaires ne sont pas compris dans le délai de deux mois, pendant lesquels, aux termes de l'art. 8 de l'édit de 1771 concernant les hypothèques, les extraits des contrats de vente doivent être exposés sur le tableau placé dans le lieu des séances des tribunaux avant le sceau des lettres de ratification.

Décret du 11 Messidor an III, qui détermine les formalités à observer par les comptables pour la vente de leurs immeubles soumis à l'hypothèque nationale.

Décret du 3 Brumaire an IV, additionnel aux décrets sur la conservation des hypothèques.

Loi du 21 Nivôse an IV, additionnelle au code hypothécaire : v. à ce sujet le rapport de Rouzet et la réimpression du *Moniteur* : Mon., XXVIII, 187.

Loi du 19 Vendémiaire an IV : "Nouvelles dispositions concernant les lettres de ratification, les bureaux de conservation des hypothèques, les nouvelles expositions des contrats à faire en conséquence de la suppression des tribunaux de district, et de leur réduction à un seul tribunal par département."

Cette liste a été dressée à partir du *Projet de Code Civil de Cambacérès* (Paris, Imprimerie Nationale, an IV), p. 226 note, de l'ouvrage de A.C. Guichard *Législation hypothécaire*, I, 130-1 et du répertoire de Fuzier-Herman. On ajoutera l'art. 14, titre 2, du décret des 28 Octobre-5 Novembre 1790 (relatif à la vente et à l'administration des biens nationaux, aux créanciers particuliers des différentes maisons, et à l'indemnité de la dime inféodée), et l'art. 3 du décret du 4 Mars 1793 (qui règle les formes à suivre pour contraindre les entrepreneurs et les fournisseurs, qui ont passé des marchés avec les agents de l'État, à exécuter leurs engagements) : v. *Répertoire général alphabétique du Droit Français*, sous la direction de Fuzier-Herman, Paris, Sirey, 1900, T. XXIII, art. Hypothèque, p. 687.

- 14 5 Frimaire an VII, Arrêté du Directoire concernant la perception des droits fiscaux d'hypothèque :
- 16 Pluviôse an VII, Loi qui proroge le délai fixé pour l'inscription des hypothèques et privilèges du passé :
- 9 Ventôse an VII, Loi concernant la perception des droits fiscaux :
- 21 Ventôse an VII, Loi contenant organisation de la conservation des hypothèques :
- 17 Germinal an VII, Loi contenant nouvelle prorogation du délai pour l'inscription des anciennes hypothèques :
- 9 Messidor an VII, Loi concernant les inscriptions d'hypothèques éventuelles, et celles sur les comptables publics :
- 17 Frimaire an VIII, Loi concernant le nouveau régime hypothécaire dans le département de Liamone, Ile de Corse :
- 16 Ventôse an IX, Loi concernant les inscriptions à faire sur les biens d'individus portés sur les listes d'émigrés.

V. Guichard, *op. cit.*, I, 359-387. On peut aussi inclure l'art. 4 de la loi du 29 Floréal an X (relative aux contraventions en matière de grande voirie) : v. Fuzier-Herman, *op. loc. cit.*

- 15 On en compte quatre-vingts au total, allant du rapport de Merlin du 24 Décembre 1790, au résumé de la discussion sur la matière hypothécaire par Boutteville-Dumetz,

nous nous référerons pour le présent commentaire : celui de Réal de Fructidor an IV<sup>16</sup>, un second de Réal du 3 Vendémiaire an V, en 54

---

juste avant le vote de la loi du 11 Brumaire an VII. Les plus anciens projets sont les suivants :

"Rapport fait à l'Assemblée Nationale le 24 Décembre 1790, au nom du Comité de Constitution, sur les chancelleries des hypothèques et les insinuations, par M. Merlin, député de Douai." (11 pages) - A.N., AD XVIII<sup>1</sup> 113, pièce 16.

"Projet de Décret sur les hypothèques proposé par les Comités des Contributions et de Constitution." (30 p., 102 art.) *Idem*, pièce 17.

"Plan de Prugnon.", que l'on trouvera à la fois sous cette même cote aux A.N., pièce 18, et sous la cote D III 363-365, dossier 123, où il n'est ni daté, ni signé, ni paginé.

"Observations sur les hypothèques par M. Deschesnes, ancien notaire." (44 p.) - *Idem*, pièce 19.

"Observations rapides et essentielles sur le projet des hypothèques." (3 p.) (projet anonyme) - *Idem*, pièce 20.

"Nouveau plan d'hypothèque, par Martin Philippe Mengin, présenté à l'Assemblée Nationale le 4 Janvier 1791." (31 p.) - *Idem*, pièces 21 et 22, et aussi D III 363-365, dossier 123, où l'on trouvera aussi un projet de décret en dix titres. La plupart de ces textes sont regroupés dans un ouvrage difficile à trouver à la B.N. et intitulé : *Collection générale des rapports et opinions sur le régime hypothécaire*, Paris, Randonneau, an VII, 4 vol., et coté 8° Le<sup>1</sup> 76.

On peut aussi trouver un grand nombre de discours aux A.N. sous les cotes AD XVIII<sup>1</sup> 377 (Code hypothécaire, enregistrement et timbre) et AD XVIII<sup>1</sup> 484-485 (Code hypothécaire). Le document de la B.N. en effet ne commence qu'au projet de Veirieu, de 1793, qui fut l'"ancêtre" du rapport Mengin, source directe de la loi de l'an III. Pour cela on dit très souvent que Veirieu fut à la source de la loi de Messidor : c'est oublier le plan Mengin de 1791, sus-mentionné, qu'il ne faut pas confondre avec son projet de décret sur le code hypothécaire du 26 Germinal an III. On peut également se reporter à Martin du Nord : *Documents relatifs au régime hypothécaire et aux réformes qui ont été proposées*, Paris, Imprimerie Royale, 1844, 3 vol., pour un corpus de sources.

Il y a eu aussi un *Code Hypothécaire*, par A.F.N. Levasseur, qui ne se trouve ni à la B.N., ni à la Bibliothèque Cujas, et que nous n'avons pas consulté. Ce code est mentionné in P. Roux : *Journal typographique et bibliographique*, Paris, chez l'éditeur, 2ème année (c'est-à-dire du 1er Vendémiaire au 30 Fructidor an VII) 384+15 p., à la page 214 v°, en ces termes : "Code hypothécaire ou commentaire sur les deux lois du 11 Brumaire an VII, par le citoyen Levasseur, ancien jurisconsulte, vol. in 12 de plus de 250 p., Paris, Gueffier jeune, libraire, rue Git-le-Coeur. Ce code est suivi de formules d'actes et d'une dissertation sur l'exécution des jugemens en matière d'hypothèque, de quelques art. de la loi du 9 Messidor an III, de l'arrêté du Directoire du 5 Frimaire an VII et de toutes les lois rendues jusqu'à ce jour sur cette matière." On ne confondra pas ce Code avec le document sus-mentionné des A.N., édité en l'an VII, en deux volumes, sans nom d'auteur, et portant sur la tranche : "4e Législature. Code hypothécaire" : ce dernier n'est qu'un recueil d'opinions sur les hypothèques.

Lors d'une recherche complémentaire à la Bibliothèque Universitaire de Bordeaux, nous avons découvert cet ouvrage (cote 18057). Le livre, daté de l'an VII, comporte XIV+235 p. Le commentaire de la première loi de Brumaire couvre les pages 1 à 144 : ce commentaire est fait article par article, avec références à Jacqueminot, Pothier, Dumoulin, l'ordonnance de 1673 et l'édit de 1771 : il développe l'application possible de la loi dans les faits.

<sup>16</sup> "Projet de loi sur le code hypothécaire et le crédit cédulaire, présenté au Conseil des Cinq-Cents au nom de la commission chargée de simplifier et améliorer le code hypothécaire décrété le 9 Messidor an III de la République Française, par Réal, député de l'Isère." Paris, Imprimerie Nationale, an IV, XXVI+45 p.

articles<sup>17</sup>, celui de Dupeuty du 13 Ventôse an V, en 118 articles<sup>18</sup>, celui de Bergler du 24 Brumaire an VI, en 38 articles<sup>19</sup>, celui de Crassous du 27 Pluviôse an VI, en 80 articles<sup>20</sup>, la résolution du Conseil des Cinq-Cents du 16 Germinal an VI, en ses deux rédactions, en 53 articles<sup>21</sup>, et le projet Jacqueminot du 21 Messidor an VI, issu des deux propositions précédentes et source directe de la loi du 11 Brumaire an VII, en 59 articles<sup>22</sup>.

---

17 *Collection générale...*, op. cit., II, 209-219.

18 *Idem*, II, 221-252. Ce projet traite en un seul texte de l'hypothèque et de l'expropriation forcée. Le fait n'est pas nouveau : le projet de Prugnon était partagé en deux titres : Titre I "De la conservation des hypothèques" (52 art.), titre II "De la vente forcée des immeubles" (49 art.).

19 *Idem*, II, 265-279.

20 *Idem*, III, 51-67. Il inclut lui aussi hypothèque et expropriation forcée dans le même texte.

21 *Idem*, III, 82-96 et 118-132. La résolution du 16 Germinal avait fait l'objet des trois lectures requises par l'art. 77 de la constitution. Renvoyée pour examen en commission, après avoir été critiquée par les Anciens, la résolution fut modifiée le 7 Floréal par le Conseil des Cinq-Cents lui-même, ce qui était anticonstitutionnel. L'anticonstitutionnalité n'apparut pas immédiatement : pour les partisans de la constitutionnalité, v. la "Motion d'ordre de Curtal", Paris, Imprimerie Nationale, an VI ; pour les adversaires, v. l'"Opinion de Jean-Aimé Delacoste", Paris, Imprimerie Nationale, an VI.

C'est à la suite de cette irrégularité de procédure qu'une nouvelle commission, composée de Bergler, Grenier, Jacqueminot, Riou, Trouille et Woussen (la composition en est donnée par Jacqueminot lui-même dans son rapport, in *Collection générale...*, op. cit., IV, 5) fit une deuxième proposition de loi.

22 *Idem*, IV, 35-51. La loi ne comporte que 58 art. : le cinquante neuvième article du projet adopté en résolution par le Conseil des Cinq-Cents, étant ainsi libellé : "La présente résolution sera imprimée : elle sera portée au Conseil des Anciens par un messager d'état (sic)."