

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

Le 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 hypothécaire¹. 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.

Guichard² cite trente-sept textes³ d'édits, ordonnances, déclarations, lettres-patentes et arrêts, touchant de près ou de loin le domaine des

¹ 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.

² A.C. Guichard : *Législation hypothécaire*, Paris, Clamenl, 1810, 3 volumes.

³ 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 seings-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 1708 : 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 règle 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 1539⁴ jusqu'à la déclaration de 1773 sur le purgement des hypothèques sur les biens acquis par le roi. Blum⁵ fait partir la législation hypothécaire des lettres-patentes du 27 Mai 1424⁶ et dénombre une douzaine de projets⁷ entre l'édit de 1673 et celui de 1771. Nous ajouterons un projet datant du 14 Avril 1605⁸, créant un "greffe des hypothèques"⁹, 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 1641¹⁰.

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."¹¹ En effet la législation en la matière ne manque pas durant le Droit Intermédiaire : on dénombre, outre les deux "monuments" du 9 Messidor an III¹² et du 11 Brumaire an VII, quinze lois transitoires¹³,

1 "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 VII¹⁴ ; mais outre ces textes officiels, la période intermédiaire fourmille de rapports et opinions¹⁵, 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 in 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*, t. 1, 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 dîme 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'Etat, 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, île 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.*, t. 1, 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 IV¹⁶, 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^e 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^r 76.

On peut aussi trouver un grand nombre de discours aux A.N. sous les cotes AD XVIII^e 377 (Code hypothécaire, enregistrement et timbre) et AD XVIII^e 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.

¹⁶ "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.

articles¹⁷, celui de Dupeuty du 13 Ventôse an V, en 118 articles¹⁸, celui de Bergier du 24 Brumaire an VI, en 38 articles¹⁹, celui de Crassous du 27 Pluviôse an VI, en 80 articles²⁰, la résolution du Conseil des Cinq-Cents du 16 Germinal an VI, en ses deux rédactions, en 53 articles²¹, 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 articles²².

La loi du 11 Brumaire an VII a servi de "type et de fondement"²³ au régime du Code Civil. On sait que le régime du Code Civil, adopté le 8 Germinal an XII, fut un compromis : Bonaparte avait lui-même souhaité concilier le droit romain "qui n'admet ni publicité ni spécialité", l'édit de 1771 "qui admet la publicité sans spécialité" et la loi de Brumaire "qui admet également la publicité et la spécialité"²⁴. De ce choix sortit un système bâtard, critiqué sitôt qu'établi²⁵ et, de l'avis de beaucoup, nettement inférieur au régime de Brumaire. C'est-à-dire que Bonaparte retombe dans les imperfections que dénonçait Rêal : "Quelques règles éparses dans les lois romaines ou dans nos coutumes, des ordonnances incohérentes et imparfaites, ont été jusqu'ici les bases diverses des

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 Curial", Paris, Imprimerie Nationale, an VI : pour les adversaires, v. l'"Opinion de Jean-Almé Delacoste", Paris, Imprimerie Nationale, an VI.

C'est à la suite de cette irrégularité de procédure qu'une nouvelle commission, composée de Bergier, 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 messenger d'état (sic)."

²³ P.A. Fenet *Recueil complet des travaux préparatoires du Code Civil*, Paris, Videcoq, 1836, T. XV, p. 488.

²⁴ *Idem*, XV, 301.

²⁵ V. sur ce point E. Besson *Les livres fonciers et la réforme hypothécaire*, Paris, Delamotte, 1891, p. 98 sq.

jugements sur les contestations hypothécaires.²⁶ En sorte qu'au XIX^{ème} siècle, la législation hypothécaire est particulièrement importante²⁷. On notera qu'en 1826 Casimir Périer ouvrit un concours sur la réforme du régime hypothécaire en proposant un prix de 3000 francs à l'auteur du meilleur mémoire²⁸.

Les lois de Brumaire, mises à exécution dès la fin de Frimaire an VII, prenaient la suite d'une législation restée à peu près lettre morte, celle du 9 Messidor an III²⁹. Le texte de l'an III fut prorogé cinq fois : les 26 Frimaire an IV, 19 Ventôse an IV³⁰, 19 Prairial an IV³¹, 24 Thermidor an IV et 28 Vendémiaire an V³², cette fois-ci de manière définitive. Le rejet du système de l'an III ouvre la porte à une série de discussions, commencée dès la présentation du projet de Réal devant le Conseil des Cinq-Cents le 11 Nivôse an V³³ et terminée avec le vote de la loi.

La première loi de Brumaire manifeste une double réaction : contre l'édit de 1771 et contre la loi de Messidor. Le système de 1771 est rejeté au nom des "amas gothiques" d'Ancien Régime. On lui reprochait de conserver l'hypothèque plutôt occulte : "le créancier ne fait connaître son hypothèque que lorsqu'il est sur le point de la perdre"³⁴, a-t-on dit. En vérité que reprochait-on à cet édit ? Deux choses : d'une part de favoriser les nobles,

²⁶ Réal, premier projet, p. III. V. aussi M. Buisson *Les réformes du régime hypothécaire pendant la période intermédiaire (1789-1804)*. Mémoire pour le Doctorat, présenté le 9 Novembre 1953, Paris dactyl., 96 p., et thèse, reprenant le mémoire : *La publicité des hypothèques et des actes translatifs de propriété de l'ancienne France jusqu'à nos jours*, Paris, dactyl., 1962, 151 p. Le travail de M. Buisson donne un résumé des discussions ayant précédé le Code Civil, p. 76 sq.

²⁷ On peut voir le répertoire de Fuzier-Herman (XXIII, 637) pour avoir les principales lois en la matière : on peut aussi se reporter au fichier des thèses de la Bibliothèque Cujas pour constater l'intérêt que le domaine hypothécaire engendra durant tout le siècle dans le monde universitaire (cet engouement est lié, n'en doutons pas, à l'imperfection du Code Civil en la matière : nous y reviendrons.)

²⁸ E. Montagnon, *Traité sur les sociétés de crédit foncier*, Paris Lib. nouv. de Droit et de Jurisp., 1886, p. 64 n. 1.

²⁹ La seule mesure prise en exécution de cette loi fut la nomination de Jean-Baptiste-Moïse Jollivet aux fonctions de conservateur général des hypothèques, ainsi que le rappelle E. Besson, *op. cit.*, p. 92-93.

³⁰ La proposition en avait été faite deux jours plus tôt par Pelet (v. Mon., XXVIII, 651), malgré les réserves de Dupont de Nemours (*idem*, p. 670).

³¹ Dès le 24 Germinal, Eudes fait la première lecture d'un projet tendant à rapporter le code hypothécaire (Mon., XXVIII, 224). C'est Réal qui fait adopter la prorogation (Mon., XXVIII, 306). Le 3 Prairial une commission, composée de Daubermesnil, Dumolard, Eschassériaux, Réal et Trouille avait été chargée d'un nouvel examen du code hypothécaire (Mon., XXVIII, 249).

³² Guichard, *op. cit.*, I, 226-233.

³³ Mon., XXVIII, 517.

³⁴ Réal, "Projet de résolution", *op. cit.*, p. 10.

endettés plus que de raison, jouant sur leur prestige et le lustre de leur nom, mais financièrement insolubles. L'édit protégeait les débiteurs, détenteurs du pouvoir politique même s'ils ne l'étaient pas du pouvoir économique (les juristes de l'an VII n'envisagèrent pas que les emprunteurs situés au bas de l'échelle sociale se trouvaient dans la même situation que les nobles qu'ils montraient du doigt. Les pauvres ne sont pas dangereux.). D'autre part on reprochait à l'édit de 1771 de favoriser la chicane. En d'autres termes, on repoussait un système ouvrant la porte à l'habileté du barreau, à la navigation procédurière. La critique de l'an VII est une critique politique et sociale : les détenteurs du pouvoir en Brumaire sont des créanciers assoiffés de stabilité : c'est pourquoi ils écartent ceux qui les rejettent dans le système politique antérieur (les nobles), et ceux qui pourraient abuser d'eux (les gens de robe, du moins les sans scrupules, car la plupart des législateurs de l'an VII sont des robins). Leur législation a repoussé le système ancien, qui les écartait du pouvoir économique, en les excluant du pouvoir politique³⁵.

En revanche la loi de Messidor était effrayante, aux yeux de l'opinion modérée, principalement à cause du système des cédules hypothécaires³⁶ qui pouvait bouleverser l'économie. La cédule consistait à autoriser l'hypothèque sur soi-même, au moyen d'un "effet de commerce, de la nature des lettres de change ou billets à ordre"³⁷, transmissible par simple endossement. Pour Réal la cédule hypothécaire est même supérieure aux lettres de change ou billets à ordre "car 1° c'est un titre exécutoire, 2° la valeur repose sur un immeuble réel garantissant la certitude du paiement"³⁸. Les promoteurs du système voulaient développer le crédit foncier : on craignait d'un autre côté la réapparition d'une sorte de papier monnaie, parfaitement discrédité³⁹, les profits inavouables⁴⁰, la ruse des

35 Ce que Réal énonçait en ces termes : "Maintenir la foi publique, assurer l'exécution stricte des contrats, relever le crédit public et particulier, prévenir le dol et la fraude, tarir la source des procès naissans de l'obscurité des hypothèques, tel doit être l'effet d'une bonne loi sur cette matière." In "Projet...", discours préliminaire, p. V.

36 Pour une étude de cette innovation, se reporter à J. Chalamel *Étude sur les cédules hypothécaires*. Paris, Challamel, 1878, 211 p.

37 Réal, "Projet sur le code hypothécaire", *op. cit.*, p. XVI.

38 *Op. loc. cit.*

39 "Quand vous voudrez faire baisser le taux de l'intérêt, et fournir des ressources à ceux dont la solvabilité en garantirait l'emploi, il faudra les fournir non en papier pour trop longtemps discrédité..., mais en numéraire métallique." "Opinion de Rouzet sur le projet d'un code hypothécaire. Séance du 3 Nivôse an V." Paris, Imprimerie Nationale, Nivôse an V, p. 12.

40 "Vous n'avez pas oublié que les hypothéqueurs d'aujourd'hui, plus confians lorsqu'ils se sont présentés pour la première fois, se sont d'abord montrés à nud comme des

spéculateurs⁴¹. On écarta le système cédulaire, signe avant-coureur de l'agiotage⁴² et une violente opposition écarta cette idée⁴³, abandonnée dès le projet Dupeuty. Cette alliance de projet bancaire et de législation hypothécaire retarda sans nul doute le vote d'une loi strictement hypothécaire. Dans son opinion, du 5 Nivôse an V, Jourdan des Bouches-du-Rhône pose clairement l'alternative sur laquelle beaucoup de discussions s'enliseront : "Ou le code hypothécaire ne présente qu'une mesure civile et un plan conservatoire pour les obligations, et alors il existe un moyen de calmer toutes les craintes, un moyen d'améliorer en même temps la discussion : c'est de l'ajourner jusqu'au moment où, traitant du code civil, qui sera demain à l'ordre du jour, il s'agira du prêt, du gage, des hypothèques et du cautionnement des obligations. Voilà la place naturelle du code hypothécaire : c'est au comité de la classification des lois, c'est à Cambacérès qu'il appartient d'unir ce travail partiel au travail général dont le conseil l'a chargé⁴⁴."

Si le code hypothécaire, indissolublement lié au système des cédules, est un vaste plan de banque territoriale, ou l'acheminement à une banque quelconque, je demande que l'on s'explique franchement, que l'on sorte de cette vote oblique, offensante pour le Corps Législatif et désolante pour la Nation.⁴⁵

Cette volonté de distinguer l'hypothèque de la notion de crédit territorial⁴⁶ orienta incontestablement la nature juridique de la loi de Brumaire. Cette loi est en effet de stricte nature civile, technique même, et

banquiers qui, sans aucune autre espèce de mise de fonds de leur part que leur industrie, doivent faire, à la grande satisfaction du gouvernement, au grand avantage de l'agriculture et du commerce et des arts, néanmoins à leur seul profit, des bénéfices millionnairement fabuleux..." *Idem*, p. 3.

41 Alors que Mengin, dans son plan, défendait les cédules comme étant un moyen de faire entrave aux capitalistes tout en développant l'agriculture, et donc aussi le commerce. A.N., D III 363-365, dossier 123.

42 Ce qui est assez amusant, quand on se souvient que Mengin défendait ainsi l'innovation : "On conçoit comment l'exécution de ce plan détruira l'agiotage, comment elle enlèvera à la chicane ses plus beaux privilèges." *Ibid. Loc.*

43 Il faut lire à ce sujet l'opinion sus-mentionnée de Rouzet : le député de la Haute-Garonne attaque sur deux fronts : il dénonce la parité entre cédule et monnaie métallique, par crainte de la spéculation, et s'oppose à la pléthorique administration que le système engendre - Cette dénonciation d'une administration hypothécaire excessive fut souvent évoquée.

44 Jourdan n'est pas le seul à aller dans ce sens : v. l'opinion précitée de Rouzet, p. 13.

45 *Collection générale...*, *op. cit.*, II, 198.

46 Réal, quoique favorable aux cédules, affirme clairement dans son second projet : "Nous ne parlerons point ici du crédit cédulaire : c'est une question absolument étrangère au régime des hypothèques : elle doit être l'objet d'une discussion particulière et approfondie." *Collection générale...*, *op. cit.*, II, 208.

délaisse parfaitement l'aspect économique de l'hypothèque. C'est une loi de père de famille qui ne s'avance pas et qui ramène tout à la technique : elle développe les principes généraux posés dans la déclaration des devoirs précédant la constitution de l'an III : respect des lois (art. 3, 5, 6, 7), maintien des propriétés (art. 4), ordre moral (art. 8). Elle offre "des vues simples... dégagées de tout ce que l'imagination y avoit mêlé de dangereux, d'inexécutable ou d'exagéré."⁴⁷

Le législateur commença par vouloir seulement réformer le système de l'an III⁴⁸. A cet effet le Conseil des Cinq-Cents nomma une commission le 2 Prairial an IV⁴⁹, qui présenta un nouveau projet par l'intermédiaire de Réal. Ce projet est très long (220 art.), il inclut à sa suite une loi sur les déclarations foncières, de VI articles. Dans le projet lui-même, seuls les cinq premiers chapitres concernent le régime hypothécaire : soit 73 articles, auxquels il faut ajouter les art. 133-175 sur l'administration hypothécaire et les dispositions transitoires. Les chapitres 6 à 8 traitent de l'expropriation forcée (art. 74-132). Quant au titre III (art. 176 à la fin), il est consacré au crédit cédulaire. Mais la violence des critiques contraignit à une attitude différente : rapidement on voudra dégager "le code hypothécaire des branches accessoires qui ne tiennent pas essentiellement au fond de l'institution"⁵⁰ : ces branches étaient au nombre de trois : les déclarations foncières (projetées en vue de l'établissement d'un cadastre), le crédit cédulaire, et les expropriations volontaires (renvoyées au code civil). Une triple dimension était ainsi donnée au code hypothécaire : le principe de la publicité de l'hypothèque⁵¹, la purge des hypothèques à l'égard des nouveaux acquéreurs, et la simplification de la procédure d'expropriation forcée.

Cette première approche de la matière hypothécaire, oeuvre de Bergier, évolua rapidement. Dès le 27 Pluviose an VI, Crassous pose les bases de ce qui sera l'essence de la loi de Brumaire : la publicité et la

⁴⁷ Lebrun : "Rapport..." in *Collection générale...*, op. cit., III, 146.

⁴⁸ Certaines voix étaient favorables à la généralisation de l'édit de 1771 à toute la République, car il n'était pas appliqué dans les anciens pays de nantissement (Picardie, Bretagne, Artois, Flandre et Belgique) : v. le "Projet de résolution" de Réal, de Pluviose an V (Paris, Imprimerie Nationale, an V), p. 9, qui fait état de ces opinions, bien que lui-même rejette cette option. Pour une critique en règle de l'édit de 1771, v. L.E. Sedillez *Opinion sur la résolution du 16 Germinal, relative au nouveau régime hypothécaire*, Paris, Imprimerie Nationale, an VI, p. 3.

⁴⁹ Crassous : "Rapport au nom d'une commission spéciale...", p. 4.

⁵⁰ Rapport de Bergier, in *Collection générale...*, II, 253.

⁵¹ Le premier qui ait fait adopter une résolution au Conseil des Cinq-Cents en ce sens fut Riou le 15 Nivôse an V, Mon., XXVIII, 521.

spécialité⁵² : il conserve néanmoins sous le titre V du même texte, des développements sur l'expropriation forcée⁵³. En revanche, dès la première rédaction de la résolution du 16 Germinal an VI, régime hypothécaire et expropriations forcées font l'objet de deux projets distincts⁵⁴.

Mais il ne suffisait pas d'écarter le système de Messidor après avoir repoussé celui de 1771 : il fallait se trouver une légitimité. Le législateur de Brumaire doit, pour exprimer son pouvoir nouveau, établir un fondement légitime à son texte, faute de quoi il restera un "révolutionnaire". La technique va dans ce sens : elle rassure ceux qui la manient, car elle donne des réponses : elle permet de se raccrocher à une école ou à des écoles de pensée, c'est-à-dire qu'elle accorde une paternité, une filiation : elle écarte les considérations de justice distributive pour ne s'intéresser qu'à la justice commutative. Dans la loi de Brumaire la technique est parfaitement rodée. Les praticiens ont endossé les toges du pouvoir. Pourtant la technique, la confession de sa foi dans l'art du Droit, le respect des canons appris, ne suffisent pas à asseoir une légitimité. C'est ainsi que, comme souvent, le législateur de Brumaire va se tourner vers le miroir déformant d'une

⁵² V, son rapport au Conseil des Cinq-Cents, in *Collection générale...*, III, 5-51. V. aussi son "Rapport fait au nom d'une commission spéciale sur la proposition d'établir le régime du nantissement, ou de l'hypothèque spéciale." Paris, Imprimerie Nationale, an VI, où il déclare que ni l'édit de 1771 perfectionné, ni la loi du 9 Messidor modifiée ne peuvent "être préférés au système de la spécialité de l'hypothèque" (p. 2). Le principe de la spécialité fut cependant encore critiqué le 23 Prairial de la même année (Mon., XXIX, 288), puis par Delzons le 4 Brumaire an VII (Mon., XXIX, 458). V. enfin sa "série de questions" du 12 Ventôse an VI, adoptée avec son rapport du 27 Pluviôse :

- 1ère question : "Y aura-t-il un régime hypothécaire uniforme pour toute la République ?"
- 2ème question : "Ce régime aura-t-il pour base la publicité des hypothèques ?"
- 3ème question : "La publicité s'effectuera-t-elle par l'inscription des créances dans les registres à cet usage ?"
- 4ème question : "La quotité de la créance doit-elle être déclarée lors de l'inscription, sauf les exceptions pour les créances indéterminées de leur nature ?"
- 5ème question : "L'hypothèque ne prendra-t-elle, à l'avenir, rang et date que par l'inscription de la créance ?"
- 6ème question : "En vertu de quels titres l'inscription peut-elle être requise ?"
- 7ème question : "L'hypothèque spéciale est-elle préférable à celle générale ?"
- 8ème question : "Les actes de mutation des propriétés immobilières n'auront-ils d'effet contre les tiers qu'à compter du jour de leur inscription ?" Cette série de questions se trouve in : *Collection générale...*, III, 72-73.

⁵³ Le 17 Prairial an VI, Cornudet fait rejeter deux résolutions relatives au régime hypothécaire et à l'expropriation forcée - Mon., XXIX, 285.

⁵⁴ V. *Collection générale...*, III, 82-96 et 96-106 (en 38 articles). Cette distinction fut conservée par la législation de Brumaire. Nous ne nous attacherons ici qu'à la première de ces lois, celle qui est relative au régime hypothécaire.

histoire de complaisance. Ce n'est pas la première fois⁵⁵. La difficulté en l'an VII vient de ce que le modèle du Droit Romain ne peut pas être repris à la lettre : le gage et l'hypothèque n'ont, chez Justinien, qu'une différence de nom, l'hypothèque peut porter aussi bien sur les meubles que sur les immeubles, par défaut de publicité l'hypothèque romaine est plus fréquemment générale que spéciale... autant de réalités sur lesquelles on entend revenir. Puisqu'on ne peut pas suivre un modèle historique on va s'élever au niveau de l'Histoire, celle qui est suffisamment désincarnée pour que n'importe qui puisse y trouver ce qu'il y cherche⁵⁶. Le raisonnement de Lebrun, à ce titre, est exemplaire : "C'est ordinairement un code bien simple que le code hypothécaire d'un peuple naissant, d'un peuple resserré dans un petit territoire."⁵⁷ Âge d'or effleuré, parsemé de nostalgie d'enfance et de pureté originelle, l'Antique monde ancien est plus un mythe qu'une réalité historique car il ne saurait donner un modèle concret : ancêtre éponyme sans nom, il est le principe dont tout découle, mais ne peut être utile pour créer une règle de droit. "Mais ces institutions s'altèrent et s'évanouissent à mesure qu'une nation s'agrandit, et que ses relations s'étendent."⁵⁸ C'est parce qu'il y a eu ce dérapage, cette croissance, ce changement, qu'il faut revoir la norme et reconsidérer la législation. Dans un Etat qui s'étend, l'anonymat prolifère, les "agens secondaires", comme dit Lebrun, pullulent, le danger menace le "père de famille crédule et bon"⁵⁹ : il faut donc, "quand on est parvenu à ce terme extrême, qu'on appelle à grands cris le remède"⁶⁰. Il faut se rassurer. Délaisant Rome, Lebrun en appelle alors à Colbert et à son édit de Mars 1673. Cet édit échoua. Les intrigues triomphèrent. Colbert fut seul. Dans cette nouvelle querelle des Anciens et des Modernes, Lebrun n'hésite pas : ne pouvant être le fils de Justinien, il recherche la paternité de Colbert. La démarche est habile : la législation

55. Déjà Mengin, dans son plan, citait l'abbé Barthélémy (chapitre LIX) au sujet des opot. Il donnait simplement en référence : "Anacharsis", tellement cette allusion était banale, presque incontournable à l'époque, pour qui prétendait réfléchir.

56. C'est ainsi qu'il faut lire ce qu'écrivit Prugnon : "Enfin on a cru qu'il était important pour le bonheur de l'ordre social de restreindre dans les bornes les plus étroites la faculté de faire des emprunts, parce que c'est par les emprunts que ruinent les uns pour enrichir les autres, que les Etats les plus florissans et entr'autres la République romaine, ont été entraînés dans une ruine totale." A.N., D III 363-365, dossier 123.

57. Lebrun, *op. cit.*, p. 143. Les hommes de l'époque sont autant fascinés qu'effrayés par la taille de la France : lorsqu'il s'est agi de savoir si l'on pouvait instaurer la République, beaucoup de voix se sont élevées pour dire que ce type de régime ne convenait qu'à de petits Etats.

58. *Ibidem*, p. 144.

59. L'expression est de Réal : cf. *infra*, p. 19, n. 178.

60. Lebrun, *op. cit.*, p. 145.

hypothécaire n'est pas une "révolution", c'est une évolution : elle n'innove pas dangereusement, elle reprend à son compte la vertu outragée par le vice des anciens oppresseurs, elle est sage et mûrie, là où la loi de Messidor, louable dans ses efforts, présentait "des conceptions gigantesques, des opérations compliquées, ruineuses, et l'appareil menaçant de la mobilisation de toutes les fortunes territoriales"⁶¹. Bref, la loi de Brumaire présente deux vertus : la sûreté⁶², gage du rétablissement du crédit public⁶³ : c'est une "sage institution"⁶⁴. Jacqueminot donnera le ton d'ensemble, repris par la loi de l'an VII : "Toutes les hypothèques seront publiques... Puisque l'hypothèque doit désormais être publique, l'existence d'un acte notarié ou d'un jugement ne doit plus suffire pour la donner. Il est absolument nécessaire qu'elle ne reçoive son complément que par l'inscription du titre dans un registre public ouvert à tous les citoyens, de telle sorte que le contrat, le jugement, la loi elle-même, ne confèrent que le *jus ad rem*, et que l'inscription seule donne le *jus in re*... La publicité, dissipant toute incertitude, rend l'hypothèque générale, non seulement sans utilité, mais même gênante."⁶⁵

Publicité, inscription, spécialité, voici les trois principes qui servent de base à la loi de Brumaire. Une fois fixés les principes, les discussions

⁶¹ *Idem*, p. 146.

⁶² "Rappelons-nous cette leçon de nos pères, qui a passé en proverbe : "On n'a jamais acheté trop cher quand on a acheté sûrement". Nous en concluons que, lorsqu'on offrira sûreté parfaite aux acquéreurs, ils se presseront, ils se multiplieront, et que les prix s'élèveront. Or, c'est précisément cette sûreté si attrayante que le nouveau régime hypothécaire doit offrir aux acquéreurs, 1° en leur faisant connaître, par l'inscription des créances, les hypothèques qu'ils devaient se préparer à éteindre ; 2° en les affranchissant de toutes celles qui auront resté secrètes et ignorées." Bergier, *op. cit.*, II, 258.

⁶³ "Ah! voulez-vous avoir un véritable droit aux bénédictions du peuple ? Que toutes vos méditations, toutes vos veilles tendent au rétablissement du crédit public, et n'oubliez pas que le crédit particulier en est le premier et l'indispensable élément. Hâtez-vous donc, hâtez-vous de décréter enfin le code hypothécaire. Songez que vos retards, vos lenteurs rendent en ce moment impossible toute sûreté dans les contrats, toute transaction honnête et légitime." Boutteville-Dumetz, "Résumé...", *op. cit.*, IV, 296.

⁶⁴ "Les champs se trouvent séparés les uns des autres par des haies ou par des murailles. C'est une sage institution que de désigner, comme on fait, ceux qui sont hypothéqués, par de petites colonnes chargées d'une inscription qui rappelle les obligations contractées avec un premier créancier. De pareilles colonnes placées devant les maisons, montrent à tous les yeux qu'elles sont engagées : et le prêteur n'a point à craindre que des créances obscures fassent tort à la sienne." Abbé Jean-Jacques Barthélémy : *Voyage du jeune Anacharsis en Grèce*, Paris, Richard, s.d., T. VI, chapitre LIX, p. 64. La plus belle édition de cet ouvrage est celle de Didot de 1799, en 7 volumes et un atlas.

⁶⁵ Rapport du 21 Messidor, in *Collection Générale*..., IV, 1-18. Jacqueminot fit adopter son projet en plusieurs fois : v. les séances des 24 et 26 Thermidor, in *Mon.*, XXIX, 337 et 341.

achoppent sur l'administration chargée de la conservation des hypothèques. Le vote de la loi, acquis le 21 Ventôse an VII, avait été précédé de plusieurs rapports, dont le premier, celui de Pouret-Rocqueries, date du 23 Brumaire an VII.

Après avoir connu une telle difficulté d'élaboration, la loi de Brumaire se montre prudente quant à la conservation des situations acquises, "elle conserve à toutes les créances et mutations d'immeubles dont les titres sont antérieurs à sa promulgation, tous les droits, privilèges et avantages que leur accordaient les lois alors en vigueur, sous la seule condition d'en assurer la jouissance par les formalités qu'elle prescrit dans un délai préfixe."⁶⁶

La loi de Brumaire, on ne le dira sans doute jamais assez, est une bonne loi, tant au fond, qu'en la forme. C'est un texte de spécialistes compétents, sérieux et efficaces. La loi se présente en quatre titres : Titre I : "Des hypothèques et privilèges pour l'avenir" : ce titre est partagé en sept chapitres⁶⁷ et forme le code hypothécaire selon les principes de Brumaire - On y trouve les trois axes du texte : publicité, inscription, spécialité. Titre II : "Du mode de consolider et purger les expropriations" (art. 26 à 36) : c'est ici la substitution à l'édit de 1771 : il n'y a plus de lettres de ratification en cas de mutations d'immeubles, mais transcription dans des registres *ad hoc*. Titre III : "Dispositions relatives aux hypothèques, privilèges et mutations du passé, et aux aliénations des rentes constituées" (art. 37-50) : ce sont les mesures transitoires, prudentes, mûries, réfléchies, pour obvier à l'accusation de rétroactivité, et pour préserver les situations acquises. Titre IV : "De la publicité des registres des bureaux de la conservation des hypothèques" (art. 51-55) : c'est le titre le plus sommaire : il s'agit de la mise en place de la structure administrative hypothécaire. Ce titre sera amplement complété par la loi du 21 Ventôse an VII, prévoyant l'organisation de la conservation des hypothèques. Les trois derniers articles (art. 56-58) concernent la mise en place de la loi. A côté de ce modèle de construction juridique, le Code Civil est décevant. L'ordre qu'il adopte est issu du titre VI du livre III⁶⁸ du projet de Code Civil, présenté par Treilhard

⁶⁶ Guichard, *op. cit.*, I, 313.

⁶⁷ Ch. I : Des hypothèques et privilèges (art. 1 à 5).
Ch. II : Des biens susceptibles d'hypothèque (art. 6 à 8).
Ch. III : Des personnes qui peuvent consentir hypothèque (art. 9 et 10).
Ch. IV : Des privilèges dispensés de l'inscription et de ceux de bâtisse (art. 11 à 13).
Ch. V : De l'effet des privilèges et hypothèques (art. 14 et 15).
Ch. VI : Du mode d'inscription des droits d'hypothèque et privilège (art. 16 à 24).
Ch. VII : De la radiation des inscriptions (art. 25).

⁶⁸ Aujourd'hui c'est le titre XVIII du livre troisième.

le 3 Ventôse an XII⁶⁹. C'est un long ensemble d'articles⁷⁰, réparti en dix chapitres⁷¹, et moins bien ordonné à notre avis que la loi de l'an VII. Le législateur du Code Civil a voulu trop systématiser : si les six premiers chapitres sont clairs quant à la présentation, il semble qu'on aurait pu sans préjudice regrouper les numéros 7 à 9 en un seul : le chapitre 7 ne comporte en effet qu'un article, quant au chapitre 9, fruit d'une volonté politique beaucoup plus que d'une analyse juridique, il est incongru et aurait pu se rattacher à plusieurs autres chapitres, plutôt que de former un tout séparé : on s'étonnera enfin de ne pas compter de mesures transitoires : il est vrai que le travail réel avait été accompli par le législateur de l'an VII. Ces observations valent pour la forme : quant au fond, le Code Civil veut être une oeuvre de compromis, c'est-à-dire qu'il n'est, comme cela arrive souvent dans cette sorte de choix, qu'une cote mal taillée, mécontentant tout le monde. L'an XII se contenta de cueillir les fruits des efforts déployés en l'an VII, recopiant souvent, et innovant peu ou mal. Peut-être les disciples auraient-ils gagné à suivre plus fidèlement l'enseignement des maîtres ? Il faut dire à la décharge des rédacteurs du Code Civil que la polémique grondant sans cesse, "le législateur de 1804... préféra faire une oeuvre provisoire, plutôt que d'établir un régime hypothécaire sur une notion bien nette... Ses auteurs même le condamnaient, Merlin et Grenier qui avaient employé tout leur talent à confectionner cette partie de la législation reconnaissent leur oeuvre imparfaite"⁷². C'est pourquoi "par une circulaire du 7 Mai 1841, la Cour de

⁶⁹ V. Fenet, XV, 326-351.

⁷⁰ 111 articles : Code Civil art. 2092-2203.

⁷¹ Ch. I : Dispositions générales : art. 1 à 3 du projet, 2092 à 2094 C.C.
Ch. II : Des privilèges : art. 4 à 22 du projet, 2095 à 2113 C.C.
Ch. III : Des hypothèques : art. 23 à 54 du projet, 2114 à 2145 C.C.
Ch. IV : Du mode de l'inscription des privilèges et hypothèques art. 55 à 65 du projet, 2146 à 2156 C.C.
Ch. V : De la radiation et réduction des inscriptions : art. 66 à 74 du projet, 2157 à 2165 C.C.
Ch. VI : De l'effet des privilèges et hypothèques contre les tiers détenteurs : art. 75 à 88 du projet, 2166 à 2179 C.C.
Ch. VII : De l'extinction des privilèges et hypothèques : art. 89 du projet, 2180 C.C.
Ch. VIII : Du mode de consolider les propriétés, et de purger des privilèges et hypothèques (le titre actuel est *Du mode de purger les propriétés des privilèges et hypothèques*) : art. 90 à 102 du projet, 2181 à 2192 C.C.
Ch. IX : Du mode de purger les hypothèques légales des femmes et des mineurs quand il n'existe pas d'inscription sur les biens des maris et des tuteurs (abrogé par le décret du 4 Janvier 1955) : art. 103 à 105 du projet, 2193 à 2195 C.C.
Ch. X : Publicité des registres, et responsabilité des conservateurs (aujourd'hui : *De la publicité des registres et de la responsabilité des conservateurs*) : art. 106 à 111 du projet, 2196 à 2203 C.C.

⁷² E. Cardaire, *op. cit.*, p. 156-157.

Cassation, les Cours d'Appel et les Facultés de Droit furent invitées à faire connaître leur opinion motivée sur les conditions générales auxquelles devait satisfaire la révision du code hypothécaire de 1804.⁷³ Ainsi donc, la première moitié du XIX^{ème} siècle⁷⁴ fut agitée de réflexions et projets multiples sur une matière qui avait été correctement pensée dans la loi du 11 Brumaire an VII... à laquelle on revint en fin de compte⁷⁵.

Quelle est la nature juridique de l'hypothèque, aux termes de la loi de Brumaire ?

L'art. 1 de la loi de Brumaire est ainsi libellé : "L'hypothèque est un droit réel sur les immeubles affectés au paiement d'une obligation.

Le privilège sur les immeubles est le droit d'être préféré aux autres créanciers, quoique antérieurs en hypothèque."

Ce droit réel hypothécaire, affirmé avec force, conduit à rechercher d'une part quels sont les biens susceptibles d'hypothèque (art. 6-7), d'autre part quelles sont les personnes qui peuvent consentir hypothèque (art. 9-10). Il restera ensuite à préciser l'effet essentiel de l'hypothèque : le droit de suite (art. 14).

Fenet donne l'historique suivant du droit réel hypothécaire : " Dans tous les temps il s'est trouvé des créanciers qui, non contents d'une obligation personnelle et générale, ont voulu rendre leur créance préférable à celle des autres créanciers... Ainsi le créancier avait, du moment où l'engagement était contracté, un droit réel sur le bien hypothéqué..."⁷⁶ Quant aux privilèges, ce sont "des engagements qui, par leur objet, et par des principes d'humanité et de justice, doivent être exécutés de préférence aux autres conventions."⁷⁷

Telle était la vision classique de l'hypothèque et du privilège, déjà sous la loi de Brumaire. On remarquera tout de suite que sous l'Ancien Régime, les textes traitant de l'hypothèque n'en donnent pas de définition juridique⁷⁸ : c'est le cas de l'ordonnance de 1673 et de l'édit de 1771. Au

⁷³ E. Besson, *op. cit.* 9 p. 111.

⁷⁴ Jusqu'à la loi du 23 Mars 1855.

⁷⁵ V. l'intitulé judiciaire du chapitre IX du livre d'E. Besson : "Retour aux principes de la loi de Brumaire. La loi du 23 Mars 1855." *Op. cit.*, p. 108.

⁷⁶ *Op. cit.*, XV, 224.

⁷⁷ *Idem.* p. 225.

⁷⁸ Le projet de 1704, dans son préambule, souligne que les coutumes des pays de nantissement "établissent une préférence en faveur de ceux qui font ensaisiner leurs

XVIII^{ème} siècle, ce sont les traités qui qualifient le droit d'hypothèque, mais de façon peu satisfaisante. Pour Pothier "l'hypothèque, ou droit de gage, est le droit qu'un créancier a dans la chose d'autrui, qui consiste à pouvoir la faire vendre, pour, sur le prix, être payé de sa créance."⁷⁹ Cette confusion entre les deux notions est due au Droit romain⁸⁰, ainsi que le sous-entend implicitement Ferrière⁸¹. Dans l'*Encyclopédie Méthodique* une première distinction s'esquisse : "L'hypothèque est une espèce de gage, la chose hypothéquée étant obligée au paiement de la dette."⁸² C'est encore cette présentation de l'hypothèque que fait le professeur de législation de l'École Centrale de Saintes : "L'hypothèque est une espèce de gage puisque la chose hypothéquée est obligée au paiement de la dette ainsi que la chose donnée en nantissement"⁸³ : pourtant les textes législatifs du Droit intermédiaire donnent une définition plus précise de l'hypothèque.

La loi de Messidor, en son article 2, est sans ambiguïté : "L'hypothèque est un droit réel sur les biens de l'obligé ou du débiteur, accordé au créancier pour sûreté des engagements contractés envers lui." Néanmoins la loi de Messidor est incomplète en ce qu'elle ne définit pas le privilège. L'idée essentielle que l'on retrouvera partout a été synthétisée en ces termes par Dupeuty : "Son effet [à l'hypothèque] est d'affecter les biens des parties à la sûreté de leurs conventions."⁸⁴ Réal hésita entre deux formulations. Dans son premier projet, il rédigea ainsi l'art. 1 : "L'hypothèque est un droit réel sur les biens du débiteur obligé par acte de la juridiction volontaire ou contentieuse", et précisa dans son second projet : "L'hypothèque est un droit acquis au créancier, pour sûreté de sa créance, sur les biens de son débiteur."

La forme devint ensuite plus précise : l'art. 1 du projet de Crassous est conforme au 1^{er} alinéa de l'art. 1 de la loi de Brumaire. Mais tous les

contracts aux greffes des baillages (sic) desdits pais, et qui leurs (sic) doivent un droit réel sur leurs terres et immeubles." B.N., Fr. 16207, fo 3.

79 Pothier : *Traité de l'hypothèque* : in "Oeuvres Posthumes", Orléans, Massot et Paris, Barrois, 1777, T. III, p. 111, article préliminaire.

80 *Inter pignus et hypothecam, quantum ad actionem hypothecariam attinet, nihil interest, quia scilicet illa tam ex pignore quam ex hypotheca descendit, unde saepe pignus pro hypotheca sumitur.* D. 20. 1. 5. 1.

81 *Dictionnaire de droit et de pratique*. Paris, Nyon, 1768, nouvelle édition, I, art. Hypothèque, p. 809.

82 *Op. cit.*, p. 99.

83 Bibliothèque Municipale de Saintes, ms. 24, Jean-Jacques Germain Meaume *Cours de législation*, titre XV, par. I, art. 1.

84 C'est dans la présentation qu'il fait de son projet que Dupeuty s'exprime ainsi : le texte du projet ne comporte pas d'article définissant l'hypothèque (v. *Collection générale...*, II, 219).

projets, jusques et y compris celui de Jacqueminot, omettent de définir le privilège. Cette définition est donc une innovation du législateur de l'an VII.

Le Code Civil renversa l'ordre de présentation de la loi de Brumaire. L'art. 4 du projet de Treilhard est ainsi conçu : "Le privilège est un droit que la qualité de la créance donne à un créancier d'être préféré aux autres créanciers, même hypothécaires"⁸⁵ ; ce sera l'art. 2095 C.C. Quant à l'art. 23 du même projet, il précise la notion d'hypothèque en ces termes : "L'hypothèque est un droit réel sur les immeubles affectés à l'acquittement d'une obligation.

Elle est de sa nature indivisible, et subsiste en entier sur tous les immeubles affectés, sur chacun et sur chaque partie de ces immeubles.

Elle les suit dans quelques mains qu'ils passent"⁸⁶ ; ce sera l'art. 2114 C.C.

Il est donc acquis que l'hypothèque porte sur un immeuble.

La loi de Brumaire, en son article 6, rappelle que le bien hypothéqué doit être immobilier⁸⁸ ; dans l'article 7 elle exclut les rentes⁸⁹.

"L'hypothèque, comme garantie inaltérable d'une convention, ne doit s'exercer que sur les objets qui présentent l'expectative d'une durée au moins égale à celle de la créance. Cette idée naturelle avoit besoin cependant d'être précisée dans notre législation qui offroit encore, sur ce point, des différences étonnantes."⁹⁰ En Droit romain, l'hypothèque portait aussi bien sur les meubles que sur les immeubles, et "cette règle s'étoit conservée dans quelques parties de la France"⁹¹. La loi de Brumaire fit disparaître les hypothèques mobilières, ainsi qu'il apparaît par un arrêt de la Cour de Cassation du 17 Mars 1807⁹². La règle "meubles n'ont point de suite par hypothèque" deviendra même l'objet de l'art. 2119 C.C. On peut

⁸⁵ Fenet, *op. cit.*, XV, 326.

⁸⁶ Le droit de suite est mentionné à l'art. 14 de la loi de l'an VII.

⁸⁷ Fenet, XV, 332.

⁸⁸ "Sont seuls susceptibles d'hypothèque,

1° Les biens territoriaux transmissibles, ensemble leurs accessoires inhérents :

2° L'usufruit, ainsi que la jouissance à titre d'emphytéose des mêmes biens, pour le temps de leur durée."

⁸⁹ "Les rentes constituées, les rentes foncières et les autres prestations que la loi a déclarées rachetables, ne pourront plus à l'avenir être frappées d'hypothèque."

⁹⁰ Hua : *Notions élémentaires sur le régime hypothécaire*. Paris, Randonneau, an VII, p. 67.

⁹¹ Fenet, XV, 226.

⁹² Sirey, an XIII-1808, 1ère partie, p. 158. On trouvera l'arrêt de la Cour d'Appel de Rouen, en date du 8 Août 1806, in A.C. Guichard : *Jurisprudence hypothécaire*. Paris, Garnery, 1812, T. III, p. 483-485.

noter en revanche que dans certains pays qui furent régis par la loi de Brumaire, on conserva l'hypothèque mobilière : ce fut le cas à Parme⁹³.

Les accessoires visés par l'article 6 de la loi sont ce que nous appelons les immeubles par destination, dont Hua donne une liste explicative⁹⁴ ; on notera que les fruits pendant par les racines sont réputés immeubles, à condition d'être vendus ou saisis avec le fonds⁹⁵. Le droit de jouissance est également susceptible d'hypothèque, car il y a une "véritable copropriété"⁹⁶ entre le nu-propriétaire et l'usufruitier. En revanche, ainsi que le relève Hua, le droit d'emphytéose est difficile à "reconnaître"⁹⁷ : l'emphytéose a été fixée à quatre-vingt-dix-neuf ans par la loi des 18-29 Décembre 1790 en son article 1. Peut-on la qualifier de droit réel immobilier ? Le Code Civil supprime l'emphytéose dans l'article 2118, qui reprend l'art. 6 de la loi de Brumaire : néanmoins la jurisprudence et la plupart des auteurs du XIX^e siècle l'admettent, ainsi que le souligne Baudry-Lacantinerie⁹⁸, qui se montre, pour sa part, réservé. Aubry et Rau penchent, eux aussi, pour la négative⁹⁹ : à leurs yeux "la jouissance du preneur ne constitue qu'un droit personnel et mobilier, qui n'est pas susceptible d'hypothèque."¹⁰⁰ La loi de Messidor envisageait l'usufruit "résultant seulement des baux emphytéotiques, lorsqu'il reste encore vingt-cinq années de jouissance." (Art. 5, 2°).

Comme pour la nature juridique de l'hypothèque, la législation d'Ancien Régime ne définissait pas clairement les biens susceptibles d'hypothèque. L'ordonnance de 1673 et l'édit de 1771 parlent des

⁹³ V. Guichard, *op. cit.*, III, 489-497, pour un jugement du Tribunal de Première Instance de Parme, dont il ne donne pas la date mais dont l'appel était pendant devant la Cour Impériale de Gênes lors de l'impression de son ouvrage en 1812, lequel accepte l'hypothèque sur les marchandises, car le décret du 20 Prairial an XIII a exempté les États de Parme de l'application des art. 6, 7, 11 et 56 de la loi de Brumaire an VII, en raison de l'observation qui y était faite du Droit romain : l'hypothèque mobilière y est donc conservée.

⁹⁴ *Op. cit.*, p. 71-74.

⁹⁵ V. l'arrêt de la Cour d'Appel de Colmar, du 10 Pluviôse an XII cassé par la Cour de Cassation le 19 Vendémiaire an XIV, in Guichard *op. cit.*, II, 581-583.

⁹⁶ Hua, *op. cit.*, p. 75.

⁹⁷ *Ibidem*.

⁹⁸ G. Baudry-Lacantinerie : *Précis de Droit Civil*, Paris, Lib. de la Soc. du Rec. Gen. des Lois et des Arrêts, 1902, I, 787. Il cite en jurisprudence : Alger, 8 Avril 1878 (in Sirey 78, II, 296) et Cass. 22 Juin 1885 (in Sirey 88, I, 131 et Dalloz 86, I, 269).

⁹⁹ C. Aubry et C. Rau : *Cours de Droit Civil Français*, Paris, Imp. et Lib. Gén. de Jurisp., 1869, II, 454-458. On trouvera ici les éléments du débat et la jurisprudence pour le XIX^e siècle.

¹⁰⁰ V. en sens contraire : Paris, 10 Mai 1831 (S. 31, II, 153) ; Cass. 19 Juillet 1832 (S. 32, I, 531) ; Douai 15 Décembre 1832 (S. 33, II, 65) ; Cass. 26 Janvier 1864 (S. 64, I, 91).

immeubles, dans le cours du texte, à de nombreuses reprises¹⁰¹. Le projet de loi parle, lui aussi, d'immeubles ou d'"héritages"¹⁰², celui de 1704 également à plusieurs reprises¹⁰³.

La loi de Messidor incluait dans les biens susceptibles d'hypothèque les bois non coupés et les servitudes foncières (art. 5). Dans son premier projet, Réal conservait la même disposition (art. 10), mais dispensait d'inscription les services fonciers actifs (art. 43). Une première étape est franchie dans le deuxième projet de Réal, dont l'article 3 est ainsi libellé : "La loi détermine la nature de l'hypothèque et du privilège, les biens qui en sont susceptibles : elle en règle les effets." Il précise un peu plus loin cependant : "La jouissance à titre d'usufruit ou de bail emphytéotique de biens et droits susceptibles d'hypothèque, doit être inscrite dans le délai fixé par l'article V : à défaut de quoi les hypothèques ou privilèges acquis avant cette inscription sur la nue-propriété, s'étendent également sur la jouissance" (art. 13) : et trois articles plus loin : "L'inscription n'est pas requise pour la conservation des services fonciers" (art. 16). Dupcuty emboîte le pas¹⁰⁴. Bergier se montre prudent : il exclut les services fonciers d'inscription (rejoignant ainsi le premier projet de Réal) de même que le droit d'usufruit et d'emphytéose, mais les uns et les autres sont dispensés d'inscription seulement pour leur conservation (art. 14, al. 1) : en revanche pour les droits nouvellement acquis, il faut s'inscrire (*ibid.*, al. 2). Ce système étrange fit long feu. Crassous revient à la rédaction de Messidor (art. 7). Les services fonciers disparaissent des deux rédactions de Germinal an VI¹⁰⁵, et les bois non coupés de celle de Jacqueminot (art. 6). La jurisprudence a décidé que le créancier hypothécaire ne pouvait empêcher de vendre sans fraude les bois en âge d'être coupés¹⁰⁶.

L'art. 27 du rapport Treilhard, prélude à l'art. 2118 C.C., supprime la jouissance à titre d'emphytéose, mais conserve à cela près la rédaction de la loi de Brumaire¹⁰⁷.

¹⁰¹ Pour l'ordonnance de 1673, v. les art. 12, 15, 21, 26, 30, 39, 42, 47-49, 75. Pour l'édit de 1771, v. les art. 6, 10-12, 15.

¹⁰² Fr. 15519, *préc.*, *passim*.

¹⁰³ V. notamment le préambule et les art. 7, 8, 25, 52.

¹⁰⁴ Art. 8 : "Il n'est rien innové en ce qui concerne les biens susceptibles d'hypothèque, à l'égard desquels les lois et réglemens continueront d'être exécutés, sauf ce qui serait contraire à la présente loi."

¹⁰⁵ V. les deux art. 6. Il a été jugé que les servitudes foncières n'étaient pas susceptibles d'être hypothéquées isolément (Paris 10 Mai 1898 - D.P., 98, II, 497).

¹⁰⁶ V. Tribunal d'Appel de Paris, 24 Ventôse an XI, in S. 1791-an XII, II, 120-121.

¹⁰⁷ Fenet, XV, 333.

L'hypothèque portant donc seulement sur un bien immeuble, cela conduira à exclure les rentes, considérées comme des meubles.

Hua justifie de la sorte l'exclusion de l'hypothèque sur les rentes : "La faculté que le débiteur a de les rembourser à chaque instant, contrasterait avec l'idée d'un gage immuable."¹⁰⁸ C'est une raison de Droit : depuis la loi du 29 Décembre 1790 qui déclare les rentes foncières rachetables, il ne subsiste plus de dette perpétuelle : aucune rente, par conséquent, ne peut offrir la stabilité requise pour conférer hypothèque. Ceci entraîne la suppression des créanciers en sous-ordre : ceux-ci étaient source de chicane et les détracteurs de l'édit de 1771 les dénonçaient. Hua y voyait une "contradiction choquante", puisqu'ils permettaient aux créanciers d'un créancier d'un titre à terme (ce dernier ne pouvant être hypothécaire), de distribuer par ordre d'hypothèque le montant de la collocation opérée sur les biens du débiteur : "il résultait de cette règle, que la même créance avait un caractère différent vis-à-vis des tiers, qu'à l'égard des parties contractantes"¹⁰⁹. Cette étrangeté est donc supprimée en l'an VII.

Sous l'Ancien Régime, certaines coutumes réputaient les rentes constituées immeubles jusqu'à leur rachat¹¹⁰, mais pas toutes¹¹¹. La loi de l'an III (art. 6) comme le Code Civil (art. 2119), se borne à énoncer la règle : "meubles n'ont pas de suite par hypothèque." Dans son premier projet, Réal recopiait à peu de choses près la loi de Messidor¹¹².

Un peut distinguer trois étapes dans l'élaboration de l'article 7 de la loi de Brumaire¹¹³ :

- Première étape : Projet Dupeuty qui, dans l'article 9, conserve le caractère immobilier, sauf clause contraire expresse, aux rentes "même celles stipulées remboursables", en autorisant le remboursement desdites (ce qui

¹⁰⁸ *Op. cit.*, p. 68.

¹⁰⁹ *Op. cit.*, p. 70.

¹¹⁰ Hua donne une liste de ces coutumes : nous la reproduisons telle quelle : "Paris, art. 94 : Calais, art. 8 : Melun, art. 284 : Dourdan, art. 49 : Montfort, art. 44 : Mantes, art. 52 : Laon, art. 107 : Châlons, art. 121 : Péronne, Roye et Montdidier, art. 270 : Cambrai, tit. 2, art. 7 : Orléans, art. 191 : Normandie, art. 513 : Tours, art. 228 : Berry, tit. 18, art. 25 : Bar, art. 59 : Meaux, art. 66 : Sens, art. 122 : Auxerre, art. 120 : Duché de Bourgogne, ch. 5, art. 2 : Montargis, ch. 8, art. 10 : Valenciennes, art. 50." *Op. cit.*, p. 68, n. 1.

¹¹¹ Merlin cite le cas de Troyes, in : *Répertoire universel et raisonné de jurisprudence*, Bruxelles, Toulier, 1826, 5^{ème} éd., T. XIII, art. Hypothèque, p. 414.

¹¹² "A l'égard des meubles ils ne peuvent être l'objet d'aucune hypothèque", art. 11.

¹¹³ On se souviendra que le projet de Mengin conservait aux rentes la faculté de servir de siège à une hypothèque (tit. II, art. 2) : c'était la suite logique du projet de Prugnon (art. 11) qui requerrait l'inscription des privilèges et hypothèques assis sur une rente.

est de Droit) même avant l'échéance (art. 60). C'était l'analyse des coutumes d'Ancien Régime.

- Deuxième étape : Projet Crassous, muet sur la question qui nous préoccupe ici : bien que le silence soit sans ambiguïté puisqu'il précise dans son rapport¹¹⁴ que la rente, n'offrant pas la garantie de la durée, puisque soumise au rachat, n'est immeuble que jusqu'à celui-ci, et qu'elle ne peut donc être l'objet d'une hypothèque¹¹⁵. C'est une évolution remarquable dans l'analyse, d'autant qu'il souligne que les rentes sur la nation créées par la loi du 24 Août 1792 sont de nature mobilière : et il rappelle que les rentes foncières ayant été déclarées rachetables comme les rentes constituées il n'y a pas à faire d'exception pour elles. Ce silence était cependant gênant.

- Troisième étape : Dès la première rédaction de la résolution du 16 Germinal an VI, on trouve la formulation de l'article 7 de la loi de Brumaire¹¹⁶. Quant à la nature juridique de la rente, elle ne fait plus de doute, c'est un meuble : ainsi en décide Jacqueminot dans son rapport du 21 Messidor an VI : " Les rentes foncières et constituées seront, à l'avenir, et uniformément, réputées meubles"¹¹⁷, à cause du rachat perpétuel dont elles peuvent être l'objet. C'est donc la loi de 1790, complétée par celle de 1792, qui mobilisa la rente.

L'hypothèque est bien un droit réel portant sur un immeuble.

Seuls ceux qui ont capacité pour aliéner peuvent consentir hypothèque¹¹⁸, les tuteurs des incapables ne pouvant hypothéquer que dans les cas prévus par les lois¹¹⁹. Ce point ne soulève guère de difficultés.

On remarquera que la loi de Messidor¹²⁰ proposait une rédaction très proche de celle de Brumaire. Dès la première rédaction de Réal, la différence essentielle avec la loi de Brumaire ne vient pas de ceux qui

¹¹⁴ *Op. cit.*, p. 19-20.

¹¹⁵ C'est parce qu'il considère, lui aussi, que les rentes foncières "sont réellement inhérentes aux biens territoriaux, tant que la faculté de rachat n'est pas exercée", que Dedelay d'Agier voudrait les inclure dans les accessoires des biens territoriaux. V. "Motion d'ordre de P. Dedelay sur l'ordre à établir dans la discussion des parties civile, administrative et fiscale du code hypothécaire" Paris, Imprimerie Nationale, an VI, p. 6.

¹¹⁶ Art. 7, al. 1 : *idem* pour la deuxième rédaction : art. 7 du projet Jacqueminot.

¹¹⁷ *Op. cit.*, IV, 27.

¹¹⁸ Art. 9 : "Peuvent seuls consentir hypothèque sur des biens, ceux qui ont capacité pour les aliéner."

¹¹⁹ Art. 10 : "Les biens des mineurs, ceux des majeurs interdits et des absents auxquels il a été nommé un curateur, ne peuvent être hypothéqués que pour les causes et dans les formes établies par les lois, ou en vertu d'un jugement."

¹²⁰ Art. 8 et 9 : l'art. 8 précise simplement que l'on peut hypothéquer en personne ou par l'intermédiaire de son "fondé de procuration spéciale".

peuvent hypothéquer, mais de la nature des biens que l'on hypothèque : "Tout citoyen, s'il est majeur, a droit d'hypothéquer ses biens présents et à venir, sauf l'exécution des lois sur l'aliénation des biens dotaux" (art. 12). Le second projet de Réal, ceux de Dupeuty et Bergier, omettent de traiter la question de la capacité. La rédaction de la loi de Brumaire est acquise dès le projet Crassous (art. 9-10). Le projet de Treilhard¹²¹ repris par le Code Civil en ses articles 2124-2126, ajoute un article par rapport à la loi de Brumaire au sujet de ceux qui n'ont sur l'immeuble qu'un droit suspendu à une condition.

Juridiquement, l'hypothèque est donc un droit réel immobilier susceptible d'être exercé par ceux qui ont la capacité d'aliéner.

"Les créanciers ayant privilège ou hypothèque sur un immeuble, peuvent le suivre en quelques mains qu'il se trouve, pour être payés et colloqués sur le prix, dans l'ordre suivant..."¹²² Voici la manière dont la loi de l'an VII affirme l'existence du droit de suite : quant au droit de préférence, son corollaire naturel, il est réglé par la deuxième loi du 11 Brumaire : on a pu dire que les lois de Brumaire consacraient "à la fois les principes de l'unité de l'hypothèque et de l'indépendance de ses éléments"¹²³ : les deux droits demeurent séparés l'un de l'autre "le premier se manifeste et s'exerce dans la purge, le second dans l'ordre"¹²⁴. C'est le système de l'édit de 1771. Le projet de l'Assemblée Constituante de 1791, fidèle au Droit romain, prévoyait même une hypothèque conférant droit de préférence, sans droit de suite¹²⁵.

La loi de Messidor revint à l'unité de l'idée d'hypothèque¹²⁶, maintes fois réaffirmée par la suite¹²⁷, mais omise cependant dans le second projet Réal, dans celui de Dupeuty et celui de Bergier, sans qu'on sache s'il s'agit d'une intention délibérée ou d'un simple oubli. La jurisprudence associe d'ailleurs l'article 14 pour le droit de suite et la loi sur l'expropriation forcée¹²⁸. Quant au Code Civil il reprend la même présentation : articles

¹²¹ Art. 33-35, in Fenet, XV, 334.

¹²² Art. 14 de la première loi de l'an VII.

¹²³ E. Cardaire, *op. cit.*, p. 155.

¹²⁴ *Ibid.* loc.

¹²⁵ *Idem.* p. 154. Note : la référence que Cardaire cite en note 2 (Laferrère : *Revue du Droit Français et Etranger*, 1848, p. 2) est fautive.

¹²⁶ V. art. 4.

¹²⁷ Premier projet Réal, art. 2 : Crassous, art. 14 : les deux résolutions du 16 Germinal en leur art. 14 : Jacqueminot, art. 14.

¹²⁸ Besançon, 21 Prairial an X : Cass. 16 Décembre 1806. In Guichard, *Jurisprudence hypothécaire*, II, 103-106.

Jacques Bouineau

2166-2179 pour le droit de suite, 2106-2113 et 2134 pour le droit de préférence¹²⁹ ; la Cour d'Appel de Colmar, le 15 Septembre 1808 a d'ailleurs englobé dans un même attendu l'article 14 de la loi de Brumaire et l'article 2166 du Code Civil¹³⁰.

La loi de Brumaire a modifié la qualification juridique de la rente, c'est sans doute, par rapport au Droit romain, l'innovation la plus grande.

Jacques BOUINEAU
Professeur d'Histoire du Droit
Université de Paris X

¹²⁹ Sur ces points voir les intéressants commentaires de Baudry-Lacantinerie, *op. cit.*, III, 879 sq.

¹³⁰ Guichard, *op. cit.*, III, 197-198.

