

L'ŒUVRE DE JEAN DUPUIS

Le 5 Mai 1871, l'explorateur Jean Dupuis écrivait de Laokay à M. le Comte Méjean, notre consul général à Chang-hai, pour lui donner l'assurance que le Fleuve Rouge était navigable et que lui-même, d'accord avec les autorités chinoises du Yunnan, le remonterait avec des vapeurs dès l'automne de 1872. Il s'agissait, pour le vice-roi du Yunnan, de se faire ravitailler, en armes et en munitions, par une voie plus courte et plus facile que celle empruntant le fleuve Yang-tseu pour relier les provinces chinoises du Sud-Ouest au reste de la Chine. Notre compatriote Jean Dupuis, après un voyage au Yunnan en 1868-1869, avait fait, en 1870-1871, une première exploration du Fleuve Rouge en territoire annamite, jusqu'en aval du point où se trouve aujourd'hui la ville de Yên-bai. Convaincu qu'il avait ainsi découvert une voie nouvelle, il s'était engagé à assurer par cette voie le ravitaillement dont il s'agit.

Depuis longtemps les explorateurs recherchaient une route rapide et sûre qui donnât l'accès de la mer aux provinces sud-ouest de la Chine, le Yunnan et le Sen-tchouen. Les Anglais qui, les premiers, abordèrent la question, avaient naturellement essayé de trouver cette voie dans la direction de l'Inde. Dès 1824, une route avait été proposée entre Rangoon et le Sud-ouest du Yunnan à travers les bassins de la Solouën et du Mékong, puis divers autres tracés qui, tous, présentaient cet inconvénient d'être perpendiculaires à l'axe des vallées et par conséquent pénibles, longs et dispendieux.

De notre côté, nous cherchions à relier les provinces chinoises à la Cochinchine française et, en 1866, une commission était nommée pour explorer la vallée du Mékong. Les membres de cette commission, sous la direction de Doudart de Lagrée, passèrent le Fleuve rouge ou « Sông Cai », en territoire chinois, mais ne le descendirent pas suffisamment pour s'assurer de sa navigabilité. Néanmoins, ils pressentirent la solution de la question, et Francis Garnier, qui faisait

partie de l'expédition, avait dit par la suite : a Il y avait à étudier là une question commerciale d'un grand avenir et d'un intérêt exclusivement français, puisque le Tong-Kin, par suite des traités qui nous lient à la Cour de Hué, se trouve placé sous notre influence politique. La pacification du Yunnan rendra au vaste bassin du Sông-Cai la vie commerciale et la richesse que lui assurent ses produits si variés et précieux. La proximité de l'embouchure du fleuve et du port français de Saïgon leur offre un débouché facile et économique ».

Une politique jalouse a pu détourner jusqu'à présent de leur voie naturelle les denrées du Sud-Ouest de la Chine ; elles vont chercher à Canton ou à Chang-hai un marché éloigné et onéreux. Il nous appartient d'user de notre influence auprès des cours de Pékin et de Hué pour faire cesser cet état de choses. Notre Colonie de Cochinchine est légitimement appelée, par la force même des choses, à recueillir l'héritage de Canton et Saïgon offrira aux produits du Yunnan et de l'Indochine septentrionale un port de chargement mieux situé pour leur échange contre des marchandises européennes. Malheureusement, le manque d'interprètes et, par suite, la difficulté de recueillir des renseignements précis et sérieux empêchèrent M. de Lagrée de pousser ses investigations de ce côté aussi loin qu'il était nécessaire et Francis Garnier concluait : « L'ouverture, par la vallée du Tongkin, de relations commerciales avec le Sud de la Chine est l'un des résultats les plus importants que la politique française doive chercher à obtenir en Indochine ».

C'est cette politique qui, en moins d'un demi-siècle, a été réalisée avec le succès que l'on sait. C'est Jean Dupuis qui en a été le premier artisan avec une audace patriotique qui lui vaudra dans l'histoire une place d'honneur entre les meilleurs Français et les plus fiers conquérants.

Jean Dupuis voulut tout d'abord intéresser à son entreprise le gouvernement

français et, dans ce but, se rendit à Paris au ministère de la Marine. Il y rencontra l'amiral Dupré, alors Gouverneur de la Cochinchine, tout disposé dès le début à le soutenir. Toutefois, sur des renseignements faux ou tout au moins exagérés, l'amiral Dupré crut d'abord, et avec lui le ministre de la marine, que le Tonkin était dans une insécurité telle qu'il serait impossible à Jean Dupuis d'y passer.

Ce à quoi notre explorateur, sur l'observation qui lui en était faite, répondit à l'Amiral que lui-même revenait du Tonkin, que deux bandes chinoises rebelles, les Pavillons noirs et les Pavillons jaunes, y tenaient la campagne, en effet, mais qu'elles n'étaient pas dangereuses et ne lui susciteraient, d'ailleurs, aucune difficulté; qu'en ce qui concernait les Annamites, il ne les craignait pas, car il tiendrait le milieu du fleuve avec ses navires; qu'on lui tirerait peut-être quelques coups de canon lorsqu'il serait devant les villes, mais qu'il passerait outre et qu'une fois le fait accompli, on serait bien obligé de l'accepter: « Avec quatre hommes et un caporal », dit Jean Dupuis en terminant, « on peut passer. »

Malgré cette assurance, le Ministre de la Marine ne voulut prendre aucun engagement et laissa entendre à l'explorateur qu'on le laisserait agir à ses risques et périls (1). Néanmoins, Jean Dupuis obtint qu'un navire de guerre fût mis à sa disposition pour le conduire de Saigon à Hué.

Il n'en usa pas, d'ailleurs. De retour en Cochinchine, il reçut des notabilités de la Colonie le conseil de ne pas se prévaloir auprès de la cour de Hué de ses attaches avec le Gouvernement français. Nous étions alors en très mauvais termes avec Hué. Postérieurement au traité avec l'Annam du 5 Juin 1864 qui nous avait donné 3 provinces de Cochinchine, celles de Saigon, My-tho et Bien-hoa, à la suite de troubles fomentés dans notre nouvelle possession, l'amiral de la Grandière avait été amené, en

1867, à occuper les citadelles de Vinh-Long, Chau-Doc et Ha-Tien. L'amiral Dupré, Gouverneur de la Cochinchine, avait reçu mandat de faire reconnaître par la Cour de Hué, en lui consentant au besoin quelques concessions, le nouvel état de choses. L'on conçoit, dès lors, que l'Amiral pouvait, à un moment donné, se trouver gêné par l'entreprise de Dupuis au Tonkin autant qu'il était, par ailleurs, désireux de la voir réussir, cette entreprise devant, pendant un certain temps, faciliter ses projets. D'où incertitude qui gêna le Gouverneur de la Cochinchine et ne lui permit pas, sans doute, de suivre une ligne de conduite aussi nette que l'aurait voulu Jean Dupuis.

Ce dernier a toujours pensé, en effet, que nous devions nous attacher à installer notre protectorat directement au Tonkin sans nous occuper de la Cour de Hué. Il fondait son opinion sur ce qu'il savait du pays et de l'aversion des habitants pour les mandarins représentants du gouvernement de Hué. La dynastie des Nguyễn, qui avait pris le pouvoir tout au début du XIXe siècle avec Nguyễn-Anh, pouvait, en effet, apparaître aux Tonkinois comme usurpatrice. Lorsque la dynastie des « Lê », souverains légitimes du pays d'Annam, avait été renversée du trône, emportée par la tourmente politique qui bouleversa tout l'empire avec la révolte des Tây-son, Nguyễn-Anh n'était que vice-roi de la Cochinchine. Renversé, comme son souverain, il était réduit à la plus misérable condition lorsque notre compatriote, l'évêque d'Adran, Mgr Pignault de Béhaine, lui fournit, avec quelques français, une aide si précieuse que l'ancien vice-roi put réprimer la révolte. Il monta sur le trône sous le nom de Gia-Long. Jean Dupuis savait que le moindre appui donné par la France à l'un des Chels Tonkinois se prélevant descendant des « Lê » favoriserait un mouvement insurrectionnel, lequel balayerait du pays le Gouvernement Annamite. Par le fait, plusieurs demandes en ce sens

(1) Mémoires de la Société Académique Indochinoise de Paris. Tome II. « L'ouverture du Fleuve Rouge au commerce et les événements du Tong-Tsin 1872. 1873. » Journal de voyage et d'expédition de Jean Dupuis.

furent adressées à notre compatriote pendant son expédition à travers le Tonkin.

Le Gouvernement français ne voulut pas s'engager dans cette voie et crut pouvoir assurer plus facilement notre domination sur le pays par l'intermédiaire de la Cour de Hué.

Jean Dupuis s'était rendu aux conseils qui lui étaient donnés à Saigon et il fut décidé qu'après avoir préparé son expédition à Hongkong, il gagna directement le Tonkin. Il devait d'ailleurs y retrouver un navire de guerre français, le *Bourayne*, commandant Senés, avec lequel il avait pris rendez-vous.

Parti de Hongkong le 26 Octobre 1872 avec une flottille composée de 2 canonnières, le *Hongkong* et le *Laokay*, d'une chaloupe, le *Sontay*, ainsi qu'une jonque de mer, l'expédition arriva le 9 Novembre dans les eaux tonkinoises où se trouvait déjà le *Bourayne*. Le Commandant Senés, sans donner à l'expédition l'attache officielle du Gouvernement français, la mit toutefois en rapports avec les mandarins annamites auxquels il la recommanda. Ceux-ci firent dès l'abord des objections. Il était extrêmement dangereux de remonter le Fleuve Rouge qui n'était pas navigable. Les brigands massacraient l'expédition. D'autre part, les pouvoirs exhibés par M. Dupuis n'étaient pas réguliers n'ayant pas été approuvés par Pékin; les mandarins ne pouvaient rien faire sans en référer à la Cour de Hué. Malgré l'insistance du Commandant Senés, le mandarin annamite qui avait autorité sur les provinces maritimes maintint son refus de laisser Jean Dupuis remonter le Fleuve Rouge sans en référer à Hué. Ce que voyant, l'explorateur passa outre, une fois expiré le délai qui avait été demandé par les mandarins pour obtenir une réponse de la cour. Le *Bourayne* avait, entre temps, quitté les eaux tonkinoises.

Dès lors, l'expédition fut en lutte ouverte contre les mandarins. Son chef, considérant qu'il agissait en vertu des pouvoirs qui lui avaient été conférés par la Chine, Etat suzerain de l'Annam, ne tint aucun compte des défenses qui lui étaient faites. Il avait pris avec lui, comme secrétaire, un mandarin chinois représentant les autorités du Yunnan. Considérant que

la résistance rencontrée était sans droit il y répondit par l'emploi de la force. Rien ne l'arrêta, ni les barrages improvisés sur le fleuve, ni les coups de fusil qu'il entendit, mais n'atteignirent pas ses bateaux, les soldats annamites se tenant à une distance respectueuse. Le 22 Décembre 1872, la flottille arrivait devant Hanoi au grand effarement des mandarins qui témoignèrent du plus grand empressement en venant saluer Jean Dupuis, mais refusèrent de lui fournir les jonques qui lui étaient nécessaires pour remonter le fleuve dont les eaux à cette saison de l'année étaient fort basses. Rien n'y fit et après une intervention en sa faveur, sans résultat, de Mgr. Puginier, évêque du Tonkin, Jean Dupuis se décida à quitter Hanoi, sur des jonques dont il s'était emparé avec l'assentiment secret de leurs propriétaires.

La population tonkinoise, a-t-il raconté dans son journal de voyage, lui était favorable ainsi que la population chinoise de Hanoi. Mais l'une et l'autre, la première surtout, tout en formant des vœux pour sa réussite, craignaient de se compromettre aux yeux des mandarins. Les autorités annamites avaient, entre temps, fait appel au Général chinois qui occupait Bac-ninh avec ses troupes pour se débarrasser de Dupuis.

Les Chinois occupaient, en effet, divers points du Tonkin où ils avaient été appelés par le Gouvernement annamite pour purger le territoire des bandes chinoises provenant de la rébellion du Quang-Si.

Cette rébellion une fois domptée, (elle avait résisté victorieusement de 1849 à 1865), un des principaux chefs s'était réfugié au Tonkin avec sa bande forte de plusieurs milliers d'hommes. Ce chef Ou-Tsong, mourut en 1866 et ses deux principaux lieutenants se réfugièrent, l'un sur le fleuve rouge à Laokay, Luu-vinh-Phuc chef des Pavillons Noirs, et l'autre sur la rivière claire, Hoang-Sung-Anh, chef des Pavillons Jaunes. Quant aux troupes chinoises, elles restèrent au Tonkin. Nous devons les y trouver et les combattre en 1883 lors de l'expédition d'Henri Rivière.

Mais, en 1873, les Chinois se conduisirent en amis des Français et le général chinois Tchên, sollicité par les mandarins annamites, donna raison à Jean

Depuis et les menaçait même d'appuyer militairement notre compatriote.

Ce dernier n'avait pas attendu cet appui pour continuer sa route et, le 20 Février, il arrivait à Laokay chez les Pavillons Noirs. Il avait été, sur sa route, bien reçu par les Pavillons jaunes et il ne fut pas traité en ennemi par les Pavillons Noirs. Enfin, le 4 Mars, l'expédition arrivait avec ses jonques à Manhao, point terminus de la navigabilité du fleuve, d'où Jean Dupuis partait pour Yun-nan-fou où il exposa aux autorités chinoises les péripéties de son voyage. Les mandarins chinois lui proposèrent immédiatement de mettre à sa disposition un corps de 10.000 hommes pour la libre navigation du Fleuve Rouge en territoire annamite. Mais notre compatriote voulait réserver à la France le bénéfice de son expédition ; il refusa les offres chinoises.

Dès le retour à Hanoi de Jean Dupuis la lutte entre les mandarins et lui prit une acuité particulière ; Annamites et Chinois incarcérés et torturés pour avoir entretenu des relations avec Jean Dupuis, délivrance par la force de ces derniers, débarquement en armes de l'expédition, incarcération par elle, à bord des navires, des chefs de police et de hauts personnages annamites, occupation armée, même, de la ville marchande par Dupuis, qui adresse des proclamations au peuple, voilà ce que les deux partis se reprochent mutuellement. A la fin, le pavillon français ayant été hissé à bord des bateaux au cours d'une des luttes qui se produisaient presque quotidiennement, le gouvernement annamite s'adressa au Gouvernement de la Cochinchine en le priant de débarrasser le Tonkin de Jean Dupuis. « Ce n'est plus nous qui sommes les maîtres, disaient les mandarins, c'est lui. » Et l'expédition était composée d'une poignée d'hommes renforcée par une centaine de soldats chinois ramenés du Yunnan ou envoyés du Quang-Si.

Dès lors l'intervention officielle du Gouvernement français se produisit. Une Ambassade annamite était arrivée à Saigon et la Cour de Hué demandait l'envoi d'un officier français avec quelques hommes pour mettre Dupuis à la

raison. L'Amiral Dupré ne laissa pas échapper l'occasion et envoya le lieutenant de vaisseau Francis Garnier qui fit route vers le Tonkin sur le *d'Estree* accompagné de la canonnière *L'Arc* et emmenant avec lui 30 soldats d'Infanterie de marine commandés par un sous-lieutenant, M. de Trentinian, et 56 hommes d'équipage, dont 10 annamites.

L'on sait comment cette poignée de braves s'empara du Tonkin avec l'aide des hommes de l'expédition Jean Dupuis. L'on sait aussi que le traité Philastre consentit à l'abandon des avantages que nous avait assurés le succès de nos armes. Avec la première phase de la question du Tonkin, le rôle de Jean Dupuis, chef d'expédition, était terminé et l'explorateur se trouva, pour un temps, sacrifié à la politique de bienveillance pratiquée à l'égard de la Cour de Hué. Les navires et son matériel provisoirement séquestrés furent retenus à Haiphong et ce fut plus tard seulement que des compensations lui furent accordées par le Gouvernement français. L'on sait aussi ce que fut la seconde phase de la question du Tonkin, la conquête du pays et enfin, l'établissement définitif de notre protectorat sur tout le pays d'Annam.

Il n'y a plus lieu de se demander aujourd'hui qu'elle était la meilleure politique à suivre : de celle que préconisait Jean Dupuis, vigoureuse et rapide ou de celle qui fut adoptée par le Gouvernement.

L'homme qui vient de mourir, il y a un mois à peine, aura pu voir, avant de fermer les yeux à tout jamais, se réaliser son rêve patriotique. La voie fluviale ouverte par lui a cessé, en partie, d'être employée pour le transport des marchandises, mais la voie ferrée l'a remplacée et le sifflet de la première locomotive qui a dépassé la gare frontière de Laokay a dû retentir aux oreilles des vieux Chinois qui se souviennent comme un cri de triomphe : celui de l'énergie française.

CH. FOURMIER VAILLY.

(D'après *l'Indépendance tonkinoise*)

DU NOUVEAU RÉGIME DE LA PROPRIÉTÉ FONCIÈRE

Le décret du 21 juillet 1915, qui a été modifié par les décrets du 23 novembre 1926 et du 6 septembre 1927, comporte, par rapport au régime hypothécaire français, des différences qu'il importe de préciser.

Le régime hypothécaire actuellement en vigueur en France, issu des ordonnances et des coutumes de l'ancien régime, de la législation de la période intermédiaire du Code civil, et de la loi du 29 mars 1855, comporte en principe la publicité des hypothèques et leur spécialité. En principe également les hypothèques sont conventionnelles. Mais tout en mettant ce principe à la base de la législation moderne, le Code civil y a notablement dérogé sur plusieurs points.

Les hypothèques, disons-nous, sont publiques. Cependant l'hypothèque légale de la femme mariée, du mineur et de l'interdit est occulte; elles doivent être spéciales. Or, l'hypothèque légale de la femme mariée, celle du mineur et de l'interdit sont générales et portent sur l'ensemble des immeubles appartenant au mari ou au tuteur. Bien plus l'hypothèque, dite judiciaire, que prend, en vertu d'un jugement, un créancier sur les biens de son débiteur est également une hypothèque générale. Cette hypothèque constitue également une dérogation au principe de la conventionalité.

Enfin le registre hypothécaire du code civil français est basé sur le système personnel. La publicité relative aux appropriations immobilières et aux garanties hypothécaires accordées sur les immeubles se fait uniquement sur le nom des titulaires des droits correspondants. Notons en passant que dans ce pays où l'homonymie constitue un véritable fléau, la publicité basée sur l'ordre alphabétique du nom des personnes est dépourvue de toute sécurité.

Les décrets qui instituent, en Indochine, la réforme foncière ont comme origine la législation australienne instituée par le « Real property act » dont le promoteur fut un Anglais, sir Robert Torrens. Dans notre système qui n'a d'ailleurs qu'une parenté de principe avec la législation australienne, chaque immeuble est doté d'une personnalité distincte et, peut-on dire, d'un

état civil qui lui est propre. Nous reviendrons dans un instant sur la façon dont cette individualisation des parcelles foncières est réalisée au début. Qu'il suffise, pour l'instant, de savoir que chacune des parcelles est inscrite dans un registre que l'on appelle le Livre Foncier où un feuillet spécial lui est consacré. A ce feuillet sont mentionnées dans un premier tableau auquel est indissolublement joint un plan, la nature et la consistance de la parcelle, sa dimension, sa contenance, ses limites, tous renseignements ayant un caractère immuable et non susceptibles de varier, quel que soit dans l'avenir l'usage auquel sera affectée cette parcelle; car il ne faut point demander au Livre Foncier ce qu'il n'est point fait pour donner. Les constructions faites sur une parcelle ne sont mentionnées qu'à titre d'accident; il ne s'agit point ici de faire des métrés d'architecte, c'est l'affaire des établissements de crédit ou d'assurances; le Livre Foncier s'occupe de ce qui a un caractère de pérennité, de la terre, du sol, du substratum.

Un tableau placé au dessous de celui qui reçoit ces premiers renseignements comporte la mention des augmentations ou des diminutions que subit la parcelle primitivement inscrite au livre foncier, suivant qu'il s'agit de l'adjonction d'une parcelle contigüe ou, au contraire, de la cession à un tiers, par le propriétaire, d'une partie de la parcelle primitivement inscrite. Dans les deux cas l'inscription est faite de telle sorte que l'on puisse savoir instantanément d'où venait la parcelle qui a accru, c'est-à-dire à quel numéro du Livre Foncier elle a été originairement inscrite ou bien qu'est devenue la parcelle cédée, c'est-à-dire sous quel nouveau numéro du Livre Foncier elle figure désormais en formant un titre distinct.

Un troisième tableau est destiné à manifester les charges, les servitudes et les incapacités ou les immobilisations qui peuvent affecter la parcelle faisant l'objet du Titre. Parmi les mentions qui s'inscrivent à ce tableau, il faut noter les baux de plus de 3 ans (art. 316 parag. 2) (et notons ici une différence avec le code civil); les affectations à un *huong-hôa*, — les *huong-hôa*, on le

sait, ne sont pas autre chose que les majorats des substitutions en ligne directe ad infinitum; — et enfin les saisies immobilières.

Le quatrième tableau du Livre Foncier donne la liste des propriétaires successifs de l'immeuble; une ligne est consacrée à chacun d'eux et le dernier est le propriétaire actuel.

En un cinquième tableau figurent les affectations hypothécaires et les nautissements, en réservant en face de chaque mention la place nécessaire pour indiquer le cas échéant les main-lévées.

L'examen du Livre Foncier suffit à indiquer le progrès considérable que marque sur tout autre mode de publicité immobilière l'instrument juridique qui vient d'être décrit. Cependant comme on pourrait trouver trop sommaires des indications qui se réduisent à une seule ligne d'écriture dans des tableaux étroits, le Titre Foncier comporte, outre le tableau, une seconde partie: une série de pages dites « bordereaux analytiques » correspondant par leur numéro aux diverses mentions portées à chaque tableau. Ces bordereaux analytiques dont le nom est emprunté au Code Civil, contiennent l'analyse extrêmement détaillée des actes déposés au bureau de la conservation foncière et qui ont fait l'objet d'une inscription au tableau d'ensemble qui vient d'être décrit. Enfin au revers de ce tableau figure le plan de l'immeuble extrait de la mappe générale conservée au bureau; désormais l'immeuble est identifié d'une façon parfaite, tant par la description inscrite au tableau que par le plan qui en fait partie intégrante et inséparable; et tous les accidents qui peuvent affecter cet immeuble étant obligatoirement mentionnés au livre foncier, le propriétaire détenteur de ce Titre peut faire immédiatement sans discussion et sans recherches la preuve de ses droits, de leur étendue, sans pouvoir cacher les restrictions subies par ces droits. L'on sait en effet qu'il est remis à chaque propriétaire, un Titre qui n'est autre chose que la reproduction exacte du feuillet du livre conservé au Bureau.

Toutes les recherches hypothécaires, autrefois si longues, si coûteuses et si incertaines, sont désormais remplacées par la simple comparaison du Titre détenu par le propriétaire et du Livre conservé au bureau. Cette comparaison fait disparaître la seule cause d'erreur ou de fraude

possible qu'eût constituée la falsification du Titre. Cette comparaison se fait automatiquement, la recherche est réduite à celle d'un numéro de feuillet qui est le même tant pour le Titre que pour le Livre. Cette recherche ne demande aucun délai et elle coûtera 50 cents.

Nous avons énoncé, dans une première partie ce qu'il y avait de nouveau dans le régime institué par le décret de 1925 par rapport au Code civil. Nous venons de décrire le Livre et le Titre foncier; il nous reste à dire comment se créent ces Livres et ces Titres, et enfin comment les principes nouveaux de conventionnalité, de publicité et de spécialité appliqués intégralement par la nouvelle législation, font du Livre foncier un instrument juridique parfait.

Il ne faut point se dissimuler que la transition d'un régime à l'autre, c'est-à-dire l'insertion au Livre foncier de toutes les propriétés, constitue une besogne délicate.

Voici très succinctement comment cette opération est réalisée:

— Pendant une année, le conservateur de la propriété foncière, prenant pour base de son travail et de ses recherches la matrice cadastrale qui, je dois le dire au passant est, à Hanoi et Haiphong, fort bien tenue depuis quelques années, se livre à une enquête ayant pour but de révéler l'existence de tous les droits qui peuvent affecter chaque propriété. Le détail de cette enquête entraînerait trop loin; il suffit de signaler qu'elle comporte d'abord l'intervention des chefs de quartier, ce qui, en matière indigène, constitue tout au moins une publicité qui est loin d'être inefficace. Puis le conservateur se livre au dépouillement des registres hypothécaires anciens, en vue de reporter au Livre Foncier toutes les mentions qui y étaient autrefois inscrites. Puis chacun des ayants droits révélés par la matrice cadastrale reçoit une notification individuelle écrite des constatations relevés au cours de cette enquête. Toutes les protestations, les oppositions, les observations sont accueillies et consignées par écrit et notifiées également à tous intéressés, et l'on peut espérer que dans le délai d'un an, tous les intérêts légitimes ont été mis en mesure de se faire connaître; l'on comprend donc que le Livre foncier établi après cette enquête, après

que tous les litiges soulevés sont réglés soit à l'amiable, soit par les tribunaux, constitue un instrument juridique authentique définitif et inattaquable, ainsi que le proclament les articles 362 et 363. Ce caractère de l'irrévocabilité du Livre Foncier a provoqué, je ne veux pas le dissimuler, de nombreuses critiques. L'on a excipé d'injustices possibles définitivement consacrées et légalisées. Or, d'une part, l'expérience révèle qu'il est extrêmement rare qu'avec les mesures de publicité réellement efficaces organisées par la procédure d'immatriculation, une inscription contraire au droit puisse être surprise sans protestation. Le paysan annamite, le propriétaire urbain ont de leurs droits, sur leurs champs et leurs maisons, une conscience aussi nette que celle que possède le paysan ou le propriétaire français. Leur attention est sans cesse en éveil et, c'est muni d'une expérience faite dans plusieurs pays, que je peux affirmer que cette irrévocabilité ne conduit jamais dans la pratique au dépouillement des légitimes propriétaires. D'autre part, cette base inattaquable que le Livre Foncier donne à la propriété immobilière constitue au contraire, par la sécurité qu'il apporte dans toutes les transactions, un avantage dont les répercussions économiques ne tardent pas à se faire sentir.

Le propriétaire se trouve mué d'un titre désormais indiscutable, d'un titre qui identifie sa propriété bien mieux qu'un acte d'état civil, ou plutôt comme un acte d'état civil accompagné d'une carte d'identité où ont été réunies les empreintes digitales et une photographie. Le Titre Foncier accompagné de son plan inséparable est la pièce d'identité par excellence des propriétés foncières.

Nous allons enfin examiner les avantages que fait apparaître dans la pratique la nouvelle législation.

Jusqu'à présent un droit de propriété, si assuré soit-il, comportait une cause occulte de précarité du fait des hypothèques légales non inscrites. Désormais, et c'est là la conséquence du principe intégral de la publicité, rien de ce qui aura été omis au Titre Foncier ne pourra préjudicier aux tiers. La femme, le mineur, l'interdit conservent leur droit de gage sur les biens du mari ou du tuteur, mais ils doivent spécialiser ce gage, le cantonner, pourrions-nous dire, suivant la terminologie en usage, et le publier. Donc, quand on est en pré-

sence d'un titre reconnu identique au feuillet conservé au bureau de la conservation foncière, on peut en toute sécurité sans avoir à craindre une surprise quelconque, traiter avec les ayants droits inscrits sur ce titre ; car l'on sait que le droit de la propriété ne saurait jamais être mis en cause et qu'aucune des modalités pouvant affecter ces droits ne peut être opposée aux tiers tant qu'elle n'a pas été inscrite. On n'a à se préoccuper que de celle que le Titre révèle et publie.

Encore que ce soit là un détail accessoire dans l'ensemble de la législation, je tiens à signaler une modification apportée à la législation du Code civil en raison de l'émotion, injustifiée à mon avis, qu'elle a soulevée.

L'hypothèque judiciaire, autrefois générale, est supprimée et l'on a voulu voir là une prime accordée à la mauvaise foi des débiteurs. Il n'en est rien. Dans le régime du Livre Foncier, les biens du débiteur restent, comme sous celui du Code Civil le gage général de ses créanciers. Ce n'est d'ailleurs pas là une disposition spéciale à une législation quelconque, c'est un principe général d'honnêteté internationale, essentiel à la sécurité des transactions. Le droit romain l'exprimait de la façon la plus rude. Les créanciers avaient le droit de se partager les membres du débiteur, «*disjecta membra*». Eh bien, dans notre système, le droit des créanciers est au contraire renforcé ; ce qui est changé, c'est que le créancier ne peut pas unilatéralement, par un effet de sa propre diligence et au préjudice — on pourrait même dire en fraude des droits des autres créanciers — se créer un privilège sur les biens de ses débiteurs et, que l'on y réfléchisse, n'y avait-il pas quelque chose d'inique dans cette possibilité accordée à un créancier de se constituer un privilège qu'il n'avait pas songé ou osé réclamer au moment de la convention ? Dans un régime où la conventionnalité, nous devrions dire plus exactement la correction et l'honnêteté, sont réalisées de façon intégrale, on ne pouvait admettre pareille procédure. On ne se crée pas, sous le régime du Livre Foncier, de préférence, si ce n'est librement débattue et par un accord bilatéral. Mais la législation nouvelle qui a voulu que les créanciers non privilégiés à l'origine fussent égaux au jour de la réalisation, a institué au moyen de la prénotation décrite par les

articles 397 à 398, un moyen d'immobiliser immédiatement eu vertu d'une simple ordonnance à la requête d'un créancier quelconque, les signes qu'un débiteur de mauvaise loi sera tenté de dénaturer ou de faire disparaître. De la sorte, par une procédure plus rapide, plus expéditive, les biens débiteurs restent affectés comme gage de la sécurité de tous les créanciers. Seul a disparu le privilège exorbitant, qui, au reste en ce pays, profitait surtout aux usuriers, à ces fameux chetty, ces prêteurs d'argent étrangers, qui se servent à l'égard de leurs débiteurs annamites, en cette qualité d'étrangers, d'un privilège refusé aux annamites.

Je me suis efforcé d'indiquer les principes mis à la base de la réforme foncière, j'ai décrit les documents qui désormais servant de titres de propriété seront aux mains de tous les propriétaires et de tous les usagers de la conservation foncière. J'ai dit de quelle façon seront créés ces documents. J'ai indiqué comment la législation nouvelle leur donne une valeur jusqu'ici refusée aux titres de propriété.

Pour terminer, je tiens à signaler que le Livre Foncier basé sur le droit réel, la spécialité, la publicité et la conventionnalité, va présenter pour les avocats, les notaires et tous ceux que les intérêts et leurs fonctions mettent en rapport avec la conservation des hypothèques un instrument d'un maniement excellent fournissant des indications claires.

Jusqu'ici le conservateur des hypothèques ne pouvait répondre qu'à une seule question :

— Quels sont les droits appartenant à M. X... dans le ressort de votre bureau ?

Le livre Foncier établi, il suffira d'indiquer sur le plan de la ville où les numéros de chaque parcelle correspondront à ceux du livre foncier, une de ces parcelles, pour

savoir immédiatement à qui cette parcelle appartient et quels sont les droits de toutes sortes opposables aux tiers qui l'affectent ; mais inversement chaque mention portée au Livre Foncier étant immédiatement répertoriée sous le nom du titulaire du droit d'après un modèle d'ailleurs nouveau et offrant une sécurité beaucoup plus grande que l'ancien système, le conservateur de la propriété foncière pourra également répondre à la question :

— Quels sont les droits fonciers appartenant à M. « X... » ?

Enfin l'examen du Titre Foncier, sa comparaison avec la feuille correspondante du Livre fournira instantanément sur l'origine de la propriété et sur les charges des renseignements qui non seulement dispenseront les rédacteurs des actes des recherches relatives à cette origine de propriété ou de la réquisition des renseignements hypothécaires, mais encore permettront l'établissement de ces actes avec une simple référence au numéro du titre.

Il est impossible de ne pas reconnaître là une facilité et une sécurité qui ne peuvent que favoriser les transactions et les rendre moins onéreuses ; une préoccupation primordiale chez les promoteurs du système, en faisant du prêt d'argent une affaire sûre, banale même, développera le crédit, ou, rendra aisée la pratique par des établissements réguliers, et par l'abaissement de la prime d'assurance contenue dans l'intérêt fera disparaître ce fléau de l'usure qui trop souvent ronge le propriétaire annamite.

DE FEYSSAL

*Chef du Service de la Propriété
foncière en Indochine
(Le Courrier d'Haiphong)*