

**TORRENS** (*Robert-Richard, Sir*), Homme d'Etat (Cork, Irlande, 1814 - Falmouth, 31.8.1884).

Il était le fils du colonel Robert Torrens, membre originaire de la « South Australian Land Company » de 1831 et de la « South Australian Association » de 1834. Une note biographique est consacrée à Robert Richard — celui qui nous intéresse — dans le vol. II de *The Australian Encyclopaedia*, éditée par Jose et Carter (Sydney, Angus & Robertson Ltd, 1926; voyez p. 565).

Il reçut son éducation à Trinity College à Dublin et, après avoir été employé à l'Administration des Douanes à Londres, il émigra en 1840 en Australie du Sud, où il devint receveur des douanes à Adelaïde. Il y joua un rôle politique et forma, le 1<sup>er</sup> septembre 1857, un ministère qui dura exactement un mois; il déposa un projet de loi en vue de simplifier les règles de la constatation et des transferts des propriétés et des droits réels immobiliers. Son système était diamétralement opposé au droit métropolitain anglais. Le projet de l'Acte Torrens ne fut adopté en seconde lecture qu'après la chute de trois ministères, la loi de la South Australia date du 2 juillet 1858 et permet la mobilisation de la propriété immobilière.

R.-R. Torrens devint directeur de l'enregistrement (registrar general) de l'Australie méridionale et quand il revint en Angleterre en 1863, sa réforme du régime foncier avait été adoptée, dans ses lignes essentielles, par presque toutes les colonies australiennes.

Dans la métropole, il mena campagne contre la complication et la cherté des transferts de biens immobiliers et brigua un siège au Parlement. Après plusieurs échecs, il fut élu par Cambridge en 1868, mais n'eut pas l'occasion de déposer un projet de loi. Battu à l'élection de 1874, il se retira de la politique et mourut à Falmouth le 31 août 1884 (K. C. M. G., 1872; G. C. M. G., 1884).

Le texte d'une loi Torrens, celui du « Real Property Act » d'Australie du 7 août 1861, est reproduit, en traduction française, dans le *Bulletin de Statistique et de Législation comparée*, publié par le Ministère des Finances de France (t. XVII, janvier-juin 1885, pp. 681-713).

Un avocat à la Cour d'Appel de Liège, Fr. Troisfontaines, a étudié le système Torrens en Australie même et son exposé a

paru en 1889, à Bruxelles, chez Larcier, sous le titre : « Les Livres fonciers, spécialement l'Acte Torrens », avec une préface d'Edmond Picard, qui fait remarquer qu'ici on n'aime pas les novateurs et que c'est très grave de déranger les habitudes. Il ajoute que Sir R.-R. Torrens, l'ingénieur-juriconsulte, « a rendu les lourds immeubles aussi déplaçables que les marchandises, aussi voltigeants que les billets de banque ».

Les principes juridiques de l'Acte Torrens convenaient spécialement aux pays neufs, où l'origine et les transferts de la propriété immobilière ne peuvent continuer à dépendre de coutumes diverses et de législations indigènes très touffues comme le sont, par exemple, celles des pays musulmans de l'Afrique du Nord. Ils ont l'avantage d'entourer la propriété immobilière et les droits réels d'une grande sécurité et facilitent le crédit. Aussi, l'Etat Indépendant du Congo suivit la France, qui avait introduit le système Torrens en Tunisie dès l'année 1885.

C'est sur l'Acte Torrens qu'est basé le décret congolais du 14 septembre 1886, dont les dispositions essentielles se retrouvent dans le décret actuellement en vigueur du 6 février 1920 organisant la propriété immobilière (*B. O.*, 1920, p. 265).

L'Acte Torrens a fait du chemin et est appliqué en Indochine et dans la plupart des colonies de l'Afrique centrale. Cependant, il ne s'agit pas d'une application intégrale, car dans la législation du Congo belge et dans celle des autres colonies ou protectorats, on relève de nombreuses discordances et modifications apportées aux conceptions radicales de Sir Robert Richard Torrens, qui a créé une adaptation très ingénieuse du droit immobilier allemand.

28 mars 1947.

T. Heyse.

Torrens, R., *Registration of title of land*, London, Cobden Club Publication, 1859. — *The South Australian System of Conveyancing by Registration of Title*, Australie, Adelaïde, 1859. — *Transfer of land under duplicate method in British Colonies*, London, Cassel, 1882, 88 p.

François, Bernard, *Acte Torrens, La Grande Encyclopédie*, Paris, Lamirault, s. d., t. I, pp. 470-471. — Heyse, Th., *Quelques vues générales et critiques sur le Régime de la Propriété immobilière au Congo belge*, Bruxelles, I. R. C. B., Bulletin des séances, 1934, pp. 317-355. — Heyse et Warnotte, D., *Note bibliographique sur l'Acte Torrens*, dans I. R. C. B., Bulletin des séances, 1934, pp. 351-355. — L'historique de l'Acte Torrens a été fait par plusieurs auteurs français et il est repris par Paul Dufrenoy, dans son traité sur *Le Régime foncier au Congo Belge et l'Acte Torrens*, Bruxelles, Hauchamps, 1934, pp. 15-17.