

Chambre des Représentants

SESSION 1981-1982

18 JUIN 1982

PROPOSITION DE LOI modifiant l'article 10 de la loi hypothécaire

RAPPORT

FAIT
AU NOM DE LA COMMISSION
DE LA JUSTICE ⁽¹⁾
PAR M. VERHAEGEN

MESDAMES, MESSIEURS,

I. — Introduction

L'article 10 de la loi hypothécaire stipule que lorsqu'un immeuble, des récoltes ou des effets mobiliers auront été assurés soit contre l'incendie, soit contre tout autre fléau, la somme qui, en cas de sinistre, se trouvera due par l'assureur, devra si elle n'est pas appliquée par lui à la réparation de l'objet assuré, être affectée au paiement des créances privilégiées ou hypothécaires, selon le rang de chacune d'elles.

Il en sera de même de toute indemnité qui serait due par des tiers, à raison de la perte ou de la détérioration de l'objet grevé de privilège ou d'hypothèque.

⁽¹⁾ Composition de la Commission :

Président : M. L. Remacle.

A. — Membres : MM. Bourgeois, Gehlen, Grafé, L. Remacle, Suykerbuyk, Van den Brande, Verhaegen. — Brouhon, Collignon, B. Cools, M^{me} Detiège, MM. Mottard, Van Cauwenberghe, Van den Bossche. — De Groot, Henrion, Huylebrouck, Mundeeler, Van Belle, Van de Velde. — Baert, Belmans. — Risopoulos.

B. — Suppléants : M^{me} Demeester-De Meyer, MM. le Hardy de Beaulieu, J. Michel, Piot, Steverlynck, Thys, Wauthy, Willems. — Baudson, Bossuyt, M^{me} Brenez, MM. Dejardin, J.-J. Delhay, Mangelschots, Van Acker, Vanvelthoven. — Barzin, A. Claes, De Decker, De Grève, De Winter, Klein, Verberckmoes. — R. Declercq, Vansteenkiste, Verniers. — Defosset, Outers.

Voir :

59 (1981-1982) :

— N° 1 : Proposition de loi.

Kamer van Volksvertegenwoordigers

ZITTING 1981-1982

18 JUNI 1982

WETSVOORSTEL tot wijziging van artikel 10 van de hypotheekwet

VERSLAG

NAMENS DE COMMISSIE
VOOR DE JUSTITIE ⁽¹⁾
UITGEBRACHT
DOOR DE HEER VERHAEGEN

DAMES EN HEREN,

I. — Inleiding

Artikel 10 van de hypotheekwet bepaalt dat wanneer een onroerend goed, een oogst of roerende goederen zijn verzekerd, hetzij tegen brand, hetzij tegen enig ander onheil, het bedrag dat in geval van ramp door de verzekeraar verschuldigd is, indien deze het niet gebruikt voor de herstelling van de verzekerde zaak, moet worden aangewend tot betaling van de bevoorrechte of hypothecaire schuldvorderingen, ieder volgens haar rang.

Hetzelfde geldt voor elke schadevergoeding die door derden mocht zijn verschuldigd wegens het tenietgaan of de beschadiging van het met voorrecht of hypotheek bezwaarde goed.

⁽¹⁾ Samenstelling van de Commissie :

Voorzitter : de heer L. Remacle.

A. — Leden : de heren Bourgeois, Gehlen, Grafé, L. Remacle, Suykerbuyk, Van den Brande, Verhaegen. — Brouhon, Collignon, B. Cools, M^{me} Detiège, de heren Mottard, Van Cauwenberghe, Van den Bossche. — De Groot, Henrion, Huylebrouck, Mundeeler, Van Belle, Van de Velde. — Baert, Belmans. — Risopoulos.

B. — Plaatsvervangers : M^{me} Demeester-De Meyer, de heren le Hardy de Beaulieu, J. Michel, Piot, Steverlynck, Thys, Wauthy, Willems. — Baudson, Bossuyt, M^{me} Brenez, de heren Dejardin, J.-J. Delhay, Mangelschots, Van Acker, Vanvelthoven. — Barzin, A. Claes, De Decker, De Grève, De Winter, Klein, Verberckmoes. — R. Declercq, Vansteenkiste, Verniers. — Defosset, Outers.

Zie :

59 (1981-1982) :

— Nr 1 : Wetsvoorstel.

M. Grafé souligne que lorsqu'un terrain à bâtir grevé d'une hypothèque perd sa qualité de terrain à bâtir, du fait d'une approbation ou d'une modification de plan de secteur, le créancier hypothécaire voit diminuer sa garantie. En effet, il ne peut demander l'application de l'article 10, deuxième alinéa, de la loi hypothécaire et exercer son droit sur l'indemnité prévue par les articles 36 à 38 de la loi organique de l'aménagement du territoire et de l'urbanisme du 29 mars 1962.

Le recours à l'action oblique, en application de l'article 1166 du Code civil, ne peut pas être invoqué comme moyen d'échapper à cet inconvénient, l'indemnité réclamée tomberait en effet, en cas de faillite du propriétaire du bien grevé, dans le patrimoine du failli et bénéficierait à la masse des créanciers.

Afin de sauvegarder les droits des créanciers hypothécaires en cas de modification ou d'approbation de plans de secteur, ou d'autres cas de perte de valeur d'immeubles grevés d'un privilège ou d'une hypothèque, tels que la construction de voies rapides, M. Grafé propose de modifier le deuxième alinéa de l'article 10 de la loi hypothécaire en prévoyant que l'indemnité sera affectée au paiement des créances privilégiées ou hypothécaires selon le rang de chacune d'elles, non seulement en cas de perte ou de détérioration de l'objet grevé, mais également en raison de sa perte de valeur.

II. — Discussion générale

Le Vice-Premier Ministre et Ministre de la Justice et des Réformes institutionnelles déclare ne pas avoir d'objection de principe à l'égard de cette proposition de loi. Il constate cependant que la disposition à modifier a déjà un caractère très général et est d'avis que la notion de « perte de valeur » est déjà comprise dans ses termes.

Ceci ressort d'ailleurs de la doctrine. Il se réfère à De Page (*Traité élémentaire de Droit civil belge*, T. VI, n° 1082, B II) et cite : « Nous ne nous sommes jusqu'à présent, occupé que des indemnités dues par des tiers au titre de l'assurance. Tel est, certes le cas le plus fréquent, mais non le seul. Des indemnités peuvent être dues par des tiers à d'autres titres, au titre de la responsabilité civile notamment. Or l'article 10 de la loi du 16 décembre 1851 est absolument général. Il ne fait aucune distinction, et consacre la subrogation réelle pour toute indemnité quelconque due par des tiers, à quelque titre que ce soit (art. 10, al. 2) ».

Il souligne que l'auteur précise plus loin que « D'autre part, l'article 10 de la loi du 16 décembre 1851 est absolument général et formel » et qu'il observe en outre « que lorsqu'une indemnité à raison de la perte d'une chose ou d'un bien est, à un titre quelconque, due par l'Etat ou les pouvoirs publics (expropriation, dommages de guerre, etc.), la théorie de la subrogation réelle joue en principe, mais est très souvent gouvernée par des règles spéciales. L'article 10 de la loi du 16 décembre 1851 doit donc également, en cette matière, être complété le cas échéant par ces règles spéciales, ou même remplacé par elles ».

Il s'agit donc ici d'un cas de subrogation réelle. Une modification de la loi ne paraît pas nécessaire. La commission peut cependant estimer que le texte doit être clarifié et être plus explicite. Dans ce cas il faudrait cependant préconiser le choix d'une loi interprétative afin d'éviter le risque de confusion dans les procès en cours.

Une modification légale pourrait en effet apparaître comme une négation des interprétations antérieures de la loi.

De heer Grafé legt er de nadruk op dat, wanneer een met een hypotheek bezwaarde bouwgrond zijn hoedanigheid van bouwgrond verliest door de goedkeuring of de wijziging van een gewestplan, de waarborg van de hypothecaire schuldeiser in waarde vermindert. Hij kan immers de toepassing van artikel 10, tweede lid, van de hypotheekwet niet vragen en geen aanspraak maken op de vergoeding waarin de artikelen 36 tot 38 van de wet houdende organisatie van de ruimtelijke ordening en van de stedenbouw van 29 maart 1962 voorzien.

De mogelijkheid van een indirecte vordering, met toepassing van artikel 1166 van het Burgerlijk Wetboek, kan niet worden aangevoerd als een middel om dit bezwaar te ontgaan. De gevorderde schadevergoeding zou immers bij faillissement van de eigenaar van het bezwaarde goed in het vermogen van de gefailleerde vallen en de gezamenlijke schuldeisers ten goede komen.

Ter vrijwaring van de rechten van de hypothecaire schuldeisers in geval van wijziging of goedkeuring van gewestplannen of in andere gevallen van waardeverlies van met voorrecht of hypotheek bezwaarde onroerende goederen, zoals bij aanleg van snelwegen, stelt de heer Grafé voor het tweede lid van artikel 10 van de hypotheekwet te wijzigen en te bepalen dat de schadevergoeding zal worden gebruikt tot betaling van de bevoorrechte of hypothecaire schuldvorderingen, volgens de rang ervan, en zulks niet alleen bij tenietgaan of beschadiging van het bezwaarde goed, maar ook bij waardeverlies ervan.

II. — Algemene bespreking

De Vice-Eerste Minister en Minister van Justitie en Institutionele Hervormingen verklaart geen principieel bezwaar te hebben tegen het wetsvoorstel. Hij stelt evenwel vast dat de te wijzigen bepaling al een zeer algemene draagwijdte heeft en hij oordeelt dat het begrip « waardeverlies » reeds in de bewoordingen ervan vervat is.

Dit blijkt trouwens uit de rechtsleer. Hij verwijst naar De Page (*Traité élémentaire de Droit civil belge*, T. VI, n° 1082, B II) en citeert : « Tot hiertoe hebben wij ons uitsluitend bezig gehouden met de vergoedingen die door derden bij wijze van verzekering verschuldigd zijn. Dit is beslist het meest voorkomende, maar niet het enige geval. Vergoedingen kunnen door derden ook verschuldigd zijn om andere redenen, met name wegens het bestaan van burgerrechtelijke aansprakelijkheid. Welnu artikel 10 van de wet van 16 december 1851 is volstrekt algemeen. Het maakt geen enkel onderscheid en bekrachtigt de zakelijke indeplaatsstelling voor welke vergoeding ook die door derden, om welke reden ook verschuldigd is (art. 10, 2e lid) ».

Hij legt er de nadruk op dat de geciteerde auteur nadien stelt dat « anderzijds artikel 10 van de wet van 16 december 1851 volstrekt algemeen en formeel is » en er bovendien op wijst dat « wanneer een vergoeding wegens het tenietgaan van een voorwerp of een goed, om welke reden ook door de Staat of de openbare besturen verschuldigd is (onteigening, oorlogsschade, enz.), de theorie van de zakelijke indeplaatsstelling in beginsel geldt, maar zeer dikwijls onder een bijzondere regeling valt. Artikel 10 van de wet van 16 december 1851 moet op dit gebied dan ook in voorkomend geval aangevuld worden met deze bijzondere regeling of zelfs erdoor worden vervangen ».

Het gaat hier dus om een geval van zakelijke indeplaatsstelling. Bijgevolg schijnt de wet niet gewijzigd te moeten worden. De commissie kan evenwel van oordeel zijn dat de tekst duidelijker en explicieter moet worden gesteld. Mocht dat het geval zijn, dan moet echter liefst gekozen worden voor een interpretatieve wet ten einde het risico van verwarring in hangende gedingen te voorkomen.

Een wetswijziging kan immers uitgelegd worden als een afwijking van vroegere interpretaties van de wet.

Un membre est d'avis que la solution proposée est positive pour autant que la notion « perte » ne recouvre pas celle de « perte de valeur ». La question doit cependant être posée si le texte proposé n'est pas plus large que ne le prévoient les développements de la proposition de loi et ne s'applique pas aussi, par exemple, aux pertes de valeur subies dans le cadre du marché immobilier.

Il ne faudrait pas, en effet, étendre encore les droits des créanciers hypothécaires et privilégiés au détriment des créanciers chirographaires.

Un autre membre s'interroge également sur la portée de la proposition de loi. Celle-ci n'a-t-elle pas pour conséquence de renforcer les droits des créanciers hypothécaires ? Il pense essentiellement au problème des terrains agricoles dont la destination est modifiée. Le problème a déjà été évoqué pour la Région flamande et pourrait également se poser pour la Région wallonne.

La remarque est faite que l'objectif de la proposition de loi n'est pas seulement de trouver une solution au problème du changement de destination d'un bien immobilier mais de remédier à toute perte de valeur du bien et d'éviter une interprétation restrictive du terme « perte » qui pourrait être considéré par certains tribunaux comme signifiant uniquement la destruction du bien.

Un membre rappelle, de surcroît, que les notions de moins-value et de plus-value sont juridiquement connues. Il ne suffira pas d'invoquer une perte de valeur pour que l'indemnité soit acquise. Il faut prouver celle-ci, par exemple, établir que la construction d'un viaduc a entraîné une moins-value dans un quartier commerçant. L'automatisme que d'aucuns craignent, et qui favoriserait le créancier et par conséquent le danger d'une possible spéculation immobilière, se trouve donc écarté.

En outre, le fait que la garantie des créanciers hypothécaires est étendue ne doit pas être le seul élément à prendre en considération. La disposition présente également un avantage pour le propriétaire dans la mesure où celui-ci se verra plus facilement accorder un crédit.

En ce qui concerne l'observation selon laquelle la moins-value et le renforcement de la garantie sont étrangers au fait du créancier, il est souligné que lorsqu'une plus-value se produit pour un bien immobilier et que cette majoration permet, par exemple, d'obtenir un crédit hypothécaire en second rang, cette situation est également étrangère au fait du propriétaire.

Un autre membre estime qu'il faut avant toute décision connaître l'état de la jurisprudence relative à l'application de l'article 10 de la loi hypothécaire. En effet, trois possibilités sont envisageables :

1) la jurisprudence admet la subrogation en cas de perte de valeur de l'objet grevé et dans ce cas la loi ne doit pas être modifiée ;

2) la jurisprudence ne l'admet pas et dans ce cas, si la commission estime devoir modifier le texte conformément à la proposition de loi, une loi modifiant l'article 10 de la loi hypothécaire doit être votée ;

3) la jurisprudence est partagée et dans ce cas, la commission doit adapter une proposition de loi interprétant l'article 10 de la loi hypothécaire dans le sens qu'elle préconise.

Un membre observe que si la doctrine et la jurisprudence reconnaissent la subrogation lorsqu'il existe une indemnité, l'article 10 de la loi hypothécaire ne s'applique cependant pas en cas d'absence d'indemnité, par exemple dans le cas d'un déclassement. Selon lui, la jurisprudence est partagée et une loi interprétative peut être défendue.

Le Vice-Premier Ministre est d'avis que l'article 10 de la loi hypothécaire est d'application dès qu'il y a indemnité, que celle-ci soit due dans le cadre d'un contrat d'assurance, ou par l'Etat en matière d'expropriation.

Een lid is van mening dat de voorgestelde oplossing positief is, voor zover het begrip « tenietgaan » niet het begrip « waardeverlies » dekt. Toch moet de vraag worden gesteld of de voorgestelde tekst niet ruimer is dan wat in de toelichting bij het wetsvoorstel wordt gesteld en bijvoorbeeld ook niet van toepassing is op het waardeverlies in het bestek van de vastgoedmarkt.

De rechten van de hypotheekaire en bevoorrechte schuldeisers mogen inderdaad niet ten nadele van de gewone schuldeisers nog verder worden uitgebreid.

Een ander lid vraagt zich eveneens af wat de draagwijdte van het wetsvoorstel is. Heeft het niet tot gevolg dat de rechten van de hypotheekaire schuldeisers nog meer worden bevestigd ? In hoofdzaak gaan zijn gedachten naar landbouwgronden waarvan de bestemming wordt gewijzigd. Het probleem werd voor het Vlaamse Gewest al aan de orde gesteld en kan ook voor het Waalse Gewest rijzen.

Er wordt opgemerkt dat het wetsvoorstel niet alleen een oplossing tracht te vinden voor het probleem van de gewijzigde bestemming van een onroerend goed, maar ook elk waardeverlies van het goed wil opvangen en een restrictieve interpretatie van het « tenietgaan », dat door bepaalde rechtbanken uitsluitend opgevat zou kunnen worden als vernieling van het goed, wil voorkomen.

Bovendien wijst een lid erop dat de begrippen « waardevermindering » en « meerwaarde » juridisch vastliggen. Het zal niet voldoende zijn een waardeverlies in te roepen om de vergoeding te verkrijgen. Het verlies moet worden bewezen ; bijvoorbeeld aantonen dat de bouw van een viadukt tot een waardevermindering in een handelswijk heeft geleid. Automatisme, wat sommigen vrezen en wat de schuldeiser zou bevoordelen en bijgevolg het gevaar van een mogelijke onroerende speculatie zou doen ontstaan, zou dus wegvallen.

Voorts moet de uitbreiding van de waarborg van de hypotheekaire schuldeisers niet de enige factor zijn die in aanmerking komt. De voorgestelde bepaling biedt ook de eigenaar een voordeel, voor zover deze gemakkelijker krediet zal kunnen verkrijgen.

In verband met de opmerking dat de waardevermindering en een steviger waarborg niet door toedoen van de schuldeiser ontstaan, wordt onderstreept dat wanneer een onroerend goed in waarde stijgt en deze stijging het bijvoorbeeld mogelijk maakt een hypotheekair krediet in tweede rang te krijgen, zulks ook niet aan de eigenaar kan worden toegeschreven.

Een ander lid is van oordeel dat het standpunt van de rechtspraak betreffende de toepassing van artikel 10 van de hypotheekwet bekend moet zijn, vóór enige beslissing valt. Drie mogelijkheden kunnen immers worden overwogen :

1) de rechtspraak aanvaardt de indeplaatsstelling bij waardeverlies van de bezwaarde zaak en in dat geval hoeft de wet niet gewijzigd te worden ;

2) de rechtspraak aanvaardt dat niet en dan moet, als de commissie van mening is dat de tekst overeenkomstig het wetsvoorstel moet worden gewijzigd, een wet tot wijziging van artikel 10 van de hypotheekwet worden goedgekeurd ;

3) de rechtspraak is verdeeld en dan moet de commissie een wetsvoorstel tot interpretatie van artikel 10 van de hypotheekwet goedkeuren in de zin die zij voorstelt.

Een lid merkt op dat artikel 10 van de hypotheekwet niet van toepassing is in geval er geen vergoeding is, bijvoorbeeld bij declassering, hoewel rechtsleer en rechtspraak de indeplaatsstelling erkennen als er een vergoeding bestaat. Volgens hen is de rechtspraak verdeeld en kan een interpretatieve wet worden verdedigd.

De Vice-Eerste Minister is van mening dat artikel 10 van de hypotheekwet van toepassing is zodra er een vergoeding bestaat, ongeacht of zij verschuldigd is binnen het bestek van een verzekeringscontract, dan wel door de Staat in geval van onteigening.

Il se réfère à un article de Mme Anne-Marie Stranart-Thilly (*Les privilèges immobiliers et les hypothèques* — 1967-1979) paru dans *La Revue de la Banque* (« Chronique de jurisprudence : les sûretés réelles », pp. 26 et 27, février 1981) et cite :

« L'application de la subrogation réelle suppose l'affectation d'un bien ou d'un ensemble de biens à la poursuite d'un but déterminé. Il faut que cette affectation soit mise en péril par la perte matérielle ou juridique du bien, et qu'il n'y ait aucun autre moyen de la sauvegarder. Il est requis aussi que le bien affecté soit remplacé par un autre sur lequel l'affectation soit susceptible de se reporter (Rép. Not., Tome II, *Les Biens*, n° 39, p. 60 ; De Page, V, n° 601).

» Il n'y a évidemment pas lieu à subrogation réelle si l'aliénation du bien est conforme à sa destination (Rép. Not., Tome II, *Les Biens*, n° 39, p. 61).

» Ces conditions sont réunies lorsqu'un bien hypothéqué vient à périr et qu'une indemnité est due en raison de cette perte par un tiers (assureur ou responsable ; art. 1382 C.C. ; De Page, VI, n° 1082, BII et note 4, p. 1103 ; De Page et Dekkers, VII, n° 526, 2° ; Lepinois, VI, n° 2941 ; Martou, I, n° 270 ; Heurterre, *Overzicht*, T.P.R., 1978, n° 130, p. 1222) : l'hypothèque comme telle prend fin. Seul le droit de préférence sur l'indemnité se maintient au profit du créancier hypothécaire dont la créance devient immédiatement exigible puisqu'elle n'est plus garantie (De Page, VII, n° 534 ; Heurterre, *Overzicht*, T.P.R. 1978, n° 129).

» L'article 10 de la loi hypothécaire illustre ces principes, correctement mis en œuvre par un jugement du juge de paix de Grâce-Hollogne enjoignant au débiteur d'indemnité de vérifier, avant de payer, l'existence d'éventuels créanciers hypothécaires, et aux constituants de produire l'accord éventuel de ces derniers pour percevoir eux-mêmes la somme (J.P. Grâce-Hollogne, 15 juin 1971, Jur. Liège, 1971-1972, p. 48 ; J. Ledoux, *Chronique*, J.T. 1975, n° 66, p. 338). Le créancier hypothécaire peut en effet renoncer au bénéfice de la subrogation réelle (De Page, VII, n° 534) avec ou sans constitution d'autres garanties, sans cependant que le débiteur puisse le contraindre à accepter un supplément d'hypothèque (comparer art. 79 de la loi hypothécaire).

» En l'espèce le constituant semblait avoir plaidé que l'indemnité était minime, et que la partie non endommagée de l'immeuble, améliorée de surcroît (art. 45, 2°, de la loi hypothécaire), suffisait à garantir la créance. Le jugement rapporté écarte ce moyen comme indifférent à l'application de l'article 10 de la loi hypothécaire. Une autre décision rendue dans des circonstances identiques y a au contraire fait droit (J.P. de Saint-Nicolas, 25 novembre 1971, Jur. Liège, 1971-1972, p. 191).

» Certes, l'article 10 de la loi hypothécaire n'exprime aucune réserve et doit, nous semble-t-il, être appliqué comme l'a fait le juge de paix de Grâce-Hollogne. Mais est-ce parce qu'au sens de cette disposition toute dégradation, si minime soit-elle, est censée mettre en péril l'affectation hypothécaire de l'immeuble, ou parce que ce texte clair et précis déroge à la condition d'application de la subrogation réelle, requérant qu'il y ait menace sur l'affectation, condition qui ne serait exigée que lorsque l'on veut faire jouer la subrogation en dehors d'un texte qui l'organise ? »

En ce qui concerne la jurisprudence demandée, le Vice-Premier Ministre communique que le département n'a pas trouvé de jurisprudence autre que celle citée par M^{me} Stranart-Thilly dans son article et n'a pas trouvé de cas où la subrogation réelle en cas de perte de valeur de l'objet grevé ne serait pas admise. Par conséquent, il n'est pas nécessaire de modifier la loi et seul le problème de l'opportunité, d'adopter ou non, une proposition de loi interprétative, se pose.

Hij verwijst naar een artikel van de hand van Mevr. Anne-Marie Stranart-Thilly (*Les privilèges immobiliers et les hypothèques* — 1967-1979) dat verschenen is in de « *Revue de la Banque* » (« Chronique de jurisprudence : les sûretés réelles », blz. 26 en 27, februari 1981), en citeert :

« De toepassing van de zakelijke indeplaatsstelling onderstelt de bestemming van een goed of een geheel van goederen voor een bepaald doel. Deze bestemming moet in gevaar zijn gebracht door het materiële of juridische verlies van het goed, en er mag geen enkel ander middel zijn om ze te vrijwaren. Ook is vereist dat het bestemde goed vervangen wordt door een ander, waarop de bestemming kan worden overgebracht (Rép. Not., Deel II, *Les Biens*, nr 39, blz. 60 ; De Page, V, nr 601).

» Natuurlijk is er geen aanleiding tot indeplaatsstelling als de vervreemding van het goed strookt met zijn bestemming (Rép. Not., D. II, *Les Biens*, nr 39, blz. 61).

» Deze voorwaarden zijn verenigd als een gehypothekeerd goed tenietgaat en een vergoeding wegens dit verlies door een derde (verzekeraar of aansprakelijke) verschuldigd is ; art. 1382 B.W. ; De Page, VI, nr 1082, BII en voetnoot 4, blz. 1103 ; De Page en Dekkers, VII, nr 526, 2° ; Lepinois, VI, nr 2491 ; Martou, I, nr 270 ; Heurterre, *Overzicht*, T.P.R. 1978, nr 130, blz. 1222 ; de hypotheek als zodanig houdt op te bestaan. Alleen het voorkeurrecht op de vergoeding wordt ten voordele van de hypothecaire schuldvordering dadelijk eisbaar, aangezien ze niet langer gewaarborgd is (De Page, VII, nr 534 ; Heurterre, *Overzicht*, T.P.R. 1978, nr 129).

» Artikel 10 van de hypotheekwet illustreert die beginselen, die op de juiste wijze in praktijk worden gebracht door een vonnis van de vrederechter van Grâce-Hollogne, dat de schuldenaar van een vergoeding de verplichting oplegt, alvorens te betalen, na te gaan of er mogelijke hypothecaire schuldeisers zijn, en aan degenen die de hypotheek vestigden de verplichting om het eventuele akkoord van die schuldeisers te verkrijgen alvorens zelf het bedrag te mogen innen (Vredeg. Grâce-Hollogne, 15 juni 1971, Jur. Liège, 1971-1972, blz. 48) ; J. Ledoux, *Chronique*, J.T. 1975, nr 66, blz. 338). De hypothecaire schuldeiser kan immers afzien van het voorrecht van de zakelijke indeplaatsstelling (De Page, VII, nr 534) met of zonder het vestigen van andere waarborgen, evenwel zonder dat de schuldenaar hem kan verplichten een bijkomende hypotheek te aanvaarden (vgl. art. 79 van de hypotheekwet).

» In bedoeld geval had hij die de hypotheek vestigde, blijkbaar gepleit dat de vergoeding miniem was en dat het niet beschadigde gedeelte van het onroerend goed, dat bovendien werd verbeterd (art. 45, 2°, van de hypotheekwet), voldoende was om de schuld vordering te waarborgen. Het vermelde vonnis verwerpt dit middel als niet ter zake bij de toepassing van artikel 10 van de hypotheekwet. Een andere in gelijkaardige omstandigheden gevelde beslissing heeft een dergelijk middel echter aanvaard (Vredeg. Saint-Nicolas, 25 november 1971, Jur. Liège, 1971-1972, op p. 191).

» Gewis wordt in artikel 10 van de hypotheekwet geen enkel voorbehoud gemaakt en het moet, zo dunkt ons, worden toegepast, zoals de vrederechter van Grâce-Hollogne deed. Maar is het omdat in de zin van deze bepaling elke beschadiging, hoe miniem ook, geacht wordt de hypothecaire bestemming van het onroerend goed in gevaar te brengen, ofwel omdat deze duidelijke tekst afwijkt van de voorwaarde voor toepassing van de indeplaatsstelling, namelijk dat de bestemming bedreigd moet zijn, een voorwaarde die maar vereist zou worden als men de indeplaatsstelling wil toepassen buiten het kader van de tekst die ze regelt ? »

Over de rechtspraak, waarnaar werd gevraagd, deelt de Vice-Eerste Minister mee dat het departement over geen andere rechtspraak beschikt dan die welke door Mevr. Stranart-Thilly in haar artikel werd vermeld, evenmin als over een geval waarin de zakelijke indeplaatsstelling bij waardeverlies van de bezwaarde zaak, niet zou zijn aanvaard. Bijgevolg is het overbodig de wet te wijzigen en blijft er alleen het probleem van de wenselijkheid, al dan niet een interpretatieve wet goed te keuren.

Un membre estime que si l'on peut abonder dans le sens défendu par le Vice-Premier Ministre, il faut cependant souligner que la référence à un seul auteur, même s'il s'agit de M. De Page, appuie son argument et que la jurisprudence invoquée se réduit au seul jugement de la justice de paix de Grâce-Hollogne.

Toutefois, il est vrai qu'une modification de la loi ne s'impose pas. La doctrine et l'interprétation jurisprudentielle sont cependant peu claires. Etant donné que le texte est équivoque et qu'il pourrait être interprété dans un autre sens que celui prôné par la proposition de loi, le membre propose d'adopter une proposition de loi interprétative.

La proposition de loi devrait être modifiée comme suit :

**Proposition de loi interprétative de l'article 10
de la loi hypothécaire**

Article unique.

Dans l'article 10, deuxième alinéa, de la loi hypothécaire du 16 décembre 1851, les mots « Il en sera de même de toute indemnité qui serait due par des tiers, à raison de la perte ou de la détérioration de l'objet grevé de privilège ou d'hypothèque » doivent être interprétés comme suit : « Il en sera de même de toute indemnité qui serait due par des tiers à raison de la perte, détérioration ou perte de valeur de l'objet grevé de privilège ou d'hypothèque ».

III. — Vote

La proposition de loi, telle qu'elle a été modifiée, est adoptée par 10 voix et 3 abstentions.

Le Rapporteur,
G. VERHAEGEN.

Le Président,
L. REMACLE.

Een lid is van mening dat, hoewel hij hetgeen de Vice-Eerste Minister heeft gezegd, kan onderschrijven, toch moet worden onderstreept dat zijn argumentatie steunt op de verwijzing naar één enkel auteur, al gaat het dan om de heer De Page, en dat de aangevoerde rechtspraak beperkt is tot het ene vonnis van het vrederegerecht van Grâce-Hollogne.

Niettemin is het zo dat een wetswijziging zich niet opdringt. De rechtsleer en de interpretatie van de tekst door de rechtspraak zijn evenwel niet zeer duidelijk. Daar de tekst dubbelzinnig is en in een andere dan de door het wetsvoorstel beoogde zin kan worden geïnterpreteerd, stelt het lid voor een interpretatieve wet goed te keuren.

Het wetsvoorstel zou als volgt moeten worden gewijzigd :

**Wetsvoorstel tot interpretatie van artikel 10
van de hypotheekwet**

Enig artikel.

In artikel 10, tweede lid, van de hypotheekwet van 16 december 1851 moeten de woorden « Hetzelfde geldt voor elke schadevergoeding die door derden mocht zijn verschuldigd wegens het tenietgaan of de beschadiging van het met voorrecht of hypotheek bezwaarde goed » als volgt worden geïnterpreteerd : « Hetzelfde geldt voor elke schadevergoeding die door derden mocht zijn verschuldigd wegens het tenietgaan, de beschadiging of het waardeverlies van het met voorrecht of hypotheek bezwaarde goed ».

III. — Stemming

Het wetsvoorstel wordt, zoals het is gewijzigd, met 10 stemmen en 3 onthoudingen aangenomen.

De Rapporteur,
G. VERHAEGEN.

De Voorzitter,
L. REMACLE.

**TEXTE
ADOPTÉ PAR LA COMMISSION**

**Proposition de loi interprétative de l'article 10
de la loi hypothécaire**

Article unique.

Dans l'article 10, deuxième alinéa, de la loi hypothécaire du 16 décembre 1851, les mots « Il en sera de même de toute indemnité qui serait due par des tiers, à raison de la perte ou de la détérioration de l'objet grevé de privilège ou d'hypothèque » doivent être interprétés comme suit : « Il en sera de même de toute indemnité qui serait due par des tiers à raison de la perte, détérioration ou perte de valeur de l'objet grevé de privilège ou d'hypothèque ».

**TEKST
AANGENOMEN DOOR DE COMMISSIE**

**Wetsvoorstel tot interpretatie van artikel 10
van de hypotheekwet**

Enig artikel.

In het tweede lid van artikel 10 van de hypotheekwet, worden de woorden « Hetzelfde geldt voor elke schadevergoeding die door derden mocht zijn verschuldigd wegens het tenietgaan of de beschadiging van het met voorrecht of hypotheek bezwaarde goed » geïnterpreteerd als volgt : « Hetzelfde geldt voor elke schadevergoeding die door derden mocht zijn verschuldigd wegens het tenietgaan, de beschadiging of het waardeverlies van het met voorrecht of hypotheek bezwaarde goed ».