

SENAT DE BELGIQUE

RÉUNION DU 17 JANVIER 1913

Rapport des Commissions réunies de la Justice et des Finances, chargées d'examiner le Projet de Loi apportant des modifications à la loi hypothécaire et à la loi sur l'expropriation forcée et réglant à nouveau l'organisation de la conservation des hypothèques.

(Voir le n° 6, session de 1912-1913, du Sénat.)

Présents : MM. LE CLEF, Président, Président de la Commission des Finances; DEVOLDER, Président de la Commission de la Justice; WIENER, LIBBRECHT, MOSSELMAN, le Baron ORBAN DE XIVRY, CAPPELLE, HALLET, KEPPELNE, BRAUN, VAN DE VENNE et DU BOST, Rapporteur.

MESSIEURS,

Le Projet de Loi qui est soumis au Sénat par MM. les Ministres des Finances et de la Justice n'a point pour objet de modifier les bases du régime établi par la loi hypothécaire du 16 décembre 1851 et la loi du 15 août 1854 sur l'expropriation forcée.

Son but plus restreint est, d'une part, de corriger certaines lacunes et défauts que la pratique des affaires a révélés au cours d'une période de plus de soixante ans et, d'autre part, de remanier l'organisation de la conservation des hypothèques.

Malgré les soins apportés à sa confection, notre loi hypothécaire a subi, comme toute loi, l'usure du temps, et le moment semble venu de la rajeunir et de mettre en parfaite concordance avec les nécessités actuelles le mécanisme qu'elle a créé.

Ce mécanisme repose sur deux rouages essentiels : l'institution notariale et la conservation des hypothèques et c'est pour leur donner plus de souplesse et mieux coordonner leur action que le Gouvernement a pris la louable initiative du projet.

Ce projet, d'ordre administratif plutôt que juridique, a, dans ses grandes lignes, trois buts principaux : consolider la propriété des immeubles en facilitant l'établissement de la chaîne des propriétaires

successifs; donner au prêteur tous ses apaisements quant au droit de propriété des biens affectés, à la garantie de ses avances, lui permettre de s'assurer que cette garantie n'est primée ou compromise par aucune charge qui lui serait opposable.

Ces buts, le projet nous paraît les réaliser, à condition cependant d'en renforcer ou compléter certaines dispositions.

La loi du 16 décembre 1851 a substitué au principe de la clandestinité du Code Napoléon, le régime de la publicité, par la voie : 1° de la transcription pour les actes translatifs ou déclaratifs de droits réels immobiliers ; 2° de l'émargement pour les demandes en nullité ou en révocation de ces droits, ainsi que pour les décisions intervenues sur ces demandes ; 3° de l'inscription pour les privilèges et hypothèques.

Elle consacre un système qui repose sur la spécialisation des biens en même temps que sur l'individualité des propriétaires ou débiteurs et a pour base non l'immatriculation des propriétés mais bien l'état ou relevé nominatif des propriétaires.

Fallait-il porter la sape dans les fondements mêmes d'un régime qui a fait ses preuves et créer des livres fonciers à l'instar de ceux en usage en Angleterre et en Allemagne?

Le Gouvernement ne l'a pas pensé et a préféré, en signalant que l'ardeur que certains jurisconsultes novateurs avaient mise à préconiser une réforme aussi radicale s'est depuis longtemps calmée, se borner à proposer une refonte partielle et restreinte de la loi actuelle.

Il faut l'en féliciter.

L'établissement de livres fonciers, il importe d'y insister, se présente comme une utopie à raison des déféctuosités de notre cadastre.

Celui-ci renferme de nombreuses lacunes et erreurs dues à des causes diverses : retards apportés par les propriétaires qui ont procédé à un partage, à faire clôturer ou borner leurs lots respectifs ; dans beaucoup d'actes, désignation imprécise des biens ; en cas de morcellement d'un bloc de terre ou de terrain, absence de tout plan en annexe au contrat de vente ; avant tout et principalement lenteurs des mutations qui ne sont généralement opérées qu'au bout d'un an, voire d'un an et demi.

Sans compter les différences inexplicables et parfois importantes entre la contenance cadastrale et celle renseignée par les titres de propriété ou les mesurages.

Sans oublier que « les propriétés rurales ne sont pas restées dans l'état où elles se trouvaient lors de la confection du cadastre et qu'un grand nombre de parcelles ont été modifiées sans que le cadastre fasse mention des changements opérés, surtout quand il s'agit de parcelles qui se trouvent entre les mains d'un même propriétaire. » (Cour d'appel de Gand, 16 février 1898. *Revue pratique du notariat*, 1898, p. 346.)

Quant à la réorganisation complète du cadastre, qui pourrait sérieusement y songer alors que le nombre des parcelles cadastrées s'élevaient, en 1910, à 6,887,628 (voir *Annuaire statistique de la Belgique*, publié par le Ministère de l'Intérieur, 1911, p. 52), et que celui des parcelles qui n'ont pas été délimitées sur le terrain atteint 5,000 au moins, en moyenne, par province.

Il paraît oiseux d'insister sur les frais considérables et les difficultés qu'entraînerait ce travail de révision et sur le temps que son exécution absorberait.

Aussi bien la loi hypothécaire a-t-elle fait ses preuves, son application est-elle entrée dans nos mœurs et sa révision complète n'est-elle, actuellement, réclamée par personne.

Le Gouvernement a donc agi sagement en se bornant à proposer actuellement des réformes fragmentaires de nature à donner satisfaction aux praticiens et au public.

Le projet soumis à la Haute Assemblée peut se ramener à quatre objets : restreindre à une période déterminée les renseignements hypothécaires sans lesquels l'intéressé ne peut contracter en toute sécurité ; prendre une mesure destinée à faciliter le dégrèvement de la propriété immobilière ; assurer une plus parfaite désignation des personnes dans les actes et les documents hypothécaires ; abroger ou simplifier certaines formalités.

I

Mesures tendantes à limiter à une période déterminée les renseignements hypothécaires.

Les dispositions des articles 1, 2, 3, 4, 5, 9 et 10 du projet visent à établir une limite immuable à la période à laquelle les recherches hypothécaires seront restreintes dans l'avenir, pour que les particuliers puissent contracter en toute confiance.

Cette période est fixée à trente ans à compter d'un point initial qui change à mesure que s'écoulent les années.

Les non-initiés se complaisent facilement dans l'idée que, sous notre régime actuel, un certificat hypothécaire trentenaire — la formule est courante — les met à l'abri de tous troubles et évictions et établit la liberté du bien vendu ou hypothéqué.

C'est là une erreur.

Et d'abord, en matière de demandes tendantes à faire prononcer l'annulation ou la révocation de droits immobiliers (art. 3 de la loi du 16 décembre 1851), la jurisprudence décide qu'il est satisfait à la loi par leur inscription en marge de l'acte originaire translatif de ces droits et que cette inscription n'est pas requise en ce qui concerne les transmissions ultérieures dont l'annulation n'est pas formellement poursuivie. (Cass. 28 juin 1867. *Pas.*, 1868, I, 23.)

Or, cette inscription marginale de l'acte originaire continue à produire des effets indéfiniment, de sorte que, même après trente ans, un jugement pourra en prononcer l'annulation ou la résolution et anéantir ainsi, par voie de conséquence, tous les actes de disposition faits en vertu du titre résolu ou annulé. (Beltjens, VI, p. 296, 2.)

Les inscriptions prises au profit des mineurs, des interdits, des personnes placées dans des établissements d'aliénés et des femmes mariées sont dispensées de tout renouvellement jusqu'à l'expiration de l'année qui suivra la cessation de la tutelle, de l'administration provisoire ou la dissolution du mariage.

Ces inscriptions peuvent donc, dans certains cas, produire leur effet bien au delà de trente ans.

Les transcriptions de commandements préalables à la saisie et celles des exploits de saisie, qui rendent indisponibles les immeubles qui en sont affectés, peuvent également sortir leurs effets pendant une période de temps indéfinie.

Les inscriptions hypothécaires peuvent être renouvelées indéfiniment à charge des propriétaires qui ont constitué originairement le droit hypothécaire, sans qu'il soit nécessaire de faire mention du tiers détenteur. (Voir Cass. 11 octobre 1894, *Pas.* 1894, I, 300 et son commentaire *Recueil général de l'Enregistrement*, n° 12493.)

De tout quoi il résulte que, pour que la situation hypothécaire réelle d'un immeuble soit entièrement révélée aux intéressés, le réquisitoire présenté au conservateur doit comprendre non seulement les propriétaires actuels et ceux qui l'ont été pendant les trente dernières années, mais encore, en remontant jusqu'au 1^{er} janvier 1852, tous les propriétaires antérieurs.

D'où découle, pour les conservateurs, la nécessité de se livrer à des recherches laborieuses pour reconstituer la généalogie de l'immeuble dans le chef de ses propriétaires successifs et, pour les particuliers, une majoration sensible du coût des certificats hypothécaires, coût s'élevant parfois à plusieurs centaines de francs et qui, lorsque l'immeuble grevé n'a qu'une valeur peu élevée, constitue une charge exorbitante.

Ce sont ces considérations qui ont incité le Gouvernement à circonscrire les recherches hypothécaires à la période trentenaire, réforme radicale qui a pour base ce principe qu'une charge ne peut efficacement grever un immeuble que pour autant qu'elle figure au nom d'une personne qui, dans le cours des trente dernières années, en a détenu la propriété.

Ces préliminaires établis, il échet de passer à l'examen des mesures proposées pour réaliser le premier point du projet qui vous est soumis.

1° *Demandes en annulation ou en révocation de droits réels immobiliers.*
Articles 1 et 2 du projet.

Ces articles sont suffisamment justifiés par l'Exposé des motifs.

2° *Renouvellement des hypothèques conventionnelles.*

L'article 3 du projet remédie aux difficultés qu'entraîne le renouvellement indéfini des inscriptions à charge des propriétaires qui ont constitué l'hypothèque.

Son premier alinéa reproduit le principe général de la péremption de toute inscription qui n'a pas été renouvelée dans les quinze années de sa date.

Son deuxième alinéa gagnerait en clarté si le texte en était interverti comme suit :

« Si l'immeuble grevé a changé de mains de quelque manière que ce soit, les inscriptions doivent, avant qu'il se soit écoulé trente ans à partir de la transcription du titre d'acquisition ou de l'ouverture de la succession, être renouvelées avec la mention des nom, prénoms, profession et domicile du nouveau propriétaire. »

Il résulte de ces deux premiers alinéas, que les inscriptions ne pourront

être renouvelées à charge de celui qui était détenteur de l'immeuble au moment de la constitution de l'hypothèque que pour autant qu'il ne se soit pas écoulé trente ans depuis que le bien a fait l'objet d'une mutation par voie d'acquisition à titre gratuit ou onéreux ou de succession *ab intestat* ou testamentaire.

Si, par exemple, l'hypothèque ayant été constituée par un acte en date du 1^{er} mars 1900 et l'inscription prise le 2 mars 1900, l'immeuble grevé a été vendu par acte transcrit le 5 mai 1902, le renouvellement pourra être opéré indifféremment contre le propriétaire originaire ou contre le détenteur actuel jusqu'au 2 mars 1915 et même au 2 mars 1930, mais s'il l'a été à cette dernière date contre l'ancien propriétaire il devra l'être contre le nouveau avant le 5 mai 1932.

De même, autre exemple, si l'hypothèque, ayant été constituée par un acte en date du 1^{er} mars 1900 et l'inscription prise le 2 mars et renouvelée avant le 2 mars 1915, l'immeuble a été vendu par acte transcrit le 10 mars 1915, le renouvellement pourra être fait, soit à charge du propriétaire originaire, soit à charge du détenteur jusqu'au 2 mars 1930 et même au 2 mars 1945, mais s'il l'a été à cette dernière date contre l'ancien propriétaire il devra l'être contre le nouveau avant le 10 mars 1945, c'est-à-dire huit jours après.

Le troisième alinéa de l'article 3 applique le même principe au cas où l'immeuble est l'objet de mutations successives, mais stipule que, dans cette hypothèse et pour éviter des complications inutiles, l'inscription renouvelée avant l'expiration du délai de trente ans à partir de la première transmission, contre le deuxième acquéreur ou un acquéreur subséquent, dispensera le créancier de tout renouvellement à charge des acquéreurs antérieurs.

Le système de renouvellement des inscriptions, préconisé par le projet, nous paraît le mieux à même de sauvegarder l'intérêt des tiers, tout en ne compliquant pas les écritures des conservateurs.

En limitant la période des recherches hypothécaires, le Gouvernement a naturellement porté son attention sur ces recherches elles-mêmes et sur les mesures à prendre pour les faciliter.

Sous le régime de notre loi hypothécaire, les intéressés éprouvent une sérieuse difficulté à établir l'origine de propriété des immeubles, c'est-à-dire la suite des propriétaires qui se sont succédé parce que seuls « les actes entre vifs à titre *gratuit ou onéreux* translatifs ou déclaratifs de droits réels immobiliers sont soumis à la transcription (art. 1^{er} de la loi du 16 décembre 1851) » et que les mutations *par décès* qui s'opèrent dans les successions *ab intestat* ou testamentaires échappent à cette publicité.

Cette lacune regrettable, qu'aggrave de jour en jour le morcellement de plus en plus grand de la propriété, avait déjà été entrevue par la Commission spéciale instituée en 1848 par le Gouvernement pour la réforme du régime hypothécaire.

Cette Commission avait, dans son rapport, préconisé la transcription, sur un registre *ad hoc*, à tenir par les conservateurs, des déclarations de succession comprenant des immeubles.

L'Exposé des motifs rappelle à ce sujet, que des difficultés d'exécution et la crainte d'embarrasser, par de nouvelles écritures, les archives déjà encombrées, des conservateurs des hypothèques, empêchèrent seules la réalisation de cette mesure. (Exposé des motifs, p. 4.)

Plus tard, dans son avant-projet de révision du Code civil, Laurent préconisa la tenue par les conservateurs d'un registre public des mutations qui s'opèrent *ab intestat*, registre qui serait dressé par eux à l'aide des renseignements que leur fourniraient les receveurs de l'enregistrement et dont les intéressés pourraient demander des extraits.

Allant plus loin encore, la Commission, formée en 1905 au sein du Parlement italien pour la révision du régime hypothécaire, et dont le rapporteur fut M. le professeur Gianturco, ancien Ministre de la Justice (voir traduction du projet précédée d'un avant-propos de M. Van Biervliet, professeur à l'Université de Louvain, dans la *Revue pratique du notariat belge*, 1905, pp. 609 et suiv.), proposa de soumettre à la transcription, non seulement la déclaration de succession, mais encore les testaments.

Faut-il aller jusque-là ?

Le Gouvernement ne l'a pas cru et s'est borné à donner au problème, au moins quant à présent, la solution pratique que consacre l'article 12 du projet qui vous est soumis et qui consiste à mettre à la disposition du public le répertoire de mutations immobilières entre vifs et par décès qui, depuis 1860, est tenu par les receveurs de l'enregistrement et des droits de succession.

Il s'est demandé s'il y avait une utilité quelconque, dans l'état actuel de notre législation, à faire reproduire servilement sur un registre spécial dressé par les conservateurs des hypothèques, des renseignements consignés dans les archives de leurs collègues de l'enregistrement et s'est, à bon droit, prononcé pour la négative.

Un surcroît de travail pour les conservations sera ainsi écarté, sans que les intérêts des particuliers aient à en souffrir.

Il ne faut pas perdre de vue, en effet, qu'une simple déclaration de succession, émanant du successible, ne semble pas devoir suffire, grâce à la transcription, pour former en sa faveur et à l'égard des tiers un titre opposable, dans certains cas, à l'héritier véritable. (*Revue du notariat belge, loco citato*, p. 617, note 10.)

Il n'est pas inutile de rappeler ici que les annotations du répertoire des receveurs de l'enregistrement et des droits de succession constituent de simples renseignements que les fonctionnaires et notaires, qui donnent l'authenticité aux actes, devront contrôler et passer au crible. Ce répertoire, formé en partie à l'aide des renvois que les bureaux d'enregistrement et de succession se font les uns aux autres, contient nécessairement des erreurs et ne présente pas toujours les garanties d'exactitude et de précision requises.

3° *Renouvellement des hypothèques et, en particulier, des hypothèques légales.*

Les articles 4 et 5 du projet sont abondamment justifiés dans l'Exposé des motifs.

Il convient de retoucher l'alinéa 3 de l'article 4, sans d'ailleurs en modifier le sens et la portée.

4° *Transcription des commandements et des exploits de saisie immobilière.*

Les articles 8, 9 et 10 du projet sont également justifiés.

On peut toutefois se demander si, à raison de l'indisponibilité dont la transcription des exploits de saisie frappe les immeubles, il n'échet pas de réduire son efficacité de cinq ans — c'est le terme proposé — à trois ans. (Art. 10 du projet.)

Il ne faut pas perdre de vue, en effet, que le plus souvent l'exploit de saisie est suivi dans les six mois ou tout au moins dans l'année de sa date, de l'adjudication du bien saisi.

Au surplus, le projet prévoit le renouvellement de la transcription et sauvegarde ainsi les intérêts du saisissant et des créanciers inscrits auxquels la saisie est devenue commune.

II

Mesures destinées à faciliter le dégrèvement des immeubles.

L'article 6 du projet est suffisamment justifié dans l'Exposé des motifs.

III

Mesures destinées à assurer une désignation plus exacte et plus complète des personnes dans les documents hypothécaires.

L'article 41 du projet a pour but de porter remède aux difficultés qu'engendrent les inexactitudes relevées dans la désignation des acquéreurs et des propriétaires grevés d'hypothèque.

Certes, la loi du 25 ventôse an XI et notre loi hypothécaire prescrivent l'indication dans les actes et inscriptions, des noms, prénoms, professions et domiciles des parties, mais leurs dispositions, qui sont d'ailleurs dépourvues de sanction spéciale, sont trop souvent inobservées.

Tantôt l'orthographe des noms est altérée, tantôt les prénoms ne sont indiqués qu'incomplètement — celui sous lequel l'intéressé est connu étant souvent le seul mentionné — ou ne figurent pas dans l'ordre fixé par les actes de l'état civil.

De là, dans l'individualisation des acquéreurs et des débiteurs hypothécaires, un défaut de précision et de certitude qui entraîne, dans les répertoires et tables des conservateurs, des doubles emplois, voire des erreurs, en cas principalement d'homonymie.

Et le mal est encore aggravé par suite des changements que subissent fréquemment, dans notre société, la profession et le domicile.

Pour parer à ce mal, le projet préconise la certification par les fonctionnaires et officiers publics, dans tous actes pouvant donner lieu à transcription ou à inscription, non seulement du nom, des prénoms des acquéreurs et des propriétaires grevés, mais encore du lieu et de la date de leur naissance.

Et pour faire respecter cette obligation, il instaure la sanction la plus radicale mais aussi la plus grave de toutes, c'est-à-dire le refus même de la formalité par le conservateur.

Le système ainsi présenté peut se justifier théoriquement, mais en pratique il apparaît comme inapplicable dans la forme rigoureuse que lui donne le projet.

Et d'abord, il n'est réalisable que pour autant que l'intéressé soit né en Belgique ou dans les pays limitrophes, et ne se conçoit plus quand l'acquéreur ou le débiteur hypothécaire a vu le jour dans d'autres pays.

Nombreux ne sont-ils pas les pays où l'état civil est à ce point rudimentaire qu'on ne saurait l'assimiler à l'institution que nous appelons de ce nom, comme aussi ceux où son organisation est totalement différente de celle établie par le Code Napoléon ?

Exiger, dans tous les cas, pour qu'un étranger puisse acquérir un immeuble, qu'il produise son acte de naissance, ne serait-ce pas, le plus souvent, lui refuser la faculté de le faire et, comme conséquence, porter atteinte aux intérêts de notre marché immobilier ?

L'officier public, à supposer qu'un extrait de naissance quelconque lui soit fourni par l'étranger, serait-il toujours à même d'apprécier si ce document est valable et émane de l'autorité compétente ?

Et que dire en matière de vente publique ?

Le notaire sera-t-il tenu, avant l'adjudication, d'interpeller les amateurs sur leur nationalité, pour s'assurer qu'ils seront à même de satisfaire aux exigences de la loi ?

Ne serait-ce pas jeter le trouble et provoquer des hésitations dans le public, étouffer le feu des enchères et compromettre l'heureux résultat de la vente ?

Sans perdre de vue que le paiement des prix ensuite d'adjudication publique étant, en règle générale, fixé à trente jours, à compter de cette adjudication, il importe, surtout lorsque les biens sont grevés ou que les acquéreurs doivent emprunter hypothécairement pour s'acquitter du prix, que la formalité de la transcription soit remplie immédiatement.

Or, si l'étranger n'est pas nanti de son extrait d'acte de naissance, quel laps de temps ne s'écoulera-t-il pas avant qu'il l'obtienne ?

Nous proposons, en conséquence, de borner la prescription légale, quant aux personnes nées en dehors du royaume et des pays limitrophes, à la production, à défaut de l'extrait de naissance, d'un passeport ou d'une pièce d'identité.

D'autre part, pour les individus nés en Belgique, il y a lieu d'assimiler à l'extrait de naissance le carnet de mariage, qui présente les mêmes garanties.

Il doit, d'ailleurs, pouvoir être suppléé aux pièces susvisées au moyen d'un acte de notoriété.

De plus, il paraît inadmissible d'imposer en toute hypothèse le refus de la transcription ou de l'inscription, refus qui peut entraîner pour les parties et les tiers de graves conséquences.

Il peut, en effet, y avoir impossibilité absolue à obtempérer à la loi.

Certaines personnes, en nombre heureusement fort restreint en Belgique, ne possèdent pas d'état civil ou n'en ont qu'un irrégulier.

Les parquets ont quelquefois à relever, dans les registres de l'état civil de certaines communes, des erreurs matérielles tant dans les dates que dans les noms et, ce qui est pire, des omissions.

Dans certains cas, l'intéressé peut ne pas trouver des personnes disposées à comparaître à un acte de notoriété.

Fermerons-nous la porte des études notariales et des conservations à ceux qui sont victimes de l'oubli ou de la négligence d'un fonctionnaire communal ou qui se heurtent à un obstacle insurmontable?

Ces considérations nous amènent à conclure que, s'il échet d'accorder au conservateur la faculté de refuser la formalité, il serait dangereux de lui en imposer l'obligation.

Il est le meilleur juge, en cette matière, de ce qu'exige l'intérêt général bien compris.

Enfin, par analogie, nous estimons qu'il y a lieu d'étendre aux vendeurs, échangistes, donateurs et copartageants la mesure proposée pour les acquéreurs et débiteurs.

IV

Abrogation de certains alinéas de l'article 108 de la loi du 16 décembre 1851, relatifs à la prescription de l'hypothèque.

L'article 108 de la loi hypothécaire stipule que la prescription des privilèges et hypothèques est acquise au débiteur, quant aux biens qui sont dans ses mains, par le temps fixé pour la prescription des actions qui donnent l'hypothèque et les privilèges et, au tiers détenteur, par la prescription la plus longue des droits immobiliers.

Comme conséquence, il édicte que le tiers détenteur peut être contraint de fournir un titre récongnitif de l'hypothèque, à dater de la transcription de son acquisition, et que vingt-huit ans après la date de ce titre il est tenu de le renouveler.

Le projet propose l'abrogation de ces dispositions en se fondant sur cette considération que « droits accessoires, les privilèges et les hypothèques doivent subsister aussi longtemps que la créance qu'ils garantissent. »

Et l'Exposé des motifs invoque l'opinion émise, lors de la discussion en France des projets de réforme en 1850 et 1851, par M. Bethmond, rapporteur au Conseil d'Etat, et M. de Vatimesnil, rapporteur à l'assemblée législative, opinion partagée d'ailleurs par Laurent, R. XXXI, n° 388, *in fine*, et Martou, 1^{re} édition, pages 31 et suivantes, n° 1350.

Mais, d'une part, il est permis de remarquer que les rapporteurs français n'ont pas été suivis par la législature de leur pays et que, malgré la tentative de réforme de 1850 et 1851, la législation française n'a pas été modifiée, et, d'autre part, que l'argument tiré par Laurent et Martou du danger qui menace le créancier hypothécaire de voir son droit dépérir dans ses mains perd actuellement toute force à raison même de l'obligation que lui impose l'article 3 du projet de renouveler son inscription à charge du tiers détenteur, avant qu'il se soit écoulé trente ans à partir de la transcription du titre d'acquisition ou de l'ouverture de la succession,

obligation qui le contraint à surveiller les mutations de l'immeuble qui forme sa garantie, ce qui le mettra à même de réclamer en temps opportun un titre réconfortif.

L'hypothèque étant, la doctrine est quasi unanime à ce sujet, un démembrement de la propriété est, au même titre que ses autres démembrements, susceptible de prescription, et dès lors pourquoi ne pas permettre, dans un but d'utilité pratique, l'affranchissement des immeubles des charges qui les grèvent et ne pas consolider ainsi la propriété? (Voir Baudry Lacantinerie, XXIV, n° 2272.)

Il semble d'ailleurs que l'examen de cette question doive être actuellement réservé pour n'être repris que lors de la revision du Code civil.

Pour ces motifs, nous voudrions voir supprimer l'article 7 du projet.

V

Modifications et compléments qui semblent devoir être apportés au projet.

A. — Article 12.

Il paraît utile d'y ajouter un alinéa conçu comme suit :

« De leur côté, les officiers publics chargés de donner l'authenticité aux actes auront pour devoir d'indiquer le titre de propriété des vendeurs, copermutants, donateurs, copartageants et affectants à peine d'une amende de 25 francs exigible lors de l'enregistrement des actes. »

La pratique révèle que souventes fois les actes sont veufs d'établissement de la propriété, ce qui complique les recherches des conservateurs et prive les intéressés des renseignements qui leur sont indispensables.

Pour permettre à la loi projetée de produire tous ses fruits, il faut que le titre destiné aux acquéreurs et aux créanciers leur révèle l'origine des immeubles.

La mention imposée par le nouvel alinéa proposé ne s'étend d'ailleurs pas à la chaîne des titres de propriété; elle ne comprend obligatoirement que le titre d'où découle, dans le chef des parties, la propriété des immeubles qui font l'objet de l'acte.

B. — Compléter l'article 2 de la loi du 16 décembre 1851 par le texte indiqué à l'annexe du rapport, troisième colonne.

Anciennement le paiement des droits de transcription devait s'effectuer entre les mains du conservateur lors du dépôt de l'acte à son bureau dans les deux mois de la date des actes, sous peine d'une amende égale au droit. (Lois des 21 ventôse an VII et du 3 janvier 1824.)

Actuellement ces droits sont payables en même temps que les droits d'enregistrement lors de la présentation des actes au receveur de l'enregistrement. (Loi du 27 décembre 1902.)

L'ancienne disposition fiscale n'ayant dès lors plus d'application, les fonctionnaires et officiers publics ne sont plus liés par un délai fatal et,

soit par négligence, soit pour tout autre motif, retardent souvent pendant longtemps, sinon indéfiniment, la formalité de la transcription.

Et cependant l'intérêt des tiers et du public commande imperieusement qu'elle soit opérée à bref délai.

N'importe-t-il pas de mettre les acquéreurs à l'abri d'inscriptions qui jusqu'au moment de la transcription de l'acte d'acquisition peuvent toujours être prises pour sûreté d'un emprunt hypothécaire qu'un vendeur de mauvaise foi contracterait après la signature de cet acte ?

Un argument aussi décisif peut se déduire des stipulations de l'article 82 de la loi hypothécaire.

Aux termes de cet article : « Les droits de privilèges ou d'hypothèque acquis et qui n'auraient pas été inscrits avant le décès du débiteur ne pourront plus l'être que dans les trois mois de l'ouverture de la succession. »

On connaît la controverse qu'a soulevée ce texte de loi. (Voir Martou, t. III, n° 4039 ; Laurent, t. XXXI, n° 49 ; Beltjens, VI, p. 513, n° 6.)

Pour ceux qui se rangent à l'opinion professée par Martou, qui enseigne que l'article 82 est applicable aux privilèges qui se conservent par la transcription comme aux autres, il résulte de cette disposition que si un acquéreur vient à décéder quelques jours après la passation du contrat de vente qui a réservé au vendeur, pour la garantie du prix ou du solde du prix, un droit de privilège et si le titre n'est pas transcrit, avec inscription d'office dans les trois mois du décès de cet acquéreur, le vendeur, qui peut ignorer ce décès, se trouvera privé de cette garantie.

En prescrivant la présentation du titre à la transcription dans les deux mois de sa date, on enlèvera tout intérêt à la controverse en question et on parera au danger qui peut menacer le vendeur.

Le notariat, on ne saurait assez le répéter, est le principal support de notre régime hypothécaire, et c'est pourquoi il importe non seulement que les actes notariés contiennent les renseignements qui intéressent les parties et les tiers, mais encore que les formalités qui en assurent la publicité soient observées et rapidement effectuées.

Le titre que le notaire remet à l'acquéreur ne peut être considéré comme parfait que si l'identification des parties y est certifiée — c'est l'objet de l'article 11 du projet — et si la description des immeubles vendus y est complète et rigoureusement exacte.

A ce dernier point de vue, n'est-il pas regrettable que l'on ait souvent à constater que le bien vendu n'y est pas précisé, à défaut d'un plan joint à l'acte, par la mention de ses tenants et aboutissants, ce qui est particulièrement grave quand il s'agit non d'une propriété bâtie mais d'un terrain ?

De même le titre ne possède toute son efficacité qu'après avoir été soumis à la formalité de la transcription qui seule protège l'acquéreur et protégera ses ayants droit contre toute éviction et toute charge nouvelle ?

N'est-il pas logique, au surplus, de rendre la transcription des actes obligatoire, alors qu'au moment de leur enregistrement le fisc perçoit un droit de transcription de fr. 4-25 p. c. et que, d'autre part, l'accomplissement de la formalité elle-même n'entraîne qu'une dépense insignifiante ?

Transcrire les actes, c'est consolider la propriété et il est ainsi permis de dire que la formalité de la transcription est dictée par un intérêt d'ordre public indépendant de l'intérêt même des parties.

Les actes doivent, dans l'intérêt général, offrir tous les caractères de la certitude ; la transcription y ajoute celui de la stabilité.

Le texte proposé par vos Commissions des Finances et de la Justice réunies stipule que, si la transcription n'est pas opérée dans les deux mois, elle sera requise d'office par le Procureur du Roi.

Des mesures administratives devront être prescrites en vue de l'exécution de cette disposition.

Il suffira que les receveurs de l'enregistrement signalent les actes sujets à transcription aux divers conservateurs compétents et que ces derniers fassent connaître aux parquets ceux de ces actes qui n'auront pas été soumis à la formalité.

C. — Intercaler, entre le premier et le deuxième alinéa de l'article 5 de la loi du 16 décembre 1851, la disposition suivante :

« Il en est de même de la cession du rang hypothécaire. »

Cette disposition aura pour effet de combler une lacune évidente dans le texte du dit article 5.

D. — Rédiger comme il est indiqué à l'annexe du rapport, troisième colonne, le 3^e de l'article 83 de la loi hypothécaire.

Cette modification se justifie par les considérations développées plus haut à propos de l'article 7 du projet.

VI

Réorganisation de la conservation des hypothèques.

L'article 14 du projet, qui maintient le principe consacré par l'article 2 de la loi du 21 ventôse an VII, en édictant qu'il y a un bureau des hypothèques par arrondissement judiciaire au siège du tribunal de première instance, autorise toutefois le Gouvernement à établir, dans l'intérêt du service, plusieurs bureaux pour le même arrondissement.

Il apporte ainsi un remède, impatientement désiré et attendu, à une situation dont le public, les officiers publics, et les conservateurs surtout pâtissent depuis longtemps.

Le morcellement de plus en plus grand de la propriété, dû non seulement à l'accroissement rapide de la population, mais encore à l'application des lois qui ont si heureusement facilité la construction des habitations ouvrières, a multiplié les actes soumis à la transcription.

Comme corollaire, le nombre des opérations hypothécaires s'est considérablement accru grâce surtout aux facilités de paiement qu'obtiennent aujourd'hui les acquéreurs et à l'aide que prodiguent aux emprunteurs les sociétés de crédit et d'assurances.

Il en est résulté dans certains bureaux un surcroît de travail et un encombrement qui nuisent à la marche normale des affaires.

Il devient de jour en jour plus difficile aux conservateurs, dont la mission, toujours ardue et délicate, peut entraîner les plus graves responsabilités, de satisfaire aux deux principaux devoirs de leur charge : l'observance d'une scrupuleuse exactitude dans l'accomplissement des formalités auxquelles ils président et la célérité qui doit être apportée par eux à la délivrance des renseignements hypothécaires.

Communément, trois semaines sont nécessaires pour la transcription des actes et dix à quinze jours pour la remise aux requérants des certificats ou états des charges.

Notre vie industrielle et commerciale est trop intense, les opérations hypothécaires présentent trop souvent un caractère d'urgence pour que pareil état de choses puisse perdurer, d'autant plus qu'il s'aggravera encore quand la loi concernant les habitations et logements à bon marché, dont l'honorable Ministre de l'Industrie et du Travail a pris la généreuse initiative et dont le projet a été déposé par lui sur le bureau de la Chambre des Représentants le 12 novembre dernier, aura été votée et produira ses fruits.

Déjà en 1901, l'honorable M. Hoyois avait déposé un projet de loi préconisant dans son article 1^{er} la division de plusieurs bureaux, mais faisait dépendre cette division de la loi même ; le rapport de l'honorable M. Versteylen, modifiant cette proposition, concluait à autoriser le Gouvernement à opérer lui-même la division de certains bureaux indiqués par la loi, en lui laissant toute latitude d'agir au moment propice.

Accentuant la marche dans cette voie, le projet autorise le Gouvernement à établir, dans l'intérêt du service, plusieurs bureaux pour un même arrondissement judiciaire.

Ses rédacteurs se sont dit avec raison que la division des conservations est d'ordre essentiellement administratif et doit concorder avec des besoins de service, qui se modifient selon le temps et le lieu.

Quels sont les bureaux à diviser ? Cette question tranchée, en combien de bureaux devra s'opérer leur division ; la réforme doit-elle être appliquée en une fois ou successivement ?

Ce sont là questions de fait, de circonstances qui entrent dans les attributions du pouvoir exécutif bien plus que dans celles de la législature.

Le projet, on le peut constater dès maintenant, a été accueilli avec faveur par le public et son adoption vaudra au Gouvernement la gratitude toute spéciale du notariat et des conservateurs, dont, en vue de satisfaire un intérêt général, elle précisera de plus près la mission tout en leur en facilitant l'accomplissement.

La loi nouvelle aura pour effet d'apporter au régime actuel des perfectionnements de nature à donner satisfaction aux divers intérêts en jeu, sans compliquer d'ailleurs le fonctionnement de l'organisme hypothécaire.

Un membre a exprimé le désir d'obtenir du Gouvernement réponses aux questions suivantes relatives à la portée de l'article 14 du Projet de Loi :

1° Quelles conservations des hypothèques le Gouvernement se propose-t-il de diviser ? — Quand ?

2° La nécessité de ces divisions résulte-t-elle de plaintes formulées par

le public et les officiers publics spécialement en rapport avec les conservations?

3° Le Gouvernement est-il fixé sur le mode de division qu'il compte adopter et sur les diverses dispositions à édicter?

4° Comment seront régis notamment les rapports des intéressés avec les diverses divisions d'un même arrondissement judiciaire au point de vue des formalités à accomplir et des recherches à faire?

5° Quelles seront les conséquences fiscales pour les intéressés en cas de formalités à accomplir ou de recherches à faire dans plusieurs divisions d'un bureau actuel?

Les conclusions du rapport ont été adoptées à l'unanimité.

Vos Commissions réunies de la Justice et des Finances vous en proposent l'adoption.

Le Rapporteur,
DU BOST.

Le Président,
LOUIS LE CLEF.

(15 – 23)

N° 35 annexe

1912 - 1913

Texte présenté par le Gouvernement
Texte proposé par les Commission réunies

Cfr. 35 mm.

9 plans