

(1)

(N° 54.)

Chambre des Représentants.

SÉANCE DU 29 JANVIER 1851.

Révision du régime hypothécaire ⁽¹⁾.

*Rapport sur divers amendements ⁽²⁾ fait, au nom de la commission ⁽³⁾,
par M. LELIÈVRE.*

MESSIEURS,

La commission s'est occupée, dans sa réunion d'hier, de l'examen des amendements présentés par M. le Ministre de la Justice et par les honorables MM. Jullien et Thibaut, et elle a l'honneur de vous soumettre le résultat de sa délibération.

M. le Ministre de la Justice adhère en général aux vues de son prédécesseur, relativement à la plupart des questions de principe résolues par la proposition de loi. Les amendements présentés, en dernier lieu, par le Gouvernement laissent en conséquence intacte la substance du projet primitif. Ils se réduisent à quelques difficultés de détail qui permettent à la commission de se référer presque entièrement à son premier travail et aux bases fondamentales qu'elle a cru devoir adopter dans le rapport déposé le 15 mars dernier. Toutefois, après un examen approfondi, elle a cru devoir apporter des modifications à quelques-unes des dispositions arrêtées par elle précédemment, et elle les soumet à l'approbation de la Chambre.

M. le Ministre de la Justice propose de rédiger l'art. 1^{er} en ces termes :

« Tous actes entre-vifs à titre gratuit ou onéreux, translatifs ou déclaratifs de
» droits réels immobiliers, autres que les servitudes apparentes, les privilèges et
» les hypothèques, seront transcrits en entier sur les registres du bureau de la
» conservation des hypothèques dans l'arrondissement duquel les biens sont

(1) Projet de loi, n° 4, session de 1848-1849.

Rapport, n° 136, session de 1849-1850.

(2) Voir les, n° 54, 51 et 55.

(3) La commission était composée de MM. VERHAEGEN, président; D'ELHOUNGNE, DE LIÈGE, DOLEZ, DE THEUX, LELIÈVRE et OSY.

» situés. Jusque-là ils ne pourront être opposés aux tiers qui auraient contracté sans fraude avec le vendeur.

» Il en sera de même de toute renonciation à ces droits, des baux de plus de neuf années, en tant qu'ils excèdent ce terme, et de ceux de moindre durée contenant quittance de trois années de loyer ou au-delà. »

De son côté, M. Jullien propose la rédaction suivante :

« Tous actes entre-vifs à titre gratuit ou onéreux, translatifs ou déclaratifs de droits réels immobiliers, autres que les privilèges et les hypothèques, tous jugements emportant mutation de semblable droit, seront transcrits en entier sur les registres du bureau de la conservation des hypothèques dans l'arrondissement duquel les biens sont situés. Jusque-là ils ne pourront être opposés aux tiers qui auraient contracté sans fraude avec le précédent propriétaire.

» Il en sera de même : A. de tous actes et jugements renfermant révocation de ces droits; B. des baux de plus de neuf années, en tant qu'ils excèdent ce terme, et C. de ceux de moindre durée contenant quittance de trois années de loyer ou au-delà..»

Le § 1^{er}, proposé par M. le Ministre de la Justice, a été admis par la commission, avec quelques modifications.

Tous actes entre-vifs à titre gratuit ou onéreux, *translatifs ou déclaratifs de droits réels immobiliers*, devront être transcrits pour pouvoir être opposés aux tiers. En conséquence, les actes de partage, qui sont compris dans la catégorie des contrats déclaratifs de propriété (art. 883 du Code civil) n'auront d'effet vis-à-vis des tiers qu'à dater de la transcription.

Il en sera de même des actes *contenant résolution, rescision ou révocation volontaire des contrats*, parce qu'évidemment ces conventions tombent sous le coup de la disposition soumettant à la transcription *les actes translatifs des droits réels immobiliers*, et que, du reste, les motifs qui servent de base à l'art. 1^{er} justifient l'exigence de cette formalité.

Quant aux jugements prononçant la résolution ou la rescision des contrats, ils sont sans doute, par nature fiscale, soumis à la transcription, en vertu de la loi du 3 janvier 1824, qui continuera de recevoir son exécution; mais la commission n'a pas pensé que pour avoir effet vis à vis des tiers, ils dussent être soumis à la formalité exigée par l'article que nous commentons. Le motif est évident; les jugements décrètent la résolution ou la rescision *ex causâ antiquâ*, les parties sont remises dans l'état où elles se trouvaient lors du contrat primitif. Les droits des tiers sont eux-mêmes résolus et viennent à s'évanouir entièrement d'après la maxime *resoluto jure dantis resolvitur jus accipientis*. Sous ce rapport on ne conçoit aucune nécessité de soumettre ces jugements à la transcription, puisqu'ils ont pour conséquence de faire disparaître les droits acquis aux tiers depuis la date du contrat résolu.

Quant aux jugements prononçant seulement *la révocation*, la commission, qui pense à leur égard devoir maintenir la transcription, proposera sur ce point une modification à l'art. 4.

Ces considérations font connaître clairement l'avis de la commission en ce qui concerne l'amendement de M. Jullien. Toutefois, à la majorité de trois voix contre une, elle a adopté la proposition de cet honorable membre relativement à

l'obligation de soumettre à la transcription les actes qui créent des servitudes apparentes. En effet, les tiers ont intérêt à connaître pareils contrats, alors qu'il est possible que les servitudes ne *soient pas établies en fait*. D'autre part, les titres peuvent renfermer des stipulations qu'il importe aux tiers de consulter pour ne pas être induits en erreur. Sous ce rapport, il a paru convenable d'adopter à leur égard le principe général, tel qu'il est écrit dans la loi française.

Quant à la partie de l'amendement de M. Jullien, portant : *Jusque-là ils ne pourront être opposés aux tiers qui auraient contracté sans fraude* AVEC LE PRÉCÉDENT PROPRIÉTAIRE, la commission a pensé qu'il fallait se borner à énoncer : *Jusque-là ils ne pourront être opposés aux tiers qui auraient contracté sans fraude*.

Le cédant, en effet, n'est pas toujours le précédent propriétaire. C'est ainsi que souvent il n'a pas même la propriété de l'immeuble. Or, l'acte translatif ou déclaratif de droits réels immobiliers, émané d'un individu non propriétaire, ne pourra être opposé aux tiers qu'à dater de la transcription. C'est ainsi que de cette dernière époque seulement courra la prescription décennale établie par l'art. 2263 du Code civil.

D'autre part, l'auteur de l'aliénation n'est pas toujours un vendeur. Sous ce rapport, l'amendement de M. le Ministre de la Justice doit aussi être rectifié.

En conséquence, la commission propose de rédiger l'art. 1^{er} en ces termes :

« Tous actes entre-vifs à titre gratuit ou onéreux, translatifs ou déclaratifs de
» droits réels immobiliers, autres que les privilèges et les hypothèques, seront
» transcrits en entier sur les registres du bureau de la conservation des hypothèques dans l'arrondissement duquel les biens sont situés. Jusque-là, ils ne
» pourront être opposés aux tiers qui auraient contracté sans fraude.

» Il en sera de même de toute renonciation à ces droits, des baux de plus de
» neuf années, en tant qu'ils excèdent ce terme, et de ceux de moindre durée
» contenant quittance de trois années de loyer ou au delà. »

ART. 2.

Cet article a été adopté avec le léger changement de rédaction proposé par M. le Ministre de la Justice. En conséquence il portera :

« Les actes authentiques et les actes sous seing-privé, reconnus en justice
» ou devant notaire, seront seuls admis à la transcription. »

L'honorable M. Jullien proposait la suppression de cet article, estimant que les actes sous signature privée ne doivent pas être exclus de la transcription; mais, à la majorité de quatre voix contre une, la commission a cru devoir persister dans sa résolution, exposée précédemment; elle pense que les actes sous seing-privé ne présentent pas le caractère de certitude suffisante pour pouvoir satisfaire aux vues élevées qui sont la base du projet de loi. La disposition de l'art. 3 qui aura aussi pour conséquence de procurer au besoin des sommes assez importantes, paraît indispensable pour assurer le crédit foncier sur des bases solides.

Il est du reste entendu que, si les parties sont représentées dans les actes authentiques par des mandataires, ceux-ci ne pourront agir en vertu de procurations

sous seing-privé. C'est en ce sens que l'art. 2 est interprété et proposé par la commission. La loi exige que la volonté des parties soit manifestée par acte irrécusable dont l'existence ne puisse être méconnue. Ce mandat d'ailleurs doit participer de la nature de l'acte auquel il est relatif, et, par conséquent, il est indispensable qu'il soit revêtu, comme ce dernier, du caractère authentique qui seul assure sa sincérité d'une manière incontestable.

ART. 3.

La commission adopte, en ces termes, l'article auquel M. le Ministre a proposé un simple changement de rédaction :

« La transcription se fera sur un registre à ce destiné, et le conservateur sera » tenu d'en donner reconnaissance au requérant. »

ART. 4.

La commission adopte, avec quelques modifications, l'article amendé par M. le Ministre de la Justice, dans les termes suivants :

« Toute demande tendant à faire prononcer la révocation de droits résultant » d'actes soumis à la transcription devra, dans le cas où cette révocation ne » préjudicie pas aux aliénations, hypothèques et autres charges réelles établies » avant l'action, être inscrite en marge de la transcription prescrite par l'art. 1^{er}. »
 » Seront valables toutes aliénations, hypothèques et autres charges réelles con- » senties avant cette inscription. »

Elle ajoute le paragraphe suivant :

« Si la demande n'a pas été inscrite, conformément au paragraphe précédent, » le jugement de révocation n'aura d'effet, vis-à-vis des tiers, qu'à dater de la » transcription. »

Cette disposition est rationnelle ; dans le cas dont il s'agit, le jugement de révocation ne préjudiciant pas aux droits acquis aux tiers, doit nécessairement être transcrit pour avoir effet contre ces derniers.

ART. 5.

La commission croit, d'abord, devoir apporter un léger changement à la rédaction du premier paragraphe. Au lieu des expressions, *la cession ou subrogation d'une créance hypothécaire inscrite ne pourra être opposée aux tiers, si elle ne résulte d'un acte authentique*, elle propose l'énonciation suivante : « la cession » ou subrogation d'une créance hypothécaire inscrite ne pourra être opposée aux » tiers, si elle ne résulte d'actes mentionnés en l'art. 2. »

Ce changement a pour but de prouver que la cession serait valable si elle résultait d'un acte sous seing-privé *reconnu en justice*, parce que pareil document n'a pas moins de valeur qu'un acte notarié.

L'honorable M. Jullien propose de rédiger le § 3 de la manière suivante :

« Il délivrera au requérant, au bas du bordereau d'inscription, copie du chan- » gement opéré sur ses registres. »

La commission adopte la substitution des mots *il délivrera* aux expressions *il délivre*, énoncées au projet ; mais elle pense qu'il suffit d'une *indication* du changement opéré sur les registres du bureau de la conservation des hypothèques, et qu'en conséquence il n'y a pas lieu à exiger davantage.

ART. 8-12.

M. le Ministre propose de maintenir les articles dont la majorité de la commission a voté la suppression.

Il s'agit de l'opposition immobilière qui, dans le système du projet, doit remplacer l'hypothèque judiciaire.

La commission, à la majorité de trois voix contre une, croit devoir maintenir sa première résolution. En conséquence, elle persiste à proposer le maintien de l'hypothèque judiciaire, avec les modifications énoncées au rapport du 15 mars 1850.

A cet égard nous pensons qu'avant d'examiner les art. 8-12, la Chambre doit nécessairement décider les questions de principe qui seront la base du système qu'elle adoptera.

Maintiendra-t-on l'hypothèque judiciaire? En cas de négative, le système d'opposition immobilière proposé par le projet, sera-t-il admis? Ou bien, s'arrêtera-t-on à la suppression radicale de l'hypothèque judiciaire? Telles sont les questions qui dominent la discussion et sur lesquelles il est indispensable que la Chambre se prononce préalablement.

ART. 15.

La commission adopte la rédaction de l'art. 2092 du Code civil ; en conséquence l'art. 15 portera :

« Tout débiteur est tenu de remplir ses engagements sur tous ses biens mobiliers ou immobiliers, présents et à venir. »

ART. 15^{bis}.

M. le Ministre de la Justice propose l'énonciation de la disposition suivante :

« 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. »

Cette disposition énonce un principe trop équitable pour ne pas être inscrit dans le projet. Déjà, sous la législation actuelle, plusieurs arrêts, conformément à l'opinion de quelques auteurs, pensaient que l'indemnité due à l'assuré devait être partagée par ordre d'hypothèque (1).

(1) Arrêt de la cour de Colmar, du 25 août 1826. — Arrêt de la cour de Rouen, du 27 décembre 1828. — Dalloz, au mot *Incendie*, pag. 482.

Toutefois, ce système était rejeté par la Cour de cassation de France qui pensait que l'indemnité, étant chose mobilière, devait être distribuée entre tous les créanciers, sans distinction des hypothécaires et des chirographaires ⁽¹⁾. Mais aujourd'hui qu'il est question d'une législation nouvelle, il convient d'y introduire des principes conformes à l'équité. Or, l'indemnité payée à l'assuré, celle due par des tiers à raison de la perte de l'objet hypothéqué, représentent évidemment l'immeuble. Il est dès-lors naturel qu'elles soient affectées au paiement des dettes hypothécaires.

La disposition proposée est, du reste, conforme au principe adopté par l'art. 1505 du Code civil :

« Lorsque la chose est périe, mise hors du commerce ou perdue, sans la faute du débiteur, il est tenu, s'il y a quelques droits ou actions en indemnité par rapport à cette chose, de les céder à son créancier. »

ART 16.

L'honorable M. Thibaut propose de le rédiger de la manière suivante :

« Le privilège est un droit que la loi donne à un créancier d'être préféré aux autres créanciers même hypothécaires, à cause de la qualité de sa créance. »

La commission a pensé qu'il n'existait aucun motif fondé de changer la rédaction de l'art. 2095 du Code civil, dont l'art. 16 du projet n'est que la répétition littérale.

En conséquence, elle n'a pas admis l'amendement de l'honorable M. Thibaut.

ART. 17 ET 18.

Cet honorable membre a aussi demandé qu'on transposât ces articles et qu'on les plaçât immédiatement avant l'art. 26. Il a aussi proposé de rédiger l'art. 17 en ces termes :

« Entre les créanciers privilégiés sur les meubles, la préférence se règle par les différentes qualités des créances. »

La commission n'a pas admis ces amendements parce qu'elle a pensé que les dispositions du Code civil qui, sous ce rapport, n'ont jamais été critiquées, ne réclament pas les modifications proposées.

Du reste, le privilège étant accordé par la loi, à raison de la qualité de la créance, il est rationnel qu'entre les créanciers même privilégiés sur les immeubles, la préférence se règle par les différentes qualités des créances, de sorte que le principe que l'amendement de M. Thibaut tend à faire prévaloir, est contraire à la nature même du privilège.

(1) Arrêt de la Cour de cassation, du 28 juin 1831. TROPLONG, *Traité des privilèges et hypothèques*, sur l'art. 2180, n° 890.

ART. 19.

La commission admet la substitution des mots *trésor public*, aux expressions *trésor royal*, énoncées au projet.

ART. 21.

L'honorable M. Thibaut propose de remplacer le § 2, adopté par la commission, par la disposition suivante :

« Dans le cas où ces frais s'étendent sur tous les biens du débiteur, ils seront
» payés d'abord sur le prix des meubles et immeubles libres, ensuite, et seulement
» en cas d'insuffisance, proportionnellement sur le prix des meubles et immeubles
» affectés par privilèges ou hypothèques à d'autres créances. »

La commission a pensé que rien ne justifiait les distinctions énoncées dans l'amendement, et que l'art. 21, tel qu'il est rédigé et combiné avec le dernier paragraphe de l'art. 24, contenait des règles équitables qui sont, du reste, conformes à l'opinion des jurisconsultes qui se sont occupés de la révision du régime hypothécaire.

ART. 24.

M. le Ministre de la Justice propose d'intercaler le § 4, ainsi conçu :

« Les salaires des gens de service pour l'année échue et ce qui est dû sur
» l'année courante; le salaire des commis, pour six mois, et celui des ouvriers,
» pour un mois. »

Cet amendement reproduit la disposition introduite dans la loi sur les faillites, et votée par les Chambres législatives. La commission a cru aussi devoir l'admettre dans le projet en discussion.

ART. 25.

M. le Ministre propose de supprimer la dernière phrase du n° 5, et de la remplacer par la disposition suivante :

« Néanmoins, le prix des machines et appareils ne sera privilégié que pendant
» deux ans, à partir de la livraison.

» Ce privilège n'aura d'effet que pour autant que, dans la quinzaine de cette
» livraison, l'acte constatant la vente soit transcrit dans un registre spécial tenu à
» cet effet au greffe du tribunal de commerce de l'arrondissement dans lequel le
» débiteur aura son domicile, et dont le greffier sera tenu de donner connaissance
» à toutes les personnes qui en feront la demande.

» Ce privilège pourra être exercé même dans les cas où les machines et appareils
» seraient devenus immeubles par destination ou par incorporation.

» La livraison sera établie, sauf preuve contraire, par les livres du vendeur.

» En cas de saisie-exécution ou de saisie immobilière pratiquée sur les objets
» soumis au privilège, ou de faillite du débiteur déclarée avant l'expiration des

» deux années de la durée du privilège, celui-ci continuera à subsister jusqu'après
 » la distribution des deniers ou la liquidation de la faillite. »

Cet amendement, introduit récemment dans la loi sur les faillites et voté par la Chambre des Représentants, est admis par la commission, à la majorité de quatre voix contre une.

Un membre n'a pas cru pouvoir s'y rallier, parce qu'il pense qu'on ne peut admettre, pour le privilège dont il s'agit, un mode spécial de publicité, et que, du reste, il lui paraît injuste qu'un créancier, qui aurait intenté son action dans le délai de deux ans, se voie enlever son privilège par l'unique motif que le débiteur retarde le jugement de condamnation au moyen d'expédients de tout genre.

Un créancier serait ainsi privé d'un droit légitime, après avoir fait toutes les diligences nécessaires, et à raison de circonstances dont il ne peut répondre. Une mesure d'instruction ordonnée par le juge serait de nature à amener la perte du droit; c'est ce qui, en justice, ne peut être admis.

Du reste, la commission entend la disposition en ce sens que, si l'acte constatant la vente n'est pas transcrit dans la quinzaine de la livraison, le privilège est éteint irrévocablement, sans même dégénérer en droit hypothécaire, et c'est aussi la portée que M. le Ministre de la Justice attribue à son amendement.

ART. 27.

Le § 2 doit subir une modification d'après l'addition du nouveau paragraphe dont il a été question à l'art. 24.

Il devra être conçu en ces termes :

« Toutefois ils priment, dans tous les cas, les privilèges compris dans les trois
 » derniers numéros de l'art. 24. »

ART. 28.

M. le Ministre de la Justice demandait le maintien de la rédaction du projet du Gouvernement; mais, après explications, il adhère à l'amendement de la commission, proposé dans le sens des principes de l'arrêt de la Cour de Bruxelles, du 11 novembre 1856, énoncé aux pages 25 et 26 du rapport du 15 mars 1850.

ART. 32, N° 2.

M. le Ministre de la Justice propose de le rédiger en ces termes :

« Les copermutants sur les immeubles réciproquement échangés, pour le paye-
 » ment des soultes et retours, et aussi pour celui de la somme fixe qui serait
 » déterminée par l'acte à titre de dommages et intérêts dans le cas d'éviction. »

Cette disposition est admise par la commission.

M. le Ministre propose ensuite de maintenir le n° 3 du projet du Gouvernement, ainsi conçu :

« 3° Le donateur sur l'immeuble donné pour les charges pécuniaires ou autres

» prestations liquides, imposées au donataire, ainsi que le tiers au profit duquel
 » il a été établi de pareilles charges. »

Cet amendement diffère du système énoncé au rapport du 13 mars 1830, en ce que M. le Ministre n'admet un privilège en faveur du tiers non intervenant à l'acte et au profit duquel il a été établi des charges liquides (*), que dans le cas d'un acte de libéralité, tandis que la commission avait aussi admis ce privilège en faveur du tiers, dans le cas de vente, de partage et de licitation.

Un membre a maintenu cette résolution de la commission, parce qu'il a prétendu que les motifs qui avaient fait admettre un privilège en cas de donation militaient aussi relativement aux autres contrats dont il a été parlé. Il a, en outre, invoqué les considérations déduites à la page 27 du rapport; mais la commission, à la majorité de quatre voix contre une, s'est ralliée à l'opinion de M. le Ministre.

Quant au n° 4 de l'art. 52, la commission a adopté avec quelques modifications l'amendement proposé par le Gouvernement.

Il sera rédigé en ces termes :

« N° 4. Les cohéritiers ou copartageants, savoir :

» Pour le payement des soultes ou retours de lots sur tous les immeubles
 » compris dans le lot chargé de la soulte, à moins que, par l'acte de partage, le
 » privilège n'ait été restreint à un ou plusieurs de ces immeubles;

» Pour le payement du prix de la licitation sur le bien licité, et pour la
 » garantie établie par l'art. 884 du Code civil, sur tous les immeubles compris dans
 » les lots des garants, à moins que l'acte de partage ne restreigne le privilège à
 » une partie de ces immeubles.

» Ce privilège n'aura lieu qu'autant que l'acte de partage contiendra la stipu-
 » lation d'une somme fixe pour le cas d'éviction. »

Enfin, à la majorité de quatre voix contre une, la commission a admis la suppression des expressions *machines incorporées aux bâtiments*, qui se trouvaient énoncées au n° 5 de l'art. 52, en se fondant sur la disposition introduite à l'art. 25, n° 5.

Le Rapporteur,
 X. LELIÈVRE.

Le Président,
 VERHAEGEN.

(*) Cette expression indique aussi les charges évaluées dans l'acte.