

(1)

( N° 58. )

## Chambre des Représentants.

---

SÉANCE DU 30 JANVIER 1851.

Révision du régime hypothécaire<sup>(1)</sup>.

*Deuxième rapport sur des amendements<sup>(2)</sup> fait, au nom de la commission<sup>(3)</sup>,  
par M. LELIÈVRE.*

MESSIEURS,

La commission, continuant l'examen des amendements qui lui ont été renvoyés, s'est occupée de la disposition nouvelle (art. 52<sup>bis</sup>), proposée par M. le Ministre de la Justice.

L'article est ainsi conçu :

« L'action résolutoire de la vente, établie par l'art. 1634, et l'action en reprise  
» de l'objet échangé, établie par l'art. 1705 du Code civil, ne peuvent être exercées  
» au préjudice ni du créancier inscrit, ni du sous-acquéreur, ni des tiers acqué-  
» reurs des droits réels, après l'extinction ou la déchéance du privilège établi par  
» l'article précédent.

» La même règle s'applique à l'action en révocation fondée sur l'inexécution des  
» conditions qui auraient pu être garanties par le privilège constitué dans l'article  
» précédent.

» Dans le cas où le vendeur, l'échangiste, le donateur, exerceraient l'action réso-  
» lutoire, les tiers pourront toujours arrêter ses effets en remboursant au deman-  
» deur le capital et les accessoires conservés par l'inscription du privilège,  
» conformément à l'art. 29 du projet (art. 2151 du Code civil). »

---

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

Rapport, n° 156, session de 1849-1850.

Premier rapport sur des amendements, n° 54.

(2) Voir les n° 54, 49 et 53.

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

Un membre a pensé que les modifications énoncées au projet primitif, relativement aux art. 954 et 1654 du Code civil, exprimaient plus clairement l'intention du législateur de subordonner l'admissibilité de l'action résolutoire à l'existence d'une inscription conservant le privilège, et il a été d'avis, en conséquence, qu'il fallait adopter les dispositions premières du projet, amendées par la commission.

Je suppose, disait-il, que le vendeur n'ait pas renouvelé, dans le délai de quinze années, l'inscription d'office prise pour prix de vente. Il n'a pas perdu son privilège qu'il peut inscrire jusqu'à la transcription de l'aliénation qui serait consentie par l'acquéreur en faveur d'un tiers. Inscrit avant cette époque, le privilège aurait par sa nature même la priorité sur les hypothèques consenties depuis la péremption de l'inscription d'office; ou même, en vertu de l'action résolutoire, le vendeur pourrait faire évanouir les droits acquis, aux tiers depuis le même événement. Or, pareil résultat aurait pour conséquence de porter une sérieuse atteinte au système de publicité, base du projet.

Il a été entendu que l'article proposé n'avait pas cette portée; qu'en conséquence les hypothèques et autres droits réels acquis à des tiers depuis la péremption de l'inscription d'office devrent être respectés par le vendeur qui n'aura pas, dans le délai légal, renouvelé l'inscription et qui ne pourra même y porter atteinte au moyen de l'action résolutoire. M. le Ministre de la Justice a déclaré formellement que tel est le sens de la disposition nouvelle qu'il propose. En conséquence, la commission a cru devoir l'adopter avec une disposition additionnelle qu'elle a admise à la demande de l'un de ses membres et qui est ainsi conçue :

« En cas de résolution, les sommes que le vendeur devrait restituer à quelque titre que ce fut seront affectées au paiement des créances privilégiées et hypothécaires qui perdraient ce caractère par suite de l'action résolutoire et ce selon le rang de chacune des créances avant la résolution. »

Cette disposition est éminemment équitable. Les sommes que doit restituer le vendeur remplacent les droits immobiliers qui lui appartenaient avant la résolution. Il est donc rationnel qu'elles soient attribuées aux créanciers qui ont acquis des privilèges ou hypothèques vis-à-vis de l'acquéreur dépossédé.

Il est, du reste, entendu que cette disposition ne porte pas préjudice au vendeur qui déduira naturellement des sommes dont il sera comptable les dommages et intérêts résultant de la résolution et les dépens occasionnés par cette action.

#### ART. 22 ET 36.

La commission s'est ensuite occupée de ces articles dont elle avait d'abord ajourné la discussion.

M. le Ministre de la Justice propose la suppression de l'art. 22 et quant à l'art. 36, il le rédige en ces termes :

« Les créanciers et légataires qui, aux termes de l'art. 878 du Code civil, ont le droit de demander la séparation du patrimoine du défunt, conservent ce droit à l'égard des héritiers ou représentants du défunt sur les immeubles de la succession, par des inscriptions faites sur chacun des immeubles dans les six mois à compter de l'ouverture de la succession. »

» Avant l'expiration de ce délai, aucune hypothèque ne peut être établie avec  
 » effet sur ces biens, ni aucune aliénation en être utilement consentie par les  
 » héritiers ou représentants au préjudice des créanciers et légataires. »

Un membre de la commission a pensé que l'art. 22 avait une utilité réelle, qu'il tranchait une difficulté qu'avait fait naître l'art. 2111 du Code civil relativement à la question de savoir si, pour l'exercice du privilège, la demande en séparation des patrimoines devait aussi être formée dans les six mois du décès. — Il a dit qu'aux termes de cet art. 22, combiné avec l'art. 36, les créanciers ou légataires qui inscrivent leur privilège, dans le délai qui vient d'être indiqué, peuvent exercer la demande en séparation jusqu'à la transcription de l'aliénation des immeubles, qui serait faite par l'héritier. Il pense qu'il convient d'inscrire ce principe dans une loi aux yeux de laquelle les immeubles sont réputés, vis-à-vis des tiers, se trouver dans la main de l'héritier, jusqu'à la transcription de la vente.

M. le Ministre de la Justice, auteur des amendements, et les autres membres de la commission ont répondu qu'il était entendu que le créancier ou le légataire qui *inscrirait son privilège dans le délai de six mois*, pourrait former la demande en séparation des patrimoines, jusqu'à l'extinction ou la péremption de son privilège.

En conséquence, et avec ces explications, la commission, se ralliant à la suppression de l'art. 22, a adopté l'art. 36 rédigé par M. le Ministre, mais elle a pensé devoir maintenir les dispositions suivantes du projet primitif qui formeraient les §§ 2 et 3 de l'article :

« Les créanciers et légataires qui n'auraient pris aucune inscription dans ce délai  
 » ne cesseront point d'être hypothécaires à l'égard des créanciers personnels de  
 » l'héritier ; mais leur hypothèque ne datera que de l'époque des inscriptions qui  
 » auront dû être prises, ainsi qu'il sera ci-après expliqué.

» Cette hypothèque n'aura d'effet à l'égard des tiers acquéreurs qu'autant que  
 » l'inscription aura été prise et la demande en séparation formée avant la trans-  
 » cription des actes de mutation. »

La commission a estimé qu'il serait trop rigoureux d'annihiler complètement le droit du créancier ou du légataire qui n'aurait pas inscrit son privilège dans le délai de six mois, retard qui peut souvent être attribué à des motifs approuvés par la raison ; elle a pensé qu'en ce point l'art. 2113 du Code civil renfermait une disposition plus équitable qui devait être conservée.

#### ART. 34.

M. le Ministre de la Justice propose la suppression de cet article, qu'il remplace par quatre autres, portant en substance que le conservateur des hypothèques sera tenu, lors de la transcription, de requérir une inscription d'office au moyen de laquelle les copermutants, le donateur et les copartageants conserveront leur privilège. En un mot, l'art. 2108 du Code civil est rendu applicable à l'échangiste, au donateur, au tiers au profit duquel il a été stipulé des charges liquides dans un acte de libéralité et enfin au copartageant.

La majorité de la commission admet cet amendement, mais sur la proposition de deux de ses membres, elle propose de nouvelles dispositions ainsi conçues :

## ART. ...

« Le vendeur, les copermutants, le donateur et le tiers désigné en l'art. 34<sup>ter</sup>,  
 » les cohéritiers ou copartageants pourront, par une clause formelle de l'acte,  
 » dispenser le conservateur de prendre l'inscription d'office.

» Cette dispense entraînera la déchéance du privilège et de l'action résolutive (1).

## ART. ...

« Les inscriptions prescrites par les articles précédents devront être renouvelées  
 » en conformité de l'art. 82. A défaut de renouvellement, les créanciers n'auront  
 » plus qu'une hypothèque qui ne prendra rang que du jour de son inscription. »

ART. 36<sup>bis</sup>.

La commission adopte la disposition proposée par M. le Ministre en ces termes :

« Les cessionnaires de ces diverses créances privilégiées, exercent tous les mêmes  
 » droits que les cédants en leur lieu et place, en se conformant aux dispositions de  
 » l'art. 3 de la présente loi. »

Telle est déjà la prescription de l'art. 2112 du Code civil, qui est mis en harmonie avec l'exigence de la loi nouvelle relativement au caractère spécial requis pour l'acte de cession.

## ART. 39 ET 40.

M. le Ministre propose la suppression des paragraphes relatifs à l'hypothèque judiciaire et testamentaire. En ce qui concerne l'hypothèque judiciaire; la majorité de la commission croit devoir la maintenir et par conséquent n'admet pas l'amendement du Gouvernement.

Quant à l'hypothèque testamentaire, la commission a cru également devoir la conserver, parce qu'à son avis, le testateur doit avoir la liberté et le droit d'affecter un ou plusieurs immeubles au paiement des legs qu'il juge convenable de faire. Souvent les testaments renferment un véritable partage. Le testateur attribue des immeubles à quelques-uns de ses enfants ou héritiers, et à d'autres des legs en argent. Il est juste qu'il puisse assurer l'acquittement de ces legs en ordonnant qu'ils resteront affectés sur les immeubles laissés à ceux auxquels les prestations pécuniaires sont imposées. Pareille disposition est même quelquefois d'une nécessité indispensable pour sauvegarder les droits des légataires, par exemple, lorsqu'il s'agit d'une rente ou redevance perpétuelle ou même d'un legs à terme.

M. le Ministre adhère à ces observations, seulement il demande que l'on ajoute au § 4 de l'art. 40 les mots : *pour garantie des legs par lui faits*. Ce qui est admis par la commission.

(1) Un membre s'est abstenu.

En conséquence, l'art. 40 est adopté en ces termes :

- « L'hypothèque légale est celle qui résulte de la loi.
- » L'hypothèque judiciaire est celle qui résulte des jugements ou actes judiciaires.
- » L'hypothèque conventionnelle est celle qui dépend des conventions et de la forme extérieure des actes et des contrats.
- » L'hypothèque testamentaire est celle qui est accordée par le testateur sur un ou plusieurs immeubles spécialement désignés dans le testament pour garantie des legs par lui faits. »

Au moyen de cette disposition, il est entendu que l'hypothèque, résultant des art. 1009, 1012 et 1017 du Code civil, est abrogée. C'est ce qui est admis à l'unanimité par la commission et par M. le Ministre de la Justice ; déjà le rapport du 13 mars 1850, page 30, exprime, à cet égard, l'intention qui a présidé à la rédaction du projet. Du reste, l'hypothèque énoncée en l'art. 40, laisse intacte celle mentionnée en l'art. 36.

La commission s'est ensuite occupée des amendements de l'honorable M. Thibaut qui tendent à faire maintenir, au profit des mineurs et des femmes mariées, l'hypothèque légale sans inscription.

La commission n'a pas hésité à repousser ces amendements qui, laissant subsister des hypothèques occultes, renversent tout le système de la loi et les avantages que celle-ci doit procurer au crédit public et particulier. Dans l'opinion de la commission, le maintien des hypothèques sans inscription équivaldrait au rejet de la loi. Toutefois, un membre a réservé son vote et s'est abstenu.

#### ART. 46 A 66 INCLUS.

M. le Ministre de la Justice propose des modifications aux articles admis par la commission. Ces amendements laissent intact le système développé dans le rapport du 13 mars 1850. Il y a identité de vues sur les mesures à prendre pour sauvegarder les intérêts des mineurs et des femmes mariées.

Les amendements ne sont même que des changements de rédaction qui ne touchent en rien à la substance des dispositions. En conséquence la commission ne voit aucun inconvénient à les admettre (\*).

*Le Rapporteur,*  
X. LELIÈVRE.

*Le Président,*  
VERHAEGEN.

(\* La commission fait observer que dans l'impression du rapport du 29 janvier 1851 il s'est glissé une erreur relativement à la rédaction du n° 4 de l'art. 32.

Cet amendement, proposé par la commission, doit être énoncé en ces termes :

- « N° 4. Les cohéritiers ou copartageants, savoir :
- » Pour le paiement des soultes ou retours des 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 paiement du prix de la licitation sur le bien licité.
- » Pour la garantie établie par l'art. 384 du Code civil sur tous les immeubles compris dans  
» le lot 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. »
-