

## Chambre des Représentants.

---

SÉANCE DU 8 FÉVRIER 1851.

---

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

---

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

---

MESSEURS,

MM. Lelièvre et De Liège ont proposé un amendement qui a été formulé devant la commission dans les termes suivants :

« Le créancier ayant une hypothèque spéciale, dont le gage se trouvera absorbé  
» en tout ou en partie par un autre créancier ayant une hypothèque antérieure  
» plus ample, sera subrogé de plein droit jusqu'à concurrence de ce qui lui restera  
» dû dans les droits hypothécaires de cet autre créancier, sans toutefois que cette  
» subrogation puisse nuire aux créanciers ayant une hypothèque antérieure à la  
» sienne.

» Le créancier à hypothèque plus ample ne pourra, par son fait, porter atteinte  
» au droit de subrogation compétant au créancier à hypothèque spéciale. »

Le but des auteurs de l'amendement était d'appeler l'attention de la commission sur une question grave concernant le régime hypothécaire et qui a donné lieu à de nombreuses contestations, et d'obtenir une solution exprimant l'esprit de la loi.

Nous citons textuellement les développements donnés à la proposition.

« Une disposition législative, a-t-on dit, ayant pour objet de faire cesser les dili-

---

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

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

Amendements, n° 54, 49, 51, 55, 61, 65, 69, 77 et 79.

Rapports sur des amendements, n° 54, 58, 62, 67, 68, 70, 72 et 78.

(2) Voir le n° 78.

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

» eultés résultant du concours des hypothèques générales et des hypothèques  
 » spéciales est réclamée depuis longtemps. Un créancier à hypothèque générale  
 » peut, en exerçant son droit sur l'un des immeubles frappés d'une hypothèque  
 » spéciale, en absorber le prix et enlever au créancier, inscrit spécialement, le  
 » bénéfice de sa créance.

» Dans l'état actuel de la législation le créancier ayant une hypothèque spéciale  
 » n'a souvent d'autre ressource que de rembourser l'import de ce qui est dû au  
 » créancier à hypothèque générale. C'est seulement en ce cas que l'art. 1251 n° 1  
 » du Code civil admet la subrogation légale.

» Or, l'expérience a démontré les inconvénients sérieux de cet ordre de choses.  
 » et tous les auteurs sont d'avis que l'on doit, en justice, accorder au créancier,  
 » muni d'une hypothèque spéciale dont le gage aurait été absorbé par un créan-  
 » cier ayant une hypothèque générale, la subrogation dans les droits de ce  
 » dernier (1).

» L'équité exige qu'il en soit ainsi, le créancier à hypothèque générale ayant  
 » été payé avec des deniers qui, lors de l'établissement de l'hypothèque spéciale,  
 » étaient destinés au créancier de cette dernière catégorie. Les motifs qui ont dicté  
 » la disposition de l'art. 1251 du Code civil, militent aussi dans l'espèce pour  
 » faire admettre la subrogation légale, l'hypothèque spéciale ayant été réellement  
 » employée au paiement de l'hypothèque générale. Aussi plusieurs arrêts avaient  
 » cru pouvoir, même dans l'esprit du Code civil, accueillir la subrogation (2); et  
 » si la doctrine et la jurisprudence en général se sont écartées de ce système, c'est  
 » qu'elles n'ont pas cru pouvoir établir une subrogation fondée sur des motifs  
 » d'analogie, l'art. 1251 du Code civil supposant un paiement fait réellement avec  
 » les deniers du créancier (3).

» Toutefois on reconnaît généralement que la subrogation légale est fondée en  
 » ce cas sur des motifs impérieux d'équité. Nous avons donc pensé qu'elle devait  
 » être inscrite dans une loi de révision destinée à combler les lacunes que présente  
 » l'ordre de chose actuel.

(1) Troplong s'exprime en ces termes :

« Qu'un créancier à hypothèque spéciale se voit sacrifié, tandis qu'un autre créancier  
 » ayant hypothèque spéciale sur un autre immeuble que par hasard l'hypothèque générale  
 » aura ménagé, sera payé intégralement, quoique, à l'époque à laquelle il a contracté avec le  
 » débiteur commun, il eut dû compter sur un actif moins considérable. *Le législateur fera*  
 » *donc chose réclamée par l'équité, s'il déclare qu'il y aura subrogation légale* au profit du créan-  
 » cier à hypothèque spéciale dont le gage a été absorbé par une hypothèque générale anté-  
 » rieure. Muni alors de ce secours, ce créancier répartira son action de manière que les  
 » hypothèques spéciales les plus récentes soient sacrifiées aux plus anciennes. Il n'est pas un  
 » jurisconsulte qui ne désire que l'art. 1251 du Code civil ne soit augmenté de la disposition  
 » que je propose. »

(2) Arrêt de la Cour de Rouen, du 14 mars 1826. TARRIBLE, *Répert.*, v° *Transcription*.

(3) TROPLONG, *Traité des privilèges*, n° 758. GRENIER, tom. 1<sup>er</sup>, n° 179. DALLOZ, v° *Hypothèque*.  
 DELVINCOURT, tom. III, n° 9, pag. 163. Arrêt de la Cour de Poitiers, du 22 avril 1825. Arrêt de  
 Rheims, du 2 décembre 1819. Arrêt de la Cour de Toulouse, du 15 juin 1827. Arrêt de la Cour  
 de cassation, des 17 août 1830, 14 décembre 1831, 4 mars 1833 et 12 novembre 1834.

» En conséquence nous avons rédigé notre proposition dans les termes ci-dessus » énoncés (1).

» De cet amendement résultera aussi, pour le créancier à hypothèque générale, » l'obligation de ne poser aucun fait qui porte atteinte au droit de subrogation » légale sanctionné en faveur du créancier à hypothèque spéciale, et, sous ce » rapport encore, la nouvelle disposition a une utilité qui ne peut être méconnue. »

La majorité de la commission a pensé que l'amendement ne devait pas être inscrit dans le projet parce que dans la loi nouvelle il ne sera plus question d'hypothèques générales. Si l'on rencontre encore des créanciers ayant hypothèque sur plusieurs immeubles, tandis que d'autres n'auront inscription que sur l'un de ces immeubles, c'est au créancier à hypothèque restreinte à prévoir les conséquences de cet ordre de choses dont il peut avoir connaissance par le certificat des inscriptions au moment où il accepte l'immeuble pour gage de sa créance. Du reste, l'art. 1251 du Code civil lui offre le moyen d'éviter tout inconvénient en payant lui-même de ses deniers le créancier ayant avant lui une hypothèque plus étendue.

La subrogation légale dans l'espèce a paru aussi présenter des inconvénients, non-seulement parce qu'elle donnerait lieu à des recours nombreux, mais encore parce qu'il en résulterait des injustices au détriment des créanciers à hypothèque sur d'autres immeubles du débiteur. Un créancier inscrit sur un immeuble serait sacrifié à un autre créancier, même plus ancien, en faveur duquel un immeuble différent aurait été hypothéqué, conséquence que repousse l'intérêt du crédit foncier.

En conséquence, la commission a pensé qu'il était préférable de laisser ces questions sous l'empire des principes généraux du droit d'autant plus que la jurisprudence récente a introduit sur ce point des règles équitables qui concilient tous les intérêts.

*Le Rapporteur,*

X. LELIÈVRE.

*Le Président,*

VERHAEGEN.

(1) « Du reste, les auteurs font remarquer que le créancier à hypothèque spéciale, ainsi » subrogé, ne pourra exercer ce droit au préjudice des créanciers dont l'inscription était » antérieure à la sienne, et que son droit sera limité au montant de sa créance hypothécaire, » sans qu'il puisse, en aucun cas, réclamer une somme plus élevée que celle produite par la » vente de l'immeuble qui était grevé d'hypothèque en sa faveur. C'est en ce sens que l'amen- » dement est présenté. »

