

---

## Chambre des Représentants.

---

SÉANCE DU 11 FÉVRIER 1851.

---

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

---

*Onzième rapport sur des amendements fait, au nom de la commission (2),  
par M. LELIÈVRE.*

---

MESSIEURS,

La commission s'est occupée de l'examen de l'art. 80, § 3, concernant la déclaration relative au changement du domicile élu dans l'inscription.

Le paragraphe dont il s'agit exige que *l'identité du déclarant soit certifiée par un notaire qui doit apposer sa signature au bas de la déclaration.*

L'honorable M. Delfosse a appelé notre attention sur la question de savoir s'il ne convenait pas d'autoriser le conservateur à ne pas exiger cette formalité, dans le cas, par exemple, où le déclarant lui serait parfaitement connu.

L'honorable M. Orts abondant dans le système a proposé de dire :

*Dans ce dernier cas, son identité sera, si le conservateur l'exige, certifiée par un notaire qui apposera aussi sa signature au bas de la déclaration.*

La question ayant été débattue au sein de la commission, un membre a fait observer que la formalité requise par l'art. 80, § 3, était indispensable pour qu'il fût certain que le changement de domicile émanait du véritable créancier; que, dans l'état actuel des choses, la preuve de ce changement devait résulter d'un acte authentique; que l'élection de domicile avait une importance notable, puisque c'est au domicile élu que doivent se faire les sommations de produire à l'ordre et d'autres significations pouvant entraîner de graves conséquences; qu'il est donc indispensable d'établir des formalités qui garantissent que le changement émane du véritable intéressé; que c'est le seul moyen de prévenir des fraudes au préjudice de ce dernier.

---

(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, 78, 82 et 84.

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

En conséquence il a pensé qu'il fallait maintenir le projet et qu'on ne pouvait supprimer une formalité qui doit aussi garantir les intérêts des tiers, puisque ceux-ci doivent avoir une certitude entière de la régularité des exploits à signifier au domicile élu dans l'inscription et remplacé par celui en question. Il a dit qu'il ne s'agissait pas seulement ici de la responsabilité des conservateurs mais aussi des droits des tiers qui seraient notablement lésés en cas de faux commis par supposition de personne ou de fausse signature apposée sur le registre. Les significations faites au domicile substitué pourraient être arguées de nullité, ce qui serait de nature à bouleverser des procédures de purge ou d'ordre et à produire les plus fâcheuses perturbations.

La commission a pensé qu'il suffisait d'abandonner ce point à la responsabilité des conservateurs qui prendront naturellement toutes les précautions nécessaires pour s'assurer de l'identité de celui qui déclarera-vouloir changer le domicile élu. Elle a été d'avis qu'il est important de simplifier les formalités, afin de hâter l'expédition des affaires et que dans l'espèce le conservateur était personnellement trop intéressé à employer les moyens de nature à prévenir les abus possibles pour qu'on ne se remit pas à lui à cet égard en toute confiance.

En conséquence l'amendement de M. Orts est admis.

Il porte :

« Dans ce dernier cas, son identité sera, si le conservateur l'exige, certifiée par un notaire qui apposera aussi sa signature au bas de la déclaration. »

La commission, sur la proposition de l'un de ses membres, a examiné de nouveau le n° 2 de l'art. 77, et elle a pensé qu'il était préférable d'énoncer une disposition dans le sens du n° 2 de l'art. 2148 du Code civil qui n'a jamais donné lieu à un doute sérieux, en conséquence, le n° 2 de l'art. 77 serait ainsi conçu :

« 2° Les nom, prénoms, profession et domicile du débiteur ou une désignation individuelle et spéciale, telle que le conservateur puisse reconnaître et distinguer dans tous les cas l'individu grevé d'hypothèque. »

Une question plus importante a ensuite été soulevée relativement au dernier paragraphe de l'art. 77 qui prononce la nullité de l'inscription pour le cas où les formalités qui y sont mentionnées n'auraient pas été observées.

Un membre a proposé son avis dans les termes suivants :

« Je erois devoir maintenir dans la loi la disposition en discussion, parce qu'elle est bonne et d'une utilité évidente.

» Il faut que les cas de nullité soient clairement fixés dans l'acte législatif, et l'on ne peut, à cet égard, se référer au pouvoir discrétionnaire du juge.

» Le crédit foncier exige une disposition précise, afin que tout capitaliste, en prêtant ses fonds, puisse se convaincre de la validité ou de la nullité des inscriptions existantes.

» La loi qui laisserait dans le vague une question aussi importante, ne répondrait pas aux besoins de la société.

» Si nous voulons tout régler sur des bases solides, il est essentiel que les cas de nullité se trouvent spécifiés clairement dans la loi elle-même; les faire dépendre, sans règles précises, d'un préjudice au détriment des tiers, c'est jeter sur la situation hypothécaire la plus complète incertitude. Ce mode de procéder serait

» contraire au vrai système de la publicité : car la publicité n'est rien, s'il n'en  
 » résulte pas que la position des créanciers est nettement définie. D'un autre  
 » côté, comment concilier le pouvoir discrétionnaire du juge avec l'exigence de  
 » certaines formalités qu'il sera permis de fouler aux pieds.

» A mon avis, l'article en déterminant en termes formels les formalités dont la  
 » violation entraînerait nullité, a réellement corrigé les défauts du Code civil  
 » et il est remarquable que le projet attache cette peine aux formalités qui, effec-  
 » tivement, sont substantielles parce qu'elles sont relatives à des énonciations que  
 » les tiers ont intérêt à connaître et sans lesquelles l'objet de l'inscription n'est  
 » pas rempli.

» Prétendre qu'on ne doit pas énoncer des prescriptions positives à cet égard,  
 » c'est livrer le sort des droits hypothécaires à l'incertitude de la jurisprudence  
 » des arrêts.

» Évidemment il est essentiel que les lois précisent clairement les cas de nullité  
 » afin d'établir des règles uniformes sur ce point important. Nul n'ignore que  
 » le soin qu'a d'ordinaire pris le Code de procédure en vigueur, d'indiquer en  
 » termes formels les hypothèses où la nullité des actes doit être prononcée, n'ait  
 » eu d'heureux résultats. Cette marche si sage, si prudente, destinée à prévenir  
 » de nombreuses contestations, ne doit pas être négligée dans une matière difficile  
 » qui peut donner naissance à des débats sérieux.»

Ce membre a, du reste, invoqué les motifs déduits aux pages 38 et 39 du rapport du 15 mars 1850.

La commission a pensé que la jurisprudence actuellement reçue avait admis, en cette matière, des règles équitables dont il ne convenait pas de s'écarter ; qu'en bonne justice tout devait dépendre du préjudice que les tiers éprouveraient par suite de la violation de certaines formalités ; que cette question de fait devait être abandonnée à l'appréciation du juge, et que les nullités étant toujours de droit étroit, il serait trop rigoureux de les comminer et de priver ainsi un créancier d'un droit légitime par cela seul que l'on n'aurait pas rempli une formalité dont l'omission serait restée sans conséquence ; qu'il n'y avait réellement de formalité substantielle que celle dont la violation aurait entraîné un préjudice pour les tiers et que ce principe, fondé sur la saine intelligence des principes de la matière, devait être écrit dans la loi comme il a été consacré par la jurisprudence.

En conséquence, la commission propose de rédiger le dernier paragraphe de l'art. 77 en ces termes :

« L'omission de l'une ou de plusieurs des formalités ci-dessus prescrites, n'en-  
 » traînera la nullité de l'inscription que lorsqu'il en résultera un préjudice au  
 » détriment des tiers. »

#### ART. 400.

Il faut effacer les mots : *et par la section II du même chapitre*, par suite de la suppression de cette section relative à l'hypothèque judiciaire.

Au n° 3, il s'est glissé une erreur au lieu de : *par la prescription des actions*, il faut énoncer : *par le temps fixé pour la prescription des actions*.

Un honorable membre a cru devoir proposer un amendement à celui présenté

par M. Lelièvre et admis par la commission relativement à la disposition additionnelle qui suivra l'art. 103 (Rapport du 31 janvier 1851, p. 2 *in fine* et 3).

La commission, après examen, rédige l'article additionnel en ces termes :

« Si parmi les dettes et charges privilégiées ou hypothécaires se trouvent le »  
 » privilège d'un vendeur et son action résolutoire, le vendeur aura quarante jours »  
 » à partir de la notification à lui faite pour opter entre ces deux droits. Faute par »  
 » lui de le faire dans ce délai, il sera déchu de son action résolutoire et ne pourra »  
 » plus faire valoir que son privilège.

» S'il opte pour la résolution du contrat, il devra, à peine de déchéance, en »  
 » faire la déclaration au greffe du tribunal, devant lequel l'ordre doit être »  
 » poursuivi.

» Cette déclaration sera faite dans le délai ci-dessus fixé et suivie, dans les dix »  
 » jours, de la demande en résolution.

» A partir du jour où le vendeur aura opté pour l'action résolutoire, la purge »  
 » sera suspendue et elle ne pourra être reprise qu'après la renonciation de la part »  
 » du vendeur à l'action résolutoire ou après le rejet de cette action.

» Les dispositions qui précèdent sont applicables au copermutant et au »  
 » donateur. »

La commission a ensuite proposé les modifications suivantes aux dispositions transitoires.

ART. 1<sup>er</sup> de ces dispositions, pag. 154 du rapport.

On propose le délai d'un an comme remplaçant le délai de six mois.

ART. 2, pag. 154 *in fine* et 153.

On propose le délai de six mois au lieu de celui de trois mois.

ART. 3 de ces dispositions, pag. 153 *in fine* du rapport.

La commission propose de rédiger l'article en ces termes :

« A l'égard des tutelles existantes au moment de la mise en vigueur de la pré- »  
 » sente loi, les conseils de famille pourront prendre les mesures énoncées aux »  
 » art. 46 et suivants.

» A défaut de résolution à cet égard, les subrogés tuteurs seront tenus de »  
 » veiller à ce que les inscriptions énoncées en l'article (art. 1<sup>er</sup> des dispositions »  
 » transitoires) soient prises en temps utile sur les biens des tuteurs et au besoin »  
 » de les prendre eux-mêmes (le surplus comme au projet). »

Page 137, art. .... tous privilèges, etc.

On propose aussi de remplacer le délai de six mois par celui d'un an.

Pour le surplus, on maintient l'article tel qu'il est énoncé à la page 4 du rapport du 31 janvier 1851.

M. Lelièvre a fait ensuite observer que l'hypothèque judiciaire ayant été supprimée, il convenait de ne plus laisser subsister l'art. 29 de la loi du 18 juin 1850 sur le régime des aliénés, en tant qu'il autorisait le tribunal à constituer sur les biens de l'administrateur provisoire une hypothèque jusqu'à concurrence d'une

somme déterminée par le jugement<sup>(1)</sup>, en conséquence il a proposé un amendement qui formerait l'article final du projet.

« Le droit, conféré au tribunal civil par l'art. 29 de la loi du 18 juin 1850, de  
» constituer sur les biens de l'administrateur provisoire une hypothèque jusqu'à  
» concurrence d'une somme déterminée sera exercé par le conseil de famille,  
» l'administrateur provisoire entendu ou appelé, la délibération pourra être attaquée conformément à l'art. 49 de la présente loi. »

Nous ferons, du reste, remarquer que quoique l'administrateur provisoire doive supporter vis-à-vis du fisc les frais de l'inscription conservatoire qui sera requise à sa charge, il aura le droit de les porter en dépense dans son compte.

Il en est de même des tuteurs des mineurs et des interdits. Ce droit résulte pour les tuteurs et administrateurs des relations légales nées de la tutelle ou de l'administration. Il s'agit ici d'une dépense qui rentre dans l'application de l'art. 471 § 2 du Code civil et qui doit être allouée au tuteur par cela seul qu'il l'a faite à cause de la tutelle. La loi actuelle n'entend pas déroger à ces principes généraux du droit et aux obligations qui naissent des contrats ou quasi contrats.

*Le Rapporteur,*  
X. LELIÈVRE.

*Le Président,*  
VERHAEGEN.

---

(1) il convient qu'il intervienne une décision à cet égard, puisque dans le rapport du 15 mars 1850, pag. 42, le maintien de cet art. 29 est considéré comme la conséquence du système conservant l'hypothèque judiciaire.

---