

(1)

(N^o 101.)

Chambre des Représentants.

SÉANCE DU 18 FÉVRIER 1851.

RÉVISION DU RÉGIME HYPOTHÉCAIRE.

(Observations du sieur MISSE, candidat notaire à Bruxelles, présentées dans une pétition analysée le 4 février 1851.)

RAPPORT

FAIT, AU NOM DE LA COMMISSION (1), PAR M. LELIÈVRE

MESSIEURS,

De diverses pétitions qui ont été adressées à la Chambre relativement au projet de loi sur les hypothèques, l'une surtout a mérité l'attention particulière de la commission, c'est celle de M. Minne, candidat notaire, qui a émis des réflexions dont la valeur a été l'objet de nos méditations.

Le pétitionnaire estime que l'art. 1^{er}, § 1^{er}, voté par la Chambre, présente une lacune en ce que la libération de trois années de loyers payés anticipativement peut résulter de quittances séparées et postérieures au bail. Il pense que le projet devrait soumettre à la transcription les quittances en question, de même que les cessions ou transports que le bailleur pourrait faire à un tiers de l'import de trois années de loyers non encore échues.

La commission fait remarquer, d'abord, que les lois ne peuvent guère énoncer que des principes, et qu'il est impossible qu'elles prévoient tous les moyens qui sont presque toujours mis en œuvre pour éluder les prescriptions législatives; que même il serait souvent dangereux de se jeter dans des détails à cet égard, parce que, s'il se présentait des hypothèses non prévues, le silence de la loi pourrait donner lieu à de fausses interprétations, tandis qu'un principe s'applique avec toutes ses conséquences.

Mais, dans l'espèce, il existe un motif péremptoire qui ne permet pas d'accueillir la proposition énoncée en la pétition.

La commission pense que les paiements par anticipation, faits par le locataire postérieurement au bail, ne peuvent être opposés aux tiers. C'est ce principe qu'a déjà entendu sanctionner la première commission chargée de préparer le travail relatif au projet en discussion (2), en se fondant sur des autorités imposantes auxquelles nous ne pouvons que nous rallier. L'on sait, du reste, que d'ordinaire ces paiements anticipatifs révèlent des concertes frauduleux que la loi ne doit pas favoriser. L'on conçoit que celle-ci ait cru devoir s'en occuper lorsque, résultant du bail, ils forment une condition de la convention; mais lorsque les paiements sont postérieurs, nous pensons qu'il faut maintenir

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

(2) Rapport, pag. 17.

le principe prohibitif de nature à prévenir toute possibilité de fraude.

Le pétitionnaire, à la sagacité duquel nous nous faisons un plaisir de rendre hommage, désirerait aussi une énonciation imposant la transcription, lorsqu'il s'agit d'une cession emportant aliénation de la créance comprenant trois années de loyers ; mais indépendamment que, dans ce système, l'amendement serait imparfait, puisqu'il laisserait à l'écart la cession de jouissance de l'immeuble pendant trois années, *alors qu'il n'existe pas de bail*, il est à remarquer que la disposition réclamée aurait pour conséquence de faire déclarer valable vis-à-vis d'un acquéreur postérieur ou des créanciers, la cession de fruits à naître ou de loyers à échoir.

Or, l'opinion des meilleurs auteurs et la jurisprudence tendent à faire considérer le transport des fruits ou arrérages à venir, comme ne pouvant conférer un droit réel et ne donnant lieu au profit du cessionnaire qu'à un engagement personnel du cédant (1).

(1) On peut voir une brillante dissertation dans Sirey, 1856, 2^e partie, p. 357. Nous en citons les principaux passages :

L'art. 1158 porte : « L'obligation de livrer la chose est parfaite par le seul consentement des » parties contractantes. Elle rend le créancier propriétaire et met la chose à ses risques dès l'in- » stant où elle a dû être livrée, encore que la tradition n'en ait point été faite. Nous reconnaissons » qu'il y a deux espèces de délivrance ou tradition; c'est ce que donne à entendre l'art. 1141 du » Code civil, et c'est ce qu'explique fort au long Domat, *Lois civiles*, 1^{re} partie, liv. I, tit. II, » sect. II, n^{os} 5 et suivants. L'art. 1605 en disant que : l'obligation de délivrer les immeubles est » remplie de la part du vendeur, lorsqu'il a remis les clefs, s'il s'agit d'un bâtiment, ou lorsqu'il a » remis les titres de propriété. L'art. 1607 en disant que : la tradition des droits incorporels se fait » ou par la remise des titres ou par l'usage que l'acquéreur en fait du consentement du vendeur.

» Ainsi, la tradition fictive peut s'opérer par le seul consentement du vendeur de ne conserver » l'objet vendu qu'à titre de précaire. Mais toujours est-il que la délivrance, soit *fictive*, soit » *réelle*, est requise pour qu'il y ait translation de propriété, sauf les cas où la loi s'en est expli- » quée autrement, comme si par l'effet de l'accomplissement d'une condition suspensive, la vente » comme la tradition est réputée avoir été effectuée du jour de l'acte.

» Mais quand il s'agit de fruits à échoir, il ne peut y avoir lieu à tradition, ni réelle, ni fictive, » tant qu'ils ne sont pas échus, parce que la nature des choses s'oppose à ce que l'on admette la » fiction en vertu de laquelle il y aurait livraison d'un objet *avant qu'il existât*.

» Cela résulte encore des principes communs au droit d'accession et à l'incorporation. L'art. » 546 du Code civil porte : La propriété d'une chose, soit mobilière, soit immobilière, donne » droit sur tout ce qu'elle produit et sur tout ce qui s'y unit accessoirement, soit naturellement, » soit artificiellement. Ce droit s'appelle *droit d'accession*.

» L'art. 547 : Les fruits civils . . . appartiennent au propriétaire par voie d'accession.

» L'art. 551 : Tout ce qui s'unit et s'incorpore à la chose appartient au propriétaire, suivant les » règles qui seront ci-après établies.

» Enfin l'art. 554 : Le propriétaire du sol qui a fait des constructions, plantations et ouvrages » avec des matériaux *qui ne lui appartenait pas*, doit en payer la valeur; il peut aussi être con- » damné à des dommages et intérêts, s'il y a lieu, mais le propriétaire des matériaux *n'a pas le droit » de les enlever*. On aperçoit que ces articles mettent sur la même ligne, sous le rapport du droit » d'accession, les fruits non échus et les objets incorporés; et quand il s'agit de fruits civils, on » entend par fruits non échus ceux qui ne sont pas encore nés ou qui n'ont pas un fonds entier » d'existence. Ces textes décident positivement et pour les fruits et pour les objets incorporés, » qu'ils appartiennent au maître de la chose principal par droit d'accession. Disons donc que la pro- » priété de l'objet principal et de son accessoire est indivisible, à moins que la loi n'en dispose » autrement par des règles spéciales, et que la simple convention ne suffit pas pour opérer la sé- » paration du principal et de l'accessoire, sous le rapport de la propriété.

» Voir arrêt de la Cour d'Angers du 5 avril 1850; Sirey, tom. XXX, part. 2, pag. 147; Del- » vincourt, tom. III, pag. 400; Pigeau, t. II, p. 47; Carré, *Quest.* 1972; Chauveau, *Lois de la » procéd.*, n° 1972; arrêt de la Cour de Cassation du 7 août 1845, part. 1, pag. 775-778.

C'est le cas d'invoquer un arrêt de la Cour de Caen. du 5 mai 1836 (Sirey. 1836, part. 2, pag. 34), où se trouvent énergiquement exprimés les principes de la matière.

Nous en donnons la teneur textuelle :

« Considérant que la rente viagère ne peut pas être envisagée comme un
» capital divisé en autant d'annuités qu'en comporte sa durée, mais plutôt
» comme un sort principal, produisant des arrérages qui, quant à leur délè-
» gation ou affectation, sont soumis aux mêmes règles que ceux de toute autre
» espèce de rente; qu'il y a sur ce point, base de décision positive dans
» l'art. 588 du Code civil;

» Considérant qu'aux termes de l'art. 547 du même Code, les fruits civils,
» comme les fruits naturels n'appartiennent au propriétaire de la chose dont
» ils proviennent, que par droit d'accession; *d'où il suit qu'il n'y a, dans la*
» *personne du propriétaire sur les mêmes fruits, avant qu'ils soient nés, aucun*
» *droit réel que l'on puisse concevoir, existant indépendamment de la propriété*
» *ou l'usufruit de la chose auxquels seuls est attaché le droit d'accession;*

» Considérant que lors donc que le propriétaire ne se dessaisit ni de la pro-
» priété ni de l'usufruit de la chose, il ne peut prendre, relativement à la
» cession ou délégation des fruits ou arrérages à venir, qu'un engagement per-
» sonnel, qui n'est susceptible d'exécution sur ces fruits, lorsqu'ils viennent à
» échoir, que concurremment avec les autres engagements de même nature
» qu'il a contractés;

» Considérant qu'inutilement on objecte que les choses futures sont, ainsi
» que le déclare l'art. 1130, un objet valable d'obligation : car la question
» n'est pas de savoir si l'on peut s'obliger relativement à elles, ce qui est certain;
» mais s'il est possible de leur imprimer par la convention le *jus in re*, en per-
» mettant de les livrer, sans transmettre avec elles le droit dont l'intermédiaire
» est indispensable pour les acquérir, ce qui est rationnellement inadmissible:

» Considérant que, par l'acte du 21 octobre 1831, la veuve *Chapelain* n'a
» fait autre chose que de déléguer à *Valmont-Bomare*, jusqu'à l'extinction de
» la créance, que celui-ci portait sur elle, une partie, chaque année, des ar-
» rérages à échoir de la rente viagère de 800 francs à elle due par *Pongnant-*
» *Desirables*, sans, du reste, transférer sur le fonds de ladite rente à son délè-
» gataire aucun droit de propriété, d'usufruit ou même d'impignoration à titre
» de gage;

» Considérant que du moment où le corps de cette même rente est saisie par
» *Maheult-Chardin*, autre créancier de la veuve *Chapelain*, le droit productif
» des arrérages à échoir est saisi par lui; que dès lors, ces arrérages cessent de
» pouvoir être attribués par préférence à *Valmont-Bomare*, à qui le *jus in re*,
» principe du droit d'accession, n'a pas plus été spécialement affecté qu'à tout
» autre créancier de la dame *Chapelain*; d'où la conséquence que l'interven-
» tion dudit *Valmont-Bomare*, tendant à faire insérer au cahier des charges
» une clause pour assurer l'effet de sa délégation, n'est pas fondée;

» Considérant que cette décision doit d'autant mieux être admise qu'elle est
» d'accord avec l'ancienne jurisprudence, qui réprouvait, en tant qu'il s'agis-
» sait de les opposer aux tiers, les cessions ou délégations de fruits ou arrérages
» futurs comme n'offrant que des occasions de contrats souvent bizarres et pres-
» que toujours dolosifs;

» Que si, depuis le Code civil, quelques commentateurs nouveaux ont hésité
 » à suivre, d'une manière absolue, la doctrine antérieure, tous s'accordent à
 » reconnaître que les conventions de cette espèce sont le plus ordinairement en-
 » tachées de fraude et que les magistrats ne doivent leur prêter appui qu'après
 » s'être bien assurés que la loyauté y a présidé ;

» *Qu'il serait contraire à la raison de laisser subsister une source d'abus aussi*
 » *palpables, quand la saine application des règles du droit fournit le moyen de*
 » *la tarir.* »

Nous partageons ces principes fondés en droit et en raison; en conséquence, nous pensons qu'il faut se garder de légitimer par une disposition formelle des stipulations qui n'offrent que des occasions de contrats presque toujours empreints de dol au préjudice des tiers.

D'un autre côté, comment n'appliquerait-on pas dans l'espèce les principes énoncés en l'art. 2091 du Code civil, relativement à l'*antichrèse*? L'antichrésiste qui a acheté les fruits de la chose ne peut entrer en lutte avec un acquéreur, ou même des créanciers hypothécaires postérieurs à l'antichrèse (?). Or, la cession de fruits ou d'arrérages à venir a une affinité incontestable avec ce dernier contrat. La commission reste donc fidèle aux vrais principes en n'inscrivant pas dans la loi des prescriptions de nature à introduire un ordre de choses qui n'est pas conforme aux règles du droit et à la jurisprudence.

Les articles 46 et suivants soulèvent une question dont la commission a cru devoir énoncer la solution.

La mère tutrice qui convole à de secondes noces perd la qualité de tutrice, mais il est bien entendu que les effets de l'inscription prise à sa charge dès l'ouverture de la tutelle, continuent de subsister. La perte de la tutelle est une peine établie en faveur des mineurs; elle ne saurait dès lors rendre leur position plus défavorable. On ne peut faire tourner contre les mineurs ce qui est introduit en leur faveur.

D'un autre côté, lorsqu'en exécution de l'art. 396 du Code civil, le conseil de famille donnera à la mère le second époux pour cotuteur, il devra aussi, en exécution des articles 46 et suivants, statuer sur l'inscription à prendre sur les immeubles de ce dernier. Telles sont les conséquences directes des dispositions du projet, et pour la saine interprétation de celui-ci, il a paru utile de les exposer nettement avant le vote définitif.

Le Rapporteur,

X. LELIÈVRE.

Le Président,

VERHAEGEN.

(1) Voir Troplong, sur l'*Antichrèse*, art. 2091 du Code civil, nos 578 et suivants:

« Comme le créancier antichrésiste, dit-il, n'acquiert que la faculté de se faire payer sur les
 » fruits de l'immeuble engagé, comme il n'acquiert sur cet immeuble aucun droit réel, il s'en-
 » suit que son antichrèse ne saurait entrer en lutte avec l'hypothèque assise sur la chose, et qui
 » la tient spécialement et réellement engagée.

» Peu importe que l'hypothèque ait précédé l'antichrèse ou qu'elle l'ait suivie, le débiteur est
 » resté maître de la chose; il a pu l'hypothéquer, et le droit des créanciers hypothécaires, ainsi
 » constitué en face de l'antichrèse préexistante, peut s'exercer sur l'immeuble. Tel est le sens de
 » l'art. 2091. S'il n'avait fait que réserver le droit des créanciers antérieurs à l'antichrèse, il au-
 » rait été oiseux et surabondant. L'utilité de sa disposition, c'est précisément d'avoir déclaré,
 » sans distinction, que l'antichrèse n'a aucun caractère réel pouvant faire obstacle aux hypothè-
 » ques acquises à quelque époque que ce soit. »