

Chambre des Représentants		Kamer der Volksvertegenwoordigers	
Session de 1937-1938	N° 268		Zittingsjaar 1937-1938
	SEANCE du 22 juin 1938	VERGADERING van 22 Juni 1938	

PROPOSITION DE LOI
sur le privilège des entrepreneurs.

DEVELOPPEMENTS

MESDAMES, MESSIEURS,

Sous le régime de la législation actuelle, le privilège accordé aux entrepreneurs, architectes et ouvriers, par l'article 27, paragraphe 5 de la loi du 16 décembre 1851, sur les privilèges et hypothèques, est resté lettre morte.

Les formalités à remplir sont en effet pratiquement irréalisables.

Le législateur de 1851 n'a pas tenu suffisamment compte de la situation dans laquelle les entrepreneurs et architectes se trouvent, au moment de passer contrat, à l'égard de leurs clients.

Il est particulièrement difficile, au cours d'une transaction commerciale, de manifester à son cocontractant une méfiance telle que l'on désire s'assurer sur ses biens une garantie réelle tendant à couvrir le montant de la dette qu'il aura envers vous.

Or, la loi visée oblige les entrepreneurs, pour s'assurer le bénéfice du privilège qu'elle institue, à encourir ce lourd désagrément.

Il faut donc trouver le moyen, tout en maintenant le principe des dispositions anciennes, de rendre leur application pratique.

Divers projets furent étudiés, soit par des juristes, soit par des organismes syndicaux.

Selon M. Bourdon, le privilège doit exister sans aucune formalité. Il est conservé tant que le paiement n'est pas justifié.

L'exécution seule des travaux suffit à assurer la publicité à l'égard des tiers.

M^r Jean Delvaux, un des spécialistes belges les plus qualifiés, se rallie à un projet tout semblable.

Cette façon de voir ne semble pas pouvoir être adoptée.

WETSVOORSTEL
op het voorrecht der aannemers.

TOELICHTING

MEVROUWEN, MIJNE HEEREN,

Onder het regime van de huidige wetgeving, is het voorrecht dat door artikel 27, paragraaf 5, van de wet van 16 December 1851, betreffende de voorrechten en hypotheeken, aan aannemers, bouwmeesters en werklieden, werd geschonken, doode letter gebleven.

De te vervullen formaliteiten zijn inderdaad practisch niet te verwezenlijken.

De wetgever van 1851 heeft niet genoegzaam rekening gehouden met den toestand waarin zich de aannemers en bouwmeesters op het oogenblik van het afsluiten van het contract tegenover hun cliënten bevonden.

Het is buitengewoon moeilijk, tijdens een handelsovereenkomst, tegenover zijn medecontractant, zulk een wantrouwen te laten blijken, dat men den wil uitdrukt zich op zijn goederen een zakelijken waarborg te verzekeren, tot dekking van het bedrag der schuld die hij tegenover U zal hebben.

Welnu, bedoelde wet verplicht de aannemers, die het voorrecht van de wet willen genieten, deze zware onaangenaamheid op zich te nemen.

Men moet dus het middel vinden om, met behoud van het beginsel dat er tot grondslag ligt, de vroegere bepalingen bruikbaar te maken.

Meerdere ontwerpen werden, hetzij door rechtsgeleerden, hetzij door syndicale lichamen, ter studie genomen.

Volgens den heer Bourdon, moet het voorrecht, zonder eenig vormvoorschrift bestaan. Het blijft zoolang de betaling niet gerechtvaardigd is.

De uitvoering der werken moet volstaan om de bekendmaking ten opzichte van derden te verzekeren.

M^r Jean Delvaux, een der meest gezaghebbende Belgische pratici, is partijganger van een gansch gelijkaardig ontwerp.

Deze opvatting kan echter blijkbaar niet aangenomen worden.

Elle bouleverse en effet l'économie de la loi de 1851 qui s'est résolument écartée du privilège et de l'hypothèque occultes.

**

Une modification aux dispositions en vigueur doit viser :

1° à modifier dans la moindre mesure possible le régime hypothécaire instauré en 1851 ;

2° à tenir compte des droits des créanciers privilégiés et hypothécaires, droits nés antérieurement, où même postérieurement aux travaux.

Les premiers ne peuvent être atteints par ceux de l'entrepreneur.

Les droits de l'entrepreneur ne peuvent être atteints par les seconds.

Enfin, la loi doit mettre à la disposition du constructeur un système de conservation pratique.

En conséquence, il faut admettre qu'à l'égard des créanciers antérieurs, l'entrepreneur a droit par privilège, à la plus-value qu'il a donnée au bien, et que, par contre, à l'égard des créanciers postérieurs, ce droit porte sur la totalité de la valeur de l'immeuble.

A. — *Dès lors, comment fixer la plus-value ?*

Par une expertise, effectuée par un homme de l'art, à désigner en référé dans les deux mois de l'achèvement des travaux. Les créanciers inscrits seront sommés d'assister à cette expertise, et le procès-verbal en sera inscrit dans la huitaine du dépôt.

B. — *Mais comment conserver ce privilège sans tomber dans les travers dénoncés ?*

Il semble qu'il suffise à cet égard d'inscrire l'extrait de compte des travaux, en marge de la transcription du titre d'acquisition du bien sur lequel les travaux seront effectués, et cela dans un délai très court suivant leur perfection où leur abandon.

C. — *La difficulté est de rendre ce privilège efficace, c'est-à-dire de le faire porter sur les sommes dues à l'entrepreneur dès la mise en œuvre de son travail.*

Il faut nécessairement pour cela que l'inscription soit faite à l'époque de cette mise en œuvre. Elle peut être

Zij is onvereinigbaar met den geest van de wet van 1851, die verborgen voorrechten en hypotheeken radikaal uitsluit.

**

Een wijziging aan de vigeerende bepalingen moet op het oog hebben :

1° het in 1851 ingesteld hypothecair regime zoo weinig mogelijk te wijzigen ;

2° rekening te houden met de rechten der bevoorrechte en hypothecaire schuldeischers, rechten welke vóór of zelfs na de uitvoering der werken zijn ontstaan.

De eerste mogen niet door deze van den aannemer gekrenkt worden.

De rechten van den aannemer, anderzijds, mogen het niet zijn door de tweede.

Tenslotte, moet de wet den bouwer een practisch bewaringsstelsel ter hand doen.

Derhalve, dient aangenomen dat de aannemer, ten opzichte van de vroegere schuldeischers, bij wijze van voorrechten, aanspraak heeft op de meerwaarde door hem aan het goed gegeven en dat, daarentegen, dit recht slaat op de totale waarde van het gebouw, ten opzichte van de latere schuldeischers.

A. — *Hoe dient derhalve de meerwaarde bepaald ?*

Door een deskundig onderzoek, gedaan door een man van het vak, in kort geding aan te wijzen, binnen den termijn van twee maanden na de voltooiing der werken. De ingeschreven schuldeischers zullen aangemaand worden om bij dit deskundig onderzoek aanwezig te zijn, en het proces-verbaal er van zal worden ingeschreven, binnen acht dagen na zijn neerlegging.

B. — *Doch hoe kan dit voorrecht worden behouden, zonder aanleiding te geven tot de aangehaalde onregelmatigheden ?*

Naar allen schijn, zou hiervoor volstaan dat het uittreksel van rekening der werken wordt vermeld op den rand van de overschrijving van den verkrijgingstitel van het goed waarop de werken worden uitgevoerd, en dit binnen zeer korten termijn, volgende op hun voltooiing of op het stilleggen er van.

C. — *De moeilijkheid is, dit voorrecht doeltreffend te maken, te weten, het te doen slaan op de aan den aannemer verschuldigde sommen, van zoodra zijn werk een aanvang heeft genomen.*

Hiervoor is het noodig dat de inschrijving geschiedt op het oogenblik dat die uitvoering een aanvang neemt. Zij

extrêmement simple et ne comporter que l'indication sommaire du contrat avec mention du prix prévu.

Mais on objectera que l'entrepreneur renoncera à cette inscription plutôt que de retomber dans les difficultés auxquelles précisément nous voulons le faire échapper.

Ce n'est pas au moment de la passation du contrat qu'il manifesterait ainsi sa méfiance à l'égard de son client.

Une seule solution apparaît à cette difficulté, qui est de rendre obligatoire cette formalité d'inscription.

En conclusions, nous avons l'honneur de proposer à la Chambre une modification aux articles 27 et 38 de la loi du 1^{er} décembre 1851, et une disposition fiscale modérée imposant l'inscription prévue au 1^o du nouvel article 38.

kan in uiterst eenvoudigen vorm geschieden en slechts de beknopte aanduiding behelzen van het contract, met vermelding van den voorzienen prijs.

Doch hiertegen zal men aanvoeren, dat de aannemer aïstand zal doen van die inschrijving, eerder dan te hervallen in de moeilijkheden waaraan wij hem juist willen doen ontsnappen.

Op het oogenblik van het verlijden der overeenkomst, zal hij aldus geen wantrouwen gaan betuigen ten opzichte van zijn cliënt.

Tegenover die moeilijkheid, lijkt als eenige oplossing, die inschrijvingsformaliteit verplicht te maken.

Als besluit, hebben wij de eer aan de Kamer een wijziging voor te stellen van de artikelen 27 en 38 van de wet van 1 December 1851, en een gematigde fiskale bepaling geldend voor de inschrijving voorzien bij 1^o van het nieuw artikel 38.

Georges GUILMIN.

PROPOSITION DE LOI

ARTICLE PREMIER.

Les articles 27 et 28 de la loi du 16 décembre 1851 au livre 3, titre 18 du Code Civil, sont modifiés comme suit :

Art. 27. — Les créanciers privilégiés sur les immeubles sont :

- 1^o
- 2^o
- 3^o
- 4^o

5^o Les entrepreneurs, architectes, maçons et autres ouvriers, employés pour édifier, reconstruire, transformer ou réparer des bâtiments, canaux ou autres ouvrages quelconques.

Le privilège porte sur le montant des sommes dues à l'entrepreneur.

Il est toutefois limité en ce qui concerne les créances hypothécaires ou privilégiées inscrites antérieurement aux travaux, au montant de la plus-value résultant de ces travaux.

Cette plus-value sera déterminée par un expert désigné par le Président du Tribunal de 1^{re} instance dans le ressort duquel les biens sont situés, les créanciers inscrits dûment appelés à l'expertise, à peine de déchéance. La requête tendant à cette désignation devra être présentée dans les deux mois au plus à dater de la réception provi-

WETSVOORSTEL

EERSTE ARTIKEL.

De artikelen 27 en 28 van de wet van 16 December 1851, Boek III, Titel XVIII van het Burgerlijk Wetboek, worden gewijzigd als volgt :

Art. 27. — De op de onroerende goederen bevoorrechte schuldeischers zijn :

- 1^o
- 2^o
- 3^o
- 4^o

5^o de aannemers, de bouwmeesters, de metselaars en andere werklieden die gebezigd worden voor het maken, hermaken of herstellen van gebouwen, vaarten of welke andere werken ook.

Dit voorrecht betreft het bedrag van de sommen verschuldigd aan den aannemer.

Het is, evenwel, beperkt wat de hypothecaire of bevoorrechte schuldvorderingen betreft, die voorafgaandelijk aan de werken werden ingeschreven, tot het bedrag van de meerwaarde die uit die werken voortvloeit.

Deze meerwaarde wordt bepaald door een deskundige benoemd door den Voorzitter van de Rechtbank van eersten aanleg, in wier rechtsgebied de goederen gelegen zijn, de ingeschreven schuldeischers behoorlijk opgeroepen zijnde voor het onderzoek, op straf van verval. Het verzoek tot deze benoeming moet worden ingediend,

soire des travaux ou de leur abandon, constaté par exploit d'huissier à la requête de toute partie intéressée.

Art. 38. — Les entrepreneurs, architectes, maçons et autres ouvriers conservent à l'égard des créanciers privilégiés ou hypothécaires antérieurs à l'inscription fixée au primo ci-dessous, le privilège de l'article 27, paragraphe 5 :

1° par l'inscription en marge de la transcription des titres d'acquisition du bien sur lequel les travaux seront effectués d'une mention rédigée comme suit : « des travaux représentant une valeur, selon devis de ..., seront entrepris sur cet immeuble le ... ;

2° par l'inscription dans le délai de huitaine de son dépôt, du procès-verbal d'expertise dressé en suite de l'ordonnance du Président du Tribunal de 1^{re} instance ;

3° par l'inscription dans les deux mois au plus tard de leur perfection où de leur abandon, de l'extrait de compte des travaux.

A l'égard des créanciers postérieurs à l'inscription visée sous le n° 1, le privilège se conserve par l'exécution dans le délai fixé des formalités 1° et 3° ci-dessus.

Art. 38bis. — Au cas où l'expert désigné en vertu de l'article 27 paragraphe 5 se trouverait dans l'impossibilité, à raison des travaux effectués, d'établir quelle était la valeur du bien avant lesdits travaux, cette valeur sera présumée, à l'égard de l'entrepreneur et pour l'exercice de son privilège seulement, avoir été équivalente au prix d'acquisition de l'immeuble ou au montant des créances antérieurement inscrites si leur total excède le prix.

Art. 38ter. — Le maître de l'ouvrage obtiendra radiation des diverses inscriptions prises en vertu de l'article 38, pour le tout ou pour partie, sur production des factures acquittées de son entrepreneur.

Cette radiation se fera sans frais.

Art. 38quater. — L'inscription prévue au 1° de l'article 38 doit être renouvelée dans l'année, si, au cours de ce délai, les mentions prévues aux paragraphes 2 et 3 n'ont pas été faites.

Art. 38quinquies. — Le bailleur de fonds qui a prêté en vue d'assurer à l'entrepreneur, architecte, maçon ou ouvrier le paiement du prix de son ouvrage, sera subrogé dans les droits de celui-ci au privilège créé par la présente loi et ce à concurrence de la somme qu'il aura effectivement et directement payée.

uiterlijk binnen twee maanden te rekenen van de voorlopige keuring van de werken af, of het prijsgeven er van, vastgesteld bij deurwaardersexploot dat door elke belanghebbende partij kan worden aangevraagd.

Art. 38. — De aannemers, de bouwmeesters, de metselaars en andere werklieden behouden, ten opzichte van de hypothecaire schuldeischers van vóór de in onderstaand 1° bepaalde inschrijving, het voorrecht van artikel 27, paragraaf 5 :

1° door het aantekenen op den rand der overschrijving van de titels van verkrijging van het vast goed waarop de werken zullen worden uitgevoerd, van een vermelding luidende als volgt : werken voor een waarde van..., volgens het bestek van ..., zullen op dit vast goed worden uitgevoerd, op ... ;

2° door de inschrijving, binnen acht dagen, te rekenen van de neerlegging van het proces-verbaal van onderzoek door deskundigen opgemaakt ingevolge het bevelschrift van den Voorzitter van de Rechtbank van eersten aanleg ;

3° door de inschrijving, uiterlijk binnen twee maanden na hun voltrekking of hun prijsgeven, van een uittreksel van rekening der werken.

Ten opzichte van den schuldeischer opgekomen na de onder het 1° gemelde inschrijving, wordt het voorrecht behouden door de uitvoering, binnen den bepaalden termijn, van de bovenvermelde formaliteiten 1° et 3°.

Art. 38bis. — Ingeval de deskundige, benoemd krachtens artikel 27, paragraaf 5, in de onmogelijkheid mocht verkeeren, wegens de uitgevoerde werken, uit te maken welke de waarde van het vast goed was, vóór de genoemde werken, wordt deze waarde ten opzichte van den aannemer en voor de uitoefening van zijn voorrecht alleen, vermoed gelijkwaardig te zijn geweest aan den prijs van aankoop van het vast goed of aan het bedrag van de vroeger ingeschreven schuldvorderingen, indien hun totaal den prijs te boven gaat.

Art. 38ter. — De aanbesteder bekomt doorhaling der onderscheidene inschrijvingen gedaan uit kracht van artikel 38, voor het geheel of een deel er van, na overlegging van de door zijn aannemer gequiteerde facturen.

Deze doorhaling geschiedt zonder kosten.

Art. 38quater. — De inschrijving, voorzien onder 1° van artikel 38, moet binnen het jaar worden hernieuwd, indien, in den loop van dezen termijn, de vermeldingen voorzien in de paragrafen 2 en 3 niet werden gedaan.

Art. 38quinquies. — De geldschietter die geld heeft geleend om aan den aannemer, den bouwmeester, den metselaar of werkmán de betaling van den prijs van zijn werk te verzekeren, wordt in de plaats gesteld van diens rechten, voor het voorrecht voorzien bij deze wet en dit tot beloop van de som die hij werkelijk en rechtstreeks zal hebben betaald.

Ce privilège se conserva par l'inscription d'une déclaration olographe de l'entrepreneur. Cette déclaration restera en dépôt à la conservation des hypothèques.

Au cas où la subrogation ne porterait que sur une partie du montant privilégié au profit de l'entrepreneur, le privilège du prêteur primera celui de ce dernier.

ART. 2.

L'inscription à faire en marge de la transcription du titre d'acquisition du bien sur lequel des travaux sont effectués, doit être faite avant le commencement des dits travaux.

Elle donne lieu à la perception d'un droit fixe de cent francs.

Dit voorrecht blijft behouden door de inschrijving van een eigenhandige verklaring van den aannemer. Deze verklaring blijft berusten op het kantoor van de bewaring der hypotheeken.

Ingeval de indeplaatsstelling slechts geldt voor een gedeelte van het ten bate van den aannemer bevoorrecht bedrag, heeft het voorrecht van den leener den voorrang op dit van laatstgenoemde.

ART. 2.

De inschrijving aan te brengen op den rand van de overschrijving van den titel van verkrijging van het vast goed waarop werken worden uitgevoerd, moet geschieden vóór den aanvang van genoemde werken.

Zij geeft aanleiding tot het innen van een vast recht van honderd frank.

Georges GUILMIN.