

Sénat de Belgique.

SÉANCE DU 27 MARS 1848.

Rapport fait au Sénat par M. De Haussy, sur la proposition de M. De Ridder, tendant à modifier la loi du 6 août 1842, relative au renouvellement des inscriptions hypothécaires.

MESSIEURS,

Dans votre séance du 2 février dernier, vous avez pris en considération, et renvoyé à l'examen d'une Commission dont j'ai l'honneur d'être l'organe, une proposition de l'honorable M. De Ridder, tendant à modifier la loi du 16 mars 1842, relative au renouvellement des inscriptions hypothécaires.

Votre Commission, après un examen attentif de cette proposition, et après avoir entendu les explications qui lui ont été données par son honorable auteur, a pensé qu'il n'y avait pas lieu de l'accueillir.

Pour justifier son opinion à cet égard, il suffira de vous retracer succinctement les phases successives de notre législation, sur la durée des inscriptions hypothécaires.

D'après l'article 2154 du code civil, les inscriptions conservent l'hypothèque et le privilège pendant dix années à compter du jour de leur date, leur effet cesse si elles n'ont pas été renouvelées avant l'expiration de ce délai.

Cette disposition est restée en vigueur jusqu'à la publication de la loi du 22 décembre 1828, qui statuait qu'à compter du 1^{er} janvier 1829, il n'y aurait plus lieu au renouvellement décennal des inscriptions prises en vertu de la législation alors existante, et qu'ainsi les inscriptions conserveraient leur force sans renouvellement.

Cette loi a donc substitué à la décennalité du Code Civil, la perpétuité des inscriptions hypothécaires dont l'effet se prolongeait ainsi indéfiniment tant que le titre lui-même n'était pas éteint ou prescrit.

Cette innovation n'a pas été heureuse et elle a prouvé de nouveau combien il est dangereux de toucher à la législation du Code Civil, sous le prétexte d'en corriger les imperfections.

Les inconvénients de ce nouveau système ne se firent d'abord sentir que faiblement dans les premières années, mais bientôt et successivement, ils devinrent si nombreux et si graves que le Gouvernement dut recourir à la législation pour trouver les moyens d'y porter remède.

En effet, la négligence des débiteurs qui s'abstiennent le plus souvent de

faire rayer les inscriptions qui grèvent leurs propriétés au fur et à mesure de l'extinction des charges, les frais qu'exigent ces radiations, la nécessité pour les créanciers éloignés de se faire représenter par des mandataires munis de procurations authentiques, et bien d'autres circonstances encore, ont concouru à accumuler le nombre des inscriptions hypothécaires, à tel point que les registres des hypothèques sont chargés aujourd'hui d'une foule d'inscriptions sans causes dont les titres sont éteints ou soldés, et dont la radiation ne peut plus être obtenue qu'à grands frais et avec beaucoup de difficultés.

Il fallait donc mettre un terme à un état de choses qui gênait, et quelquefois rendait impossible la transmission des propriétés immobilières, et qui était, dans une foule d'affaires, une source continuelle d'entraves et de dépenses.

C'est ce motif qui a donné lieu à la loi du 12 août 1842. Suivant le projet primitif du Gouvernement, la loi du 22 décembre 1828 était entièrement abrogée, et l'art. 2154 du Code civil était remis en vigueur. Un délai était accordé pour le renouvellement des inscriptions existantes.

La Commission spéciale de la Chambre des Représentans, à laquelle ce projet fut soumis, proposa d'abord un système mixte entre la décennialité et la perpétuité des inscriptions hypothécaires, en établissant une distinction entre les créances à terme, les rentes perpétuelles et les rentes viagères. Suivant ce système, les inscriptions devaient conserver l'hypothèque et le privilège *pour les créances à terme*, jusques et compris le 31 décembre de la 10^e année à compter du jour de leur date; *pour les rentes perpétuelles*, pendant trente ans à compter dudit jour; enfin *pour les rentes viagères ou pensions de même nature*, perdant la vie et un an après la mort de celui au profit duquel elles sont constituées.

Quelque temps après que cette Commission eut terminé l'examen de ce projet de loi, Sa Majesté, pour se conformer à l'une des prescriptions de l'art. 139 de la constitution, nomma une commission chargée de la révision d'une partie des codes, et spécialement de préparer un projet de loi générale sur les privilèges et hypothèques. La Commission spéciale de la Chambre des Représentans reconnut alors qu'il eût été inopportun de s'occuper d'un changement partiel de notre législation hypothécaire, au moment où l'on allait peut-être y substituer un régime nouveau; elle pensa donc qu'elle devait retirer son premier projet, et se borner à faire pour le moment une loi transitoire, afin de purger la propriété foncière des charges qui l'accablent, et qui ne sont pour la majeure partie qu'apparentes.

Ce sont ces considérations qui ont porté cette Commission à proposer à la Chambre des Représentans, le nouveau projet qui a été adopté par les trois branches de la législature et qui forme la loi du 12 août 1842.

Il suffit de jeter les yeux sur cette loi, pour être convaincu que, loin de consacrer un régime définitif, elle n'a eu d'autre but que de prendre des mesures temporaires, afin de pourvoir aux nécessités du moment.

En effet, l'article 1^{er} concerne d'abord les inscriptions hypothécaires existantes et prises avant le 1^{er} juillet 1834, et il dispose qu'elles cesseront d'avoir effet le 1^{er} juillet 1844, si elles n'ont pas été renouvelées avant cette époque.

Quant aux inscriptions prises depuis le 1^{er} juillet 1834, jusqu'au jour où la loi du 12 août 1842 est devenue obligatoire, l'art. 2 statue que pour conserver leurs effets elles devront être renouvelées dans les dix années, depuis et compris le jour de leur date.

La loi ne s'applique donc qu'à ces deux catégories d'inscription, elle est muette à l'égard de celles qui ont été ou seront prises depuis le jour où elle a été obligatoire; rien n'est décidé quant à la durée de ces inscriptions; à la vérité, l'art. 3 abroge la loi du 22 décembre 1828, et fait cesser ainsi le régime de la perpétuité des inscriptions, mais sans rétablir la décennalité du Code civil, et en ajoutant seulement, *qu'il sera statué ultérieurement sur le mode de renouvellement des inscriptions d'hypothèque et privilège.*

C'est de ce dernier paragraphe de la loi du 12 août 1842, dont l'honorable M. De Ridder a demandé la suppression, en la motivant sur ce que des doutes se seraient élevés sur l'interprétation de cette disposition qui, dans l'opinion de beaucoup de personnes, s'appliquerait aux inscriptions antérieures à cette loi, et à la forme du renouvellement de ces inscriptions.

Votre Commission n'a pas pensé, Messieurs, que ces doutes fussent fondés; il lui a paru évident que par l'art. 3 de la loi du 12 août 1842, le législateur n'avait eu en vue que les inscriptions prises depuis que cette loi était devenue obligatoire, et sur la durée desquelles on avait jugé inutile de se prononcer, parce qu'il serait toujours temps d'y pourvoir, dans l'éventualité même du rétablissement du système décennal du Code civil. Le dernier rapport fait à la Chambre des Représentants, par l'honorable M. De Behr, le 3 juin 1842, au nom de la Commission spéciale chargée de l'examen de cette loi, ne laisse pas le plus léger doute à cet égard, et la circulaire que M. le Ministre des Finances a adressée, le 20 août, aux employés de son département, et qui explique la loi dans ce sens, est extraite presque textuellement du rapport que je viens d'indiquer.

Il y a plus, c'est que la disposition que l'on propose de supprimer, ne s'applique pas aux formalités des inscriptions hypothécaires, mais a trait seulement à la durée et à l'époque du renouvellement des inscriptions qui sont prises aujourd'hui depuis la mise à exécution de la loi de 1842. Sans doute, le texte de cette disposition aurait pu être plus explicite, et il aurait été mieux de dire : *Il sera statué ultérieurement sur la durée des inscriptions hypothécaires et sur l'époque de leur renouvellement*, mais il n'en est pas moins évident que c'est dans ce sens que la loi a été rédigée et votée, et que ces expressions : *le mode de renouvellement*, ne concernent en aucune manière les formalités des inscriptions.

La loi du 22 décembre 1828, en substituant au système de la décennalité des inscriptions, le régime de la perpétuité, a abrogé de fait l'article 2154 du Code civil, mais elle a laissé intactes toutes les autres dispositions en matière hypothécaire et notamment celles des articles 2146 et suivants, qui déterminent le mode ou la forme de l'inscription; cela est tellement vrai que, sous l'empire de cette loi, les bordereaux d'inscription ont toujours été faits de la manière prescrite par l'art. 2148 du Code civil.

La loi du 12 août 1842 n'a pas porté davantage atteinte à ces dispositions. Ainsi que nous l'avons déjà dit, elle a seulement abrogé la loi de 1828, c'est-à-dire, qu'elle a aboli le régime de la perpétuité des inscriptions, sans rétablir pour l'avenir celui de la décennalité. Il serait contraire à tous les principes, d'étendre plus loin l'effet abrogatoire de cette loi, car en supposant même, ce qui n'est pas, que le paragraphe que l'on veut supprimer puisse s'appliquer aux formalités des inscriptions hypothécaires, dont le renouvellement doit avoir lieu en vertu des articles précédents, toujours faudrait-il reconnaître que

(4)

la loi actuelle resterait en vigueur, jusqu'à la mise à exécution de la loi nouvelle qui devrait y déroger.

Il n'est donc pas douteux, aux yeux de votre Commission, que les inscriptions hypothécaires qui doivent être renouvelées en vertu des deux premiers articles de la loi du 12 août 1842, ainsi que toutes celles qui ont été ou seront prises depuis la mise à exécution de cette loi ne doivent et ne peuvent être faites que dans la forme prescrite par le Code civil.

Votre Commission a donc été d'avis que la loi proposée par l'honorable M. De Ridder n'était pas nécessaire; toutefois cette proposition n'aura pas été sans utilité, car s'il est vrai que des doutes se soient élevés dans quelques localités sur le sens de l'article 3 de la loi du 12 août 1842, ce rapport, si le Sénat en adopte les conclusions, contribuera à les dissiper et à fixer les incertitudes sur une question qui se rattache à des intérêts dont l'importance ne saurait être méconnue.

H. DELLAFAILLE.

Baron DE MACAR.

DUMON DUMORTIER.

D'HOOP.

DE HAUSSY, Rapporteur.