

Chambre des Représentants.

SÉANCE DU 10 MAI 1887.

Mesures ayant pour objet d'assurer la conservation des archives des bureaux d'hypothèques et d'en faciliter la reconstitution et modifications à l'article 124 de la loi hypothécaire ⁽¹⁾.

RAPPORT

FAIT, AU NOM DE LA SECTION CENTRALE ⁽²⁾, PAR M. VAN CLEEMPUTTE.

MESSIEURS,

Les registres et les documents des conservations des hypothèques constituent, en quelque sorte, les registres et les documents de l'état civil de la propriété foncière. Un de nos magistrats les plus éminents a pu dire : « Le » conservateur des hypothèques est élevé au rang d'officier de l'état civil » de la propriété foncière, avec l'autorité, l'authenticité et la publicité qui » s'attachent aux actes de la nation. Son institution répond à un des besoins » sociaux les plus impériaux de notre époque, et c'est à elle que les » transactions immobilières empruntent la sécurité qui en est l'âme ⁽³⁾ ».

La destruction totale ou partielle de ces importantes archives serait un véritable désastre et pour les particuliers et pour l'État. Le Gouvernement

⁽¹⁾ Projet de loi, n° 38.

⁽²⁾ La section centrale était composée de MM. DE LANTSHEERE, président, BILAUT, DE BURLET, VAN CLEEMPUTTE, DE BORCHGRAVE, EEMAN et NOTELTEIRS.

⁽³⁾ M. Mesdach de Ter Kiele, procureur général à la Cour de cassation; réquisitoire qui a précédé l'arrêt du 13 mars 1884.

propose des mesures destinées à en écarter ou à en diminuer le péril : on ne peut que le louer de cette initiative.

Le projet de loi a plus d'un point de ressemblance avec les dispositions relatives à la conservation des registres de l'état civil des personnes.

Aux termes des articles 40, 43 et 44 du Code civil : les registres de l'état civil *sont tenus doubles* ; — les registres seront clos et arrêtés par l'officier de l'état civil, à la fin de chaque année ; et, dans le mois, l'un des doubles est déposé aux archives de la commune, *l'autre au greffe du tribunal de première instance* ; les procurations et les autres pièces qui doivent demeurer annexées aux actes de l'état civil sont déposées *au greffe du tribunal avec le double des registres*.

Il est impossible que les conservateurs des hypothèques tiennent doubles les registres des transcriptions et des inscriptions des actes relatifs aux immeubles de tout un arrondissement judiciaire. D'ailleurs ces actes eux-mêmes, en général, reposent parmi les minutes des notaires, ou aux greffes des tribunaux ; les particuliers en conservent des expéditions. D'autre part, aux termes de l'article 124, n° 1, de la loi du 16 décembre 1851, les conservateurs doivent tenir « un registre des dépôts, où seront constatées par numéro d'ordre et à mesure qu'elles s'effectueront, les remises des titres dont on requiert l'inscription ou la transcription ».

Le projet de loi porte donc une mesure tout à la fois pratique et réellement efficace, en imposant aux conservateurs des hypothèques l'obligation de tenir en double le registre prescrit par l'article 124, n° 1, de la loi hypothécaire et de déposer un de ces doubles au greffe d'un tribunal de première instance autre que celui de la résidence du conservateur. Cette précaution permet de croire qu'un des doubles du registre des dépôts échapperait à la destruction, dont des événements de force majeure pourraient frapper le bureau hypothécaire et le greffe du tribunal établis dans la même ville. Grâce à ce double, l'administration et les intéressés pourraient entreprendre la reconstitution des archives du bureau hypothécaire. Les articles 2 et 4 assurent cette reconstitution. Il est entendu que, pour l'opérer, on recourrait à toutes les sources de documents, aux bureaux d'enregistrement, aux dépôts des minutes des notaires ; on utiliserait également les pièces possédées par les particuliers.

Mais, comme le Gouvernement le fait observer, cette reconstitution rencontrerait de sérieuses difficultés en ce qui concerne les radiations d'inscriptions hypothécaires : bien souvent les parties ne conservent pas les certificats attestant qu'une radiation est opérée ; quant aux actes de main-levée eux-mêmes, on ne pourrait y recourir parce que d'ordinaire il n'en reste pas minute.

L'article 4 obvie à ces difficultés : il ordonne aux notaires, qui reçoivent les actes de main-levée en brevet, d'en délivrer une copie certifiée conforme à déposer au bureau des hypothèques en même temps que l'acte de main-levée ; il enjoint au conservateur des hypothèques de déposer ces copies au greffe désigné pour recevoir le double du registre ; enfin, cet article dispose

que ces copies, en cas de destruction ou de perte de l'original, feront *la même foi que ce dernier*.

Il importe que ces mesures de conservation et de reconstitution éventuelle des archives hypothécaires ne soient pas onéreuses pour les intéressés. Le projet y pourvoit par les articles 2, 3 et 4 : les dépôts à effectuer soit au greffe, soit éventuellement au bureau hypothécaire, les actes à dresser de ces dépôts, les certificats à délivrer seront exempts du timbre ainsi que de droits ou émoluments : seules les copies des actes de radiation passées en brevet donneront lieu à des honoraires dont le maximum est fixé à 2 francs par rôle.

Le projet de loi est utile à un second point de vue.

Pour assurer aux intéressés le bénéfice, soit de l'inscription, soit de la transcription opérée à la date ou dans l'ordre où ces formalités ont été requises, l'article 124 de la loi du 16 décembre 1851 prescrit la tenue du registre constatant, par numéros d'ordre et à mesure qu'elles s'effectuent, les remises des titres dont on requiert l'inscription ou la transcription; et l'article 126 oblige le conservateur de donner à l'intéressé, qui le demande, une reconnaissance sur papier timbré rappelant le numéro du registre sous lequel la remise aura été inscrite. Mais l'article 124 ne parle que des inscriptions et des transcriptions; or, d'après la loi de 1851 elle-même, les cessions de créances hypothécaires ou les subrogations à pareilles créances, les radiations, les demandes tendantes à faire prononcer l'annulation ou la révocation de droits résultant d'actes soumis à la transcription, etc., doivent faire l'objet de mentions marginales pour avoir effet à l'égard des tiers; aux termes de la loi du 15 août 1854 (¹), il en est de même des exploits de saisie immobilière, des assignations en validité de saisie, etc. Or, d'après l'article 3 du projet, il y aurait, pour le conservateur, obligation *légale* de mentionner au registre des dépôts la remise de tous les actes et de toutes les pièces quelconques destinés à être inscrits, transcrits ou *simplement mentionnés en marge*.

Examen en sections.

Toutes les sections ont adopté le projet à l'unanimité; deux ont posé des questions que la section centrale a reprises.

Examen en section centrale.

La section centrale a posé au Gouvernement plusieurs questions : elles sont reproduites comme annexes avec les réponses du Gouvernement.

Ces réponses ont paru satisfaisantes. Elles ont eu pour résultat principal

(¹) Voir Annexe, question n° 4.

d'établir que l'article 3 du projet doit recevoir l'interprétation la plus étendue.

Le Gouvernement a d'ailleurs ajouté que l'attention des conservateurs serait appelée sur ce point par une instruction administrative.

Sous le bénéfice de ces explications la section centrale a adopté le projet à l'unanimité.

Le Rapporteur,

JUSTIN VAN CLEEMPUTTE.

Le Président,

TH. DE LANTSHEERE.



ARCHIVES HYPOTHÉCAIRES

ET

Modifications à l'article 124, Loi hypothécaire (16 décembre 1854).

PROJET DE LOI.

QUESTIONS POSÉES PAR LA SECTION CENTRALE.

1° Une section a demandé :

Si l'obligation, imposée par le projet aux conservateurs des hypothèques, de tenir en double le registre des dépôts, entraînera des frais pour l'État et, dans l'affirmative, quel sera le taux de la dépense.

2° La section centrale demande s'il n'importe pas de compléter le texte de l'article 4, en ajoutant aux mots « tout acte de mainlevée passé en brevet », ceux-ci : *« ainsi que des autorisations et des procurations y annexées »* ; de cette manière le but de l'article 4 serait, semble-t-il, plus complètement atteint.

3° Elle demande s'il ne convient pas de supprimer le tarif différentiel des honoraires accordés aux notaires par le paragraphe 2 de l'article 4.

Il lui semble que le taux, si réduit, de

RÉPONSE DU GOUVERNEMENT.

L'État devra fournir les registres nécessaires ; il s'imposera de ce chef, annuellement, une dépense minime, supputée à 1,100 francs, environ.

On ne le pense pas.

Il suffira qu'éventuellement on ait recours à la copie de l'acte de mainlevée, lequel mentionne les autorisations et les procurations qui ont été produites à la satisfaction du conservateur. Le seul but à atteindre, en cas de destruction des archives du bureau, c'est de pouvoir, dans l'espèce, reconstituer la mention marginale de radiation. Or, on y parviendra évidemment sans avoir besoin des pièces qui n'ont dû servir qu'à prouver la qualité ou la capacité des comparants.

Il a paru nécessaire de diminuer le taux des honoraires dus pour les copies simples des actes de mainlevée passés en brevet. Cette réduction n'a toutefois semblé possible que pour les classes de notaires

deux francs par rôle, pourrait être uniforme pour les trois classes de notaires dont parle l'article 5 de la loi du 25 ventôse an XI et qu'il n'y a pas lieu d'abaisser ce taux de 30 centimes pour la dernière de ces classes.

4° Le texte de l'article 3 du projet, révèle l'intention de faire porter au registre de dépôts, sous un numéro d'ordre, la remise de *toutes* pièces produites pour être transcrites, inscrites ou mentionnées en marge d'un acte.

Complétant et corrigeant l'article 124 de la loi hypothécaire, qui ne parle que « de titres dont on requiert la transcription ou l'inscription », le texte projeté, d'après l'exposé des motifs, s'entend « des mentions *marginales de cessions, subrogations, radiations, changements de domicile, etc.* à faire aux registres d'inscription et de transcription ».

D'autre part, le projet tient compte de la législation survenue depuis la confection de la loi hypothécaire ; il tient compte de la loi du 15 août 1854, sur l'expropriation forcée, art. 15, 16, 19, 20, 35, 40, 55, etc. ; c'est pourquoi il parle des « exploits relatifs à une saisie immobilière ».

Mais le commandement exigé par l'article 90 de cette loi n'est-il pas soumis à transcription ? Certains exploits faits au sujet des incidents dont parle le dernier paragraphe de l'article 92 ne seraient-ils pas soumis à la transcription ? Néanmoins, la poursuite et la vente par clause de voie parée constituent-elles bien une « *saisie* », l'article 90 portant : « le créancier. . . aura le droit de faire vendre son gage dans la forme des *ventes volontaires*. . . » ? Et

autres que la dernière, celle-ci n'ayant droit qu'à fr. 1-50 par rôle. (Décret du 16 février 1807). On ne pourrait fixer uniformément le taux à 2 francs pour toutes les classes, puisque ce taux, en ce qui concerne la dernière classe, constituerait non une diminution mais une *augmentation*, ce qui ne se justifierait point.

Le commandement dont il s'agit à l'article 90 de la loi du 15 août 1854 *peut* être transcrit ; il est possible qu'il en soit de même des exploits dont s'occupe l'article 92 ; mais la question n'a pas besoin d'être examinée, pas plus que celle de savoir si la poursuite exercée en vertu de la clause de voie parée est ou non, juridiquement, une *saisie*. L'article 3 du projet semble ne rien laisser à désirer sous le rapport de l'étendue de ses termes, qui sont aussi généraux que possible, et qui embrassent non seulement les *exploits* dont la section centrale s'occupe dans la question ci-contre, mais aussi les demandes tendant à faire prononcer l'annulation ou la révocation de droits résultant d'actes qui ont été ou non soumis à la transcription, peu importe la forme des demandes.

L'article 3 est, en effet, rédigé dans les termes suivants :

- « Seront inscrits au registre de dépôts :
- » 1° dans l'ordre de leur remise au
 - » conservateur, *tous actes, jugements,*
 - » *bordereaux, exploits relatifs à une saisie*
 - » *immobilière et pièces quelconques,*
 - » *produits pour être inscrits, transcrits*
 - » *ou simplement mentionnés en marge*
 - » *des registres tenus en exécution de*
 - » *l'article 124, n° 2° et 3° de la loi du*
 - » *16 décembre 1851 ; 2° les actes et juge-*
 - » *ments accordant ou ordonnant une*
 - » *mainlevée totale ou partielle.*
 - » Un seul salaire, etc. »

QUESTIONS POSÉES PAR LA SECTION CENTRALE.

RÉPONSE DU GOUVERNEMENT.

dès lors les mots « exploits relatifs à une saisie... » sont-ils assez compréhensifs ? Au surplus, l'article 3 de la loi du 16 décembre 1881 exige aussi une mention marginale, celle des *demandes* tendant à faire prononcer l'annulation ou la révocation de droits résultant d'actes soumis à la transcription.

La jurisprudence a d'ailleurs donné à cet article une interprétation très étendue. La Cour de cassation a jugé que cette disposition est applicable même à l'égard d'actes qui n'auraient pas été transcrits. (Cas. B., 13 mars 1884. *Pas.*, 1884, 1-85.)

Et ces demandes peuvent résulter non seulement d'exploits, mais encore d'actes du palais, de conclusions, d'une requête à fin d'intervention, signifiées au cours d'un procès.

Dès lors, pour prévenir toute hésitation de la part des conservateurs, ne serait-il pas prudent de modifier la rédaction de manière à lui faire tout comprendre ?

En présence de ce texte, les conservateurs auront donc simplement à se demander si « la *pièce quelconque* », qui est remise entre leurs mains, doit être inscrite, transcrite ou faire l'objet d'une mention marginale, peu importe que cette pièce se rattache ou non à une saisie, etc., qu'elle soit un exploit ou un acte autrement qualifié. On ne voit donc pas le moyen de rédiger une disposition plus générale. Au surplus, l'attention des conservateurs sera appelée, par une instruction administrative, sur ce point.