

(1)

(N° 126.)

Chambre des Représentants.

SÉANCE DU 26 FÉVRIER 1851.

Révision du régime hypothécaire ⁽¹⁾.

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

MESSIEURS,

La commission rédige, en ces termes, le § 2 de l'art. 5 :

« En cas de cession d'une créance privilégiée ou hypothécaire non inscrite ou
» de subrogation à un droit semblable, le cessionnaire ne pourra, par l'inscription,
» conserver l'hypothèque ou le privilège que pour autant que l'acte de cession
» soit passé dans la forme requise à l'égard des créances inscrites. »

L'art. 5 fait naître une difficulté que la commission croit devoir résoudre pour l'interprétation de cette disposition. Il exige que mention soit faite, en marge de l'inscription, *de la date et de la nature du titre du cessionnaire, avec indication des noms, prénoms, professions et domiciles des parties*. Il est évident que l'omission de l'une ou de l'autre de ces énonciations n'aurait pas pour conséquence *nécessaire* de rendre la cession sans effet à l'égard des tiers. En ce cas, c'est le principe écrié à l'art. 82, § dernier, qui doit prévaloir ; tout dépend du

(1) Projet de loi, n° 4, session de 1848-1849.

Rapport, n° 156, session de 1849-1850.

Amendements, n°s 54, 49, 51, 53, 61, 63, 69, 77, 79 et 124.

Rapports sur des amendements, n°s 54, 58, 62, 67, 68, 70, 72, 78, 82, 84 et 86.

Projet de loi adopté au premier vote, n° 88.

Rapport sur une pétition, n° 101.

Changements de rédaction, n° 106.

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

préjudice qui sera résulté de l'omission au détriment des tiers. Il n'y a, *en matière d'inscription*, d'autre formalité substantielle que celle dont la violation a entraîné un tort réel pour les tiers que la loi a voulu protéger.

Du reste, il est entendu que l'art. 5 ne déroge en aucune manière à l'art. 1690 du Code civil et à la signification que cette disposition prescrit pour la saisine à l'égard des tiers. La formalité nouvelle laisse subsister en entier celle dont nous venons de parler.

ART. 30.

Sur la proposition de M. Delfosse, la commission rédige les art. 30 à 33 en ces termes :

« Le vendeur conserve son privilège, par la transcription du titre qui a transféré
» la propriété et qui constate que la totalité ou partie du prix lui est due. La
» transcription du contrat faite par l'acquéreur vaudra inscription pour le vendeur
» et pour le prêteur, qui, ayant fourni les deniers payés, aura été subrogé aux
» droits du vendeur par le même contrat. Il en sera de même de la transcription
» opérée à la requête de ces derniers.

ART. 31.

» Les copermutants conservent réciproquement leur privilège sur les immeubles
» échangés, par la transcription du contrat d'échange constatant qu'il leur est dû
» des soultes, retours de lots ou une somme fixe à titre de dommages-intérêts, en
» cas d'éviction. Cette transcription vaudra inscription pour l'ayant-droit à la
» soulte et pour le prêteur qui aurait été légalement subrogé en ses droits.

ART. 32.

» Le donateur conserve son privilège pour les charges pécuniaires ou autres
» prestations liquides, imposées au donataire, par la transcription de l'acte de
» donation constatant lesdites charges et prestations. Cette transcription vaudra
» inscription pour le donateur et le prêteur qui aurait été légalement subrogé à
» ses droits, ainsi que pour le tiers au profit duquel les charges ou prestations
» auraient été stipulées.

ART. 33.

» Le cohéritier ou copartageant conserve son privilège sur les biens chargés de
» soultes ou licités, par la transcription de l'acte de partage ou de l'acte de licitation.

ART. 33 bis.

» Sera le conservateur des hypothèques tenu, sous peine de tous dommages
» et intérêts envers les tiers, de faire d'office, au moment de la transcription,
» l'inscription sur son registre :

» 1° Des créances résultant de l'acte translatif de propriété, tant en faveur du
» vendeur qu'en faveur du prêteur dont il est parlé à l'art. 30;

- » 2° Des soultes ou retour de lots résultant de l'acte d'échange ;
- » Cette inscription comprendra la somme stipulée à titre de dommages-intérêts, en cas d'éviction.
- » 3° Des charges pécuniaires et autres prestations liquides résultant de l'acte de donation, tant en faveur du donateur qu'en faveur des tiers dont il est parlé à l'art. 52 ;
- » 4° Des soultes et retours résultant de l'acte de partage ou de licitation.
- » Cette inscription énoncera, s'il en a été fait, les stipulations relatives à la garantie en cas d'éviction. »

ART. 107.

M. Lelièvre a proposé de rédiger le n° 1° de l'art. 107 (1) en ces termes :

« 1° La date de son titre, s'il est authentique, ou celle de l'acte notarié ou du jugement portant reconnaissance de l'acte sous seing-privé; le nom et la résidence du notaire qui a reçu l'acte, ou bien le tribunal qui a rendu le jugement ; la désignation des parties ; l'indication précise des immeubles ; le prix et les charges faisant partie du prix de la vente ; l'évaluation de ces charges, celle du prix même s'il consiste en une rente viagère ou en toute obligation autre que celle de payer un capital fixe, enfin l'évaluation de la chose, si elle a été donnée ou cédée à tout autre titre qu'à celui de vente. »

L'addition proposée a paru nécessaire afin de mettre les créanciers à même d'user du droit de surenchérir. Évidemment les créanciers hypothécaires doivent trouver dans la notification tous les éléments nécessaires pour exercer la surenchère. Il est donc indispensable que le nouveau propriétaire, qui veut purger, évalue les charges faisant partie du prix, ainsi que le prix même, s'il consiste en une rente viagère ou en toute obligation autre que celle de payer un capital fixe. C'est la conséquence nécessaire de l'obligation qui incombe à l'acquéreur de faire connaître clairement quelle valeur il attribue à l'immeuble objet de la purge.

La commission adopte le changement proposé, par les motifs qui viennent d'être exposés.

Il est, du reste, bien entendu que les créanciers hypothécaires pourront critiquer l'évaluation que ferait le propriétaire qui procède aux devoirs de purge.

La commission a cru devoir aussi résoudre une question que pourrait faire naître l'art. 2 des *dispositions transitoires*.

On s'est demandé si le vendeur qui, antérieurement à la mise en vigueur de la loi nouvelle, aurait fait transcrire son titre conformément au Code civil, sera tenu de prendre inscription dans les six mois.

La négative ne peut souffrir aucun doute ; la transcription tient lieu d'inscription au profit du vendeur, non-seulement en vertu du Code civil, mais même en vertu du projet. Or, bien certainement ce qui équivaut à inscription, d'après les

(1) Il s'agit de la notification que doit faire l'acquéreur qui veut purger.

dispositions de la loi en discussion, remplit parfaitement le but que se propose la *disposition transitoire*.

La commission a cru aussi, pour prévenir tout doute, devoir rédiger, en ces termes, le § 2 de l'art. 8 des *dispositions transitoires* : « Le renouvellement devra » se faire dans les formes prescrites *par la présente loi*. »

Le Rapporteur,
X. LELIÈVRE.

Le Président,
VERHAEGEN.

