Chambre des Représentants.

SÉANCE DU 5 AVRIL 1851.

Institution d'une caisse de crédit foncier (1).

RAPPORT

SUR LES AMENDEMENTS DE MM. LELLÉVRE ET THIBAUT, FAIT, AU NOM DE LA SECTION CENTRALE (2), PAR M. DE LIÈGE.

MESSIEURS,

Dans votre séance du 27 mars dernier, l'honorable M. Thibaut a présenté un amendement au projet de loi relative à l'institution d'une caisse de crédit foncier.

Cet amendement est ainsi conçu :

ARTICLE PREMIER. — « Il pourra être fondé dans chaque province un établissement de crédit foncier, par l'association de propriétaires de cette province.

» Ces établissements jouiront des avantages concédés par la présente loi, en se conformant aux conditions qui y sont énumérées. »

En section centrale, M. Thibaut a déposé une note dont la teneur suit :

ARTICLE PREMIER. — « Les établissements de crédit, ayant pour objet de faciliter les emprunts hypothécaires et la libération des débiteurs, pourront être reconnus par le Gouvernement, en se conformant aux conditions ci-après.

» Les articles suivants indiqueraient ces conditions et, entre autres, les garanties jugées utiles pour assurer la perpétuité de l'établissement, le *maximum* de l'intérêt, la durée *maximum* de l'amortissement du capital emprunté, la surveillance du Gouvernement, etc.

» Enfin, la loi énumérerait les avantages ou privilèges concédés aux établissements reconnus. »

(1) Projet de loi, n° 259, session de 1849-1850.

Rapport, n° 150.

Amendements, nos 164, 169 et 172.

(2) La section centrale, présidée par M. Delfosse, était composée de MM. T'KINT DE NAETER, DE STEENHAUT, DE LIÈGE, DE PERCEVAL, LESOINNE et MERCIER.

De l'aveu de son auteur, la proposition de M. Thibaut constitue un système nouveau. Il équivaut au rejet du projet de loi.

Il a donc été rejeté à l'unanimité, sauf une abstention.

Dans votre séance du même jour, l'honorable M. Lelièvre a présenté les amendements suivants :

ART. 6, § 5 (7, § 2, de la section centrale).

Toute somme non acquittée à l'échéance est passible, de plein droit, d'un intérêt de 2 1/2 p. % par an. Cet intérêt est dû pour chaque semestre commencé.

ART. 11 (16 de la section centrale).

Substituer le mot : *transcrite*, à l'expression : *réalisée*.

ART. 14, § 2 (20, § 1, de la section centrale).

A défaut par les créanciers de s'être présentés dans le délai fixé pour le paiement, ils sont censés refuser les offres, et les sommes qui leur sont dues sont déposées à la caisse des dépôts et consignations.

ART. 18 (26 de la section centrale).

§ 10 nouveau. — Dans le cas prévu par l'art. 2169 du Code civil, et après l'accomplissement des formalités qu'il prescrit, la vente des immeubles hypothéqués est poursuivie par la caisse contre le tiers détenteur, conformément aux §§ 4 et suivants du présent article.

§ 11 nouveau. — L'assignation énoncée au § 4 qui précède sera inscrite, par extrait, sur le registre dont il est fait mention en l'art. 677 du Code de procédure civile. A partir de cette inscription, le débiteur ne pourra plus, au préjudice des droits de la caisse, aliéner les immeubles grevés d'hypothèque, à peine de nullité, sans qu'il soit besoin de la faire prononcer.

ART. 19 (27 de la section centrale).

§ 2 nouveau. — Si l'une des parties refuse de nommer des arbitres, ceux-ci sont nommés d'office par le tribunal civil de la situation des biens ou de la majeure partie des biens.

§ 3 nouveau. — Le jugement fixe le délai de l'arbitrage, qui sera suivi conformément au Code de procédure.

ART. 27 (36 de la section centrale).

Ceux qui auront contrefait ou falsifié les lettres de gage autorisées par la présente loi, ou qui auront fait usage de ces lettres contrefaites ou falsifiées, ou les auront introduites dans l'enceinte du territoire belge, seront punis des travaux forcés à temps.

M. Lelièvre a présenté à la section centrale les développements des amendements qui précèdent.

ART. 6, § *final* du projet du Gouvernement (ART. 7, § 2, du projet de la section centrale).

L'addition des mots *de plein droit* est justifiée, a dit M. Lelièvre, parce qu'il s'agit ici d'une pénalité qui n'est encourue en général que quand il y a mise en demeure (art. 1230 du Code civil). Il serait donc nécessaire de faire une sommation, si l'on n'avait soin d'indiquer dans la loi que les intérêts courent de plein droit (art. 1139 et 1153 du Code civil). Or, la raison exige que, dans l'espèce, on ne doive pas recourir à une sommation dont la nécessité entraverait les opérations de la caisse.

Quand le législateur a cru qu'il fallait une sommation pour faire courir les intérêts dûs en vertu d'une disposition législative, il s'en est formellement exprimé; nous ne croyons donc pas que l'amendement ait un caractère de nécessité absolue.

Cependant, pour écarter toute espèce de doute, la section centrale vous propose de l'adopter.

ART. 11 du projet du Gouvernement (16 de la section centrale).

La substitution du mot *transcrite*, a dit M. Lelièvre, à l'expression *réalisée*, s'explique naturellement.

La section centrale a adopté cet amendement. La substitution proposée est devenue nécessaire, attendu que la Chambre a substitué la *transcription* à la *réalisation* dans le projet de loi hypothécaire transmis au Sénat.

ART. 14, § 2, du projet du Gouvernement (ART. 20, § 1, du projet de la section centrale).

M. Lelièvre propose d'ajouter les mots : *ils sont censés refuser les offres...*

Cette addition tend à faire décider une question qui ne manquerait pas d'être soulevée.

Les créanciers qui ne se présenteront pas dans le délai fixé pour le paiement devront, en bonne justice, être condamnés aux dépens de la consignation et de l'instance en validité, s'ils ne justifient pas qu'ils avaient un motif légitime de refuser les offres à eux faites. Il doit en être ainsi, sous peine d'accabler le propriétaire de frais. Or, pour atteindre ce but, il faut que la loi énonce que le défaut des créanciers de se présenter dans le délai légal, sera considéré comme un refus des offres.

Sans cela, les créanciers qui auront fait défaut ne manqueront pas de dire sur l'action en validité : nous acceptons le paiement, nous ne l'avons jamais refusé; donc, non-seulement nous ne devons pas les frais et dépens de la consignation et de l'instance qui l'a suivie; mais on nous doit les dépens faits par nous sur cette instance.

Ces motifs ont engagé la section centrale à vous proposer d'adopter l'amendement de M. Lelièvre, sauf à le rédiger comme suit :

« Les créanciers qui ne se présentent pas dans le délai fixé pour le paiement sont censés refuser les offres, et les sommes qui leur sont dues sont déposées à la caisse des dépôts et consignations. »

ART. 18 (26 de la section centrale.)

§ 10 *nouveau*. — Le projet, a dit M. Lelièvre, laisse une lacune : le débiteur aliène l'hypothèque. La caisse resterait soumise vis-à-vis du tiers détenteur aux formes ordinaires pour les expropriations.

Il ne peut en être ainsi; le mode rapide de la loi nouvelle doit pouvoir être suivi contre le tiers détenteur.

On maintient vis-à-vis de celui-ci les formalités préalables prescrites par l'art. 2169 du Code civil : le commandement de trente jours fait au débiteur et la sommation à faire au tiers détenteur, parce que le tiers détenteur a trente jours pour commencer la purge. (Voir la loi sur le régime hypothécaire). Mais s'il ne purge pas, la vente doit pouvoir être poursuivie contre lui avec la même célérité que contre le débiteur principal.

§ 11 *nouveau*. — L'assignation donnée confère un droit acquis à la caisse; on ne peut le lui enlever par une aliénation postérieure. Sans cela, le débiteur poursuivi pourrait aliéner les immeubles, et ainsi éluder les poursuites de la caisse (voir du reste l'art. 692 du Code de procédure); au surplus, on a exigé l'inscription par extrait, afin d'avertir les tiers que la vente est poursuivie et que le débiteur ne peut plus aliéner.

La section centrale a admis les deux amendements qui viennent d'être développés.

Elle pense toutefois, avec le Gouvernement, qu'il y a encore d'autres lacunes à combler.

En effet, l'article 18 ne prévoit pas le cas où un autre créancier aurait fait saisir des immeubles grevés au profit de la caisse; il importe de donner à celle-ci la faculté d'arrêter la poursuite commencée, en procédant conformément à l'art. 18. — Une disposition analogue a été admise par les deux Chambres, dans le projet de loi sur les faillites.

D'un autre côté, lorsque, suivant les circonstances, la caisse n'a pas d'intérêt à arrêter une poursuite commencée, il faut néanmoins qu'en renonçant à cette faculté, elle puisse prélever ce qui lui est dû sur le prix de la vente, sans devoir suivre la procédure d'ordre, dont l'art. 18 l'affranchit seulement dans le cas où elle poursuit elle-même la vente.

Enfin, la nécessité de cet affranchissement se présente aussi en cas de purge sur aliénation volontaire.

Indépendamment des additions que l'art. 18 réclame, comme il vient d'être dit, il paraît, en outre, devoir subir une modification au § 5. La loi du 12 juin 1816, en abrogeant toutes les dispositions et formalités prescrites par les lois existantes, à l'égard de l'aliénation, entre autres, des biens des mineurs, n'a prescrit aucune forme spéciale pour la publication de la vente, pour l'apposition des affiches; aux termes de l'art. 8, on doit seulement se conformer à ce qui est usité pour les ventes publiques ordinaires d'immeubles.

Cette loi n'est relative qu'aux aliénations volontaires. Elle ne s'occupe pas des créanciers inscrits sur les immeubles à vendre. Il en résulte que, quand l'adjudication a eu lieu devant notaire, sous la surveillance du juge de paix, et dans les formes usitées pour les ventes publiques de biens de majeurs, l'adjudicataire se trouve placé, à l'égard des créanciers inscrits, dans la condition d'un tiers détenteur, qui, s'il veut purger sa propriété, doit remplir les formalités prescrites par les articles 2181 et suivants du Code civil.

Afin de soustraire l'adjudicataire à ces formalités et de mettre les créanciers inscrits à même de faire porter à toute leur valeur les immeubles à vendre, le cinquième paragraphe de l'art. 18 dispose que la première apposition d'affiches est dénoncée au débiteur et aux créanciers inscrits, avec sommation de prendre communication du cahier des charges.

Ce paragraphe présente un inconvénient, en exigeant expressément deux appositions d'affiches, dont la première serait dénoncée aux intéressés; il implique la nécessité de faire constater ces appositions par exploit d'huissier. Or il n'y a aucune raison pour être plus exigeant que la loi de 1816, qui s'en réfère, pour le mode de publication, à ce qui est usité pour les ventes publiques ordinaires. Il suffirait de faire notifier au débiteur et aux créanciers inscrits le lieu, jour et heure de la vente. Une disposition analogue se trouve dans le projet de loi sur les faillites.

Enfin, les dispositions additionnelles proposées à l'art. 18 (art. 26 de la section centrale) semblent exiger une distribution plus méthodique des matières que cet article embrasse.

La section centrale, d'accord avec le Gouvernement, vous propose d'en faire les quatre articles suivants :

ART. 26.

L'action hypothécaire de la caisse n'est suspendue dans aucun cas, non-obstant toute disposition contraire des lois existantes.

La caisse est affranchie des formes ordinaires de l'expropriation forcée et de l'ordre.

Pour arriver à la vente des immeubles affectés à la sûreté de sa créance, la caisse fait notifier au débiteur un commandement dans la forme prévue par l'art. 673 du Code de procédure civile.

A défaut de paiement dans la quinzaine, le débiteur est assigné devant le tribunal de la situation des biens, ou de la partie des biens qui présente le plus de valeur. Le tribunal ordonne la vente sous l'observation des formes prescrites par la loi du 12 juin 1816; son jugement est en dernier ressort.

L'assignation énoncée au paragraphe précédent est inscrite, par extrait, sur le registre dont il est fait mention en l'art. 677 du Code de procédure civile. A partir de cette inscription, le débiteur ne peut plus, au préjudice des droits de la caisse, aliéner les immeubles grevés d'hypothèque, à peine de nullité, sans qu'il soit besoin de la faire prononcer.

La caisse fait notifier au débiteur, en son domicile réel, et aux autres créanciers inscrits, au domicile élu dans l'inscription, le lieu, jour et heure auxquels il sera procédé à l'adjudication, en laissant les délais déterminés par l'art. 72 du Code de procédure.

ART. 27.

En vertu d'une ordonnance du président du tribunal, sur simple requête. l'acquéreur acquitte les annuités dues à la caisse et les frais faits par elle contre le débiteur, suivant taxe du juge.

L'acquéreur jouit, pour le paiement des annuités non échues, des délais accordés au débiteur originaire.

En cas de vente par lots, s'il y a plusieurs acquéreurs non coïntéressés, chacun d'eux ne sera tenu envers la caisse, même hypothécairement, que de la part contributive de son prix. Mais il ne jouit d'aucun délai, pour les annuités non échues, en dehors des limites fixées par les articles 6, 7 et 8.

L'excédant du produit de la vente est distribué ainsi que de droit.

ART. 28.

Dans le cas prévu par l'art. 2169 du Code civil, et après l'accomplissement des formalités qu'il prescrit, la vente des immeubles hypothéqués est poursuivie par la caisse contre le tiers détenteur, conformément aux articles 26 et 27.

ART. 29.

La caisse peut toujours arrêter la poursuite en expropriation commencée par un autre créancier.

A cet effet, elle fait assigner la partie saisie, sans commandement préalable, ainsi que le créancier poursuivant, au domicile élu par celui-ci pour la saisie; le tribunal ordonne la vente conformément à l'art. 26.

Lorsque la poursuite commencée s'étend à des immeubles non hypothéqués au profit de la caisse, elle peut être continuée à l'égard de ces immeubles.

Si la caisse ne fait pas usage de la faculté qui lui est accordée, elle est néanmoins payée sur le prix de la vente, conformément à l'art. 27. Cet article est également applicable au prix à distribuer en cas de purge, par suite d'aliénation volontaire.

ART. 19 du projet du Gouvernement (27 du projet de la section centrale).

L'amendement comble une lacune.

En effet, l'article primitif suppose les arbitres nommés par les parties.

Mais il faut bien aussi prévoir le cas où l'une des parties refuserait de nommer des arbitres, et indiquer la marche qui doit être suivie en cette occurrence.

L'amendement présenté par M. Lelièvre est calqué sur l'art. 53 du Code de commerce. Il a été adopté par la section centrale, sauf un léger changement de rédaction. Au lieu de : *ou de la plus grande partie de ces immeubles*, on dirait, à l'art. 19 : *ou de la partie de ces immeubles qui présente le plus de valeur*, et au § 2 nouveau de M. Lelièvre, au lieu de : *le tribunal civil de la situation des biens ou de la majeure partie des biens*, on dirait : *le tribunal civil du même arrondissement*.

ART. 27 du projet du Gouvernement (36 du projet de la section centrale).

Il paraît impossible d'établir, même provisoirement, a dit M. Lelièvre, une

peine aussi exorbitante (il s'agit d'un nouveau fait érigé en crime); il n'est pas juste de le frapper d'une peine qui n'a pas de proportion avec la gravité du crime, par le seul motif que le Code pénal est d'une sévérité draconienne contre un fait qui a quelque analogie avec celui en question.

La section centrale, d'accord avec M. le Ministre des Finances, a adopté l'amendement présenté par M. Lelièvre.

La section centrale, d'accord avec le Gouvernement, vient aussi vous proposer d'adopter les amendements qui vont suivre.

ART. 4.

Modifier le cinquième paragraphe, comme suit :

Un pour cent est consacré, la première année, à la formation des frais de réserve, et les années suivantes, à l'amortissement du capital.

ART 6.

Le deuxième paragraphe doit commencer ainsi :

« Si la situation de la caisse présente un excédant de passif, le débiteur n'est tenu. »

ART. 6, § 6, du projet primitif (8 de la section centrale).

« Le débiteur peut se libérer par anticipation, soit en numéraire, soit en lettres de gage des annuités non échues.

» En cas de paiement anticipé, en numéraire, il bonifie à la caisse les intérêts de la somme payée, au taux de 4 p. % par année, jusqu'au jour où cette somme peut être appliquée au remboursement des lettres de gage. »

ART. 7, § 6, du projet primitif (10, § 2, de la section centrale).

« Cette délégation pourra être acceptée par acte sous signature privée. L'acte de délégation et celui d'acceptation peuvent être portés sur le contrat d'assurance. »

Nous allons expliquer ces modifications.

ART. 4, § 5.

Comme aux termes de l'art. 5, la caisse rembourse deux fois par an les lettres de gage, jusqu'à concurrence *des sommes disponibles à cet effet*, et que, d'autre part, il est entendu que la contribution d'amortissement de la première annuité sera consacrée à la formation d'un fonds de réserve, la section centrale pense qu'il convient de modifier dans ce sens le cinquième paragraphe de l'art. 4.

ART. 6, § 2.

Le deuxième paragraphe de l'art. 6 paraît obscur, par suite de la suppression du paragraphe qui le précédait. La section centrale l'a rédigé d'une manière plus claire.

ART. 6, § 6, *du projet primitif* (8 *de la section centrale*).

La disposition par laquelle la section centrale vous propose de remplacer l'art. 8 de son projet s'explique comme suit :

Un prêt de 100 francs, à l'intérêt de 4 p. %, est remboursable au moyen de 41 annuités de 5 francs chacune, qui laissent même un excédant de fr. 1 26 c.

Le projet du Gouvernement (art. 6, § 1) exigeait, il est vrai, le paiement de 42 annuités; mais si le prêt se trouvait amorti avant la fin de la 42^e année, l'emprunteur avait droit au remboursement de la somme payée en trop. Dans ce système, l'on pourrait déterminer le capital non amorti, en retranchant de la somme prêtée l'amortissement compris dans les annuités payées, augmenté des intérêts à 4 p. %; mais dans le système de la section centrale, auquel le Gouvernement s'est rallié, le paiement de 42 annuités est exigé d'une manière absolue, quel que soit le résultat de l'amortissement.

Pour être conséquent, il faut donc exiger aussi le paiement de la 42^e annuité. En cas de remboursement anticipé; c'est-à-dire que la somme à payer, dans ce cas, doit être calculée, non d'après les paiements déjà effectués, mais d'après ceux qui restent à faire, et qui constituent la véritable dette de l'emprunteur.

Tel est le sens de la disposition nouvelle, dont la rédaction achève d'indiquer la portée.

ART. 7, § 6, *du projet primitif* (10, § 2 *du projet de la section centrale*).

D'après le droit commun, une délégation peut toujours avoir lieu par acte sous seing privé.

Mais l'art. 1690 du Code civil dit : « Le cessionnaire n'est saisi, à l'égard du » bien, que par la signification du transport faite au débiteur.

» Néanmoins, le cessionnaire peut être également saisi par l'acceptation du » transport faite par le débiteur *dans un acte authentique.* »

C'est au deuxième paragraphe de cet article que la section centrale a voulu déroger; elle a voulu que l'acceptation de la délégation pût être faite par acte sous seing privé.

Elle a voulu, en outre, que, nonobstant la loi fiscale, qui défend de rédiger deux actes sur le même timbre, cette acceptation pût, ainsi que l'acte de délégation, être portée sur le contrat d'assurance.

La disposition nouvelle semble mieux exprimer la pensée de la section centrale que celle qu'elle avait primitivement adoptée.

Le Rapporteur,

DE LIÈGE.

Le Président,

N.-J.-A. DELFOSSE,