

SÉNAT DE BELGIQUE.

SÉANCE DU 2 AVRIL 1851.

Rapport de la Commission de la Justice, chargée d'examiner le Projet de Loi qui revise le régime hypothécaire.

(Voir le N° 4, session 1848-1849, le N° 156, session 1849-1850, les N° 54, 49, 51, 53, 54, 58, 61, 62, 63, 67, 68, 69, 70, 72, 77, 78, 79, 82, 84, 86, 88, 101, 106, 124, 126 et 131, session 1850-1851 de la Chambre des Représentants, et le N° 49 du Sénat.)

Présents : MM. le Chevalier WYNS DE RAUCOUR, Président; SAVART, Baron d'UDEKEM, d'HOOP, DE SCHIETERE, le Baron d'ANETHAN, Rapporteur.

MESSIEURS,

« Le régime hypothécaire se lie à toutes les branches de la législation; il intéresse le commerce et l'industrie comme l'agriculture, les capitaux comme les biens-fonds, l'État comme les particuliers. »

C'est en ces termes que l'importance de la question qui vous est aujourd'hui soumise est appréciée dans les documents relatifs au régime hypothécaire publiés en France, en 1844. Ainsi, questions de législation, questions intéressant le commerce, l'industrie et l'agriculture, questions de crédit, questions de propriété, tel est le vaste champ que vous avez à parcourir.

Ce n'est pas sans crainte que votre Commission a abordé l'examen de ces difficiles problèmes, ce n'est pas sans crainte qu'elle a touché à ce Code civil, qu'elle a consenti à ôter une pierre de ce monument législatif qui, seul, aurait suffi pour immortaliser un règne. Mais, si votre Commission ne se dissimule pas les inconvénients, les dangers même qu'il peut y avoir dans le passage d'une législation à une autre, elle pense, d'un autre côté, que, si ces considérations commandent une grande prudence, elles ne doivent pas arrêter le législateur, lorsqu'un examen approfondi lui a fait reconnaître les vices du système auquel on veut en substituer un nouveau, et l'utilité des modifications à introduire.

Ces vices principaux, quant à la transmission des biens immobiliers et au régime hypothécaire, quels sont-ils? Personne ne les ignore : ce sont l'incertitude sur le droit de propriété, l'absence de sécurité pour les prêts hypothécaires. Or, il suffit de les signaler pour reconnaître l'urgence de les faire disparaître en adoptant un système de nature à sauvegarder ces deux graves intérêts.

Consolider la propriété au moment où elle est audacieusement attaquée, affermir, rassurer le crédit au moment où d'absurdes théories l'ébranlent en traitant le capital en quelque sorte en ennemi, c'est une œuvre prudente, sage, opportune; c'est de plus un bon exemple à ajouter à ceux que la Belgique peut être fière d'avoir déjà donnés au monde.

Ces considérations ont suffi à votre Commission pour la convaincre qu'il était convenable d'aborder la réforme hypothécaire, et elle a de suite passé à l'examen de la loi, se réservant de s'expliquer sur tous les principes, au fur et à mesure de la discussion des articles auxquels ils se rattachent.

Art. 1^{er}. — Adopté sans discussion.

DISPOSITIONS PRÉLIMINAIRES.

De la transmission des droits réels.

ARTICLE PREMIER.

D'après la législation actuelle, la propriété s'acquiert et se transmet par succession, par donations entre-vifs ou testamentaires, et par l'effet des obligations. Telle est la règle générale tracée dans l'art. 711 du Code civil. — Cette règle, contraire aux principes de l'ancienne législation, cette règle qui abrogeait les sages prescriptions de la loi de brumaire an VII, fut dès son apparition l'objet de vives critiques. Et comment pouvait-il en être autrement? En n'exigeant aucune publicité pour la transmission de la propriété, on mettait en péril les droits des tiers, et les droits des acquéreurs eux-mêmes, qui n'avaient aucun moyen certain de reconnaître s'ils traitaient avec le véritable propriétaire.

Aussi, à peine le législateur a-t-il consacré cette innovation, qu'il semble reculer devant ses conséquences. Il soumet à la transcription les actes portant donation de biens susceptibles d'hypothèque (art. 939 Code civil), et les dispositions par actes entre-vifs ou testamentaires à charge de restitution (art. 1069 Code civil). On le voit hésiter de nouveau en portant l'art. 1585, dans lequel il indique qu'il doit exister, quant à la transmission de la propriété, une différence de position entre le vendeur et les tiers; et enfin, dans l'art. 834 du Code de procédure civile, il exige la transcription de l'acte translatif de propriété pour mettre, après un délai de quinzaine, l'acquéreur à l'abri de toute charge hypothécaire non inscrite. Personne ne mettra en doute la nécessité de modifier ces dispositions incohérentes, et de les modifier en rendant générales les garanties dont quelques actes seulement sont maintenant entourés.

Ici se présentent deux questions : Quelle espèce de publicité exigera-t-on? A l'égard de quels faits, de quelles dispositions, cette publicité sera-t-elle exigée?

Les registres des conservateurs des hypothèques ont paru à tout le monde fournir le meilleur moyen de rendre publiques les mutations de propriété. — Mais la transcription de l'acte entier sera-t-elle requise? ou la mention de l'acte avec certaines indications suffira-t-elle? Tel est le point à décider.

La Commission qui a élaboré le projet de loi avait adopté ce dernier mode : elle voulait qu'on remit au conservateur la copie authentique du titre qui devait rester déposée à son bureau, et chargeait ce fonctionnaire d'inscrire

sur les registres la date du titre, la mention du notaire ou du tribunal, la désignation des parties et l'indication cadastrale des immeubles.

De cette manière, elle voulait éviter les écritures longues et dispendieuses que nécessitent les transcriptions ; elle croyait trouver une garantie suffisante dans le dépôt des actes, et considérait toute erreur comme à peu près impossible dans l'opération toute matérielle imposée au conservateur.

La Commission de la Chambre, et la Chambre ensuite ne se sont pas rangées à cet avis ; il leur a paru essentiel d'exiger la transcription en entier du titre sur les registres du conservateur, et votre Commission partage cette opinion. Remarquez, en effet, que d'après les auteurs du projet, la réalisation des actes de mutation et de concession des droits réels était attachée à l'annotation faite par le conservateur (Exposé des motifs, p. 22), et qu'ainsi la moindre erreur de celui-ci pouvait avoir les conséquences les plus graves. Le dépôt de l'acte pouvait mettre sur la trace de l'erreur, mais non la réparer. La transcription seule peut donc offrir une garantie sérieuse ; quant au travail et à la difficulté des recherches qui résulteront du mode adopté, il faut attendre l'expérience pour se prononcer, et, dans tous les cas, des mesures, prises par voie administrative, suffiront pour faire disparaître la plupart des inconvénients.

La transcription étant reconnue nécessaire, il ne peut être question d'exiger les indications cadastrales, que le projet primitif enjoignait au conservateur de consigner sur ses registres ; nous examinerons, à l'art. 82, de quelle utilité peuvent être, en cette matière, des renseignements empruntés aux registres et plans cadastraux.

Abordons maintenant la seconde question. A l'égard de quels faits, de quelles dispositions, la publicité sera-t-elle exigée ?

Il ne s'agit d'abord que des droits réels immobiliers, sauf une addition en ce qui concerne les baux.

Les meubles n'ayant pas de suite par hypothèque (art. 2119, Code civ.), et en fait de meubles la possession valant titre (art. 2279, Code civ.), la transcription aurait été, sous un rapport, inutile, et sous un autre, contraire au principe admis pour établir la propriété des meubles. On devait également se borner aux droits réels, c'est-à-dire aux droits dans la chose, aux droits qui lui demeurent inhérents, en quelque main qu'elle passe (*jus in re*), puisque le but de la loi est uniquement de consolider et de rendre en quelque sorte palpable ce *jus in re*, c'est-à-dire le droit de propriété.

L'art. 1^{er} ordonne la transcription de tous actes entre-vifs, à titre gratuit ou onéreux, translatifs ou déclaratifs de droits réels immobiliers.

Le projet n'étend pas, et avec raison, l'obligation de la transcription aux transmissions par succession et par testament. On ne peut faire dépendre d'une formalité quelconque la transmission à l'héritier des droits de propriété du défunt. Il faut bien qu'après la mort de celui-ci les droits reposent sur la tête de quelqu'un. Que deviendrait le principe fondamental de la saisine, si une formalité était exigée et que l'héritier ne la remplit pas ? Les mêmes motifs s'opposent à la transcription des testaments, en ce qui concerne les légataires qui ne sont pas tenus à demander la délivrance de leurs legs ; quant aux autres légataires, et notamment quant aux légataires particuliers, des jurisconsultes ont proposé de soumettre à la transcription les legs qui leur sont faits, en se fondant sur ce que l'héritier de droit, ou le légataire universel, pourrait

présenter, comme leur appartenant ou comme exempt de toute charge réelle, un immeuble de la succession, qui aurait été l'objet d'un legs particulier ou dont le testament aurait diminué la valeur. On ne peut se dissimuler la gravité de ces considérations; toutefois, votre Commission ne les a pas jugées suffisantes pour soumettre les testaments à la transcription. C'est d'abord une chose grave que cette publicité donnée à un acte de dernière volonté; c'est ensuite une chose rigoureuse, si pas injuste, d'enlever à un légataire un droit à cause de l'inaccomplissement d'une formalité, qu'il n'a pas été à même de remplir si on lui a laissé ignorer la disposition faite en sa faveur. Dans les actes entre-vifs, où l'acquéreur intervient, il doit s'imputer son inaction, mais il n'en est pas de même dans les testaments dont les légataires peuvent ne pas connaître l'existence. Il ne faut pas favoriser la fraude et la collusion que pourrait commettre, au détriment du légataire, l'héritier d'accord avec des tiers. Les intérêts de ceux-ci ne courent, du reste, pas grand péril, même sous la législation actuelle, car, outre les précautions qu'ils peuvent prendre pour s'assurer de la non-existence d'un testament, la jurisprudence incline à préférer les droits concédés de bonne foi aux tiers par l'héritier apparent à ceux de l'héritier valable. Votre Commission pense donc qu'il est inutile d'organiser, pour les transmissions de biens par décès, un système nouveau qui assujettirait les successions les plus minimes à des formalités onéreuses.

Quant aux actes entre-vifs, aucune contestation ne s'est élevée en ce qui concerne les actes proprement dits, translatifs de propriété; mais on s'est demandé s'il fallait aussi soumettre à la transcription les jugements et les actes seulement déclaratifs de propriété, tels que les partages.

Par une fiction de la loi civile, chaque cohéritier est censé avoir succédé seul et immédiatement à tous les objets compris dans son lot, ou à lui échus sur licitation (art. 883, Code civil). Le maintien de cette fiction, que personne n'attaque, semble au premier coup d'œil rendre inutile la transcription de l'acte de partage. Quel est en effet le but de transcription? De rendre publique la mutation de propriété, et de permettre aux tiers de faire maintenir les actes posés par l'ancien propriétaire avant la transcription. — Or, en matière de partage, il ne peut pas, dit-on, en être ainsi, puisque le partage devant rétroagir, la transcription n'empêche pas les actes antérieurs de pouvoir être invalidés.

Telle est l'objection; quelques réflexions suffisent pour faire voir qu'elle n'est pas fondée, et pour le prouver il convient d'examiner les différentes hypothèses qui peuvent se présenter.

Relativement aux faits qui se sont passés avant le partage, aucune modification n'est proposée. Le tiers, qui aura contracté avec un des cohéritiers, subira les conséquences du partage ultérieur qu'il pourra provoquer, ou auquel il pourra intervenir pour sauvegarder ses droits.

Quand le partage est terminé, il doit être transcrit pour pouvoir être opposé aux tiers; telle est la prescription nouvelle. Si cette formalité est accomplie, pas de difficulté, chaque cohéritier est définitivement et publiquement propriétaire de son lot; le tiers ne pourra, dans aucun cas, venir l'inquiéter du chef d'une aliénation ou d'une hypothèque qu'aurait consentie, postérieurement à la transcription de l'acte de partage, un des cohéritiers à l'égard d'un des immeubles non compris dans son lot. — Si, au contraire, l'acte de partage n'est pas transcrit, il est relativement aux tiers comme s'il n'existait pas: pour eux, les biens de la succession sont restés indivis. Toutefois les cohéritiers ayant

toujours le droit de provoquer un partage, conservent aussi et par le même motif le droit de faire transcrire un partage consommé; cette transcription lui donnera seule une existence réelle et complète, par conséquent l'acte qui le contient ne sera censé avoir été fait qu'à la date de la transcription. C'est en cela que consiste l'utile innovation de la loi. Ainsi, si l'acquéreur de droits successifs ou d'immeubles n'a pas fait faire la notification et la transcription de son titre d'acquisition, s'il n'a pas formé d'opposition au partage, il devra évidemment respecter le partage fait, car il ne peut pas être dans une position meilleure que si le partage avait été réellement fait après son acquisition. — Si au contraire il s'est mis en règle, il sera recevable à attaquer le partage comme il l'aurait pu, aux termes de l'art. 882, si le partage avait réellement été fait à la date de la transcription.

Si on n'exigeait pas la transcription du partage, en d'autres termes : si on permettait d'invoquer contre les tiers un partage non transcrit, ceux-ci pourraient être lésés. N'est-il pas possible en effet qu'ils aient contracté, dans la persuasion que l'indivision existait encore, persuasion que devait faire naître chez eux la non-transcription de l'acte de partage?

Pour les jugements passés en force de chose jugée il ne peut exister aucun doute en ce qui concerne ceux qui tiennent lieu de convention et ceux d'adjudication, ce sont en effet les titres qui constatent la mutation.

Votre Commission pense qu'il convient de mentionner ces jugements dans l'art. 1^{er}, pour deux motifs : 1^o parce qu'il ne faut laisser planer aucune incertitude sur la nécessité de cette transcription ; 2^o parce que si le mot *actes* comprenait aussi les *jugements*, il résulterait de l'article, que les jugements, même déclaratifs, devraient être transcrits pour pouvoir être opposés aux tiers, ce qui ne doit pas être, comme nous allons l'établir.

Nous avons vu que les partages doivent être transcrits; nous en avons dit les motifs : ces motifs s'appliquent-ils également aux jugements déclaratifs? Votre Commission ne le pense pas. Quel est le sens de ces mots, que certains actes ne peuvent être opposés aux tiers avant d'avoir été transcrits? Ces mots signifient que, jusque-là, ces actes sont sans valeur quant aux tiers; qu'ils sont pour les tiers comme n'existant pas, relativement à tous les contrats passés jusqu'à cette époque. Nous avons vu les effets de cette non-transcription à l'égard des partages qui peuvent être annulés à la demande des tiers, si ceux-ci ont éprouvé une lésion par suite de l'ignorance dans laquelle les a laissés l'absence de publicité. La loi fait avec raison une différence, quant aux droits des tiers, entre les actes passés avant et ceux passés après le partage; elle peut donc établir le partage public, ou plutôt le partage transcrit, comme point de départ, pour fixer cette différence de position; mais il ne peut en être de même pour les jugements. Un jugement passé en force de chose jugée n'est plus susceptible de modifications; peu importe l'époque à laquelle il est transcrit, tant qu'il subsiste, il doit être exécuté; les tiers mêmes, qui, dans l'ignorance de la décision, auraient contracté, ne pourraient évidemment pas demander la réformation du jugement; ils devront le subir avec toutes ses conséquences, c'est-à-dire avec l'annulation de tous les actes faits en vertu d'un prétendu droit dont le jugement a déclaré la non-existence. Il serait donc impossible de dire qu'un jugement est comme non-venu, quant aux actes antérieurs à la transcription, puisque cette formalité, une fois remplie, le jugement doit nécessairement rétroagir sur tous les actes passés, quelle qu'en soit l'époque, par celui dont le droit est déclaré par justice n'avoir jamais valablement existé. Il suit de ce qui

précède, qu'on ne peut pas exiger la transcription des jugements déclaratifs aux mêmes fins que la transcription des actes déclaratifs; mais il n'en est pas moins utile d'entourer ces jugements de la plus grande publicité. Votre Commission indiquera à l'art. 3 comment, d'après elle, cette publicité doit être organisée.

La Commission propose de rédiger comme suit le deuxième § de l'art. 1^{er} :

« Il en sera de même des jugements tenant lieu de conventions ou de titres, pour la transmission de ces droits, des actes, etc., » comme au projet.

L'addition proposée fera droit aux justes observations faites à la Chambre des Représentants; elle établira l'obligation de la transcription pour les jugements tenant lieu de contrat, ainsi que pour les jugements d'adjudication, jugements qui constituent le titre de l'adjudicataire; de cette manière enfin sera réalisée cette pensée exprimée dans l'Exposé des motifs, p. 16 : « que si l'on admet la transcription dans un registre public comme signe de la propriété dans le chef des individus que ce registre désigne, il importe de soumettre à la même formalité tous les actes de mutation, quelle qu'en soit la nature. »

Le projet primitif dispensait de la transcription les servitudes apparentes, cette exception n'a pas été maintenue.

Des autorités respectables se sont montrées opposées non-seulement à la transcription des servitudes apparentes, mais même à la transcription de toutes servitudes réelles. On prétendait que cette obligation généraît les rapports de voisinage, compromettrait des droits acquis, serait même nuisible à l'agriculture, en subordonnant à une formalité certains droits dont la conservation est impérieusement commandée par l'intérêt agricole.

Ces motifs n'ont pas paru suffisants à votre Commission, pour s'écarter, en ce qui concerne les servitudes, de la règle générale ordonnant la transcription.

La loi veut introduire une utile publicité; elle veut qu'on puisse acquérir en pleine sécurité; cette sécurité n'existerait pas, si des servitudes, tenues cachées jusqu'au moment du contrat, venaient plus tard à se révéler, et devaient être respectées.

Quant aux intérêts pour lesquels on manifeste des craintes, il suffit de faire remarquer qu'ils sont garantis par des servitudes établies par la loi, et pour le maintien desquelles la transcription n'est évidemment pas exigée.

Votre Commission pense qu'il convient même de soumettre à la transcription les servitudes apparentes; cette formalité pourra, il est vrai, être parfois inutile; mais elle aura une incontestable utilité, dans le cas où le droit de servitude aura été accordé, sans être encore établi en fait, sans être manifesté, au moment de l'aliénation, par des ouvrages apparents.

Tout ce que nous avons dit jusqu'à présent s'applique aux droits réels immobiliers. Y a-t-il lieu de soumettre à la transcription d'autres droits, et notamment les baux ?

Le bail ne constitue pas un droit réel, il ne donne pas le *jus in re*, tel est le principe admis dans la loi 9, au Code de *locato conducto*. L'art. 1743 du Code civil déroge à ce principe; par un motif d'équité, et dans l'intérêt de l'agriculture, il attribue au bail quelques effets exclusivement inhérents aux droits réels d'après les principes généraux. — Si l'on tirait de cette assimilation des conséquences rigoureuses, il faudrait assujettir à la transcription tous les baux, quelle qu'en soit la durée; mais les frais considérables qu'entraînerait l'accomplissement de cette formalité, le préjudice qui pourrait résulter de son

inobservation pour l'agriculture, ont fait abandonner cette idée pour les baux ordinaires, c'est-à-dire pour les baux qui n'excèdent pas les limites d'un simple acte d'administration.

Quant aux baux à longs termes ou autorisant des paiements anticipés, ils affectent réellement la valeur de la propriété, et la transcription est jugée nécessaire en vertu des principes que nous avons déjà exposés.

Voici comment est formulé l'article qui concerne ces contrats : « Il en sera « de même des baux qui seraient de plus de neuf années, en tant qu'ils ex- « cèdent ce terme, ou qui contiendraient quittance d'au moins trois années « de loyer. »

Quel est le but de cette disposition? De ne pas astreindre l'acquéreur ou le créancier hypothécaire à respecter certaines charges que ne leur avait pas révélées la transcription. Ce but sera atteint quant à l'acquéreur; mais quant au créancier hypothécaire, s'il est garanti pour les baux antérieurs, le sera-t-il pour ceux qui seront contractés après la constitution de l'hypothèque?

Quant à ceux-ci l'article est muet, et avec raison; car, s'il y a lieu d'apporter à ce sujet quelques modifications aux principes actuellement en vigueur, ce n'est pas à l'occasion de l'art. 1^{er}, mais à l'occasion de l'art. 43, qu'il convient de les proposer. Remarquez, en effet, que dans l'article que nous discutons, il ne s'agit pas de fixer des limites aux droits du créancier ou du débiteur; on ne dit pas à celui-ci qu'il ne pourra pas louer pour tel ou tel terme, qu'il ne pourra pas stipuler de paiements anticipés; mais on lui dit : « Vous devez faire connaître exactement votre position; ce que vous aurez « tenu caché ne sera pas respecté. » Voilà ce que dit l'article proposé pour les baux antérieurs à la constitution de l'hypothèque; pour ces baux, il se borne à exiger la publicité. Mais pour éloigner le danger que l'on signale relativement aux baux consentis postérieurement à la constitution de l'hypothèque, ce n'est pas à la publicité, à la transcription qu'il faudrait recourir, c'est à la limitation du droit même. Cette question ne viendra donc utilement que lorsqu'il s'agira d'examiner les effets de l'hypothèque.

La rédaction proposée a soulevé au sein de la Commission les critiques déjà produites à la Chambre des Représentants.

Un bail de neuf ans, même non transcrit, doit être respecté par l'acquéreur et le créancier hypothécaire. La loi ne veut leur garantir qu'une chose, c'est qu'au moment de l'aliénation ou de l'adjudication, la propriété ne sera légalement vinculée que par des baux transcrits, ou, en cas de non-transcription, par des baux n'ayant qu'une durée de neuf années au plus. Maintenant, quelles seront, en ne consultant que le texte, les conséquences de l'article adopté? Un bail de dix-huit ans, par exemple, qui n'aura plus que trois ou quatre années à courir au moment de l'aliénation ou de l'adjudication, pourra être rompu s'il n'a pas été transcrit, tandis qu'un bail de neuf années non transcrit devra être respecté, si même il doit encore avoir une durée de plus de huit années.

Pour faire disparaître cette anomalie, on avait proposé à la Chambre des Représentants un paragraphe ainsi conçu : « Les baux consentis pour un terme « excédant neuf années, qui n'auraient pas été transcrits conformément au « § 1^{er}, n'ont effet vis-à-vis des tiers que pour le temps qui reste à courir soit « de la première période de neuf ans, si les parties s'y trouvent encore, soit de « la seconde et ainsi de suite. »

Cet amendement fut retiré, sur la déclaration que l'article devait être entendu en ce sens, et qu'on suivrait, dans l'application, la disposition équitable de l'art. 1429 du Code civil.

Votre Commission aurait préféré que cette déclaration passât dans la loi, et que le principe et ses conséquences y fussent clairement définis. Pour empêcher toute interprétation erronée, un membre a proposé la rédaction suivante:

« Il en sera de même des actes de renonciation à ces droits, et des baux qui
« seraient de plus de neuf années, ou qui contiendraient quittance d'au moins
« trois années de loyer. Si ces baux n'ont pas été transcrits, ils sont néanmoins
« obligatoires vis-à-vis des tiers pour le temps qui reste à courir s'il n'excède
« pas neuf années, à dater de l'aliénation ou de l'adjudication; ils sont sans
« effet pour ce qui dépasse ce terme. » La Commission entend l'article dans ce
sens, mais elle croit cet amendement inutile en présence des déclarations
faites et qui pourront être répétées au Sénat.

ART. 2.

Cet article n'admet à la transcription que les actes authentiques et les actes sous seing privé reconnus en justice ou devant notaire.

En faisant dépendre la transmission de la propriété, à l'égard des tiers, de la transcription des actes, on veut donner aux droits du propriétaire un cachet de stabilité et de publicité; mais le but serait en partie manqué, si les actes eux-mêmes n'étaient pas revêtus d'un caractère évident de certitude et de vérité. La loi, attachant un effet important à la formalité qu'elle ordonne, serait imprévoyante si elle permettait d'appliquer cette formalité à des actes dont on pourrait plus tard dénier l'existence ou la valeur.

L'acte authentique offre sans doute bien plus de sécurité que l'acte sous seing privé; il est donc naturel d'ordonner d'y recourir pour constater une chose aussi importante que la transmission de la propriété. S'agit-il de renonciation à une succession, de donations, de contrat de mariage, d'hypothèque, d'acceptation faite par le débiteur dans le cas de transport de créance, d'objets où des mineurs, des établissements publics sont intéressés, l'acte authentique est déjà de rigueur d'après le Code actuel; l'exiger pour tous les actes translatifs ou déclaratifs de propriété, c'est donc moins innover que rétablir l'harmonie dans la législation.

Votre Commission ne possède pas les éléments nécessaires pour apprécier dans quelle proportion se présentent les actes authentiques et les actes sous seing privé translatifs ou déclaratifs de propriété; elle pense pourtant que, maintenant déjà, on a recours à l'acte authentique dès que les affaires à traiter sont de quelque importance. Quant à celles-là il n'y aura donc rien de changé; quant aux autres, un tarif très-modéré, des exemptions analogues à celle que consacre la faveur du *pro Deo*, feraient cesser tous les inconvénients. Dans tous les cas, il ne faut pas perdre de vue que quelques menus frais sont amplement compensés par la sécurité des transactions, la consolidation de la propriété et le développement du crédit qui en sera la conséquence.

La mesure aurait peut-être été trop rigoureuse, si elle s'était étendue à tous les baux; mais ne concernant que les baux à long terme, et ceux qui contiennent quittance de trois ans de loyer, elle n'apportera aucune gêne aux contrats si fréquents des baux ordinaires; il est de plus à remarquer que le défaut de

transcription n'a pour conséquence que de réduire la durée des baux à neuf années.

L'obligation de transcrire *les jugements*, introduite dans l'art. 1^{er}, nécessite l'addition de ces mots à l'art. 2.

Votre Commission pense aussi qu'il est indispensable d'exiger par une disposition formelle, comme à l'art. 75, la forme authentique pour les procurations.

Elle propose en conséquence la rédaction suivante : « *Les jugements, les actes authentiques, les actes sous seing privé reconnus en justice, ou devant notaire, seront seuls admis à la transcription.* »

« *Les procurations relatives à ces actes devront être passées dans la même forme.* »

ART. 5.

Des droits réels ont été transmis, la transcription en a été faite; le propriétaire du droit est publiquement connu; mais cette qualité peut lui être enlevée; on provoque contre lui la révocation ou l'annulation de ces droits. Il est important d'avertir les tiers de l'introduction d'une semblable demande, et des risques qu'ils courent en traitant avec le propriétaire menacé. Tel est le but de l'art. 5.

L'article se borne à ordonner cette publicité, quand la révocation n'est pas de nature à préjudicier aux aliénations, hypothèques et autres charges réelles consenties avant l'action; le rapport fait à la Chambre des Représentants explique ainsi cette disposition. « En règle générale, les effets d'un jugement remontent au jour de la demande; mais lorsqu'il s'agit d'une action laissant intacts les droits concédés par l'acquéreur, jusqu'à l'époque de l'introduction de l'instance, on a considéré comme indispensable de prescrire la publicité de l'exploit introductif comme condition essentielle sans laquelle le demandeur ne peut attaquer les actes consentis pendant le litige et autres antérieurs à la réalisation du jugement intervenu. »

Quand la révocation, de même que la rescision et la résolution, fait rentrer le bien dans les mains du propriétaire primitif libre de toute charge, il est évident que l'inscription de la demande ne peut avoir aucune influence pour déterminer l'époque à dater de laquelle seront frappées de nullité les aliénations et hypothèques consenties par celui dont le droit est annulé; mais à un autre point de vue cette inscription est très-utile, même dans ces hypothèses, puisqu'elle empêche les tiers de passer de nouveaux actes dont ils pourraient être victimes.

On dit, il est vrai, que les tiers sont avertis par l'inscription du privilège qui leur fait connaître qu'une action résolutoire peut encore être intentée; mais si cela est vrai dans certains cas, il n'en est pas de même dans d'autres, notamment s'il s'agit d'annulation demandée du chef d'erreur, de lésion, de dol, etc.

Il est donc impossible de méconnaître, dans la plupart des cas, l'utilité de la mesure proposée.

Pour donner une sanction à cette obligation, on refusera toute action tant que la formalité de l'inscription n'aura pas été remplie.

Votre Commission vous propose en conséquence d'amender l'art. 3 de la manière suivante : « *Aucune demande tendant à l'annulation ou à la révocation de droits résultant d'actes soumis à la transcription ne sera recevable qu'après avoir été inscrite en marge de la transcription prescrite par l'art. 1^{er};* »

et pour que cette non-recevabilité introduite principalement dans l'intérêt des tiers ne soit pas éludée, la Commission propose d'ordonner au juge de le prononcer même d'office.

Cette précaution rend inutile la dernière partie de l'article.

Dès qu'il est certain que l'action sera toujours inscrite avant d'être admise par le juge, les règles ordinaires suffisent, et les actes seront annulés, soit à dater de la demande, soit à dater d'une époque antérieure, suivant les distinctions établies par le Code.

Les tiers ont intérêt à connaître non seulement l'existence de la demande, mais aussi les suites qu'elle a eues. Votre Commission croit utile, pour atteindre ce but, d'ordonner l'inscription du jugement, à la suite de l'inscription de la demande; l'exécution de cette mesure sera assurée par la défense faite au greffier de délivrer aucune expédition d'un jugement de cette espèce, avant qu'il lui soit prouvé qu'il a été procédé à cette inscription, dont il est chargé de fournir les éléments.

Ces dispositions seraient ainsi rédigées :

« Cette non-recevabilité sera prononcée même d'office. »

« Toute décision rendue sur une semblable demande, sera également inscrite à la suite de l'inscription ordonnée par le paragraphe précédent.

« Les greffiers ne pourront, sous peine de tous dommages et intérêts, délivrer aucune expédition de jugement de cette espèce, avant qu'il leur ait été dûment justifié, dans la forme prescrite par l'art. 82, que l'inscription a été prise. »

Quant au mode de ces inscriptions qui n'est pas réglé par ces articles, votre Commission s'en occupera à l'art. 82.

ART. 4.

Une créance privilégiée et hypothécaire peut être remboursée par le débiteur ; elle peut être cédée par le créancier. Dans ces deux cas, la créance n'existe plus relativement au créancier primitif et les tiers ont intérêt à en être informés. On a pensé néanmoins, et avec raison, qu'on ne pouvait faire dépendre de la publicité la libération des créances hypothécaires, sans quelque danger pour le débiteur, et quant à celui qui veut acquérir une créance, cette publicité lui est inutile, puisqu'il a toujours les moyens de s'assurer si la créance est encore due, en se conformant à l'art. 5.

En ce qui concerne la cession de créances de cette nature, il est important au contraire qu'elle soit rendue publique, pour empêcher le créancier primitif de céder une seconde fois un droit qui ne serait plus le sien. A cet effet, la cession ne pourra se faire que par un acte authentique ou réputé tel, et il devra être fait mention de cet acte en marge de l'inscription.

Cet article fait naître plusieurs observations. On peut d'abord se demander d'après quelles indications le conservateur fera la mention ordonnée, et comment le cessionnaire aura la preuve que la mention a été faite.

Pour les inscriptions, le rôle du conservateur est tout passif : il se borne à transcrire fidèlement sur ses registres les énonciations contenues aux bordereaux ; la remise d'un des bordereaux au créancier fournit ensuite à celui-ci la preuve que les devoirs légaux ont été accomplis. En sera-t-il de même pour les cessionnaires ? La loi ne le dit pas.

Le cessionnaire devra-t-il faire élection de domicile dans l'arrondissement où le bureau est situé, conformément à ce qu'exige l'art. 82 pour le créancier primitif ?

La nullité sera-t-elle attachée à l'omission d'une ou de plusieurs des mentions exigées, ou cette omission n'entraînera-t-elle nullité que s'il y a lésion pour les tiers (art. 82)?

Enfin l'art. 1690 du code civil continuera-t-il, pour ces sortes de créances, à recevoir son application?

Votre Commission pense devoir réserver les premières questions pour les joindre à l'examen de l'art. 82.

Une addition à cet article suffira pour combler les lacunes signalées. Quant à l'art. 1690, elle partage l'opinion émise dans le rapport du 26 février à la Chambre des Représentants, qu'il n'est pas dérogé à cet article.

Le dernier paragraphe de l'article est relatif à la cession d'une créance hypothécaire ou privilégiée non inscrite; dans ce cas, le cessionnaire, qui est premier inscrivant, aura à remplir toutes les formalités prescrites par l'art. 82. C'est ainsi que votre Commission entend ce paragraphe.

— L'art. 4 est ensuite adopté.

ART. 5.

Cet article introduit une mesure utile en permettant au *cessionnaire de s'assurer* de l'existence de la créance cédée, même avant l'échéance de celle-ci. Cette précaution permet de dispenser de la transcription les libérations de créance.

CHAPITRE I^{er}.

DISPOSITIONS GÉNÉRALES.

ART. 6.

Cet article reproduit l'art. 2092 du Code civil, en substituant aux mots : « *Quiconque s'est obligé personnellement,* » ceux-ci : « *Tout débiteur.* »

On a voulu indiquer par ce changement que cette règle s'applique non-seulement aux obligations conventionnelles, mais même aux engagements qui se forment sans convention.

Ce dernier point n'ayant jamais été l'objet d'un doute, votre Commission n'aperçoit pas l'utilité d'une modification, et elle ne peut adopter celle qui est proposée. Pour que le principe de l'article puisse recevoir application, il faut nécessairement que le débiteur soit personnellement engagé; la suppression de ce mot ne pourrait-elle pas faire supposer que cet article concerne aussi le tiers détenteur, débiteur seulement à cause de la possession du bien hypothéqué?

La Commission propose le rétablissement de l'art. 2092 du Code civil, en disant : « *quiconque est obligé,* » au lieu de « *s'est obligé.* »

ART. 7 et 8.

Ces articles sont la reproduction textuelle des art. 2093 et 2094 du Code civil.

ART. 9.

Cet article consacre un principe juste et utile. Nous ne rechercherons pas si,

d'après la législation actuelle, l'indemnité, étant chose mobilière, devait être distribuée entre tous les créanciers, ou consacrée uniquement au paiement des créanciers hypothécaires; la jurisprudence avait varié à cet égard; mais nous admettons le principe proposé, parce qu'il facilite les prêts en donnant plus de garantie aux prêteurs, et parce qu'il paraît peu rationnel et peu équitable qu'un incendie ou tout autre sinistre puisse constituer un avantage pour les créanciers chirographaires, en diminuant le gage des créanciers privilégiés.

ART. 10.

Reproduction textuelle de l'art 2120, Code civ.

CHAPITRE II.

DU PRIVILÈGE.

ART. 11 à 15.

Reproduction textuelle des art. 2095 à 2099 du Code civil.

SECTION I.

Des privilèges qui s'étendent sur les meubles et immeubles.

ART. 16.

L'article ne maintient de privilège sur les meubles et les immeubles, que celui des frais de justice; c'est une dérogation aux art. 2101 et 2104 du Code civil.

Notre Commission approuve cette limite; elle pense aussi que les créanciers privilégiés spécialement et uniquement sur les immeubles ne doivent point être exposés à perdre une partie de leur créance, parce que leur débiteur a d'autres dettes déjà garanties par un privilège sur la généralité des meubles. L'exception maintenue quant aux frais de justice, et ne pouvant s'exercer qu'à l'égard des créanciers dans l'intérêt desquels ces frais ont été faits, paraît juste à votre Commission. Ces frais ont pour but, soit de fournir des moyens de liquidation, soit de conserver le gage. Si ces frais n'avaient pas été payés par celui qui en a fait l'avance, les autres créanciers auraient dû le faire eux-mêmes, pour jouir des bénéfices de leurs droits; il est donc naturel de leur accorder la préférence; mais nous dirons avec Troplong pour bien faire comprendre le sens de notre article : « Si les frais de justice n'ont procuré qu'un « avantage spécial, leur privilège est spécial comme sa cause. Ainsi les frais « de vente et de saisie d'un meuble n'ont de privilège que sur ce meuble; « les frais de saisie et vente d'un immeuble n'ont de privilège que sur cet im- « meuble. »

La Commission adopte en conséquence le § 1^{er} de l'article.

Quant au 2^e paragraphe, elle le repousse, parce qu'il lui paraît consacrer une injustice. Si les frais ont été faits pour les meubles et les immeubles, pourquoi ne pas exercer le privilège proportionnellement sur le prix de ces deux objets? Pourquoi faire un avantage aux créanciers privilégiés sur les immeubles au

détriment des créanciers privilégiés sur les meubles? Votre Commission propose en conséquence la suppression du 2^e paragraphe.

SECTION II.

Des privilèges sur les meubles.

ART. 17.

Reproduction textuelle de l'art. 2100 du Code civ.

ART. 18.

Cet article modifie en plusieurs points l'art. 2101 du Code civil.

Les créances privilégiées sont, outre les frais de justice dont nous venons de nous occuper, les frais funéraires, les frais de dernière maladie, les salaires des gens de service, commis et ouvriers, et les fournitures de subsistances.

Ces privilèges, circonscrits dans de sages limites, se justifient facilement.

Quant aux frais funéraires, des raisons de piété et de salubrité publique ont fait consacrer ce privilège. L'article, en disant que les frais devront être en rapport avec la condition et la fortune du défunt, rappelle ce principe de la loi romaine : « *Sumptus funeris arbitrantur pro facultatibus vel dignitate defuncti.* » (L. 12, § 5, ff., de religiosis et sumptibus funerum.)

Le privilège pour frais de dernière maladie est fondé sur une raison d'humanité; ce privilège est limité à un an pour mettre l'article en rapport avec l'art. 2272 du Code civil sur la prescription de ces créances.

Le privilège pour fourniture de subsistances procède de la même cause que celui pour frais funéraires et celui pour frais de dernière maladie; la Loi ajoute que ce privilège s'exercera pour les fournitures faites pendant les six mois qui précèdent la mort, le dessaisissement ou la saisie du mobilier; mais il en est de même des deux privilèges précédents, comme le rapport fait à la Chambre (page 21) le reconnaît formellement en ce qui concerne les frais de dernière maladie. Il serait convenable, pour empêcher tout doute, de consigner cette déclaration dans la loi.

Le dernier paragraphe, sans nuire aux créanciers privilégiés sur les immeubles, accorde éventuellement une préférence sur ces mêmes immeubles aux créanciers dont nous venons de mentionner les titres. Votre Commission approuve cette disposition.

Elle vous propose de rédiger l'article de la manière suivante :

ART. 18.

« Les créances privilégiées sur la généralité des meubles sont celles ci-après exprimées, et s'exercent dans l'ordre suivant :

« 1^o Les frais de justice faits dans l'intérêt commun des créanciers ;

« 2^o Les frais funéraires en rapport avec la condition et la fortune du défunt ;

« 3^o Les frais de dernière maladie pendant un an ;

« 4^o Les salaires des commis et gens de service pour six mois, et celui des ouvriers pour un mois ;

« 5° Les fournitures de subsistances faites au débiteur et à sa famille, pour six mois.

« Les époques indiquées aux trois paragraphes précédents sont celles qui précèdent la mort, le dessaisissement ou la saisie du mobilier. »

§ 2. — Des privilèges sur certains meubles.

ART. 19.

Cet article maintient, avec quelques changements que nous allons successivement examiner, tous les privilèges écrits dans l'art. 2102 du Code civil.

Deux modifications sont apportées à l'art. 2102 quant aux loyers et fermages des immeubles : d'abord une distinction est faite entre les loyers de fermes et les loyers des maisons ; ensuite, on fixe des limites au privilège pour loyers échus sans distinction si le bail est authentique ou sous seing privé.

Ces changements ont obtenu l'approbation de votre Commission ; ils font cesser une controverse relativement à l'étendue du privilège pour les loyers échus en cas de bail sous seing privé ; ils punissent la fraude et même la simple négligence du propriétaire, et enfin, s'appuyant sur l'expérience et la pratique, ils accordent un privilège plus long pour les loyers des fermes que pour les loyers des maisons.

Les autres modifications apportées concernent le privilège pour le prix d'effets mobiliers non payés, et pour les frais de voiture. Quant au prix des effets mobiliers non payés, on propose de faire cesser le privilège si ces effets sont devenus immeubles par incorporation ou par destination. Pour les meubles incorporés à l'immeuble, cela ne peut faire aucun doute ; mais la question est délicate pour les meubles devenus immeubles seulement par destination. Dans le premier rapport fait à la Chambre, page 25, on lit : « Il en serait autrement s'il s'agissait seulement d'un objet immobilisé par destination, mais non attaché à la propriété immobilière. En ce cas, la Commission pense que le privilège du vendeur doit être maintenu, parce que ce meuble a une existence distincte de l'immeuble. C'est en ce sens qu'elle a formulé la disposition du projet. »

Dans un sixième rapport, n° 70, une opinion contraire est développée en ce terme :

« Quant aux objets immobilisés par destination, sans connexité physique avec le sol, la Commission a pensé devoir admettre le même principe, d'abord parce qu'il est déjà établi par l'amendement voté dernièrement par la Chambre, à l'occasion de la loi sur les faillites ; en second lieu, parce que les privilèges sont de droit étroit, et que pour prévenir les nombreuses contestations qu'un principe contraire ne manquerait pas de faire naître, il convient de limiter positivement le privilège aux effets mobiliers proprement dits. Enfin la nécessité d'une exception ne se fait réellement sentir que relativement aux machines et appareils. »

Il paraît à votre Commission que cette dernière opinion doit être suivie.

C'était la pensée primitive de la loi qu'un de ses auteurs, M. de Brouckere, a fait connaître à la Chambre (séance du 5 février) en ces termes : « La Commission n'a voulu accorder aucun privilège ni pour les objets devenus immobiliers, par incorporation, ni pour ceux qui auraient été immobilisés par destination. »

La disposition proposée est en outre en harmonie avec l'art. 592, Code de procédure civile, qui, en établissant le mode d'exécution sur les meubles, défend de saisir les objets que la loi déclare immeubles *par destination*; expressions qui s'appliquent à l'immobilisation par simple destination, comme à l'immobilisation par incorporation. — Suivant la nature des objets vendus, le vendeur a dû savoir qu'ils pouvaient devenir immeubles par la seule volonté de l'acheteur; c'était donc à lui à n'accorder de terme qu'à un acheteur solvable. Le privilège sur les meubles n'ayant pas de publicité, il est dans l'esprit de la loi de le restreindre plutôt que de l'étendre.

Ces observations ne doivent-elles pas également s'appliquer au privilège établi par le numéro précédent, relatifs aux frais faits pour la conservation de la chose? Un créancier de ce chef aura-t-il le droit, dans tous les cas, de faire détacher de l'immeuble, et de faire vendre à son profit exclusif un objet mobilier pour la conservation duquel il aura fait des dépenses, mais qui, aux yeux de tous, augmente la valeur de l'immeuble dont légalement il est censé faire partie?

Votre Commission pense qu'il y a lieu d'appliquer les mêmes principes à ces deux privilèges.

Une exception, commandée par l'intérêt du commerce et de l'industrie, maintient le privilège pour la vente des machines et appareils, même dans le cas où ces objets seraient devenus immeubles par destination ou incorporation. Ce principe a été admis dans la nouvelle loi sur la faillite, qui supprime, d'une manière générale, en cas de faillite, le privilège dont parle l'art. 2102, n° 4, du Code civil, et ne l'admet, par exception, que pour cette seule espèce d'effets mobiliers.

Il ne s'agit pas, dans la loi actuelle, de régler ce qui doit se passer dans le cas spécial de la faillite, il ne faut donc pas reproduire la disposition de cette dernière loi, mais uniquement chercher à mettre les deux lois en harmonie entre elles. Or, ce n'est point à cela que s'est borné l'article que nous discutons, et conséquemment votre Commission pense qu'il doit être amendé. Quelques mots vont justifier cette opinion.

Le n° 5 porte : « Le prix d'effets mobiliers non payés, s'ils sont encore en la possession du débiteur, soit qu'il ait acheté à terme ou sans terme, et pour autant que ces effets mobiliers ne soient pas devenus immeubles par destination ou par incorporation. »

Vient ensuite un paragraphe ainsi conçu : « Néanmoins, le prix des machines et appareils ne sera privilégié que pendant deux ans à partir de la livraison. »

Ainsi la vente des machines et appareils, que l'on veut favoriser, est au contraire traitée plus défavorablement que les ventes des autres objets mobiliers, puisque dans le cas de vente de machines et appareils le privilège est limité à deux ans.

En cas de faillite, alors que tout privilège de cette nature vient à cesser, maintenir spécialement celui relatif aux machines et appareils, même en la limitant à deux ans, est une faveur; mais cette limite a un tout autre caractère si on l'étend aux cas ordinaires, si on en fait une règle générale.

Que veut établir l'art. 19 de la loi hypothécaire? Que le vendeur des machines et appareils même devenus immeubles par destination conservera son privilège; mais pour ce cas, et pour ce cas seulement, la loi entend limiter ce privilège à deux années.

Le paragraphe qui suivrait le n° 5 qui vient d'être transcrit pourrait être rédigé comme suit : « *Sauf, s'il s'agit de machines et appareils employés dans les établissements industriels; dans ce cas et pour ces objets, le privilège sera maintenu pendant deux ans à partir de la livraison, si le vendeur s'est conformé à ce que prescrit la loi des faillites pour la conservation de ce privilège.* »

Cette modification nécessite la suppression du mot *saisie-exécution* dans le paragraphe suivant; puisque les machines et appareils non immobilisés sont laissés dans la règle commune, et que le privilège qui les concerne n'est pas limité à deux ans, on ne peut pas dire qu'il n'est maintenu au delà de ces termes qu'en cas de saisie-exécution.

Votre Commission propose aussi de substituer pour plus de correction et de clarté à ces mots : *avant les deux années*, ceux-ci : *avant l'expiration des deux années depuis la livraison*.

Après avoir reproduit la disposition du Code relative à la revendication, l'article ajoute : « La déchéance de l'action revendicatoire emporte également celle de l'action en résolution à l'égard des autres créanciers. »

Votre Commission adopte ce changement. Tant que l'objet mobilier est en la possession de l'acheteur, celui-ci est exposé à l'action en revendication, et le délai de huitaine pour l'exercer est bien suffisant; si les objets ne sont plus en la possession de l'acheteur, à quoi sert l'action en résolution, en présence de ce principe qu'en *fait de meubles la possession vaut titre*?

Le n° 7, concernant le privilège pour frais de voitures, apporte d'utiles modifications aux dispositions existantes.

On avait douté si le privilège du voiturier s'étendait à toutes les sommes qui peuvent lui être dues du chef de transports précédents; ce doute est résolu dans le sens de la spécialité de privilège; d'un autre côté, la loi nouvelle conserve avec raison le privilège du voiturier pendant vingt-quatre heures après la remise de l'objet voituré du propriétaire ou au destinataire.

Outre les amendements que vient d'indiquer votre Commission, elle vous propose d'ajouter aux mots *ustensiles* ceux-ci : *servant à l'exploitation*.

Il lui paraît utile d'expliquer ce mot dans le sens que les auteurs lui donnent, maintenant qu'un privilège spécial est accordé pour la vente de ces objets dans l'article dont nous nous occupons.

D'après ces observations l'art. 19 serait ainsi rédigé :

ART. 19 (2202).

« Les créances privilégiées sur certains meubles sont :

« 1° Les loyers et fermages des immeubles, sur les fruits de la récolte de l'année, et sur le prix de tout ce qui garnit la maison louée ou la ferme, et de tout ce qui sert à l'exploitation de la ferme, savoir, pour deux années échues, s'il s'agit d'une maison; pour trois années échues, s'il s'agit d'une ferme; en outre pour l'année courante, ainsi que pour celle qui suivra, et même, si les baux sont authentiques ou si, étant sous signature privée, ils ont une date certaine, pour tout ce qui est à échoir; dans ce dernier cas, les autres créanciers ont le droit de relouer la maison ou la ferme, pour le restant du bail, et de faire leur profit des baux ou fermages, à la charge toutefois de payer au propriétaire tout ce qui lui serait encore dû.

« Le même privilège a lieu pour les réparations locatives et pour tout ce qui concerne l'exécution du bail.

« Le propriétaire peut saisir les meubles qui garnissent sa maison ou sa ferme, lorsqu'ils ont été déplacés sans son consentement, et il conserve sur eux son privilège, pourvu qu'il en fasse la revendication : lorsqu'il s'agit d'un mobilier qui garnissait une ferme, dans le délai de quarante jours, et dans celui de quinzaine, il s'agit de meubles garnissant une maison ;

« 2° Les sommes dues pour les semences ou pour les frais de la récolte de l'année, sur le prix de cette récolte, et celles dues pour les ustensiles servant à l'exploitation, sur le prix de ces ustensiles ;

« 5° La créance, sur le gage dont le créancier est saisi ;

« 4° Les frais pour la conservation de la chose,

« 5° Le prix d'effets mobiliers non payés, s'ils sont encore en possession du débiteur, soit qu'il ait acheté à terme ou sans terme.

« Le privilège établi par les nos 4 et 5 cesseront d'avoir effet si ces objets mobiliers sont devenus immeubles par destination ou incorporation ; *sauf s'il s'agit de machines et appareils employés dans les établissements industriels ; dans ce cas et pour ces objets, le privilège sera maintenu pendant deux ans à partir de la livraison, si le vendeur s'est conformé à ce que prescrit la loi des faillites pour la conservation de ce privilège.*

« En cas de saisie immobilière pratiquée sur les machines ou appareils, ou de faillite du débiteur déclarée avant l'expiration des deux années, le privilège continuera de subsister jusqu'après la distribution des deniers ou la liquidation de la faillite.

« Si la vente a été faite sans terme, le vendeur peut même revendiquer les objets vendus, tant qu'ils sont en la possession de l'acheteur, et en empêcher la revente, pourvu que la revendication soit faite dans la huitaine de la livraison, et qu'ils se trouvent dans le même état que lors de la livraison.

« La déchéance de l'action revendicatoire emporte également celle de l'action en résolution à l'égard des autres créanciers.

« Il n'est rien innové aux lois et usages du commerce sur la revendication ;

« 6° Les fournitures d'un aubergiste, sur les effets du voyageur qui ont été transportés dans son auberge ;

« 7° Les frais de voiture et les dépenses accessoires, sur la chose voiturée, pendant que le voiturier en est saisi, et pendant les vingt-quatre heures qui suivront la remise au propriétaire ou destinataire, pourvu que celui-ci en ait conservé la possession ;

« 8° Les créances résultant d'abus et prévarications commis par les fonctionnaires publics dans l'exercice de leurs fonctions, sur les fonds de leur cautionnement, et sur les intérêts qui peuvent en être échus. »

§ III. — Du rang des privilèges mobiliers en cas de concours entre eux.

Sans pouvoir établir de règles fixes pour tous les cas de concours, on a pensé qu'il était utile de donner aux juges certaines indications qui pourront les guider même pour les cas non-prévus.

ART. 20.

Il n'est pas contesté que le privilège des frais de justice doit avoir le premier rang.

Cet article a été admis sans discussion.

ART. 21.

Le principe consacré par cet article est juste.

Qui peut se plaindre que celui auquel on doit la conservation de la chose soit d'abord payé? S'il n'avait pas fait de frais, le gage de tous les autres créanciers aurait disparu. Mais si, après que la chose a été conservée par ses soins, d'autres privilèges sont créés, ces créanciers nouveaux ne doivent pas voir leurs droits réduits par le paiement privilégié de frais antérieurs qu'ils ont pu ignorer.

La rédaction de cet article paraît devoir être modifiée : au lieu de dire que des CRÉANCIERS *priment des PRIVILÈGES*, la Commission propose la rédaction suivante :

« *Les frais faits pour la conservation de la chose priment les privilèges antérieurs; ils priment même dans tous les cas les privilèges compris dans les trois derniers numéros de l'art. 18.* »

ART. 22.

Il est convenable de préférer le créancier gagiste, l'aubergiste et le voiturier au vendeur. Celui-ci a pu prendre des précautions que ne comporte pas la nature des opérations faites par ceux-là ; la préférence cesserait d'être juste si ces créanciers avaient eu connaissance, en recevant l'objet, que le prix est encore dû. Dans ce cas, la préférence est avec raison accordée au vendeur.

L'article met le privilège du bailleur avant celui du vendeur de l'objet mobilier, à moins que celui-ci n'ait fait connaître au bailleur que le prix n'en avait pas été payé.

Le vendeur ne peut conserver son privilège que si l'objet vendu est encore en la possession du débiteur ; la prudence lui commande donc de s'assurer de l'endroit où il se trouve déposé, et si cet objet est placé dans une maison louée, la bonne foi veut qu'il avertisse le bailleur que cet objet n'est pas payé. Le bailleur, au contraire, n'a pas la même facilité pour rechercher si les meubles qui garnissent sa maison sont ou non payés ; il est donc naturel et équitable que la loi lui vienne en aide.

ART. 23.

Cet article reproduit le § 3, n° 10 de l'art. 2012 du Code civ., il faudra y ajouter les mots *servant à l'exploitation*, déjà introduits au n° 2 de l'art. 19.

ART. 24.

La faveur accordée aux frais funéraires se justifie par les considérations déjà développées, pour motiver l'existence de ce privilège. Toutefois ce privilège,

s'étendant sur la généralité des meubles, pourra presque toujours utilement s'exercer, en respectant le privilège spécial de l'aubergiste, du voiturier et du créancier gagiste ; ceux-ci devront donc être préférés.

ART. 25.

Faut-il faire primer les privilèges généraux par les privilèges spéciaux ? ou faut-il adopter l'opinion contraire ? C'est une question qui divise les jurisconsultes les plus distingués.

Le projet a fait sagement en n'adoptant pas une règle absolue, et après avoir mis sur la première ligne les privilèges généraux des frais de justice et des frais funéraires, il déclare que les autres privilèges généraux seront primés par les privilèges spéciaux. En examinant chacun de ces privilèges, on reconnaît facilement l'équité et la sagesse de ce classement.

SECTION III.

Des privilèges sur les immeubles.

ART. 26.

Cet article comble plusieurs lacunes que présentait l'art. 2103.

Le n° 1^{er} maintient le privilège du vendeur. Les n° 2 et 5 de l'art. du Code civil auxquels s'appliquent les règles générales en matière de subrogation sont supprimés.

Les n° 2 et 3 établissent un privilège en faveur des copermutants et du donateur pour les soultes, charges et autres prestations liquides imposées par les actes.

Le n° 4 est relatif aux cohéritiers et autres copartageants que la loi met avec raison sur la même ligne.

Ce numéro n'étend le privilège pour le paiement de la soulte et du retour de lots qu'aux biens chargés de la soulte ; le code l'étendait à tous les immeubles de la succession. L'innovation proposée pourra, dans certaines circonstances exceptionnelles, porter préjudice au copartageant créancier de la soulte ; mais quant à lui, il devra s'imputer d'avoir accepté une garantie insuffisante, ou sujette à détérioration ; et quant aux autres cohéritiers, il y a un grand intérêt à ce que tous leurs biens ne soient point grevés d'une inscription à raison d'une dette souvent minime et dont ils ne sont pas personnellement débiteurs.

Le projet primitif avait supprimé le privilège accordé par le Code pour la garantie du partage ; il avait paru aux auteurs de la loi inutile et dangereux de consacrer un privilège pour une créance incertaine et indéterminée.

Cette suppression n'a pas été admise par la Chambre, qui a consacré un privilège pour la garantie établie par l'art. 884 du Code civil, mais seulement sur les immeubles compris dans le lot du garant, en exigeant que l'acte de partage indiquât une somme fixe pour les cas d'éviction. C'est un privilège spécial qui est créé à raison de certains biens spécifiés dont l'éviction peut paraître à craindre au moment du partage. Restreint de cette manière, ce pri-

vilège n'offre pas les dangers signalés par les auteurs du projet, et il est en harmonie avec les principes de la loi.

Il est bien entendu que les art. 885 à 886 du Code civil, relatifs à la garantie personnelle des copartageants, conservent toute leur force.

L'article accorde aussi un privilège sur l'objet licité pour le paiement du prix de licitation.

Ici se présente une question relative aux droits des tiers au profit desquels des charges auraient été établies dans les contrats.

Le premier rapport fait à la Chambre s'exprimait ainsi (page 27) : « Le projet accorde aussi privilège aux tiers en faveur desquel les donataire a été soumis aux charges en question ; nous approuvons ce changement qui est fondé en raison..... Du reste nous avons pensé qu'il fallait appliquer ce principe non-seulement à la donation, mais encore à la vente, à l'échange et au partage dans lesquels il aurait été établi des charges en faveur d'un individu, même étranger au contrat. »

Une disposition avait été proposée dans ce sens, par la Commission de la Chambre ; mais elle l'a ensuite abandonnée, et ne l'a conservée que quant aux donations ; le rapport du 29 janvier nous l'apprend sans en faire connaître le motif.

La discussion qui a eu lieu le 4 février n'explique pas davantage les causes de ce changement.

M. le Ministre de la Justice, auquel votre Commission a demandé des explications à cet égard, lui a fait connaître que si la loi ne mentionne le privilège en faveur du tiers que pour le cas de donation, c'est que dans les autres contrats le tiers n'a aucun intérêt à l'obtenir personnellement, puisqu'il conserve toujours son action contre son débiteur, dont il peut exercer les droits.

Ces motifs n'ont pas convaincu votre Commission. En effet, si la transcription de l'acte ne vaut pas inscription pour le tiers, il sera privé de tout privilège, si le vendeur, par exemple, renonçait au sien ; or quel motif y aurait-il de traiter le tiers plus défavorablement lorsque des stipulations sont faites à son profit dans un contrat de vente que dans un contrat de donation ?

Votre Commission demande, en conséquence, le rétablissement de la disposition proposée d'abord par la Commission de la Chambre des Représentants, qui est conçue en ces termes :

« Dans les cas prévus par les paragraphes précédents, le privilège appartient également au tiers au profit duquel il aurait été établi des charges pécuniaires et autres prestations liquides ou évaluées dans l'acte, comme condition de la vente, de l'échange de la donation, du partage ou de la licitation. »

Par le n° 5, on étend aux ouvriers employés pour défricher les terres et dessécher les marais, le privilège accordé déjà aux entrepreneurs, architectes, etc.

La protection que mérite l'agriculture justifie cette addition ; on doit également applaudir à l'obligation imposée d'appeler les créanciers inscrits. C'est leur donner les moyens de sauvegarder leurs droits.

ART. 27.

Cet article est nouveau, il contient une disposition équitable et conforme aux principes que la loi a pour but de faire prévaloir.

L'inscription du privilège avertit les tiers; ils savent qu'ils ne peuvent acquérir qu'un droit résoluble; mais quand le créancier primitif a négligé de conserver son privilège, il ne faut pas lui accorder la faculté d'en obtenir indirectement les avantages au détriment des tiers, qui seraient ainsi victimes de sa propre négligence.

SECTION IV.

Comment se conservent les privilèges.

ART. 28.

Cet article est la reproduction de l'art. 2106 du Code civil, sauf la suppression de la phrase: *de la manière déterminée par la loi, et à compter de la date de cette inscription, sous les seules exceptions qui suivent*; et l'addition de celle-ci: *à l'exception du privilège des frais de justice.*

Cet article, qui établit un système complet de publicité et fait disparaître une phrase équivoque et vicieuse, a été admis par votre Commission.

ART. 29, 30, 31 et 32.

Ces articles indiquent de quelle manière se conservent les privilèges du vendeur, du copermutant, du donateur, du cohéritier et du copartageant.

D'après le projet primitif, le privilège devait être inscrit dans un certain délai, et alors il remontait à la date de l'acte, ce qui est conforme à la nature du privilège; maintenant aucun délai n'est fixé; mais la transcription valant inscription, et la transcription étant obligatoire pour tous les actes translatifs de droits réels immobiliers, il ne paraît pas qu'il puisse résulter d'inconvénients de la disposition nouvelle.

Supposons, en effet, une vente non transcrite, et dont le prix soit encore en partie dû: le privilège ne peut pas exister tant que la vente elle-même n'existe pas à l'égard des tiers: elle ne sera complète que par la transcription.

Avant l'accomplissement de cette formalité, personne n'a pu avec sécurité traiter, avec l'acheteur, d'aucun droit relatif à l'immeuble; celui à qui il aurait voulu vendre, celui à qui il aurait voulu hypothéquer, lui aurait nécessairement demandé de consolider sa propriété par la transcription, alors, à l'instant le privilège serait apparu, et aurait nécessairement primé toutes les charges dont, avant la transcription, l'acheteur aurait pu grever l'immeuble. Il n'y a donc aucune crainte de lésion, ni pour les tiers, ni pour le vendeur.

Votre Commission propose à l'art. 32 de supprimer ces mots: *sur les biens chargés de soultte ou licités*; expressions qui restreignent le privilège écrit dans l'art. 26, n° 4, en ne mentionnant pas les immeubles compris dans le lot du garant.

Elle vous propose en outre de consigner dans un paragraphe final, applicable aux art. 29, 30, 31 et 32, que la transcription vaudra inscription pour tous les ayant droits. De cette manière on évitera la répétition de cette phrase à chaque article, et on fera disparaître ce que l'art. 30 avait d'incomplet.

Enfin, si l'amendement de l'art. 26 est admis, l'article 32 devrait se terminer par le paragraphe suivant: « *Les transcriptions ordonnées par les quatre*

articles qui précèdent vaudront également inscription pour les tiers au profit desquels des charges ou des prestations auraient été stipulées. »

Dans ce cas on devrait naturellement retrancher à l'art. 31 ces mots : *ainsi que pour le tiers au profit duquel les charges ou prestations auraient été stipulées. »*

ART. 33.

Cet article ordonne au conservateur, sous peine de tous dommages et intérêts envers les tiers, de faire d'office les inscriptions en vertu des actes transcrits conformément aux quatre articles précédents.

Cette formalité, considérée comme mesure d'ordre, est évidemment avantageuse aux tiers, dont elle facilite les recherches. Mais est-ce une simple mesure d'ordre? c'est ce que nous examinerons en nous occupant de l'article suivant.

ART. 34.

Cet article permet aux personnes désignées aux art. 29 à 32 de dispenser le conservateur de prendre inscription d'office ; dans ce cas elles sont déchues du privilège et des actions mentionnées à l'art. 27 ; mais elles peuvent, en vertu de leurs titres, prendre une inscription hypothécaire.

Cette dispense d'inscription est considérée comme une renonciation au privilège ; mais s'il n'y a pas eu inscription, y a-t-il déchéance même si les parties n'ont donné à cet égard aucune dispense au conservateur ?

Votre Commission ne le croit pas. Les art. 29 à 32 sont formels ; la transcription vaut inscription ; les parties ne doivent pas être victimes de la négligence d'un fonctionnaire. Pour les tiers le danger n'est pas le même ; à défaut d'inscription, leurs recherches seront plus difficiles, il est vrai, mais ils pourront néanmoins toujours s'assurer si l'acte a été transcrit et si le privilège a été ainsi conservé. Si l'inscription faite par le conservateur était exigée à peine de nullité, il faudrait, comme en matière d'inscription hypothécaire, obliger le conservateur à fournir à l'intéressé la preuve qu'il a été satisfait à la loi.

ART. 35.

Cet article érige en disposition légale un avis du conseil d'État du 22 janvier 1808. Cette mesure, tendant à augmenter la publicité, est approuvée par la Commission.

Si l'inscription n'avait pas été faite lors de la transcription, cette transcription ne vaudra évidemment inscription que pour le temps pendant lequel l'inscription même aurait conservé le privilège ; il en résulte donc qu'au bout de quinze ans le créancier devra faire inscrire, s'il veut conserver son privilège, tout comme il aurait dû renouveler son inscription si elle avait été faite lors de la transcription.

ART. 36.

L'art. 2110 du Code civil, que reproduit l'art. 36 avait donné matière à controverse, relativement à l'époque ordonnée pour l'inscription du premier

procès-verbal. La loi actuelle décide que cette inscription se fera avant le commencement des travaux. Votre Commission donne son adhésion à cette interprétation ; c'est, d'après elle, le seul moyen de constater d'une manière réelle le changement de valeur qu'a subi l'immeuble. Cette constatation, faite contrairement avec les créanciers inscrits (art. 26), donne toutes les garanties désirables.

L'article introduit une seconde modification utile, il fixe une époque rapprochée pour l'inscription du second procès-verbal. Le privilège devant rétroagir à la date du premier procès-verbal, il était convenable d'accélérer autant que possible l'accomplissement des devoirs nécessaires pour rendre publique la charge dont l'immeuble est grevé.

ART. 57.

D'après l'art. 878 et l'art. 2111 du Code civil les créanciers du défunt et les légataires ont le droit de demander que les biens et les dettes provenant de la succession ne se confondent pas avec les biens et les dettes personnels de l'héritier ; c'est ce qu'on appelle la séparation des patrimoines. Ce privilège par sa nature même doit s'étendre sur les meubles et les immeubles.

Quant aux meubles, on ne déroge en rien aux règles établies par le Code civil ; quant aux immeubles, quelques précautions nouvelles sont introduites.

L'art. 2111 ne prescrit aucun délai pour intenter l'action en séparation de patrimoines ; elle peut être utilement exercée (conformément à l'opinion généralement admise) tant que les immeubles existent dans la main de l'héritier. (Art. 880 du Code civil.)

La législation actuelle ne défend expressément, pendant les six mois accordés pour prendre l'inscription, que l'établissement des hypothèques ; mais elle ne dit rien quant aux aliénations faites pendant cette période.

L'art. 57 comble ces deux lacunes. Jusqu'à l'expiration d'un délai de six mois, à partir de l'ouverture de la succession, aucune aliénation, aucune hypothèque ne pourra être consentie ; il est naturel de mettre ces deux facultés sur la même ligne. Permettre d'aliéner et d'hypothéquer pendant le délai accordé pour inscrire, serait la plupart du temps rendre illusoire ce droit d'inscription.

La demande en séparation, devra être formée dans l'année qui suivra l'expiration des six mois, ou dans l'année qui suivra l'inscription ; passé ce délai, elle ne sera plus recevable même, si les immeubles sont encore entre les mains de l'héritier. Tel est le sens que présente le § aux yeux de votre Commission.

Quel doit être en effet le but de la loi ? D'empêcher, comme le dit le Rapport du 5 février, que la position de l'héritier ne reste longtemps incertaine, et de faire en sorte que les tiers puissent la connaître dans un bref délai. A cette fin, l'inscription, prise dans les six mois de l'ouverture de la succession, maintient debout, pendant un an seulement après cette inscription, le droit de demander la séparation des patrimoines.

Quand le délai est expiré, l'action n'est plus recevable ; l'inscription, qui avait été prise uniquement (V. MARCADÉ, *Eléments de droit civil français*) en vue d'un privilège futur, devient inutile, est frappée de déchéance. Ce n'est donc que lorsqu'il y a eu inscription dans les six mois qu'il peut être question

de fixer un délai pour l'introduction de la demande en séparation de patrimoines, puisque cette inscription est un préalable indispensable. (Rapport fait à la Chambre le 15 mars 1850, p. 20.)

A défaut d'inscription dans les six mois, les legs et créances restent hypothécaires, mais le privilège a disparu, et avec lui le droit de demander la séparation de patrimoines. Le patrimoine du défunt et celui de l'héritier se seront confondus, ce qui résulte évidemment du droit qu'a l'héritier, passé les délais accordés aux créanciers et aux légataires, de constituer valablement, pour garantie de ses propres dettes, des hypothèques sur les biens de la succession ; on ne pourrait du reste maintenir, sans de grands inconvénients, le droit de demander en quelque sorte indéfiniment la séparation de patrimoines ; or c'est ce qui arriverait dans le système du projet. Il ne fixe aucun délai pour la prise de l'inscription simplement hypothécaire, et permet d'intenter l'action en séparation dans l'année de cette inscription. Cette faculté à peu près illimitée paraît inadmissible à votre Commission. Il faut donc dire que l'action sera intentée dans le délai fixé à peine de déchéance, et appliquer à l'inaction, pendant le terme accordé, la même conséquence qu'au défaut d'inscription.

Votre Commission a remarqué une autre lacune dans l'article ; il porte que les créanciers et les légataires conservent le droit de demander la séparation des patrimoines à l'égard des héritiers, des représentants du défunt, sans mentionner les créanciers.

Votre Commission vous propose de rétablir ces mots qui se trouvent dans le Code civil et dans le Projet primitif de la Commission. De cette manière il y aura harmonie entre l'article 57 et l'art. 878 du Code civil.

L'article serait rédigé comme suit :

« Les créanciers et légataires ayant, aux termes de l'art. 878 du Code civil, le droit de demander la séparation des patrimoines, conservent ce droit à l'égard des créanciers, des héritiers ou des représentants du défunt sur les immeubles de la succession par l'inscription prise sur chacun des immeubles dans les six mois de l'ouverture de la succession. Jusqu'à l'expiration de ce délai, aucune hypothèque ne peut être établie sur ces biens, ni aucune aliénation en être consentie par les héritiers ou représentants du défunt au préjudice des créanciers ou légataires.

« La demande en séparation de patrimoines sera formée, à peine de déchéance, dans l'année qui suivra l'inscription. S'il n'a été pris aucune inscription en temps utile, ou si l'inscription prise n'a pas été suivie dans le délai fixé d'une demande en séparation, les créances et legs ne cesseront pas d'être hypothécaires, à l'égard des créanciers personnels de l'héritier, mais l'hypothèque ne datera que du jour de l'inscription.

« A l'égard des tiers acquéreurs, cette hypothèque n'aura d'effet qu'autant que l'inscription aura été prise avant la transcription de l'acte de mutation. »

ART. 58.

Reproduction de l'art. 2112 du Code civil avec l'obligation de se conformer à l'art. 4 de la loi actuelle.

CHAPITRE III.

DES HYPOTHÈQUES.

ART. 59 ET 40.

Reproduction textuelle des art. 2114 et 2115 du Code civil.

ART. 41.

D'après cet article, l'hypothèque est légale, conventionnelle ou testamentaire; on ajoute l'hypothèque testamentaire et on supprime l'hypothèque judiciaire.

Il n'y a aucune contestation sur le maintien de l'hypothèque conventionnelle. Quant à l'hypothèque testamentaire, le principe s'en trouve déjà dans l'art. 1017 du Code civil; mais il convient de le modifier en vue de la spécialité et de la publicité, base du système actuel. — Les légataires, en demandant la séparation de patrimoines, obtiennent un privilège; comment refuserait-on au testateur lui-même le droit d'accorder une hypothèque spéciale à celui de ses légataires auquel il porte le plus grand intérêt?

Nous examinerons ce qui concerne l'hypothèque légale quand nous nous occuperons des droits qu'elle est destinée à sauvegarder. — Nous abordons maintenant la question de l'hypothèque judiciaire. Faut-il la supprimer? Faut-il la maintenir en la spécialisant? Faut-il, en cas de suppression, la remplacer par l'opposition immobilière?

« La raison, qui a déterminé le législateur, dit Troplong, à donner à la chose
« jugée la sanction d'une hypothèque, c'est la nécessité d'assurer l'exécution
« des arrêts de la justice. D'après les principes généraux, lorsque les obliga-
« tions d'une partie sont déclarées par un jugement, elles deviennent plus
« étroites et plus respectables; la condamnation forme en quelque sorte une
« obligation nouvelle qui sanctionne la première, convertit l'action primitive
« en action *judicati*, et rend ainsi meilleure la condition du créancier. Il est
« donc naturel que lorsqu'une décision judiciaire est venue fortifier le con-
« trat et l'obligation originaire, la créance se trouve investie d'une hypothè-
« que qu'elle n'avait pas auparavant. »

Ce passage résume tout le système des partisans de l'hypothèque judiciaire, et nous devons ajouter que cette opinion est adoptée par la presque totalité des Cours et des Facultés de droit de France.

Ces imposantes autorités n'ont pas convaincu la majorité de votre Commission, et elle demande avec la Chambre des Représentants et le Gouvernement la suppression de l'hypothèque judiciaire. Cette suppression sera pour plusieurs de nos provinces un retour à l'ancien droit qui n'admettait pas l'hypothèque judiciaire, comme nous l'apprend la jurisprudence du Grand Conseil de Malines. (Dulaury, t. II, pag. 406 et 407.)

Accorder l'hypothèque judiciaire, c'est en quelque sorte permettre au créancier d'opérer une novation sans l'assentiment de son débiteur, puisque, d'après Troplong, la condamnation forme une obligation nouvelle. Or, quel motif puissant peut justifier une semblable dérogation aux principes?

La loi distingue entre les créanciers chirographaires et les créanciers hypothécaires ; chaque créancier prend librement la position qui lui convient ; le débiteur a peut-être accordé des intérêts plus élevés à son créanciers parce que celui-ci consentait à se contenter d'une garantie personnelle sans exiger d'hypothèque.

En vertu de quel principe un jugement viendrait-il modifier cet état de choses et altérer la base même de la convention ? Est-il vrai de dire que l'hypothèque judiciaire est nécessaire pour assurer l'exécution des arrêts de la justice ? Mais ceux qui mettent ce motif en avant perdent de vue que l'hypothèque n'est pas un mode d'exécution, qu'elle est uniquement une mesure conservatoire, et qu'ainsi l'absence de cette mesure ne peut aucunement entraver l'exécution des jugements ; cette mesure est du reste impossible si le débiteur n'a que des meubles ; dans ce cas, les jugements sont-ils frappés d'inexécution ?

On est allé jusqu'à présenter les conséquences de cette suppression comme absurdes et immorales (lettre récente de M. Mercier, doyen des avocats de Paris), en supposant qu'elle permettrait au débiteur condamné de disposer de ses biens ou de les hypothéquer au préjudice de la condamnation qu'il aurait encourue ; mais ce danger est-il sérieux ? Remarquons d'abord qu'avant la condamnation le débiteur peut maintenant déjà disposer de ses biens : il n'y a donc rien de changé sous ce rapport. Après la condamnation, l'hypothèque judiciaire est, il est vrai, un obstacle sous la loi actuelle ; mais si même cette hypothèque est supprimée, le créancier ne peut-il, par une saisie immobilière, empêcher toute aliénation ultérieure, et l'art. 1167 du Code civil ne lui donne-t-il pas, dans tous les cas, un moyen d'attaquer les actes faits en fraude de ses droits ?

La suppression de l'hypothèque judiciaire ne présente donc pas d'inconvénients sérieux, et ceux, qui peuvent en résulter, sont au moins largement compensés par les avantages que cette suppression doit produire.

L'hypothèque judiciaire consacre d'abord une injustice, puisqu'elle détruit l'égalité entre des créanciers qui, d'après leurs conventions, se trouvaient sur la même ligne ; elle peut consacrer une seconde injustice en accordant un avantage à celui qui obtient un jugement avant celui qui avait peut-être intenté la première action.

La perspective de cette hypothèque est une sorte d'appât qui doit engendrer les procès, et qui dès la première poursuite engagera tous les autres créanciers à attirer leur débiteur en justice, dans la crainte de voir une hypothèque leur enlever leurs droits, ou dans l'espoir d'en obtenir une les premiers, au détriment des autres.

En vain dit-on que la constitution de l'hypothèque judiciaire est avantageuse au débiteur en ce sens que le créancier, ayant de cette manière une garantie, n'aura pas recours aussi promptement aux moyens d'exécution ; mais cette garantie, qui existait en faveur de tous, étant par l'hypothèque judiciaire exclusivement attribuée à un seul, n'est-il pas à supposer que les autres créanciers, obéissant à la voix de l'intérêt, ou cedant à un sentiment d'irritation, agiront avec la plus grande rigueur ?

Ces considérations, jointes à celles qui ont été développées dans l'exposé des motifs, dans les Rapports et à la Chambre, ont paru suffisantes à la majorité de votre Commission, pour la déterminer à adopter la suppression de l'hypothèque judiciaire.

Y a-t-il lieu de remplacer cette hypothèque par d'autres mesures, notamment par l'opposition immobilière?

Le Projet primitif permettait au créancier porteur d'un jugement de condamnation ou d'un titre en forme exécutoire de faire opposition sur un ou plusieurs immeubles de son débiteur ; à dater de cette inscription, les immeubles ne pouvaient plus être ni hypothéqués ni aliénés, mais l'inscription cessait ses effets si les poursuites en expropriation n'étaient pas commencées dans l'année.

Votre Commission ne demande pas le rétablissement de ces dispositions que le Gouvernement n'a pas soutenues à la Chambre des Représentants.

L'opposition immobilière serait une mesure plus grave que l'hypothèque ; le bien soumis à l'hypothèque conventionnelle, est désigné de commun accord par le débiteur et le créancier ; le bien frappé d'opposition serait désigné par le créancier seul ; un bien hypothéqué peut être vendu , peut être grevé d'une deuxième hypothèque ; tout cela serait interdit à l'égard des biens frappés d'opposition immobilière ; le débiteur ne pourrait pas même vendre pour se libérer.

Votre Commission ne croit pas devoir insister davantage, ce système paraissant définitivement abandonné.

Les membres de la Commission qui se sont réservés leur vote, tout en admettant la suppression de l'hypothèque judiciaire comme hypothèque générale, désireraient la voir remplacer par des mesures de nature à sauvegarder les droits du créancier, sans exposer le débiteur, dans tous les cas, à la rigueur immédiate des moyens d'exécution ; mais aucune proposition n'a été faite.

ART. 42.

Reproduction de l'art. 2117, avec l'addition de l'hypothèque testamentaire, et la suppression de l'hypothèque judiciaire.

ART. 43.

Cet article introduit le principe admis par la loi du 10 janvier 1824 ; il consacre l'interprétation généralement donnée à l'art. 2118, en levant les doutes que le texte du Code civil pouvait faire naître.

Le dernier paragraphe décide, en faveur des acheteurs, la question de savoir s'il faut respecter la vente de taillis et de futaies faite par le propriétaire de l'immeuble hypothéqué ; votre Commission admet ce paragraphe ; une solution contraire déprécierait considérablement la valeur des bois, en inquiétant et par suite en écartant les acheteurs.

C'est ici le lieu d'examiner la question relative aux baux consentis après la constitution d'hypothèque, question soulevée à la Chambre à l'occasion de l'art. 1^{er}.

Lors de la discussion du Code de procédure, la section de législation du Tribunal avait proposé deux articles ainsi conçus :

« Pour quelque terme qu'aient été faits les baux à terme ou à loyer, ils
« seront exécutés pour tout le temps qui aura été convenu, si, à l'époque où
« ils avaient été faits, il n'y avait pas d'inscription hypothécaire sur les im-
« meubles. Dans le cas où il y aurait une ou plusieurs inscriptions à ladite
« époque, leur durée sera toujours restreinte, relativement à l'adjudicataire,

« au temps de la plus longue durée des baux, suivant l'usage des lieux, à partir de l'adjudication, sauf tout recours des fermiers ou locataires contre le saisi.

« Dans le cas où, lors de baux à ferme ou à loyer, il y aurait eu des inscriptions hypothécaires sur des immeubles, les paiements faits par anticipation par le fermier ou locataire ne vaudront contre les créanciers ou l'adjudicataire que pour l'année dans laquelle l'adjudication est faite. »

Ces articles ne furent pas adoptés; on craignit, dit Troplong, de gêner les transactions et l'exercice du droit de propriété; pourtant cet auteur reconnaît que les principes écrits dans ces articles sont fondés en équité.

Votre Commission pense que, quant aux paiements anticipés, il n'y a pas de mesures à prendre: s'ils ont été faits de bonne foi, ils doivent être respectés; — s'il y a eu fraude, l'action du créancier est ouverte.

Quant aux baux, on pourrait, sans porter une gêne préjudiciable au droit de propriété, établir une règle semblable à celle dont nous avons déjà fait application à l'occasion de l'art. 1^{er}. Cette règle serait salutaire; elle empêcherait, sans léser d'une manière sensible ni le débiteur ni le locataire, un véritable préjudice pour le créancier.

Votre Commission vous propose d'ajouter à l'art. 43 un paragraphe ainsi conçu :

« *Les baux faits de bonne foi après la constitution de l'hypothèque devront aussi être respectés; toutefois ils seront réduits à neuf années à partir de l'adjudication, quelle qu'en soit la durée d'après le contrat.* »

ART. 44.

Reproduction textuelle de l'art. 2119 du Code civil.

SECTION I^{re}.

Des hypothèques légales.

ART. 45.

La nécessité d'attribuer une hypothèque légale aux mineurs, à l'État, aux provinces et aux établissements publics, n'a pas été contestée; des objections ont été faites contre l'hypothèque légale de la femme; votre Commission ne les croit pas fondées; elle en dira les motifs à l'occasion de l'art. 64; le principe et le moyen de l'appliquer devant être examinés simultanément, pour que la discussion soit complète.

ART. 46.

L'hypothèque légale de l'État, des provinces, des communes et des établissements publics, s'étend même aux biens futurs du comptable; cette disposition est déjà écrite dans des lois spéciales, et l'intérêt public exige qu'elle soit maintenue.

Toutefois un membre repousse, même dans ce cas, l'hypothèque sur les biens futurs, il demande que son opposition soit consignée dans le présent Rapport.

Pour empêcher la fraude et des acquisitions faites par personne inter-

posée, on soumet à la même hypothèque les biens futurs de la femme du comptable, sauf quand l'origine de la propriété ne peut laisser aucun doute sur les droits de la femme.

ART. 47.

Désormais une hypothèque générale ne grèvera plus les biens des tuteurs, le conseil de famille est chargé d'indiquer les immeubles sur lesquels l'hypothèque spéciale devra être prise. Ce sera un avantage pour les tuteurs, et aucun préjudice n'est à craindre pour les mineurs, dont les intérêts sont confiés au conseil de famille. Il peut même se présenter des cas où aucune inscription ne sera jugée nécessaire; alors d'autres mesures remplaceront utilement l'absence d'hypothèque. Ce sera au conseil de famille à décider ces questions.

Plusieurs membres de la Commission craignent les dangers de cette mesure qui, d'après eux, privera les mineurs et les interdits d'hypothèques, dans la plupart des cas; ils se réservent leur vote.

Un autre membre demande d'ajouter que la révocation de la déclaration des conseils de famille pourra en tout temps être provoquée par le Procureur du Roi. Votre Commission n'adopte pas cette addition, qui lui paraît inutile en présence de l'art. 63.

Il faut ajouter le mot *interdits* après le mot *mineurs*. Cette omission laisse l'article incomplet. L'article ne dit pas, comme le Projet primitif, à la requête de qui sera convoqué le conseil de famille. Votre Commission considère l'art. 406 du Code civil comme applicable; s'il en était autrement, il faudrait rétablir la disposition primitivement proposée.

ART. 48.

Cet article exige avec raison que la délibération du conseil de famille soit motivée, puisqu'elle peut être soumise à un recours aux termes de l'article suivant.

S'il s'agit de prendre une inscription sur les biens du tuteur, il devra préalablement être entendu. L'intérêt du mineur le demande pour que le tuteur fasse connaître les biens qu'il possède et qu'il peut affecter à la garantie de sa gestion. L'intérêt du tuteur exige aussi qu'il soit entendu; il peut avoir des motifs pour désirer qu'on prenne hypothèque sur tel bien plutôt que sur tel autre.

ART. 49.

Le recours ouvert contre la délibération du conseil de famille est suffisamment justifié par l'importance des intérêts qu'il s'agit de sauvegarder.

ART. 50 ET 51.

Ces deux articles prescrivent des moyens efficaces pour faire opérer sans délai l'inscription; ils permettent même au conseil de famille de charger un des ses membres de ce soin.

Votre Commission n'aperçoit pas les circonstances dans lesquelles la délibération du conseil de famille ne suffira pas pour prendre une inscription, et où il faudra recourir à un acte authentique. Qu'il y ait accord ou non,

c'est toujours le conseil de famille qui doit désigner les immeubles assujettis à l'inscription, et faire cette désignation dans sa délibération. Dès lors un acte authentique occasionnerait des frais inutiles. Votre Commission vous propose en conséquence la suppression de ces mots ; elle propose enfin de charger le subrogé tuteur de veiller à ce que l'inscription soit *valablement* prise ; de cette manière, s'il y a une nullité commise, il sera tenu de la réparer et de prendre sous sa responsabilité une nouvelle inscription.

ART. 52.

La mesure de prudence établie par cet article donne une sanction nouvelle à la défense faite au tuteur par l'art. 50.

ART. 53.

Cet article n'a aucun rapport avec la loi hypothécaire, il contient une modification à l'art. 470 du Code civil. Votre Commission propose de ne pas le conserver à la place qu'il occupe, elle l'examinera à l'occasion des articles additionnels.

ART. 54 ET 55.

Ces articles contiennent de notables améliorations. Des mesures utiles aux intérêts des mineurs sont prescrites pour les cas où le tuteur ne pourrait pas fournir de garanties hypothécaires suffisantes. Les capitaux disponibles appartenant au mineur seront remis à la caisse des dépôts et des consignations. Le subrogé tuteur ou un membre du conseil de famille est chargé d'assurer l'exécution de cette prescription.

ART. 56.

L'art. 455 du Code civil abandonne au tuteur le choix de l'emploi qu'il doit faire de l'excédant des revenus sur la dépense. L'art. 56 lui enlève ce choix quand, faute de garanties hypothécaires, les fonds ont été versés à la caisse des consignations.

Cette restriction au pouvoir du tuteur est prudente. Il est naturel que le conseil assure le bon emploi des deniers du mineur, alors qu'en cas de perte la responsabilité du tuteur qui n'a pas fourni d'hypothèque, pourrait être illusoire. Il serait possible néanmoins que le tuteur n'observât pas les prescriptions du conseil de famille ; pour empêcher ce résultat, votre Commission propose d'ajouter à l'art. 56 : *Cet emploi sera fait à l'intervention du subrogé tuteur.*

ART. 57 ET 58.

Ces articles sont le corollaire des articles précédents. Ils n'ont soulevé aucune observation.

ART. 59.

Les intérêts des mineurs doivent être convenablement sauvegardés ; mais la garantie exigée doit être renfermée dans de justes limites : tel est le but de l'art. 59.

ART. 60.

Cet article est relatif au remboursement de capitaux non exigibles et de créances à terme. Dans ce cas l'intervention du subrogé tuteur est nécessaire, soit que le tuteur ait ou non fourni hypothèque, et le subrogé tuteur doit veiller au emploi.

Il est bien entendu que s'il s'agit du remboursement de capitaux exigibles, le tuteur reste sous l'empire des règles ordinaires et des distinctions établies entre le cas où il a, et celui où il n'a pas donné d'hypothèque.

ART. 61.

Cet article maintient avec raison les articles du Code civil relatifs aux droits des père et mère sur les biens de leurs enfants. Il faudra seulement remplacer l'art. 53 par l'art. additionnel.

ART. 62.

Les officiers de l'état civil sont chargés par cet article de donner connaissance au juge de paix des décès de toutes personnes laissant des enfants mineurs.

Cet article, qui paraît devoir être amendé, n'est pas à sa place, il ne doit point figurer dans une loi sur les hypothèques.

Votre Commission vous propose de le reporter aux articles additionnels, comme complément de l'art. 79 du Code civil. Elle l'examinera lorsqu'elle sera parvenue à cette partie de son travail.

ART. 63.

Cet article peut être maintenu dans la loi hypothécaire, puisqu'il a notamment pour but d'assurer l'exécution des délibérations des conseils de famille en ce qui concerne les inscriptions hypothécaires. On remarque dans cet article la même omission que dans l'art. 47. Votre Commission vous propose de rétablir le mot *interdits* après celui de *mineurs*.

L'obligation à remplir par les greffiers des justices de paix a un certain degré d'utilité, mais on ne peut se dissimuler qu'elle imposera aux greffiers une besogne assez forte. Cet article doit contenir la mention que les peines seront appliquées par les tribunaux civils, ainsi que celles comminées par l'article 2 additionnel et par l'art. 129.

§ 2. — *Des sûretés des femmes mariées.*

L'hypothèque légale des femmes doit-elle être maintenue? Telle est la question que nous avons à examiner.

D'après le Code civil, l'hypothèque légale donnait au créancier la faculté d'exercer son droit sur tous les immeubles présents et futurs de son débiteur (art. 2122 du Code civil); telle était la règle générale, à laquelle il pouvait seulement être apporté quelques modifications.

L'hypothèque légale au profit des femmes existait indépendamment de toute inscription (art. 2135 du Code civil).

Ce système, incompatible avec la publicité, dont la nécessité est universellement reconnue, est maintenant abandonné.

D'un côté, se trouvait l'intérêt général, auquel nuisait essentiellement le système des hypothèques occultes, de l'autre, l'intérêt de la femme, à laquelle on retirait la faveur d'être garantie par une hypothèque non inscrite. Entre ces deux intérêts, il n'y avait pas à hésiter, et le projet a admis avec raison pour toutes les hypothèques le système de la plus large publicité. Mais aller au delà et ne pas maintenir, dans les limites de ce principe, le droit de la femme, ce serait évidemment dépasser le but, et consacrer des innovations qu'aucun intérêt ne demande.

La loi civile fait à la femme une position de dépendance; elle ne peut, en général, faire aucun acte relatif à ses biens sans l'autorisation de son mari; celui-ci a, au contraire, des pouvoirs étendus, non-seulement à l'égard des biens communs, mais même à l'égard des biens propres de sa femme; la loi, qui crée cet état pour la femme, doit, d'un autre côté, la prendre sous sa protection; la loi serait injuste si, après avoir enlevé à la femme les moyens d'agir, elle ne lui fournissait pas au moins les moyens d'empêcher les conséquences fâcheuses de son inaction forcée.

Le principe de l'hypothèque légale de la femme ne paraît donc pas contestable; le droit d'hypothèque, circonscrit dans de justes bornes et appliqué dans l'esprit de la loi nouvelle, n'est pas plus nuisible au crédit que celui résultant de l'hypothèque conventionnelle et testamentaire, et il peut efficacement défendre les intérêts de la femme.

ART. 64.

L'hypothèque que la femme peut acquérir en vertu de cet article est une véritable hypothèque conventionnelle; elle sera stipulée dans le contrat de mariage; elle sera donc donnée du consentement du mari, et, comme les autres hypothèques, elle n'aura d'effet qu'à dater de l'inscription que la femme elle-même pourra requérir.

Il faut, pour constituer cette hypothèque, un contrat de mariage; si les époux jugent convenable de se marier sans contrat, la femme n'aura pas d'hypothèque; mais si le besoin d'en obtenir une plus tard se fait sentir, les articles suivants lui en fournissent le moyen.

Des craintes ont été élevées relativement au droit facultatif concédé à la femme au moment de son mariage; la confiance règne alors, dit-on, on ne songe guère à demander des garanties, on ne se figure pas en avoir jamais besoin. Il est possible sans doute qu'une femme, cédant à une confiance aveugle, en soit plus tard la victime; mais la femme n'a-t-elle pas ordinairement des parents, des amis pour l'éclairer? et ne voit-on pas tous les jours, dans les contrats qui se passent, les intérêts des femmes très-soigneusement sauvegardés et définis? Cet inconvénient possible ne peut pas, du reste, balancer les avantages du nouveau système.

ART. 65.

La spécialité de l'hypothèque et l'obligation d'exprimer la somme à raison de laquelle l'inscription sera prise, sont établies par cet article.

ART. 66 ET 67.

L'utilité d'une hypothèque peut se révéler après le mariage; ces deux

articles permettent à la femme de requérir une inscription hypothécaire pour toutes causes légitimes de recours quelconques.

Cette faculté constitue véritablement le droit d'hypothèque légale, puisque le consentement du propriétaire de l'immeuble n'est pas exigé pour la constituer; sans cette faculté, le droit de la femme pourrait être maintes fois illusoire; avec cette faculté, il sera efficace; il peut même, dans l'intérêt de la femme, être exercé par les autres personnes indiquées à l'art. 69.

En vain craint-on les conséquences de l'exercice de ce droit pour la paix des ménages. Le mari, mécontent peut-être au premier moment, remerciera plus tard sa femme des précautions qu'elle aura prises et dont il pourra lui-même profiter.

A l'autorisation du président, votre Commission propose de substituer l'autorisation du tribunal, donnée en chambre de conseil; il paraît à votre Commission qu'on ne doit pas accorder au président seul un pouvoir qui, dans le Code (art. 219 et autres), pour des cas analogues, est réservé au tribunal civil. Ce changement paraît en outre d'accord avec le principe de l'art. 71, qui permet au mari de recourir au tribunal.

Votre Commission demande la même autorisation dans l'hypothèse de l'art. 67.

Elle pense que, dans le cas de ces deux articles, le mari doit être préalablement entendu ou appelé. Celui-ci peut, il est vrai, d'après l'art. 71, demander la réduction de l'hypothèque; mais il peut avoir des motifs pour s'opposer à ce qu'une inscription soit prise, et il faut le mettre à même de les faire valoir avant que le tribunal prononce.

Enfin l'art. 66 omet de dire par qui, à défaut de stipulation dans le contrat, sera déterminée la somme à concurrence de laquelle l'inscription pourra être prise; il paraît à votre Commission que le tribunal doit être chargé de la fixer.

Ces articles seraient rédigés comme suit :

ART. 66.

A défaut de stipulation d'hypothèque, ou en cas d'insuffisance des garanties déterminées par le contrat, la femme pourra, pendant le mariage, en vertu de l'autorisation du tribunal de son domicile, donnée en chambre du conseil et à concurrence de la somme qui sera fixée par lui, requérir des inscriptions hypothécaires sur les immeubles de son mari, pour sûreté des droits énumérés au § 1^{er} de l'art. 64.

ART. 67.

La femme pourra toujours, nonobstant convention contraire, mais en vertu de l'autorisation du tribunal de son domicile donnée en chambre du conseil, requérir, pendant le mariage, des inscriptions sur les immeubles de son époux, pour toutes causes de recours qu'elle peut avoir contre lui, telles que celles qui résultent d'obligations par elle souscrites, d'aliénation de ses propres, de donations ou de successions auxquelles elle aurait été appelée.

Le mari sera, dans le cas de ces deux articles, préalablement entendu, ou appelé.

ART. 68.

Même principe que celui de l'art. 65.

ART. 69.

Cet article énumère les personnes et les autorités auxquelles les intérêts de la femme sont spécialement confiés. L'utilité de cette disposition a été suffisamment expliquée.

Il est entendu que les personnes et les fonctionnaires indiqués dans cet article devront obtenir l'autorisation du tribunal pour pouvoir prendre inscription.

ART. 70.

Cette sage mesure empêchera l'influence du mari de s'exercer au préjudice des intérêts de la femme ; votre Commission entend cet article dans le sens développé par l'exposé des motifs (p. 51).

ART. 71.

Il est juste que l'hypothèque ne s'étende qu'aux immeubles nécessaires pour garantir les droits de la femme ; le mari pourra demander, le cas échéant, la réduction de l'hypothèque ; la femme ne pouvant être en cause contre son mari, la loi remplace son intervention par celle de ses plus proches parents. Votre Commission approuve cette précaution, mais pour le cas où il n'y aurait pas de parents, il faudrait prendre l'avis d'autres personnes. Nous proposons en conséquence d'ajouter à l'article : « *et, à défaut de parents dans la distance de deux myriamètres, l'avis de trois personnes connues pour avoir avec la femme ou sa famille des relations habituelles d'amitié.* »

SECTION II.

Des hypothèques conventionnelles.

ART. 72 et 73.

Reproduction textuelle des art. 2124 et 2125 du Code civil.

ART. 74.

Cet article modifie avec raison la défense absolue contenue dans l'art. 128 du Code civil, et en reproduisant l'art. 2126 du même code, il explique comment il sera appliqué en ce qui concerne les biens des absents.

ART. 75.

Votre Commission pense qu'il faut mettre cet article en harmonie avec l'art. 2, et exiger, dans les deux cas, la même catégorie d'actes. Elle propose de dire : « *l'hypothèque conventionnelle ne peut être consentie que par acte*

« authentique, ou par acte sous seing privé reconnu en justice ou devant notaire.

« Les procurations à l'effet de constituer hypothèque devront être données dans la même forme. »

Ce dernier paragraphe est une addition à l'art. 2127 du Code civil; il y aurait inconséquence à admettre une procuration sous seing privé, pour autoriser à passer un acte, alors qu'on exige que cet acte lui-même soit authentique ou réputé tel.

ART. 76.

Par cet article se trouve abrogé l'art. 2128 du Code civil, qui déniait toute hypothèque sur des biens situés en Belgique, en vertu de contrats passés en pays étranger.

Votre Commission approuve ce changement.

Pourquoi la loi veut-elle un acte authentique pour la constitution de l'hypothèque? Pour éviter tout doute, toute discussion sur la validité de l'acte, la réalité des signatures des parties, etc.

Or cette sécurité existe dès que l'acte passé à l'étranger est revêtu des formes voulues dans ce pays, et qu'un magistrat belge a constaté qu'il en est ainsi. — Faciliter les rapports, donner de la stabilité même aux transactions passées en pays étranger, c'est faire chose avantageuse et consacrer un principe de loyauté.

Votre Commission s'est demandé si l'individu porteur d'un titre étranger pourrait se pourvoir, en cas de refus de la part du président; elle a considéré qu'il ne s'agissait pas ici d'une simple formalité, mais que le président était appelé à interpréter une législation étrangère; il lui a donc paru nécessaire d'accorder un recours contre la décision de ce magistrat.

Votre Commission propose d'ajouter: « il sera procédé sur l'appel, qui pourra être interjeté de la décision du président, comme en matière de référé. »

ART. 77.

Reproduction de l'art. 2129 du Code civil, sauf la suppression d'une phrase reconnue inutile.

ART. 78.

Si les immeubles donnés en hypothèque étaient devenus insuffisants, le créancier avait le droit d'exiger son remboursement (art. 2131); il pouvait aussi obtenir un supplément d'hypothèque, mais il n'était pas obligé de s'en contenter. L'art. 78 améliore, avec raison, la position du débiteur; il sera admis à offrir un supplément d'hypothèque qui ne pourra être refusé si la perte ou la dégradation a eu lieu sans sa faute, et si le supplément d'hypothèque est reconnu suffisant.

ART. 79.

Cet article tranche, dans le sens de la jurisprudence, la difficulté qu'a fait naître l'art. 2132 relativement à l'hypothèque consentie par un crédit ouvert.

Nous n'avons rien à ajouter à ce que contient sur cette question le rapport fait à Chambre des Représentants, p. 49, 50, 51, 52.

SECTION III.

Du rang des hypothèques entre elles.

ART. 80.

Cet article reproduit les art. 2154 et 2147 du Code civil.— Il ne mentionne plus, comme l'art. 2154, que l'inscription devra être prise par le créancier, cela était inutile ; ce point est réglé par l'art. 82.

CHAPITRE IV.

DU MODE DE L'INSCRIPTION DES PRIVILÈGES ET HYPOTHÈQUES.

ART. 81.

Les inscriptions des privilèges et des hypothèques continueront à se faire au bureau de la conservation des hypothèques, comme le prescrit l'art. 2146 du Code civil.

L'article 81 renvoie, quant à l'effet des inscriptions prises avant l'ouverture de la faillite, à la loi sur cette matière.

Quant aux inscriptions prises après le décès d'un individu, le Code civil les annulait si elles n'avaient été prises que par l'un des créanciers quand la succession était acceptée sous bénéfice d'inventaire.

Cette disposition est rigoureuse et injuste, — rigoureuse, parce qu'un événement imprévu vient subitement enlever un droit ; — injuste, parce qu'elle fait dépendre la valeur du droit acquis de la qualité et même du caprice de l'héritier du débiteur. — L'article fixe sagement un terme, après lequel l'inscription n'aura plus d'effet ; s'il en était autrement, ou par prudence on retarderait les partages, ou en cas de partages effectués, on aurait à craindre de les voir remettre en question par suite d'inscriptions postérieures.

ART. 82.

Cet article apporte quelques modifications aux art. 2148 et 2150 du Code civil. Quelques-unes sont la conséquence de changements déjà introduits ; nous examinerons successivement les autres.

L'article du Code permettait au créancier de remettre au conservateur soit l'original en brevet, soit l'expédition authentique de l'acte ; désormais cette dernière forme sera seule admise. Votre Commission adopte ce changement ; l'acte qui accorde une hypothèque est trop important pour pouvoir être passé en brevet. A défaut d'élection de domicile le signification pourra être faite au procureur de roi, c'est en partie l'application de l'art. 69, n° 8 du Code de procédure civile.

L'avant-dernier § exige avec raison que le conservateur, en certifiant que l'inscription a été faite, ajoute la date, le volume et le n° d'ordre de celle-ci ; mais la rédaction pourrait être améliorée pour éviter la répétition du mot conservateur.

Votre Commission propose de dire : « *Le conservateur fait mention sur son registre du contenu aux bordereaux. Il remet au requérant l'expédition du titre et un des bordereaux, au pied duquel il certifie avoir fait l'inscription dont il indique la date, le volume et le n° d'ordre.* »

Le projet primitif exigeait, outre l'indication spéciale de la nature et de la situation de chacun des immeubles affectés à l'hypothèque ou au privilège, la désignation cadastrale; le Gouvernement disait dans l'Exposé des motifs : « C'est l'indication par les plans cadastraux qui réalise dans toute la force du terme le système de publicité et de spécialité absolue; seul il rattache l'hypothèque directement à l'immeuble, sans aucun intermédiaire; il suffit de connaître l'indication cadastrale et d'ouvrir le registre qui fournit immédiatement le bilan de la propriété, sans que l'on soit exposé à des erreurs résultant d'une situation mal indiquée, de la non-conformité de noms et de prénoms, etc. »

Si la désignation cadastrale était considérée comme suffisante, comme devant seule faire foi, on conçoit assez difficilement pourquoi l'article projeté exigeait plusieurs autres mentions relatives au débiteur et à la situation des biens; on conçoit plus difficilement encore comment on pouvait attacher nullité à l'inobservation de ces dernières formalités.

La Chambre, d'accord avec M. le Ministre actuel de la Justice, n'a pas adopté ce système; nous aurions donc pu nous dispenser d'en parler, mais une pétition relative à cet objet ayant été transmise à votre Commission, il est de son devoir de vous en entretenir.

Personne ne propose de s'en rapporter uniquement au cadastre; on ne demande donc pas de changer la base du système actuel; les indications cadastrales ne seraient destinées qu'à fournir des renseignements et à permettre de reconnaître si la propriété est grevée avant d'avoir pu obtenir le certificat du conservateur des hypothèques; enfin, dit-on, si l'inscription hypothécaire était en rapport avec le cadastre, on pourrait en peu d'instant retrouver tous les propriétaires antérieurs de l'immeuble, ce qui, dans le système actuel, est souvent difficile et quelquefois même impossible au créancier.

Sans méconnaître une partie des avantages signalés, il convient, avant d'adopter la mesure qui les produirait, d'examiner si elle n'entraînerait pas d'autres inconvénients aussi graves, plus graves même peut-être.

Si les désignations cadastrales sont exigées, on les considérera comme les indications les plus importantes et les plus sûres, et on sera bien moins soigneux dans la mention des autres points destinés à faire connaître clairement l'immeuble; il pourra résulter de là de bien funestes mécomptes. Mais même, abstraction faite de cette considération, examinons, dans l'état actuel des choses, les conséquences d'une semblable innovation. D'abord il n'y a aucun rapport établi entre l'administration du cadastre et la conservation des hypothèques; or, il faudrait non-seulement établir ces rapports, il faudrait même réunir ces deux administrations pour qu'un contrôle commun sur les opérations et les registres pût être convenablement organisé. Il faudrait aussi régler, le cas échéant, la responsabilité qui devrait peser sur les fonctionnaires du cadastre et indiquer ceux qui y seraient soumis.

Voilà des préalables indispensables; mais ce n'est pas tout. Quand se font les mutations cadastrales? Une fois par an. Des propriétés peuvent donc rester portées à la matrice cadastrale au nom d'un individu qui n'en est plus proprié-

taire depuis près d'un an. Les mutations se font sans l'intervention des parties; des omissions, des erreurs peuvent se commettre surtout pour les transmissions par décès.

Dans ces circonstances, le tiers qui ne verra aucune mutation au cadastre, qui verra l'immeuble non grevé toujours au nom de l'ancien propriétaire, croira pouvoir accepter une hypothèque de celui-ci, et obtiendra ainsi un gage sans valeur. Il aura la faculté, il est vrai, s'il y a eu mutation par acte entre-vifs, de recourir au registre des transcriptions, mais il pourra aussi croire le recours inutile, le cadastre lui donnant à cet égard une fausse sécurité.

Supposons maintenant une propriété divisée par suite de partage ou de vente partielle. Que fera-t-on pendant l'année qui s'écoulera avant que la mutation soit portée au cadastre, si le nouveau propriétaire veut hypothéquer la parcelle qui lui est échue? D'après le projet primitif, il devait faire connaître la désignation cadastrale qui concerne cette parcelle; or, cette désignation n'existe pas; elle n'existera que dans un an, quand la parcelle séparée, portée sous le numéro primitif, recevra en outre l'addition d'une lettre pour la faire reconnaître; le créancier ne pourra donc pas satisfaire à la loi.

Votre Commission, sans se prononcer sur la question de savoir s'il serait possible d'arriver à la centralisation des deux administrations des hypothèques et du cadastre, et d'utiliser ainsi les opérations cadastrales pour les constitutions d'hypothèque, pense que, dans l'état actuel de la législation, cet article, tel qu'il a été adopté par la Chambre, doit recevoir l'approbation du Sénat.

Ce qu'exige l'art. 82 paraît suffisant pour sauvegarder tous les intérêts; votre Commission reconnaît toutefois qu'il serait avantageux de pouvoir ajouter aux mentions prescrites celle des tiers détenteurs, comme cela avait été proposé à la Chambre des Représentants; mais imposer cette mention au créancier eût été impossible sans le système cadastral dont nous venons de voir les inconvénients.

Ici se présentent les questions réservées aux art. 3 et 4.

Dans les cas prévus par l'art. 3, le demandeur devra remettre au conservateur l'exploit introductif d'instance et deux extraits sur lesquels seront mentionnés les noms, prénoms, professions et domiciles des parties, le droit dont l'annulation ou la révocation est demandée, et le tribunal qui doit connaître de l'action. S'il s'agit d'un jugement, le greffier remettra à la partie requérante deux extraits contenant les noms, prénoms, profession et domicile des parties et le dispositif de la décision; ces extraits seront présentés au conservateur pour qu'il fasse l'inscription. Un des extraits sera, dans les deux cas, rendu aux parties, avec mention que l'inscription a été faite; il en sera de même pour l'application de l'art. 4. Le conservateur pourrait, il est vrai, trouver lui-même les éléments de la mention dans l'exploit ou dans le titre, mais alors le demandeur et le cessionnaire seraient à la merci du conservateur; il est donc naturel de leur confier à eux-mêmes le soin de leurs intérêts.

La Commission vous propose en conséquence un nouvel article ainsi conçu :

« Pour opérer les inscriptions et la mention exigées par les art. 3 et 4, les
« parties présentent au conservateur soit par elles-mêmes, soit par un tiers,
« 1^o S'il s'agit d'une demande en justice, l'exploit introductif d'instance et deux
« extraits sur timbre, contenant les noms, prénoms, professions et domicile des
« parties, le droit dont l'annulation ou la révocation est demandée, et le tribunal
« qui doit connaître de l'action; 2^o S'il s'agit d'un jugement, deux extraits sur

« timbre délivrés par le greffier, contenant les noms, prénoms, professions et domicile des parties, le dispositif de la décision, et le tribunal ou la cour qui l'a rendue ; 3° S'il s'agit d'une cession, l'expédition authentique, l'acte et deux extraits sur timbre contenant les indications mentionnées à l'art. 4.

« Le conservateur remet au requérant un des extraits sur lequel il certifie que la mention a été faite. »

Quelle sera, relativement à l'inscription ou à la mention, effet de l'omission d'une ou de plusieurs des formalités prescrites ? C'est une grave question. Le dernier paragraphe de l'art. 82 n'attache la peine de nullité à ces omissions qu'en cas de détriment pour les tiers.

Les auteurs de la loi avaient attaché la nullité à l'omission de chacune des formalités prescrites, sauf l'élection de domicile (page 61). Le premier rapport présenté à la Chambre (page 54) défendait la même opinion, mais elle est abandonnée dans le deuxième rapport pour faire place à la disposition du projet actuel.

Le système le plus simple, celui qui peut prévenir de nombreuses contestations, est évidemment celui qui prononce la nullité pour l'omission de toutes les formalités quelconques. Mais ce système n'est-il pas trop sévère ? Ne pourrait-on pas lui appliquer cet adage : *summum jus, summa injuria* ? D'un autre côté déclarer seulement certaines formalités essentielles, c'est inviter en quelque sorte à ne pas respecter les autres, et autoriser à maintenir une inscription en cas d'omission d'une formalité non substantielle, même lorsqu'il en serait résulté un préjudice pour les tiers ? Entre ces deux inconvénients il faut choisir, et votre Commission pense que le système adopté par la Chambre mérite la préférence. On peut, avec confiance, s'en rapporter à la sagesse des tribunaux ; le pouvoir discrétionnaire dont la loi les investit sera plus utile aux parties qu'un niveau inflexible qu'il faudrait appliquer dans toutes les circonstances.

Le dernier paragraphe de l'art. 82 devra être placé à la fin du nouvel article ; il serait conçu en ces termes : « L'omission de l'une ou de plusieurs des formalités prescrites par cet article et par l'article précédent, n'entraînera la nullité de l'inscription ou de la mention que lorsqu'il en résultera un préjudice au détriment des tiers. »

ART. 83.

Reproduction textuelle de l'art. 2149 du Code civil.

ART. 84.

Cet article s'applique au créancier privilégié comme au créancier hypothécaire ; il n'y a aucun motif pour établir entre eux la moindre différence.

Au lieu de deux années et l'année courante, l'article porte à trois années le temps pendant lequel le créancier a le droit d'être colloqué pour les intérêts au même rang que pour le capital. Cette rédaction fait cesser une difficulté qu'avait fait naître l'art. 2151 du Code civil.

ART. 85.

Un créancier peut avoir intérêt à changer son domicile élu. L'art. 85 lui en fournit les moyens, et ajoute aux facilités de l'art. 2152 en permettant au

créancier de se présenter lui-même au bureau des hypothèques et d'y faire verbalement sa déclaration. La reconnaissance de l'identité pouvant mettre en jeu la responsabilité du conservateur, celui-ci pourra, s'il a quelque doute, exiger la présence d'un notaire qui signera la déclaration avec le requérant.

ART. 86.

Reproduction de l'art. 2153 du Code civil, sauf les modifications résultant de changements déjà admis.

ART. 87.

Le Code exigeait un renouvellement décennal pour la conservation du privilège et de l'hypothèque ; la Commission primitive avait proposé un terme de vingt ans ; l'article actuel le réduit à quinze.

On ne peut admettre l'existence illimitée des inscriptions ; la loi du 22 décembre 1828, qui avait introduit ce système, n'a pas tardé à en révéler les inconvénients. Exiger des renouvellements rapprochés, c'est exposer les droits des créanciers ; n'exiger des renouvellements qu'à des époques très éloignées, c'est rendre les recherches difficiles, et multiplier les demandes de radiation. Le système intermédiaire adopté par la Chambre a obtenu l'assentiment de votre Commission.

Nous ne croyons pas devoir traiter la question de savoir quand l'inscription a produit son effet et ne doit plus être renouvelée. Les principes généraux suffisent pour la décider ; ils ont été longuement développés dans l'Exposé des motifs, p. 65 et 71, et dans le 1^{er} rapport à la Chambre, p. 57 et 59.

Les inscriptions au profit des mineurs, des interdits et des femmes mariées, sont dispensées du renouvellement, jusqu'à l'expiration de l'année qui suivra la cessation de la tutelle, ou la dissolution du mariage. — La protection dont la loi doit entourer ces personnes justifie suffisamment cette exception. L'indication de l'inscription renouvelée devra être rappelée dans la nouvelle inscription ; c'est le seul moyen d'indiquer aux tiers à quelle époque remonte l'inscription.

ART. 88.

Reproduction de l'art. 2155 du Code civil.

CHAPITRE V.

DE LA RADIATION ET RÉDUCTION DES INSCRIPTIONS ET OPPOSITIONS.

Ce dernier mot doit disparaître, si le système de l'opposition immobilière n'est pas admis.

ART. 89.

Reproduction de l'art. 2157 Code civil, avec les additions conformes aux principes de la loi.

Toutefois, au lieu de dire que l'acte de cession doit être authentique, il convient de dire qu'il doit être fait conformément à l'art. 2 pour faire concorder l'art. 89 avec l'art. 4.

Il convient aussi de remplacer au dernier paragraphe le mot *radier* par le mot *rayé*.

ART. 90.

La Commission admet cet article ; il convient de faciliter les radiations et les réductions d'hypothèque ; par cette considération, elle admet qu'un acte en brevet, et même un simple extrait de l'acte de consentement, peuvent suffire.

ART. 91.

Ce n'est que la radiation demandée par action principale qui est portée devant le tribunal dans le ressort duquel l'inscription a été prise ; mais si la demande en radiation n'est qu'incidente, c'est le tribunal appelé à juger le fond qui reste compétent. — Telle est l'explication que donne de cette disposition l'exposé des motifs ; votre Commission y adhère ; elle adopte également les autres paragraphes de l'article.

ART. 92.

Reproduction textuelle de l'art. 2160 du Code civil.

CHAPITRE VI.

DE L'EFFET DES PRIVILÈGES ET HYPOTHÈQUES CONTRE LES TIERS DÉTENTEURS.

ART. 95 ET 94.

Reproduction textuelle des art. 2166 et 2167 du Code civil.

ART. 95.

Reproduction de l'art. 2168 avec une amélioration de rédaction.

ART. 96, 97, 98, 99, 100.

Reproduction textuelle des art. 2169, 2172, 2173, 2174, 2175 du Code civil.

ART. 101.

Reproduction textuelle de l'art. 2176, sauf une interversion de mots.

ART. 102.

Reproduction textuelle de l'art. 2177 du Code civil.

ART. 103.

C'est la disposition de l'art. 2178 du Code civil, rendue plus générale en donnant au tiers détenteur un recours moins limité.

ART. 104.

Reproduction textuelle de l'art. 2179 du Code civil.

CHAPITRE VII.

DE L'EXTINCTION DES PRIVILÈGES ET HYPOTHÈQUES.

ART. 105.

L'art. 2180 du Code civil est complété par la disposition de l'art. 105, qui range au nombre des causes d'extinction des hypothèques les jugements et la faillite.

Une modification importante consiste dans la fixation du temps requis pour la prescription de l'hypothèque, quant aux biens qui sont dans la main d'un tiers détenteur. D'après le Code, cette prescription était acquise par le temps réglé pour la prescription de la propriété; il en résultait qu'au bout de dix ans un acquéreur avec titre et bonne foi pouvait, dans certains cas, prescrire l'hypothèque, et que le créancier, sans défiance, étant régulièrement payé par son débiteur personnel, perdait son droit hypothécaire. Cette criante injustice est redressée par le projet; désormais le tiers détenteur ne pourra plus invoquer que la seule prescription trentenaire.

Enfin la loi assure encore les droits du créancier en l'autorisant à demander au tiers détenteur un titre récongnitif à dater de la transcription de son acquisition, et un titre nouvel vingt-huit ans après la date de ce titre.

On ne peut qu'applaudir à ces sages précautions.

CHAPITRE VIII.

DU MODE DE PURGER LES PROPRIÉTÉS DES PRIVILÈGES ET HYPOTHÈQUES.

ART. 106.

L'art. 2182 du Code civil était incomplet, il ne parlait que du vendeur; l'art. 106 comble cette lacune en se servant du terme plus général *le cédant*.

ART. 107.

Ne pas maintenir la purge, qui a été l'objet de quelques critiques, serait porter atteinte à la circulation et même à la valeur des propriétés; ce serait en outre attaquer le crédit en entravant les prêts hypothécaires; nous croyons donc que c'est avec raison que la purge a été conservée, seulement il faut s'efforcer de remédier aux inconvénients du système actuel, et surtout en réduire les frais.

L'art. 107 améliore sous ce dernier rapport l'art. 2183 du Code civil, en remplaçant la signification de l'extrait du titre par une notification moins coûteuse, mais qui contient toutes les indications utiles.

L'article actuel comble la lacune que présentait l'article du Code; celui-ci

n'exigeait l'évaluation qu'en cas de donation; cette évaluation sera requise désormais à quelque titre que la chose ait été cédée.

ART. 108.

La purge est un avantage pour le tiers détenteur, mais cet avantage ne doit pas tourner au détriment des créanciers, et ceux-ci ne doivent pas rester, comme sous le Code, dans l'incertitude, tant qu'il plaira au tiers détenteur de les y maintenir.

L'art. 108 remédie à cet inconvénient en obligeant l'acquéreur à faire la notification prescrite par l'article précédent, dans l'année de la transcription de son titre d'acquisition.

ART. 109.

En présence de cet article disparaît l'art. 854 du Code de procédure civile; les principes de la nouvelle loi devaient nécessairement amener l'abrogation de cette disposition.

ART. 110.

Le tiers détenteur qui voulait purger devait renoncer au bénéfice des termes stipulés. L'art. 110 ne maintient pas cette rigueur, et avec raison. Les créanciers n'ont droit qu'à une chose, c'est à ne pas avoir leur position empirée; or, elle ne l'est pas dès qu'ils ont l'assurance d'être intégralement payés à l'expiration des termes convenus. Il en est autrement si leur créance entière ne vient pas en ordre utile; alors ils peuvent craindre pour la partie non suffisamment garantie, et il est juste, en compensation, de rendre la créance exigible. C'est l'application du principe de l'art. 1188 du Code civil.

ART. 111.

L'exercice de l'action résolutoire, qui a pour but de faire rentrer l'immeuble entre les mains du vendeur, rendrait la purge inutile; il convient donc de s'assurer si cette action sera exercée avant de laisser continuer les actes nécessaires pour parvenir à la purge; tel est le but de l'art. 111. Le créancier, s'il est vendeur, ayant privilège et action résolutoire, devra opter entre ces deux actions dans un bref délai; faute d'option, il sera déchu de l'action résolutoire, et les résultats de la purge ne pourront plus être compromis.

Votre Commission adopte cet article.

ART. 112.

Les modifications apportées à l'art. 2186 ont reçu l'approbation de la Commission, qui ne trouve rien à ajouter aux motifs invoqués à l'Exposé des motifs, p. 78, et dans le Rapport, p. 68.

La Commission pense toutefois qu'il faut ajouter au n° 3 les mots *débiteur principal*, qui se trouvent dans l'art. 2185. Le précédent propriétaire peut en effet ne pas être le débiteur principal, et pourtant celui-ci doit nécessairement être informé des intentions de l'acquéreur qui veut procéder à la purge.

(44)

ART. 113.

Les additions par lesquelles cet article complète l'art. 2186 du Code civil sont la conséquence des principes déjà admis.

ART. 114.

Cet article renvoie avec raison aux lois sur la procédure, pour régler le mode de revente en cas de surenchère.

ART. 115 ET 116.

Reproduction textuelle des art. 2188 et 2189 du Code civil.

ART. 117.

L'addition faite par cet article à l'art. 2190 du Code civil est utile ; le consentement à obtenir de tous les créanciers pouvait amener des retards ; dès qu'ils sont mis en demeure de se prononcer, ils n'ont pas à se plaindre.

Votre Commission est d'avis que la sommation dont parle cet article pourra se faire au domicile élu dans l'inscription ; s'il en était autrement, l'article pourrait être inexécutable en ce qui concerne certains créanciers étrangers.

ART. 118 ET 119.

Reproduction textuelle des art. 2191 et 2192 du Code civil.

CHAPITRE IX.

DE LA PUBLICITÉ DES REGISTRES ET DE LA RESPONSABILITÉ DES CONSERVATEURS.

ART. 120.

On ne pouvait pas appliquer au cas de mutation d'immeubles, le principe qu'établit l'art. 80 pour les inscriptions hypothécaires ; l'acquéreur qui se présente le premier pour faire transcrire son titre, doit nécessairement être préféré et être reconnu par la loi comme seul propriétaire.

ART. 121.

Cet article, qui prescrit aux conservateurs la tenue des registres nécessaires pour l'exécution de la loi, a été adopté par votre Commission.

ART. 122.

La Commission adopte cet article qui fournit le moyen de faciliter les recherches. Au lieu de *au fur et à mesure des actes*, elle croit préférable de dire *au fur et à mesure de la remise des actes* ; elle vous propose ce changement.

ART. 123, 124 ET 125.

Reproduction textuelle des art. 2200, 2196 et 2197 du Code civil. avec la modification résultant des dispositions déjà adoptées.

ART. 126.

Le projet primitif proposait d'abandonner le principe contenu dans l'article 2198 du Code civil et de déclarer « que l'immeuble à l'égard duquel le conservateur aurait omis dans ses certificats un ou plusieurs des droits hypothécaires inscrits, ne serait point libéré des charges dans les mains du nouveau possesseur. »

La chambre n'a pas adopté cette innovation, et avec raison.

Il est bon de remarquer en effet que l'article n'est applicable qu'en cas de purge, or, dans ce cas la publicité donnée à la poursuite doit nécessairement éveiller l'attention des créanciers, et les mettre à même de veiller à leurs droits, dont l'exercice leur est même réservé jusqu'à la clôture définitive de l'ordre; s'ils ne se sont pas fait connaître en temps utile, ils ne peuvent évidemment inquiéter l'acquéreur qui a payé la totalité du prix aux créanciers qui se sont présentés.

ART. 127.

Cet article contient toutes les dispositions essentielles de l'art. 2196 du Code civil; seulement il autorise avec raison tous huissiers, même *non audienciers*, à constater le refus du conservateur, et il n'exige pas que, pour cette opération, un notaire soit accompagné de témoins; la présence du fonctionnaire public seul offre une garantie suffisante.

ART. 128.

L'art. 2201 du Code civil que l'art. 128 reproduit en partie était d'une exécution à peu près impossible, en ce qui concerne la clôture des registres, sur lesquels des transcriptions souvent très-longues doivent être faites.

Dès que le registre des dépôts est arrêté chaque jour, il y a pleine sécurité que les actes seront inscrits à la date de la remise qui en aura été faite et qui sera consignée dans le registre des dépôts.

ART. 129 ET 130.

Reproduction des art. 2102 et 2105 du Code civil, avec une réduction quant aux pénalités, réduction que votre Commission approuve.

ART. 131.

Cet article est utile et pour la responsabilité du conservateur et pour les droits des parties; il est bien évident qu'il laisse intacts les faits accomplis et les droits acquis avant la rectification.

DISPOSITIONS TRANSITOIRES.

ART. 1.

La loi actuelle contenant des améliorations incontestables, il est désirable dans l'intérêt général que l'exécution n'en soit pas indéfiniment retardée; mais elle doit avant tout respecter les droits acquis que les législateurs sages ont toujours scrupuleusement maintenus.

En ce qui concerne la procédure, et les moyens d'exécution, il ne peut y avoir aucun doute; il est reconnu par tout le monde qu'en pareille matière, c'est la loi en vigueur au moment où l'action est intentée ou poursuivie qui doit être observée.

Pour le droit de propriété, le principe de non-rétroactivité est respecté. « Nous n'avons pas soumis, a dit M. le Rapporteur à la Chambre, le 11 février 1851, à la transcription, les contrats antérieurs à la mise en vigueur de la loi, parce que ces contrats ont assuré irrévocablement un droit de propriété que nous devons respecter. »

Quant aux hypothèques et aux privilèges antérieurs à la loi, on exige la transcription, c'est-à-dire, une formalité qui n'était pas obligatoire au moment où le droit s'est ouvert. N'est-ce pas là un effet rétroactif? S'il s'agissait de droits conventionnels, on devrait peut-être répondre affirmativement; mais il s'agit ici de droits concédés par la loi même; or, quand la loi concède un droit, elle n'abdique pas le pouvoir d'en régler l'exercice, et elle peut obliger à remplir des formalités nouvelles en accordant un délai raisonnable pour s'y conformer.

La question de savoir si l'inscription ordonnée par une loi nouvelle est obligatoire pour le maintien des hypothèques nées sous une législation qui n'exigeait pas l'inscription, a été l'objet d'une controverse très-sérieuse; la jurisprudence a hésité; des arrêts ont décidé que, même dans le silence de la loi, l'inscription était de rigueur (arrêts de Nîmes, 28 mars 1806; Toulouse, 12 janvier 1807; Rouen, 23 août 1809). C'est reconnaître sans doute que l'obligation de remplir cette formalité ne constitue pas un effet rétroactif dans le sens absolu de ce mot et dès lors il ne peut y avoir aucune difficulté d'introduire le principe dans la loi.

La loi n'en lèverait un droit acquis que si elle modifiait le rang des hypothèques et le réglait d'après la date des inscriptions ordonnées par la nouvelle loi.

Mue par ces considérations, la Commission adopte l'art. 1^{er}.

ART. 2.

Le temps laissé pour inscrire est plus court que celui accordé par l'article précédent; mais il paraît suffisant quand on réfléchit que, déjà sous le Code civil, l'inscription était de rigueur pour permettre d'agir en vertu du privilège.

ART. 3.

Le principe de non-rétroactivité en ce qui concerne les droits acquis est sanctionné par cet article.

(47)

ART. 4.

L'inobservation de l'art. 1^{er} devait nécessairement amener les conséquences formulées dans l'art. 4.

ART. 5.

Votre Commission n'adopte pas cet article; elle pense qu'on ne peut pas autoriser le conseil de famille à déclarer qu'il n'exige pas d'inscription pour les tutelles antérieurement ouvertes : ce serait enlever aux mineurs une garantie acquise ; elle propose la disposition suivante :

« L'inscription des hypothèques légales des mineurs et des interdits sera requise par le tuteur, le subrogé tuteur, et à leur défaut par les parents ou alliés des mineurs et interdits, jusqu'au quatrième degré inclusivement. Elle pourra l'être en tous cas (comme à l'article du projet.)

ART. 6 ET 7.

Les moyens prescrits par ces articles pour assurer la publicité qu'exige la loi, même pour les hypothèques légales, ont été approuvés par votre Commission.

ART. 8.

Le sort des inscriptions existantes est réglé par cet article. Il est naturel de leur donner la durée fixée par la nouvelle loi.

Quant au mode de renouvellement, c'est une affaire de forme pour laquelle il faut nécessairement suivre la loi en vigueur lors du renouvellement.

ART. 9 ET 10.

Ces articles ont pour but de faire spécialiser les hypothèques générales antérieurement acquises; quant aux biens futurs, les inscriptions qui seront prises en vertu de droits d'hypothèque nés avant la publication de la loi, n'auront rang qu'à partir de leur date. L'hypothèque sur les biens futurs ne constitue qu'un droit éventuel, un droit créé uniquement par la loi; avant qu'il soit ouvert, elle peut le faire dépendre d'une formalité, et en fixer la date à l'accomplissement de cette formalité même.

ART. 11.

Le principe de l'art. 2281 du Code civil est adopté par cet article ; il n'a soulevé aucune objection.

ART. 12.

D'après le Code, le tiers détenteur pouvait purger sa propriété quand il le voulait. La loi nouvelle fixe un délai ; elle l'impose même aux contrats antérieurs et le fait courir à dater de la publication de la loi que nous discutons. Elle n'enlève pas un droit, elle en règle l'exercice.

ART. 13-ET 14.

Ces articles établissent des mesures provisoires pour la vente par suite de surenchère; ces mesures ont paru préférables à celles prescrites par le Code de procédure civile. Votre Commission les adopte, en exprimant le désir qu'une loi sur l'expropriation forcée soit présentée dans un bref délai.

Un membre de la commission pense même qu'il convient d'attendre la publication d'une loi nouvelle sur l'expropriation avant de rendre la loi actuelle obligatoire.

ARTICLE 2.

Votre Commission adopte l'addition proposée à l'art. 76 du Code civil. C'est le complément du système de publicité adopté par la loi.

L'art. 62 de la loi, dont la Commission a ajourné l'examen, ordonne aux officiers de l'état civil, en cas de décès de personnes laissant des enfants mineurs, d'en donner connaissance au juge de paix. Cette disposition est sage; elle mettra les juges de paix à même de veiller aux intérêts des mineurs; mais comment les officiers de l'état civil pourront-ils remplir cette obligation? Comment sauront-ils si la personne décédée laisse des enfants mineurs? Comment les punir pour ne pas avoir fait connaître un fait qu'ils ont pu très bien ignorer? D'un autre côté, en ne les obligeant à donner connaissance que du décès des personnes laissant des enfants mineurs, on ne fournit pas aux juges de paix les renseignements qui peuvent être utiles si les héritiers de la personne décédée sont des absents.

Votre Commission propose en conséquence une disposition semblable à celle de l'arrêté du 31 juillet 1828, elle sera ainsi conçue : Il sera ajouté à l'art. 79 du Code civil un paragraphe ainsi conçu : « *L'officier de l'état civil sera tenu de donner, dans les vingt-quatre heures, connaissance de cet acte au juge de paix du domicile du défunt, en lui faisant connaître autant que possible s'il laisse des héritiers mineurs et absents. L'officier de l'état civil qui contreviendra au dernier paragraphe sera puni d'une amende qui n'excédera pas 100 francs; s'il y a récidive, l'amende pourra être portée au double.* »

L'art. 55 investit le conseil de famille d'un droit nouveau; il ajoute aux obligations du tuteur; cet article devrait former un paragraphe de l'art. 470, ainsi conçu. « *Le conseil de famille pourra exiger que le même compte lui soit rendu aux époques qu'il fixera lors de l'ouverture de la tutelle.* »

ARTICLE PREMIER ADDITIONNEL.

La mesure fiscale établie par la loi du 5 janvier 1824 est étendue avec raison à tous les actes qui contiennent en réalité une mutation de propriété.

ART. 2 ADDITIONNEL.

Pourquoi refuser à un mineur étranger et à une femme étrangère l'hypothèque légale sur des biens situés en Belgique? Aucun motif ne justifierait ce refus; mais il doit être bien entendu qu'il n'y aurait pas lieu de faire jouir ces personnes de

cette faveur, si la législation à laquelle le mineur étranger et la femme étrangère sont soumis, ne leur accordait pas une hypothèque légale dans leur propre pays.

ART. 3 ADDITIONNEL.

Votre Commission ne voit aucun inconvénient à substituer le conseil de famille au tribunal chargé, par la loi du 18 juin 1850, de constituer une hypothèque sur les biens de l'administrateur provisoire chargé de soigner les intérêts des personnes placées dans des maisons d'aliénés; la voie d'appel reste ouverte, ainsi les garanties ne sont pas diminuées.

Votre Commission vous propose, Messieurs, d'adopter la Loi avec les modifications indiquées au présent Rapport et formulées dans le Projet ci-annexé.

Le Chev. WYNS DE RAUCOUR.

Baron D'UDEKEM.

SAVART.

C. DE SCHIETÈRE.

D'HOOP.

Le Baron D'ANETHAN, Rapporteur.

PROJET

adopté par la Chambre des Représentants.

ARTICLE PREMIER.

Les dispositions ci-après remplaceront, dans le Code civil, le titre XVIII du livre III.

DISPOSITIONS PRÉLIMINAIRES.

De la transmission des droits réels.

ARTICLE PREMIER.

Tous actes entre-vifs à titre gratuit ou onéreux, translatifs ou déclaratifs de droits réels immobiliers, autres que les privilèges et les hypothèques, seront transcrits en entier sur un registre à ce destiné, au bureau de la conservation des hypothèques, dans l'arrondissement duquel les biens sont situés. Jusque-là, ils ne pourront être opposés aux tiers qui auraient contracté sans fraude.

Il en sera de même des actes de renonciation à ces droits, et des baux qui seraient de plus de neuf années, en tant qu'ils excèdent ce terme, ou qui contiendraient quittance d'au moins trois années de loyer.

ART. 2.

Les actes authentiques et les actes sous seing privé, reconnus en justice ou devant notaire, seront seuls admis à la transcription.

ART. 3.

Toute demande tendant à faire prononcer la révocation de droits résultant d'actes soumis à la transcription devra, dans le cas où cette révocation n'est pas de nature à préjudicier aux aliénations, hypothèques et autres charges réelles consenties avant l'action, être inscrite en marge de la transcription prescrite par l'art. 1^{er}.

Seront valables toutes aliénations, hypothèques et autres charges réelles antérieures à cette inscription.

Si la demande n'a pas été inscrite, conformément au paragraphe premier, le jugement de révocation n'aura d'effet vis-à-vis des tiers, qu'à dater de la transcription.

AMENDEMENT

de la Commission du Sénat.

ARTICLE PREMIER.

Comme ci-contre.

DISPOSITIONS PRÉLIMINAIRES.

De la transmission des droits réels.

ARTICLE PREMIER.

Tous actes entre-vifs à titre gratuit ou onéreux translatifs ou déclaratifs de droits réels immobiliers, autres que les privilèges et les hypothèques, seront transcrits en entier sur un registre à ce destiné, au bureau de la conservation des hypothèques dans l'arrondissement duquel les biens sont situés. Jusque-là, ils ne pourront être opposés aux tiers qui auraient contracté sans fraude.

Il en sera de même *des jugements passés en force de chose jugée, tenant lieu de convention ou de titres pour la transmission de ces droits*, des actes de renonciation à ces droits, et des baux qui seraient de plus de neuf années, en tant qu'ils excèdent ce terme, ou qui contiendraient quittance d'au moins trois années de loyer.

ART. 2.

Les jugements, les actes authentiques et les actes sous seing privé, reconnus en justice ou devant notaire, seront seuls admis à la transcription. *Les procurations, relatives à ces actes, devront être données dans la même forme.*

ART. 3.

Aucune demande tendante à faire prononcer l'annulation ou la révocation de droits résultant d'actes soumis à la transcription, ne sera recevable qu'après avoir été transcrite en marge de la transcription prescrite par l'article premier.

Cette non recevabilité sera prononcée même d'office.

Toute décision rendue sur une semblable demande sera également inscrite à la suite de l'inscription ordonnée par le § précédent.

Les greffiers ne pourront, sous peine de tous dommages et intérêts, délivrer aucune expédition de jugements de cette espèce, avant qu'il leur ait été dûment justifié, dans la forme prescrite par l'art. 82, que l'inscription a été prise.

Projet adopté par la Chambre des Représentants.

ART. 4.

La cession d'une créance privilégiée ou hypothécaire, inscrite de même que la subrogation à un droit semblable, ne pourra être opposée au tiers, si elle ne résulte d'actes énoncés en l'art. 2, et s'il n'est fait, en marge de l'inscription, mention de la date et de la nature du cessionnaire avec indication des noms, prénoms, professions et domiciles des parties.

Le conservateur indiquera, au bas du bordereau, le changement opéré sur ses registres.

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.

ART. 5.

Toute personne contre laquelle il existe une inscription hypothécaire, prise pour sûreté d'une créance liquide et certaine, pourra, même avant l'échéance de la dette, être assignée par le cessionnaire du créancier, sans préliminaire de conciliation, devant le tribunal civil de son domicile, à l'effet de faire la déclaration prescrite par l'art. 570 du code de procédure civile.

L'assigné sera tenu de se conformer aux dispositions des art. 571 et suivants du même Code, sinon il pourra être réassigné, aux fins d'être déclaré débiteur pur et simple, par un huissier commis à cet effet.

CHAPITRE PREMIER.

DISPOSITIONS GÉNÉRALES.

ART. 6 (2092).

Tout débiteur est tenu de remplir ses engagements sur tous ses biens mobiliers ou immobiliers, présents et à venir.

ART. 7 (2093).

Les biens du débiteur sont les gages communs de ses créanciers, et le prix s'en distribue entre eux par contribution, à moins qu'il n'y ait entre les créanciers des causes légitimes de préférence.

Amendement de la commission du Sénat.

ART. 4.

Comme ci-contre.

ART. 5.

Comme ci-contre.

CHAPITRE PREMIER.

DISPOSITIONS GÉNÉRALES.

ART. 6 (2092).

Quiconque est obligé personnellement est tenu de remplir ses engagements sur tous ses biens mobiliers ou immobiliers, présents et à venir.

ART. 7 (2093).

Comme ci-contre.

Projet adopté par la Chambre des Représentants.

ART. 8 (2094).

Les causes légitimes de préférence sont les privilèges et hypothèques.

ART. 9.

Lorsqu'un immeuble, des récoltes ou des effets mobiliers auront été assurés soit contre l'incendie, soit contre tout autre fléau, la somme qui, en cas de sinistre, se trouvera due par l'assureur, devra, si elle n'est pas appliquée par lui à la réparation de l'objet assuré, être affectée au paiement des créances privilégiées ou hypothécaires, selon le rang de chacune d'elles.

Il en sera de même de toute indemnité qui serait due par des tiers, à raison de la perte ou de la détérioration de l'objet grevé de privilège ou d'hypothèque.

ART. 10. (2120).

Il n'est rien innové par le présent Code aux dispositions des lois maritimes concernant les navires et bâtiments de mer.

CHAPITRE II.

DES PRIVILÈGES.

ART. 11 (2095).

Le privilège est un droit, que la qualité de la créance donne à un créancier, d'être préféré aux autres créanciers, même hypothécaires.

ART. 12 (2096).

Entre les créanciers privilégiés, la préférence se règle par les différentes qualités des privilèges.

ART. 13 (2097).

Les créanciers privilégiés qui sont dans le même rang sont payés par concurrence.

ART. 14 (2098).

Le privilège, à raison des droits du trésor public, et l'ordre dans lequel il s'exerce, sont réglés par les lois qui les concernent.

Le trésor public ne peut cependant obtenir de privilège au préjudice des droits antérieurement acquis à des tiers.

Amendement de la commission du Sénat.

ART. 8 (2094).

Comme ci-contre.

ART. 9.

Comme ci-contre.

ART. 10 (2120).

Comme ci-contre.

CHAPITRE II.

DES PRIVILÈGES.

ART. 11 (2095).

Comme ci-contre.

ART. 12 (2096).

Comme ci-contre.

ART. 13 (2097).

Comme ci-contre.

ART. 14 (2098).

Comme ci-contre.

Projet adopté par la Chambre des Représentants.

ART. 15 (2099).

Les privilèges peuvent être sur les meubles ou sur les immeubles.

SECTION PREMIÈRE.

Des privilèges qui s'étendent sur les meubles et les immeubles.

ART. 16.

Les frais de justice sont privilégiés sur les meubles et les immeubles, à l'égard de tous les créanciers dans l'intérêt desquels ils ont été faits.

Si ces frais concernent la généralité des meubles et des immeubles, ils ne sont payés sur le prix des immeubles qu'en cas d'insuffisance du mobilier.

SECTION II.

Des privilèges sur les meubles.

ART. 17 (2100).

Les privilèges sont ou généraux, ou particuliers sur certains meubles.

§ 1^{er}. — DES PRIVILÈGES GÉNÉRAUX SUR LES MEUBLES.

ART. 18 (2101).

Les créances privilégiées sur la généralité des meubles sont celles ci-après exprimées, et s'exercent dans l'ordre suivant :

1° Les frais de justice faits dans l'intérêt commun des créanciers;

2° Les frais funéraires en rapport avec la condition et la fortune du défunt;

3° Les frais de dernière maladie, pendant un an;

4° Les salaires des gens de service, pour l'année échue et ce qui est dû sur l'année courante; le salaire des commis, pour six mois, et celui des ouvriers, pour un mois;

5° Les fournitures de subsistances faites au débiteur et à sa famille, pendant les six mois qui précèdent la mort, le dessaisissement ou la saisie du mobilier.

Lorsque la valeur des immeubles n'a pas été absorbée par les créances privilégiées ou hypothécaires, la portion du prix qui reste due est affectée de préférence au paiement des créances énoncées au présent article.

Amendement de la commission du Sénat.

ART. 15 (2099).

Comme ci-contre.

SECTION PREMIÈRE.

Des privilèges qui s'étendent sur les meubles et les immeubles.

ART. 16.

Les frais de justice sont privilégiés sur les meubles et les immeubles, à l'égard de tous les créanciers dans l'intérêt desquels ils ont été faits.

Suppression du deuxième §.

SECTION II.

Des privilèges sur les meubles.

ART. 17 (2100).

Comme ci-contre.

§ 1^{er}. — DES PRIVILÈGES GÉNÉRAUX SUR LES MEUBLES.

ART. 18 (2101).

Les créances privilégiées sur la généralité des meubles sont celles ci-après exprimées, et s'exercent dans l'ordre suivant :

1° Les frais de justice faits dans l'intérêt commun des créanciers;

2° Les frais funéraires en rapport avec la condition et la fortune du défunt;

3° Les frais de dernière maladie, pendant un an;

4° Les salaires des gens de service, pour l'année échue et ce qui est dû sur l'année courante; le salaire des commis, pour six mois, et celui des ouvriers, pour un mois;

5° Les fournitures de subsistances faites au débiteur et à sa famille, pendant les six mois.

Les époques indiquées aux trois paragraphes précédents, sont celles qui précèdent la mort, le dessaisissement ou la saisie du mobilier.

Lorsque la valeur des immeubles n'a pas été absorbée par les créances privilégiées ou hypothécaires, la portion du prix qui reste due est affectée de préférence au paiement des créances énoncées au présent article.

Projet adopté par la Chambre des Représentants.

§ II. — DES PRIVILÈGES SUR CERTAINS MEUBLES.

ART. 19 (2102).

Les créances privilégiées sur certains meubles sont :

1° Les loyers et fermages et immeubles, sur les fruits de la récolte de l'année, et sur le prix ; de tout ce qui garnit la maison louée ou la ferme, et de tout ce qui sert à l'exploitation de la ferme ; savoir : pour deux années échues, s'il s'agit d'une maison ; pour trois années échues, s'il s'agit d'une ferme ; en outre pour l'année courante ainsi que pour celle qui suivra et même, si les baux sont authentiques ou si, étant sous signature privée, ils ont une date certaine, pour tout ce qui est à écheoir ; dans ce dernier cas, les autres créanciers ont le droit de relouer la maison ou la ferme, pour le restant du bail, et de faire leur profit des baux ou fermages, à la charge toutefois de payer au propriétaire tout ce qui lui serait encore dû.

Le même privilège a lieu pour les réparations locatives et pour tout ce qui concerne l'exécution du bail.

Le propriétaire peut saisir les meubles qui garnissent sa maison ou sa ferme, lorsqu'ils ont été déplacés sans son consentement, et il conserve sur eux son privilège, pourvu qu'il en ait fait la revendication ; savoir : lorsqu'il s'agit d'un mobilier qui garnissait une ferme, dans le délai de quarante jours ; et dans celui de quinzaine, s'il s'agit de meubles garnissant une maison ;

2° Les sommes dues pour les semences ou pour les frais de la récolte de l'année, sur le prix de cette récolte, et celles dues pour ustensiles, sur le prix de ces ustensiles ;

3° La créance, sur le gage dont le créancier est saisi ;

4° Les frais faits pour la conservation de la chose ;

5° Le prix d'effets mobiliers non payés, s'ils sont encore en la possession du débiteur, soit qu'il ait acheté à terme ou sans terme, et pour autant que ces effets mobiliers ne soient pas devenus immeubles par destination ou par incorporation.

Néanmoins, le prix des machines et appareils ne sera privilégié que pendant deux ans, à partir de la livraison.

Ce privilège n'aura d'effet que pour autant que, dans la quinzaine de cette livraison, l'acte constatant la vente soit transcrit dans un registre spécial tenu au greffe du tribunal de commerce de l'arrondissement dans lequel le débiteur aura son domicile, et dont le greffier devra donner commu-

Amendement de la commission du Sénat.

§ II. — DES PRIVILÈGES SUR CERTAINS MEUBLES.

ART. 19 (2102).

Les créances privilégiées sur certains meubles sont :

1° Les loyers et fermages et immeubles, sur les fruits de la récolte de l'année, et sur le prix de tout ce qui garnit la maison louée ou la ferme, et de tout ce qui sert à l'exploitation de la ferme ; savoir : pour deux années échues, s'il s'agit d'une maison ; pour trois années échues, s'il s'agit d'une ferme ; en outre pour l'année courante ainsi que pour celle qui suivra et même, si les baux sont authentiques ou si, étant sous signature privée, ils ont une date certaine, pour tout ce qui est à écheoir ; dans ce dernier cas, les autres créanciers ont le droit de relouer la maison ou la ferme, pour le restant du bail, et de faire leur profit des baux ou fermages, à la charge toutefois de payer au propriétaire tout ce qui lui serait encore dû.

Le même privilège a lieu pour les réparations locatives et pour tout ce qui concerne l'exécution du bail.

Le propriétaire peut saisir les meubles qui garnissent sa maison ou sa ferme, lorsqu'ils ont été déplacés sans son consentement, et il conserve sur eux son privilège, pourvu qu'il en ait fait la revendication ; savoir : lorsqu'il s'agit d'un mobilier qui garnissait une ferme, dans le délai de quarante jours ; et dans celui de quinzaine, s'il s'agit de meubles garnissant une maison ;

2° Les sommes dues pour les semences ou pour les frais de la récolte de l'année, sur le prix de cette récolte, et celles dues pour ustensiles, servant à l'exploitation, sur le prix de ces ustensiles ;

3° La créance, sur le gage dont le créancier est saisi ;

4° Les frais faits pour la conservation de la chose ;

5° Le prix d'effets mobiliers non payés, s'ils sont encore en la possession du débiteur, soit qu'il ait acheté à terme ou sans terme.

Le privilège établi par les n° 4 et 5 cessera d'avoir effet si ces objets mobiliers sont devenus immeubles par destination ou par incorporation ; *sauf s'il s'agit de machines et appareils employés dans les établissements industriels ; dans ce cas et pour ces objets, le privilège sera maintenu pendant deux ans à partir de la livraison. si le vendeur s'est conformé à ce que prescrit la loi des faillites pour la conservation de ce privilège.*

Projet adopté par la Chambre des Représentants.

nication à toutes les personnes qui en feront la demande.

Ce privilège pourra être exercé même dans les cas où les machines et appareils seraient devenus immeubles par destination ou par incorporation.

La livraison sera établie, sauf preuve contraire, par les livres du vendeur.

En cas de saisie-exécution ou de saisie-immobilière pratiquée sur les machines ou appareils, ou de faillite du débiteur déclarée avant les deux années, le privilège continuera à subsister jusqu'après la distribution des deniers ou la liquidation de la faillite.

Si la vente a été faite sans terme, le vendeur peut même revendiquer les objets vendus, tant qu'ils sont en la possession de l'acheteur, et en empêcher la revente, pourvu que la revendication soit faite dans la huitaine de la livraison, et qu'ils se trouvent dans le même état que lors de la livraison.

La déchéance de l'action revendicatoire emporte également celle de l'action en résolution à l'égard des autres créanciers.

Il n'est rien innové aux lois et usages du commerce sur la revendication;

6° Les fournitures d'un aubergiste, sur les effets du voyageur, qui ont été transportés dans son auberge;

7° Les frais de voiture et les dépenses accessoires, sur la chose voiturée, pendant que le voiturier en est saisi, et pendant les vingt-quatre heures qui suivront la remise du propriétaire au destinataire, pourvu que celui-ci en ait conservé la possession;

8° Les créances résultant d'abus et prévarications commis par les fonctionnaires publics dans l'exercice de leurs fonctions, sur les fonds de leur cautionnement, et sur les intérêts qui en peuvent être échus.

§ III. — DU RANG DES PRIVILÈGES MOBILIERS EN CAS DE CONCOURS ENTRE EUX.

ART. 20.

Les frais de justice priment toutes les créances dans l'intérêt desquelles ils ont été faits.

ART. 21.

Ceux qui ont fait des frais pour la conservation de la chose n'ont de préférence que sur les créan-

Amendement de la commission du Sénat.

En cas de saisie-immobilière pratiquée sur les machines ou appareils, ou de faillite du débiteur déclarée avant l'expiration des deux années, le privilège continuera à subsister jusqu'après la distribution des deniers ou la liquidation de la faillite.

Suppression des mots saisie-exécution, au § 5 du n° 5°.

Si la vente a été faite sans terme, le vendeur peut même revendiquer les objets vendus, tant qu'ils sont en la possession de l'acheteur, et en empêcher la revente, pourvu que la revendication soit faite dans la huitaine de la livraison, et qu'ils se trouvent dans le même état que lors de la livraison.

La déchéance de l'action revendicatoire, emporte également celle de l'action en résolution, à l'égard des autres créanciers.

Il n'est rien innové aux lois et usages du commerce sur la revendication;

6° Les fournitures d'un aubergiste, sur les effets du voyageur qui ont été transportés dans son auberge;

7° Les frais de voiture et les dépenses accessoires, sur la chose voiturée, pendant que le voiturier en est saisi, et pendant les vingt-quatre heures qui suivront la remise du propriétaire au destinataire, pourvu que celui-ci en ait conservé la possession;

8° Les créances résultant d'abus et prévarications commis par les fonctionnaires publics dans l'exercice de leurs fonctions, sur les fonds de leur cautionnement, et sur les intérêts qui en peuvent être échus.

§ III. — DU RANG DES PRIVILÈGES MOBILIERS EN CAS DE CONCOURS ENTRE EUX.

ART. 20.

Comme ci-contre.

ART. 21.

Les frais faits pour la conservation de la chose priment les privilèges antérieurs.

Projet adopté par la Chambre des Représentants.

ciers qui avaient sur cette chose un droit de privilège antérieur.

Toutefois ils priment, dans tous les cas, les privilèges compris dans les trois derniers numéros de l'art. 18.

ART. 22.

Le créancier gagiste, l'aubergiste et le voiturier sont préférés au vendeur de l'objet mobilier qui leur sert de gage, à moins qu'ils n'aient su, en le recevant, que le prix en était encore dû.

Le privilège du vendeur ne s'exerce qu'après celui du propriétaire de la maison ou de la ferme, à moins que, lors du transport des meubles dans les lieux loués, le vendeur n'ait fait connaître au bailleur que le prix n'en avait pas été payé.

ART. 23.

Les sommes dues pour les semences ou pour les frais de la récolte de l'année sont payées sur le prix de cette récolte, et celles dues pour ustensiles sur le prix de ces ustensiles, par préférence au bailleur dans l'un et l'autre cas.

ART. 24.

Le privilège des frais funéraires l'emporte sur tous les autres privilèges, à l'exception du privilège des frais de justice, du privilège des frais faits postérieurement pour la conservation de la chose, et du privilège de l'aubergiste, du voiturier et du créancier gagiste, en tant que ceux-ci ne sont pas primés par le vendeur de l'objet donné en gage.

ART. 25.

Les autres privilèges généraux sont primés par les privilèges spéciaux.

SECTION III.

Des privilèges sur les immeubles.

ART. 26 (2183).

Les créanciers privilégiés sur les immeubles sont :

- 1° Le vendeur, sur l'immeuble vendu, pour le paiement du prix ;
- 2° Les copermutants ; sur les immeubles réci-

Amendement de la commission du Sénat.

Ils priment même, dans tous les cas, les privilèges compris dans les trois derniers numéros de l'art. 18.

ART. 22.

Comme ci-contre.

ART. 23.

Les sommes dues pour les semences ou pour les frais de la récolte de l'année sont payées sur le prix de cette récolte, et celles dues pour ustensiles servant à l'exploitation sur le prix de ces ustensiles, par préférence au bailleur dans l'un et l'autre cas.

ART. 24.

Comme ci-contre.

ART. 25.

Comme ci-contre.

SECTION III.

Des privilèges sur les immeubles.

ART. 26 (2103).

Les créanciers privilégiés sur les immeubles sont :

- 1° Le vendeur, sur l'immeuble vendu, pour le paiement du prix ;
- 2° Les copermutants, sur les immeubles réci-

Projet adopté par la Chambre des Représentants.

proquement échangés, pour le paiement des soultes et retours, et aussi de la somme fixe qui serait déterminée par l'acte à titre de dommages et intérêts dans le cas d'éviction;

3° Le donateur, sur l'immeuble donné, pour les charges pécuniaires ou autres prestations liquides, imposées au donataire, ainsi que le tiers au profit duquel il aura été établi de pareilles charges;

4° Les cohéritiers ou copartageants, savoir :

Pour le paiement des soultes ou retours des lots, sur tous les immeubles compris dans le lot chargé de la soulte, à moins que, par l'acte de partage, le privilège n'ait été restreint à un ou plusieurs de ces immeubles;

Pour le paiement du prix de la licitation, sur le bien licité;

Pour la garantie établie par l'art. 884 du Code civil, sur tous les immeubles compris dans le lot des garants, à moins que l'acte de partage ne restreigne le privilège à une partie de ces immeubles. Ce privilège n'aura lieu qu'autant que l'acte de partage contiendra la stipulation d'une somme fixe pour le cas d'éviction;

5° Les entrepreneurs, architectes, maçons et autres ouvriers employés pour défricher des terres ou dessécher des marais, pour édifier, reconstruire ou réparer des bâtiments, canaux, ou autres ouvrages quelconques, pourvu néanmoins que, par un expert nommé d'office par le président du tribunal de première instance dans le ressort duquel les biens sont situés, il ait été dressé préalablement un procès-verbal, les créanciers inscrits dûment appelés, à l'effet de constater l'état des lieux relativement aux ouvrages que le propriétaire déclarera avoir dessein de faire, et que les ouvrages aient été, dans les six mois au plus de leur perfection, reçus par un expert également nommé d'office.

Mais le montant du privilège ne peut excéder les valeurs constatées par le second procès-verbal, et il se réduit à la plus-value existante à l'époque de l'aliénation de l'immeuble, et résultant des travaux qui y ont été faits.

Art. 27.

L'action résolutoire de la vente, établie par l'art. 1654, et l'action en reprise de l'objet échangé, établie par l'art. 1705 du Code civil, ne

Amendement de la commission du Sénat.

proquement échangés, pour le paiement des soultes et retours, et aussi de la somme fixe qui serait déterminée par l'acte à titre de dommages et intérêts dans le cas d'éviction;

3° Le donateur, sur l'immeuble donné, pour les charges pécuniaires ou autres prestations liquides, imposées au donataire;

4° Les cohéritiers ou copartageants, savoir :

Pour le paiement des soultes ou retours de lots, sur tous les immeubles compris dans le lot chargé de la soulte, à moins que, par l'acte de partage, le privilège n'ait été restreint à un ou plusieurs de ces immeubles;

Pour le paiement du prix de la licitation, sur le bien licité;

Pour la garantie établie par l'art. 884 du Code civil, sur tous les immeubles compris dans le lot des garants, à moins que l'acte de partage ne restreigne le privilège à une partie de ces immeubles. Ce privilège n'aura lieu qu'autant que l'acte de partage contiendra la stipulation d'une somme fixe pour le cas d'éviction;

Dans les cas prévus par les §§ précédents, le privilège appartient également au tiers au profit duquel il aurait été établi des charges pécuniaires ou autres prestations liquides ou évaluées dans l'acte comme condition de la vente, de l'échange, de la donation, du partage ou de la licitation.

5° Les entrepreneurs, architectes, maçons et autres ouvriers employés pour défricher des terres ou dessécher des marais, pour édifier, reconstruire ou réparer des bâtiments, canaux, ou autres ouvrages quelconques, pourvu néanmoins que, par un expert nommé d'office par le président du tribunal de première instance dans le ressort duquel les biens sont situés, il ait été dressé préalablement un procès-verbal, les créanciers inscrits dûment appelés, à l'effet de constater l'état des lieux relativement aux ouvrages que le propriétaire déclarera avoir dessein de faire, et que les ouvrages aient été, dans les six mois au plus de leur perfection, reçus par un expert également nommé d'office.

Mais le montant du privilège ne peut excéder les valeurs constatées par le second procès-verbal et il se réduit à la plus-value existante à l'époque de l'aliénation de l'immeuble, et résultant des travaux qui y ont été faits.

Art. 27.

Comme ci-contre.

*Projet adopté par la Chambre des Représentants.**Amendement de la commission du Sénat.*

peuvent être exercées au préjudice ni du créancier inscrit, ni du sous-acquéreur, ni des tiers-acquéreurs de droits réels, après l'extinction ou la déchéance du privilège établi par l'article précédent.

La même règle s'applique à l'action en révocation fondée sur l'inexécution des conditions qui auraient pu être garanties par le privilège.

Dans le cas où le vendeur, l'échangiste, le donateur, exerceraient l'action résolutoire, les tiers pourront toujours arrêter ses effets, en remboursant au demandeur le capital et les accessoires conservés par l'inscription du privilège, conformément à l'art. 84 de la présente loi.

Les sommes que le vendeur ou le copermutant pourrait être condamné à restituer par suite de l'action en résolution ou en reprise, seront affectées au paiement des créances privilégiées ou hypothécaires qui perdraient ce caractère par suite de l'une ou l'autre de ces actions, et ce d'après le rang que ces créances avaient au moment de la résolution de la vente ou de l'échange.

SECTION IV.

Comment se conservent les privilèges.

ART. 28 (2106).

Entre les créanciers, les privilèges ne produisent d'effet à l'égard des immeubles qu'autant qu'ils sont rendus publics par inscription sur les registres du conservateur des hypothèques, à l'exception du privilège des frais de justice.

ART. 29.

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. 30.

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 inscrip-

SECTION IV.

Comment se conservent les privilèges.

ART. 28 (2106).

Comme ci-contre.

ART. 29.

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.

Suppression du reste de l'article.

ART. 30.

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.

Suppression du reste de l'article.

Projet adopté par la Chambre des Représentants.

tion pour l'ayant droit à la soulte et pour le prêteur qui aurait été légalement subrogé à ses droits.

ART. 31.

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. 32.

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. 35.

Sera, le conservateur des hypothèques, tenu, sous peine de tous dommages-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. 50.

2° Des soultes ou retours 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 du tiers dont il est parlé à l'art. 32;

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.

Amendement de la commission du Sénat.

ART. 31.

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.

Suppression du reste de l'article.

ART. 32.

Le cohéritier ou copartageant conserve son privilège, par la transcription de l'acte de partage ou de l'acte de licitation.

La transcription prescrite par cet article et les 3 précédents vaudra inscription pour l'ayant droit, le prêteur légalement subrogé à ses droits et le tiers au profit duquel des charges ou des prestations auraient été stipulées.

Il en sera de même de la transcription opérée à la requête de ces derniers.

ART. 35.

Comme ci-contre.

Projet adopté par la Chambre des Représentants.

ART. 34.

Le vendeur, les copermutants, le donateur et le tiers désigné en l'art. 51, les cohéritiers ou copartageants pourront, par une clause formelle de l'acte, dispenser le conservateur de prendre l'inscription d'office.

Dans ce cas ils seront déchus du privilège et de l'action résolutoire; mais ils pourront prendre, en vertu de leur titre, une inscription hypothécaire qui n'aura rang qu'à sa date.

ART. 35.

Les inscriptions prescrites par les articles précédents devront être renouvelées par les créanciers, en conformité de l'art. 87. A défaut de renouvellement, ceux-ci n'auront plus qu'une hypothèque qui ne prendra rang que du jour de son inscription.

ART. 36 (2110).

Les entrepreneurs, architectes, maçons et autres ouvriers employés pour faire les ouvrages dont il est question à l'art. 26 conservent : 1° par l'inscription faite, avant le commencement des travaux, du procès-verbal qui constate l'état des lieux; 2° par celle du second procès-verbal faite dans la quinzaine de la réception des ouvrages, leur privilège à la date du premier procès-verbal.

Après ce dernier délai, ils n'auront qu'une hypothèque qui ne prendra rang que du jour de l'inscription, et pour la plus-value seulement.

ART. 37.

Les créanciers et légataires ayant, aux termes de l'art. 878 du Code civil, le droit de demander la séparation des patrimoines, conservent ce droit à l'égard des héritiers ou représentants du défunt sur les immeubles de la succession, par l'inscription prise sur chacun de ces immeubles, dans les six mois de l'ouverture de la succession.

Jusqu'à l'expiration de ce délai, aucune hypothèque ne peut être établie sur ces biens, ni aucune aliénation en être consentie par les héritiers ou représentants du défunt, au préjudice des créanciers et légataires.

Les créances et legs pour lesquels il n'aurait été pris aucune inscription dans ce délai, ne ces-

Amendement de la commission du Sénat.

ART. 34.

Le vendeur, les copermutants, le donateur et le tiers désigné en l'art. 32, les cohéritiers ou copartageants pourront, par une clause formelle de l'acte, dispenser le conservateur de prendre l'inscription d'office.

Dans ce cas, ils seront déchus du privilège et de l'action résolutoire ou en reprise, mais ils pourront prendre, en vertu de leur titre, une inscription hypothécaire qui n'aura rang qu'à sa date.

ART. 35.

Comme ci-contre.

ART. 36.

Comme ci-contre.

ART. 37.

Les créanciers et légataires ayant, aux termes de l'art. 878 du Code civil, le droit de demander la séparation des patrimoines, conservent ce droit à l'égard des créanciers des héritiers ou représentants du défunt, sur les immeubles de la succession, par l'inscription prise sur chacun de ces immeubles, dans les six mois de l'ouverture de la succession.

Jusqu'à l'expiration de ce délai, aucune hypothèque ne peut être établie sur ces biens, ni aucune aliénation en être consentie par les héritiers ou représentants du défunt, au préjudice des créanciers et légataires.

La demande en séparation de patrimoines sera

Projet adopté par la Chambre des Représentants.

seront point d'être hypothécaires à l'égard des créanciers personnels de l'héritier, mais l'hypothèque ne datera que du jour de l'inscription.

A l'égard des tiers acquéreurs, cette hypothèque n'aura d'effet qu'autant que l'inscription aura été prise avant la transcription des actes de mutation.

Dans le cas du § 1^{er} du présent article, la demande en séparation des patrimoines sera formée dans l'année qui suivra l'expiration des six mois, et, dans les autres cas, elle devra l'être, au plus tard, dans l'année qui suivra l'inscription.

ART. 38.

Les cessionnaires de ces diverses créances privilégiées exercent les mêmes droits que les cédants en leur lieu et place, en se conformant aux dispositions de l'art. 4 de la présente loi.

CHAPITRE III.

DES HYPOTHÈQUES.

ART. 39 (2114).

L'hypothèque est un droit réel sur les immeubles affectés à l'acquittement d'une obligation.

Elle est, de sa nature, indivisible et subsiste en entier sur tous les immeubles affectés, sur chacun et sur chaque portion de ces immeubles.

Elle les suit dans quelques mains qu'ils passent.

ART. 40 (2115).

L'hypothèque n'a lieu que dans les cas et suivant les formes autorisées par la loi.

ART. 41 (2116).

Elle est légale, conventionnelle ou testamentaire.

ART. 42 (2117).

L'hypothèque légale est celle qui résulte de la loi.

L'hypothèque conventionnelle est celle qui dépend des conventions et de la forme extérieure des actes et des contrats.

L'hypothèque testamentaire est celle qui est

Amendement de la commission du Sénat.

formée à peine de déchéance dans l'année qui suivra l'inscription.

S'il n'a pas été pris d'inscription en temps utile ou si l'inscription prise n'a pas été suivie dans le délai fixé par le § précédent d'une demande en séparation de patrimoine, les créances et legs ne cesseront point d'être hypothécaires à l'égard des créanciers personnels de l'héritier, mais l'hypothèque ne datera que du jour de l'inscription.

A l'égard des tiers acquéreurs, cette hypothèque n'aura d'effet qu'autant que l'inscription aura été prise avant la transcription des actes de mutation.

ART. 38.

Comme ci-contre.

CHAPITRE III.

DES HYPOTHÈQUES.

ART. 39 (2114).

Comme ci-contre.

ART. 40 (2115).

Comme ci-contre.

ART. 41 (2116).

Comme ci-contre.

ART. 42 (2117).

Comme ci-contre.

Projet adopté par la Chambre des Représentants.

établie par le testateur sur un ou plusieurs immeubles spécialement désignés dans le testament, pour garantie des legs par lui faits.

ART. 43 (2118).

Sont seuls susceptibles d'hypothèques :

1° Les biens immobiliers qui sont dans le commerce ;

2° Les droits d'usufruit, d'emphytéose et de superficie, établis sur les mêmes biens pendant la durée de ces droits.

L'hypothèque acquise s'étend aux accessoires réputés immeubles, et aux améliorations survenues à l'immeuble hypothéqué.

Néanmoins, le créancier hypothécaire sera tenu de respecter les ventes des coupes ordinaires de taillis et de futaie, faites de bonne foi, d'après l'usage des lieux, sauf à exercer son droit sur le prix non payé.

ART. 44 (2119).

Les meubles n'ont pas de suite par hypothèque.

SECTION PREMIÈRE.

Des hypothèques légales.

ART. 45 (2121).

Les droits et créances auxquels l'hypothèque légale est attribuée sont : ceux des femmes mariées, sur les biens de leur mari; ceux des mineurs et interdits, sur les biens de leur tuteur; ceux de l'État, des provinces, des communes et des établissements publics, sur les biens des receveurs et administrateurs comptables.

ART. 46 (2212).

L'hypothèque légale de l'État, des provinces, des communes et des établissements publics, s'étend aux biens actuels et futurs du comptable et aux biens futurs de la femme, à moins qu'elle ne les ait acquis, soit à titre de succession ou de donation, soit à titre onéreux, de ses deniers propres.

Amendement de la commission du Sénat.

ART. 43 (2118).

Sont seuls susceptibles d'hypothèques :

1° Les biens immobiliers qui sont dans le commerce ;

2° Les droits d'usufruit, d'emphytéose et de superficie, établis sur les mêmes biens pendant la durée de ces droits.

L'hypothèque acquise s'étend aux accessoires réputés immeubles, et aux améliorations survenues à l'immeuble hypothéqué.

Néanmoins, le créancier hypothécaire sera tenu de respecter les ventes des coupes ordinaires de taillis et de futaie, faites de bonne foi, d'après l'usage des lieux, sauf à exercer son droit sur le prix non payé.

Les baux faits de bonne foi après la constitution de l'hypothèque devront aussi être respectés; toutefois ils seront réduits à neuf années, à partir de l'adjudication, quelle qu'en soit encore la durée d'après le contrat.

ART. 44 (2119).

Comme ci-contre.

SECTION PREMIÈRE.

Des hypothèques légales.

ART. 45 (2121).

Comme ci-contre.

ART. 46 (2122).

Comme ci-contre.

Projet adopté par la Chambre des Représentants.

§ 1^{er}. — DES GARANTIES A FOURNIR PAR LES TUTEURS, DANS L'INTÉRÊT DES MINEURS ET DES INTERDITS.

ART. 47.

Lors de la nomination des tuteurs ou avant l'entrée en exercice de toute tutelle, le conseil de famille fixera la somme pour laquelle il sera pris inscription hypothécaire; il désignera les immeubles sur lesquels cette inscription devra être requise, eu égard à la fortune des mineurs, à la nature des valeurs dont elle se compose et aux éventualités de la responsabilité du tuteur.

Le conseil de famille pourra, d'après les circonstances, déclarer qu'il ne sera pris aucune inscription sur les biens du tuteur. Cette déclaration n'aura d'effet que jusqu'à révocation.

ART. 48.

La délibération du conseil de famille sera motivée.

Dans le cas énoncé au § 1^{er} de l'article précédent, le tuteur devra être entendu ou appelé.

ART. 49.

Le tuteur, le subrogé tuteur, ainsi que tout membre du conseil de famille pourra, dans la huitaine, former opposition à la délibération.

Cette opposition, qui dans aucun cas ne sera suspensive, devra être formée contre le subrogé tuteur, si elle tend à faire réduire les garanties déterminées, par le conseil de famille, au profit des mineurs et des interdits, et contre le tuteur, si elle a pour but de les faire augmenter. — Le tribunal statuera comme en matière urgente, après avoir entendu le procureur du roi et contradictoirement avec lui.

ART. 50.

L'inscription sera prise par le tuteur ou le subrogé tuteur, soit en vertu de la délibération du conseil de famille, soit en vertu d'un acte authentique passé à l'intervention du subrogé tuteur.

Si le tuteur s'ingère dans la gestion avant que cette formalité ait été remplie, le conseil de famille, convoqué soit sur la réquisition des parents ou autres parties intéressées, soit d'office par le juge de paix, pourra lui retirer la tutelle.

Le subrogé tuteur est tenu, sous sa responsabilité personnelle, de veiller à ce que l'inscription

Amendement de la commission du Sénat.

§ 1^{er}. — DES GARANTIES A FOURNIR PAR LES TUTEURS, DANS L'INTÉRÊT DES MINEURS ET DES INTERDITS.

ART. 47.

Lors de la nomination des tuteurs ou avant l'entrée en exercice de toute tutelle, le conseil de famille fixera la somme pour laquelle il sera pris inscription hypothécaire; il désignera les immeubles sur lesquels cette inscription devra être requise, eu égard à la fortune des mineurs et *des interdits*, à la nature des valeurs dont elle se compose et aux éventualités de la responsabilité du tuteur.

Le conseil de famille pourra, d'après les circonstances, déclarer qu'il ne sera pris aucune inscription sur les biens du tuteur. Cette déclaration n'aura d'effet que jusqu'à révocation.

ART. 48.

Comme ci-contre.

ART. 49.

Comme ci-contre.

ART. 50.

L'inscription sera prise par le tuteur ou le subrogé tuteur, en vertu de la délibération du conseil de famille.

Si le tuteur s'ingère dans la gestion avant que cette formalité ait été remplie, le conseil de famille, convoqué soit sur la réquisition des parents ou autres parties intéressées, soit d'office par le juge de paix, pourra lui retirer la tutelle.

Le subrogé tuteur est tenu, sous sa responsabilité personnelle, de veiller à ce que l'inscription

Projet adopté par la Chambre des Représentants.

soit prise sur les biens du tuteur, ou de la prendre lui-même.

ART. 51.

Le conseil de famille pourra spécialement commettre l'un de ses membres ou toute autre personne pour requérir l'inscription.

ART. 52.

Les greffiers des justices de paix ne pourront, sous peine de responsabilité personnelle et de destitution, s'il y a lieu, délivrer aucune expédition des délibérations des conseils de famille, à l'exception de celles qui sont relatives aux nominations de tuteurs et de subrogés tuteurs, ou qui déterminent l'hypothèque, avant qu'il leur ait été dûment justifié que l'inscription a été prise contre le tuteur, pour les sommes et sur les immeubles désignés par le conseil de famille.

ART. 53.

Le conseil de famille, s'il le juge utile, fixera, lors de l'ouverture de la tutelle ou pendant sa durée, les époques auxquelles le tuteur lui rendra compte des capitaux mobiliers qu'il aura pu recevoir, ainsi que de l'excédant des revenus sur les dépenses du pupille ou de l'interdit.

Le subrogé tuteur pourra réclamer, une fois l'an, du tuteur, un état de situation des recettes et dépenses.

Cet état sera rédigé sur papier non timbré, sans aucune formalité de justice, et remis sans frais.

ART. 54.

Si, lors de la délibération dont il est parlé en l'art. 47, il est reconnu que le tuteur ne possède pas d'immeubles, le conseil de famille, après avoir, en exécution de l'art. 455 du présent Code, fixé la somme à laquelle commencera pour le tuteur l'obligation d'employer l'excédant des revenus sur les dépenses, pourra ordonner qu'en attendant cet emploi, les capitaux des mineurs et des interdits soient versés par le tuteur à la caisse des dépôts et consignations, à la diligence du subrogé tuteur ou d'un membre du conseil de famille commis à cet effet.

ART. 55.

Si le tuteur possède des immeubles, mais qu'ils soient jugés insuffisants pour répondre de la tota-

Amendement de la commission du Sénat.

tion soit *valablement* prise sur les biens du tuteur, ou de la prendre lui-même.

ART. 51.

Comme ci-contre.

ART. 52.

Comme ci-contre.

ART. 53.

(Renvoyé aux articles additionnels).

ART. 54.

Comme ci-contre.

ART. 55.

Comme ci-contre.

Projet adopté par la Chambre des Représentants.

lité de sa gestion, le conseil de famille pourra déterminer la somme au delà de laquelle le versement devra être fait, ainsi qu'il est dit à l'article précédent.

ART. 56.

Le tuteur ne pourra retirer ces capitaux de la caisse des dépôts et consignations que pour en faire l'emploi qui aura été fixé par le conseil de famille, soit à l'acquittement des dettes des mineurs ou interdits, soit en acquisition d'immeubles ou de rentes sur l'État, soit en prêts sur privilège immobilier ou sur première hypothèque.

ART. 57.

Dans le cas où les garanties données aux mineurs ou aux interdits seraient devenues insuffisantes, le conseil de famille pourra exiger ou une augmentation de la somme que devait garantir l'hypothèque, ou l'extension de cette hypothèque à d'autres immeubles. Si le tuteur ne possédait pas d'autres immeubles ou n'en possédait que d'une valeur jugée insuffisante, le dépôt à la caisse des consignations pourrait être exigé, comme il est dit aux articles précédents.

ART. 58.

Dans le cas des art. 54 et 55, il survient postérieurement des immeubles au tuteur, il sera procédé comme il est dit aux art. 47 et suivants.

ART. 59.

Si les garanties fournies par le tuteur deviennent évidemment excessives pendant le cours de la tutelle, le conseil de famille pourra, après avoir entendu le subrogé tuteur, restreindre, par une délibération motivée, les sûretés primitivement exigées; cette délibération devra être soumise à l'homologation du tribunal, qui statuera sur l'avis du ministère public, et contradictoirement avec lui.

ART. 60.

Le tuteur ne peut, sans l'assistance du subrogé tuteur, recevoir le remboursement de capitaux non exigibles, ni de créances, à terme qui ne doivent échoir qu'après la majorité du pupille.

Amendement de la commission du Sénat.

ART. 56.

Le tuteur ne pourra retirer ces capitaux de la caisse des dépôts et consignations que pour en faire l'emploi qui aura été fixé par le conseil de famille, soit à l'acquittement des dettes des mineurs ou interdits, soit en acquisition d'immeubles ou de rentes sur l'État, soit en prêts sur privilège immobilier ou sur première hypothèque.

Cet emploi sera fait à l'intervention du subrogé tuteur.

ART. 57.

Comme ci-contre.

ART. 58.

Comme ci-contre.

ART. 59.

Comme ci-contre.

ART. 60.

Comme ci-contre.

Projet adopté par la Chambre des Représentants.

Le subrogé tuteur veille à ce que les sommes remboursées soient immédiatement versées dans une caisse publique, à moins que le conseil de famille n'autorise le tuteur, soit à en faire emploi, ainsi qu'il est dit en l'art. 56, soit à les conserver et à les faire valoir; dans ce dernier cas, l'autorisation pourra être subordonnée à une hypothèque ou à donner ou à un cautionnement à fournir par le tuteur.

ART. 61.

Les art. 53 et 54 du présent chapitre ne portent aucune atteinte aux droits assurés aux pères et mères par les art. 384, 385, 386, 387 et 455 du Code civil.

ART. 62.

En cas de décès de personnes laissant des enfants mineurs, l'officier de l'état civil sera tenu, dans les vingt-quatre heures de la déclaration qui lui en sera faite, d'en donner connaissance au juge de paix du domicile des mineurs, avec indication spéciale de l'existence de ces derniers.

Les officiers de l'état civil, qui contreviendraient au présent article, seront punis d'une amende qui ne pourra excéder cent francs.

S'il y a récidive, l'amende pourra être portée au double.

Ces peines, de même que celles qui sont comminées par l'article suivant, seront appliquées par les tribunaux civils.

ART. 65.

Il sera tenu au greffe de chaque justice de paix, sous la surveillance du juge et la responsabilité personnelle du greffier, un état de toutes les tutelles ouvertes dans le canton. Cet état contiendra la date de l'ouverture des tutelles, les noms, prénoms et demeures des mineurs et interdits, tuteurs et subrogés tuteurs; la date et le résumé des délibérations des conseils de famille relatives à l'hypothèque légale des mineurs, la date des inscriptions qui auront été prises ou la mention des causes pour lesquelles il n'en aurait pas été requis,

Chaque année, dans le courant de décembre, le greffier adressera, sous sa responsabilité, au procureur du Roi de son arrondissement, copie entière de cet état, pour les tutelles ouvertes dans l'année, et, pour les autres, la simple indication des changements survenus dans l'année courante, relativement à l'hypothèque légale, à son inscrip-

Amendement de la commission du Sénat.

ART. 61.

Comme ci-contre.

ART. 62.

(Renvoyé aux articles additionnels).

ART. 65.

Il sera tenu au greffe de chaque justice de paix, sous la surveillance du juge et la responsabilité personnelle du greffier, un état de toutes les tutelles ouvertes dans le canton. Cet état contiendra la date de l'ouverture des tutelles, les noms, prénoms et demeures de mineurs et interdits, tuteurs et subrogés tuteurs; la date et le résumé des délibérations des conseils de famille relatives à l'hypothèque légale des mineurs, *des interdits*, la date des inscriptions qui auront été prises ou la mention des causes pour lesquelles il n'en aurait pas été requis.

Chaque année, dans le courant de décembre, le greffier adressera, sous sa responsabilité, au procureur du Roi de son arrondissement, copie entière de cet état, pour les tutelles ouvertes dans l'année, et, pour les autres, la simple indication des changements survenus dans l'année courante, relativement à l'hypothèque légale, à

Projet adopté par la Chambre des Représentants.

tion ou aux dépôts que l'absence ou l'insuffisance des immeubles auront nécessités.

Dans le mois de janvier suivant, le procureur du Roi soumettra cet état au tribunal qui, sur le rapport d'un de ses membres en chambre du conseil, statuera ce que de droit, tant d'office que sur les réquisitions du ministère public.

Expédition de la décision sera, s'il y a lieu, en tout ou en partie, transmise aux juges de paix qu'elle concerne.

Les greffiers des justices de paix qui contreviendraient au présent article seront, indépendamment des peines disciplinaires, punis d'une amende qui n'excédera pas cent francs. Elle pourra être portée au double, en cas de récidive.

§ II. — DES SURETÉS DES FEMMES MARIÉES.

ART. 64.

La femme aura une hypothèque spéciale sur les biens qui sont affectés par le contrat de mariage, pour sûreté de sa dot et de ses conventions matrimoniales.

Elle pourra également stipuler, dans son contrat de mariage, une hypothèque spéciale pour garantie des reprises de toute nature, même conditionnelles ou éventuelles qu'elle pourra avoir à exercer contre son mari.

Ces hypothèques seront inscrites par le mari avant la célébration du mariage, et auront leur effet à dater de l'inscription.

L'inscription pourra aussi être requise par la femme.

ART. 65.

Le contrat désignera les immeubles grevés de l'hypothèque, l'objet de la garantie et la somme à concurrence de laquelle l'inscription pourra être prise.

ART. 66.

A défaut de stipulation d'hypothèque ou, en cas d'insuffisance des garanties déterminées par le contrat, la femme pourra, pendant le mariage, en vertu de l'autorisation du président du tribunal de son domicile, et à concurrence de la somme qui sera déterminée, requérir des inscriptions

Amendement de la commission du Sénat.

son inscription ou aux dépôts que l'absence ou l'insuffisance des immeubles auront nécessités.

Dans le mois de janvier suivant, le procureur du Roi soumettra cet état au tribunal qui, sur le rapport d'un de ses membres en chambre du conseil, statuera ce que de droit tant d'office que sur les réquisitions du ministère public.

Expédition de la décision sera, s'il y a lieu, en tout ou en partie, transmise aux juges de paix qu'elle concerne.

Les greffiers des justices de paix, qui contreviendraient au présent article, seront, indépendamment des peines disciplinaires, punis d'une amende qui n'excédera pas cent francs. Elle pourra être portée au double, en cas de récidive.

Ces peines, ainsi que celles comminées par l'art. 129 et l'art. (additionnel), seront appliquées par les tribunaux civils.

§ II. — DES SURETÉS DES FEMMES MARIÉES.

ART. 64.

Comme ci-contre.

ART. 65.

Comme ci-contre.

ART. 66.

A défaut de stipulation d'hypothèque ou, en cas d'insuffisance des garanties déterminées par le contrat, la femme pourra, pendant le mariage, en vertu de l'autorisation du tribunal de son domicile, donnée en chambre du conseil, et à concurrence de la somme qui sera fixée par lui,

Projet adopté par la Chambre des Représentants.

hypothécaires sur les immeubles de son mari, pour sûreté des droits énumérés au § 1^{er} de l'art. 64.

ART. 67.

La femme pourra toujours, nonobstant convention contraire, requérir, pendant le mariage, des inscriptions sur les immeubles de son époux, pour toutes causes de recours qu'elle peut avoir contre lui, telles que celles qui résultent d'obligations par elle souscrites, d'aliénation de ses propres, de donations ou de successions auxquelles elle aurait été appelée.

ART. 68.

Les inscriptions prises en vertu des art. 66 et 67 désigneront spécialement chaque immeuble et exprimeront les sommes pour lesquelles ces inscriptions sont requises.

ART. 69.

Dans les cas prévus par les articles précédents, et en se conformant aux règles qui y sont prescrites, les parents et alliés des époux jusqu'au troisième degré inclusivement, le juge de paix du canton du domicile marital et le procureur du Roi près le tribunal de première instance, pourront requérir les inscriptions au nom de la femme.

Le mari, dans les cas prévus par les art. 66 et 67, pourra toujours prendre ces inscriptions de son chef.

ART. 70.

La femme ne pourra renoncer, directement au profit de son mari, aux inscriptions prises en vertu des dispositions précédentes.

ART. 71.

Dans le cas des art. 66, 67 et du § 1^{er} de l'art. 69, le mari pourra demander que l'hypothèque inscrite pour raison des reprises de la femme soit réduite aux sommes que la femme peut avoir à réclamer, et restreinte aux immeubles suffisants pour les garantir.

Amendement de la commission du Sénat.

requérir des inscriptions hypothécaires sur les immeubles de son mari, pour sûreté des droits énumérés au § 1^{er} de l'art. 64.

ART. 67.

La femme pourra toujours, nonobstant convention contraire, mais *en vertu de l'autorisation du tribunal de son domicile donnée en chambre du conseil*, requérir, pendant le mariage, des inscriptions sur les immeubles de son époux, pour toutes causes de recours qu'elle peut avoir contre lui, telles que celles qui résultent d'obligations par elle souscrites, d'aliénation de ses propres, de donations ou de successions auxquelles elle aurait été appelée.

Le mari sera dans le cas de ces deux articles préalablement entendu ou appelé.

ART. 68.

Comme ci-contre.

ART. 69.

Comme ci-contre.

ART. 70.

Comme ci-contre.

ART. 71.

Dans le cas des art. 66, 67 et du § 1^{er} de l'article 69, le mari pourra demander que l'hypothèque inscrite pour raison des reprises de la femme soit réduite aux sommes que la femme peut avoir à réclamer, et restreinte aux immeubles suffisants pour les garantir.

Projet adopté par la Chambre des Représentants.

Le tribunal statuera comme en matière sommaire, après avoir pris l'avis des trois plus proches parents de la femme, le procureur du Roi entendu et contradictoirement avec lui.

SECTION II.

Ces hypothèques conventionnelles.

ART. 72 (2124).

Les hypothèques conventionnelles ne peuvent être consenties que par ceux qui ont la capacité d'aliéner les immeubles qu'ils y soumettent.

ART. 73 (2125).

Ceux qui n'ont sur l'immeuble qu'un droit suspendu par une condition ou résoluble dans certains cas, ou sujet à rescision, ne peuvent consentir qu'une hypothèque soumise aux mêmes conditions ou à la même rescision.

ART. 74 (2126).

Les biens des mineurs et des interdits ne peuvent être hypothéqués que pour les causes et dans les formes établies par la loi.

L'hypothèque des biens des absents, tant que la possession n'en est déferée que provisoirement, est soumise aux formalités prescrites pour les mineurs et les interdits.

ART. 75 (2127).

L'hypothèque conventionnelle ne peut être consentie que par acte passé en forme authentique devant deux notaires, ou devant un notaire et deux témoins.

Les procurations à l'effet de constituer hypothèque ne peuvent être données que par acte authentique.

ART. 76 (2128).

A défaut de dispositions contraires dans les traités ou dans les lois politiques, les hypothèques consenties en pays étranger n'auront d'effet, à l'égard des biens situés en Belgique, que lorsque les actes qui en contiennent la stipulation auront

Amendement de la commission du Sénat.

Le tribunal statuera comme en matière sommaire, le procureur du Roi entendu et contradictoirement avec lui, après avoir pris l'avis des trois plus proches parents de la femme, et à défaut de parents dans la distance de deux myriamètres, l'avis de trois personnes connues pour avoir avec la femme ou sa famille des relations d'amitié.

SECTION II.

Des hypothèques conventionnelles.

ART. 72 (2124).

Comme ci-contre.

ART. 73 (2125).

Comme ci-contre.

ART. 74 (2126).

Comme ci-contre.

ART. 75 (2127).

L'hypothèque conventionnelle ne peut être consentie que par acte authentique ou par acte sous seing privé reconnu en justice ou devant notaire.

Les procurations à l'effet de constituer hypothèque doivent être données dans la même forme.

ART. 76 (2128).

A défaut de dispositions contraires dans les traités ou dans les lois politiques, les hypothèques consenties en pays étranger n'auront d'effet, à l'égard des biens situés en Belgique, que lorsque les actes qui en contiennent la stipulation

Projet adopté par la Chambre des Représentants.

été revêtus du visa du président du tribunal civil de la situation des biens.

Ce magistrat est chargé de vérifier si les actes et les procurations, qui en sont le complément, réunissent toutes les conditions nécessaires pour leur authenticité dans le pays où ils ont été reçus.

ART. 77 (2129).

Il n'y a d'hypothèque conventionnelle valable que celle qui, soit dans le titre authentique constitutif de la créance, soit dans un acte authentique postérieur, déclare spécialement la nature et la situation de chacun des immeubles actuellement appartenant au débiteur, sur lesquels il consent l'hypothèque de la créance.

Les biens à venir ne peuvent pas être hypothéqués.

ART. 78 (2131).

Si les immeubles affectés à l'hypothèque ont péri ou ont éprouvé des dégradations, de manière qu'ils soient devenus insuffisants pour la sûreté du créancier, celui-ci a le droit de réclamer le remboursement de sa créance.

Néanmoins le débiteur sera admis à offrir un supplément d'hypothèque, si la perte ou les dégradations ont eu lieu sans sa faute.

ART. 79 (2132).

L'hypothèque conventionnelle n'est valable qu'autant que la somme pour laquelle elle est consentie est déterminée dans l'acte.

Si la créance résultant de l'obligation est conditionnelle, la condition sera mentionnée dans l'inscription dont il sera parlé ci-après.

L'hypothèque consentie pour sûreté d'un crédit ouvert, à concurrence d'une somme déterminée, qu'on s'oblige à fournir, est valable; elle prend rang à la date de son inscription, sans égard aux époques successives de la délivrance des fonds qui pourra être établie par tous moyens légaux.

SECTION III.

Du rang que les hypothèques ont entre elles.

ART. 80 (2134).

Entre les créanciers, l'hypothèque n'a de rang que du jour de l'inscription prise sur les registres

Amendement de la commission du Sénat.

auront été revêtus du visa du président du tribunal civil de la situation des biens.

Ce magistrat est chargé de vérifier si les actes et les procurations, qui en sont le complément, réunissent toutes les conditions nécessaires pour leur authenticité dans le pays où ils ont été reçus.

Il sera procédé sur l'appel, qui pourra être interjeté de la décision du président comme en matière de référé.

ART. 78 (2129).

Comme ci-contre.

ART. 78 (2131).

Comme ci-contre.

ART. 79 (2132).

Comme ci-contre.

SECTION III.

Du rang que les hypothèques ont entre elles.

ART. 80 (2134).

Comme ci-contre.

Projet adopté par la Chambre des Représentants.

Amendement de la commission du Sénat.

du conservateur, dans la forme et de la manière prescrites par la loi.

Tous les créanciers inscrits le même jour exercent en concurrence une hypothèque de la même date, sans distinction entre l'inscription du matin et celle du soir, quand cette différence serait marquée par le conservateur.

CHAPITRE IV.

DU MODE DE L'INSCRIPTION DES PRIVILÉGES ET HYPOTHÈQUES.

ART. 81 (2146).

Les inscriptions se font au bureau de conservation des hypothèques dans l'arrondissement duquel sont situés les biens soumis au privilège ou à l'hypothèque.

Les droits de privilège ou d'hypothèque acquis et qui n'auraient pas été inscrits avant le décès du débiteur, ne pourront plus l'être que dans les trois mois de l'ouverture de la succession, sans préjudice aux dispositions de l'art. 109.

L'effet des inscriptions prises avant l'ouverture des faillites est réglé par les lois particulières sur les faillites.

ART. 82 (2148).

Pour opérer l'inscription, le créancier représenté, soit par lui-même, soit par un tiers, au conservateur des hypothèques, l'expédition authentique de l'acte qui donne naissance au privilège ou à l'hypothèque.

Il y joint deux bordereaux, écrits sur papier timbré, dont l'un peut être porté sur l'expédition du titre. Ces bordereaux contiennent :

1° Les nom, prénoms, domicile et profession du créancier ;

2° Les nom, prénoms, profession et domicile du débiteur ou une désignation individuelle et spéciale, telle que le conservateur puisse reconnaître et distinguer, dans tous les cas, l'individu grevé d'hypothèque ;

3° L'indication spéciale de l'acte qui confère l'hypothèque ou le privilège, et la date de cet acte ;

4° Le montant du capital et des accessoires des créances pour lesquelles l'inscription est requise, et le terme assigné à leur paiement ;

5° L'indication spéciale de la nature et de la situation de chacun des immeubles, sur lesquels

CHAPITRE IV.

DU MODE DE L'INSCRIPTION DES PRIVILÉGES ET HYPOTHÈQUES.

ART. 81 (2146).

Comme ci-contre.

ART. 82 (2148).

Pour opérer l'inscription, le créancier représenté, soit par lui-même, soit par un tiers, au conservateur des hypothèques, l'expédition authentique de l'acte qui donne naissance au privilège ou à l'hypothèque.

Il y joint deux bordereaux, écrits sur papier timbré, dont l'un peut être porté sur l'expédition du titre. Ces bordereaux contiennent :

1° Les nom, prénoms, domicile et profession du créancier ;

2° Les nom, prénoms, profession et domicile du débiteur ou une désignation individuelle et spéciale, telle que le conservateur puisse reconnaître et distinguer, dans tous les cas, l'individu grevé d'hypothèque ;

3° L'indication spéciale de l'acte qui confère l'hypothèque ou le privilège, et la date de cet acte ;

4° Le montant du capital et des accessoires des créances pour lesquelles l'inscription est requise, et le terme assigné à leur paiement ;

5° L'indication spéciale de la nature et de la situation de chacun des immeubles, sur lesquels

Projet adopté par la Chambre des Représentants.

l'inscrivant entend conserver son privilège ou son hypothèque.

L'inscrivant sera de plus tenu de faire élection de domicile dans un lieu quelconque de l'arrondissement du bureau; et, à défaut d'élection de domicile, toutes significations et notifications relatives à l'inscription pourront être faites au procureur du Roi.

Le conservateur fait mention, sur son registre, du contenu aux bordereaux et remet au requérant tant l'expédition du titre que l'un des bordereaux certifié, par le conservateur, conforme à l'inscription et contenant la date, le volume et le numéro d'ordre de celle-ci.

L'omission de l'une ou de plusieurs des formalités ci-dessus prescrites n'entraînera la nullité de l'inscription que lorsqu'il en résultera un préjudice au détriment des tiers.

ART. 83 (2149).

Les inscriptions à faire sur les biens d'une personne décédée pourront être faites sous la simple désignation du défunt, ainsi qu'il est dit au n° 2 de l'article précédent.

ART. 84 (2151).

Le créancier privilégié ou hypothécaire, inscrit pour un capital produisant intérêts ou arrérages,

Amendement de la commission du Sénat.

l'inscrivant entend conserver son privilège ou son hypothèque.

L'inscrivant sera de plus tenu de faire élection de domicile dans un lieu quelconque de l'arrondissement du bureau; et, à défaut d'élection de domicile, toutes significations et notifications relatives à l'inscription pourront être faites au procureur du Roi.

Le conservateur fait mention, sur son registre, du contenu aux bordereaux, il remet au requérant l'expédition du titre et l'un des bordereaux au pied duquel il certifie avoir fait l'inscription dont il indique la date, le volume et le numéro d'ordre.

Dernier § reporté à l'article suivant.

ART. NOUVEAU.

Pour opérer les inscriptions ou la mention exigée par les art. 3 et 4, les parties présentent au conservateur soit par elles-mêmes, soit par un tiers : 1° s'il s'agit d'une demande en justice, deux extraits sur timbre contenant les noms, prénoms, profession et domicile des parties, le droit dont l'annulation ou la révocation est demandée et le tribunal qui doit connaître de l'action; 2° s'il s'agit d'un jugement, deux extraits sur timbre délivrés par le greffier contenant les noms, prénoms, profession, domicile des parties, le dispositif de la décision, et le tribunal ou la Cour qui l'a rendu; 3° s'il s'agit d'une cession, l'expédition authentique de l'acte, et deux extraits sur timbre contenant les indications exigées par l'art. 4.

Le conservateur remet au requérant un des extraits sur lequel il certifie que l'inscription ou la mention a été faite.

L'omission de l'une ou de plusieurs des formalités prescrites par cet article à l'article précédent n'entraînera la nullité de l'inscription ou de la mention que lorsqu'il en résultera un préjudice au détriment des tiers.

ART. 83 (2149).

Comme ci-contre.

ART. 84 (2151).

Comme ci-contre.

Projet adopté par la Chambre des Représentants.

a droit d'être colloqué, pour trois années seulement, au même rang que pour son capital, sans préjudice des inscriptions particulières à prendre, portant l'hypothèque à compter de leur date, pour les autres intérêts ou arrérages.

ART. 85 (2182).

Il est loisible à celui au profit duquel une inscription existe, ou à ses représentants, de changer, sur le registre des hypothèques, le domicile par lui élu, à la charge d'en choisir et indiquer un autre dans le même arrondissement.

A cet effet, il déposera, soit par lui-même, soit par un tiers, au bureau des hypothèques, un acte authentique constatant sa volonté à cet égard, ou bien il signera, sur le registre même des hypothèques, une déclaration portant changement de domicile.

Dans ce dernier cas, son identité sera, si le conservateur l'exige, certifiée par un notaire qui apposera aussi sa signature au bas de la déclaration.

ART. 86 (2155).

L'hypothèque légale de l'État, des provinces, des communes et des établissements publics, est inscrite sur la représentation de deux bordereaux, contenant :

Les noms, prénoms, qualités ou désignations précises du créancier et du débiteur, leur domicile réel, le domicile qui sera élu par le créancier ou pour lui dans l'arrondissement, la nature des droits à conserver et le montant de leur valeur déterminée ou éventuelle; enfin, l'indication spéciale de la nature et de la situation de chacun des immeubles.

ART. 87 (2154).

Les inscriptions conservent l'hypothèque et le privilège pendant quinze années à compter du jour de leur date; leur effet cesse, si les inscriptions n'ont été renouvelées avant l'expiration de ce délai.

Néanmoins les inscriptions prises au profit des mineurs, des interdits et des femmes mariées, conformément aux dispositions contenues aux §§ 1 et 2 de la section I^{re} du chap. III, seront dispensées de tout renouvellement jusqu'à l'expiration de l'année qui suivra la cessation de la tutelle, ou la dissolution du mariage.

L'inscription en renouvellement ne vaudra que comme inscription première, si elle ne contient

Amendement de la commission du Sénat.

ART. 85 (2182).

Comme ci-contre.

ART. 86 (2155).

Comme ci-contre.

ART. 87 (2154).

Comme ci-contre.

Projet adopté par la Chambre des Représentants.

pas l'indication précise de l'inscription renouvelée, mais il ne sera pas nécessaire d'y rappeler les inscriptions précédentes.

ART. 88 (2155).

Les frais des inscriptions et de leur renouvellement sont à la charge du débiteur, s'il n'y a stipulation contraire; l'avance en est faite par l'inscrivant, si ce n'est, quant aux hypothèques légales, pour l'inscription desquelles le conservateur a son recours contre le débiteur.

Les frais de la transcription sont à la charge de l'acquéreur.

CHAPITRE V.

DE LA RADIATION ET RÉDUCTION DES INSCRIPTIONS
ET OPPOSITIONS.

ART. 89 (2157).

Les inscriptions sont rayées ou réduites du consentement des parties intéressées et ayant capacité à cet effet, ou en vertu d'un jugement en dernier ressort ou passé en force de chose jugée.

Le cessionnaire d'une créance hypothécaire ne peut consentir de radiation ou de réduction, si l'acte de cession n'est authentique.

Le mandat à l'effet de radier ou de réduire doit être exprès et authentique.

ART. 90 (2158).

Ceux qui requièrent la radiation ou la réduction déposent, au bureau du conservateur, soit l'expédition de l'acte authentique ou l'acte en brevet, portant consentement, soit l'expédition du jugement.

Un extrait littéral de l'acte authentique suffit, lorsqu'il y est déclaré, par le notaire qui l'a délivré, que l'acte ne contient ni conditions, ni réserves.

Les actes de consentement à radiation ou réduction, passés en pays étranger, ne sont exécutoires en Belgique qu'après avoir été visés par le président du tribunal de la situation des biens, qui vérifiera leur authenticité, ainsi qu'il est dit en l'art. 76.

ART. 91 (2159).

La demande en radiation ou en réduction, par action principale, sera portée, sans préliminaire

Amendement de la commission du Sénat.

ART. 88 (2155).

Comme ci-contre.

CHAPITRE V.

DE LA RADIATION ET RÉDUCTION DES INSCRIPTIONS

ART. 89 (2157).

Les inscriptions sont rayées ou réduites du consentement des parties intéressées et ayant capacité à cet effet, ou en vertu d'un jugement en dernier ressort ou passé en force de chose jugée.

Le cessionnaire d'une créance hypothécaire ne peut consentir de radiation ou de réduction, si la cession ne résulte d'actes énoncés dans l'art. 2.

Le mandat à l'effet de rayer ou de réduire doit être exprès et authentique.

ART. 90 (2158).

Comme ci-contre.

ART. 91 (2159).

Comme ci-contre.

Projet adopté par la Chambre des Représentants.

Amendement de la commission du Sénat.

de conciliation, devant le tribunal dans le ressort duquel l'inscription a été prise.

Cependant la convention faite par le créancier et le débiteur de porter, en cas de contestation, la demande à un tribunal qu'il aurait désigné, recevra son exécution entre eux.

Les actions auxquelles les inscriptions peuvent donner lieu contre les créanciers seront intentées par exploits faits à leur personne, ou au dernier des domiciles élus sur le registre; et ce, nonobstant le décès, soit des créanciers, soit de ceux chez lesquels ils auront fait élection de domicile.

ART. 92 (2160).

La radiation doit être ordonnée par les tribunaux lorsque l'inscription a été faite sans être fondée ni sur la loi, ni sur un titre, ou lorsqu'elle l'a été en vertu d'un titre soit irrégulier, soit éteint ou soldé, ou lorsque les droits de privilège ou d'hypothèque sont effacés par les voies légales.

CHAPITRE VI.

DE L'EFFET DES PRIVILÈGES ET HYPOTHÈQUES CONTRE LES TIERS DÉTENTEURS.

ART. 93 (2166).

Les créanciers ayant privilège ou hypothèque inscrite sur un immeuble le suivent dans quelques mains qu'il passe, pour être colloqués et payés suivant l'ordre de leurs créances ou inscriptions.

ART. 94 (2167).

Si le tiers détenteur ne remplit pas les formalités qui seront ci-après établies, pour purger sa propriété, il demeure, par l'effet seul des inscriptions, obligé, comme détenteur, à toutes les dettes hypothécaires, et jouit des termes et délais accordés au débiteur originaire.

ART. 95 (2168).

Le tiers détenteur est tenu, dans le même cas, de laisser l'immeuble hypothéqué sans réserve, sinon de payer tous les intérêts et capitaux exigibles, à quelque somme qu'ils puissent monter.

ART. 92 (2160).

Comme ci-contre.

CHAPITRE VI.

DE L'EFFET DES PRIVILÈGES ET HYPOTHÈQUES CONTRE LES TIERS DÉTENTEURS.

ART. 93 (2166).

Comme ci-contre.

ART. 94 (2167).

Comme ci-contre.

ART. 95 (2168).

Comme ci-contre.

Projet adopté par la Chambre des Représentants.

ART. 96. (2169).

Faute par le tiers détenteur de satisfaire pleinement à l'une de ses obligations, chaque créancier hypothécaire a droit de faire vendre sur lui l'immeuble hypothéqué, trente jours après commandement fait au débiteur originaire, et sommation faite au tiers détenteur de payer la dette exigible ou de laisser l'héritage.

ART. 97 (2172).

Quant au délaissement par hypothèque, il peut être fait par tous les tiers détenteurs qui ne sont pas personnellement obligés à la dette et qui ont la capacité d'aliéner.

ART. 98 (2173).

Il peut l'être même après que le tiers détenteur a reconnu l'obligation ou subi condamnation en cette qualité seulement. Le délaissement n'empêche pas que, jusqu'à l'adjudication, le tiers détenteur ne puisse reprendre l'immeuble, en payant toute la dette et les frais.

ART. 99 (2174).

Le délaissement par hypothèque se fait au greffe du tribunal de la situation des biens, et il en est donné acte par ce tribunal.

Sur la pétition du plus diligent des intéressés, il est créé à l'immeuble délaissé un curateur sur lequel la vente de l'immeuble est poursuivie dans les formes prescrites pour les expropriations.

ART. 100 (2175).

Les détériorations qui procèdent du fait ou de la négligence du tiers détenteur, au préjudice des créanciers hypothécaires ou privilégiés, donnent lieu contre lui à une action en indemnité; mais il ne peut répéter ses impenses et améliorations que jusqu'à concurrence de la plus value résultant de l'amélioration.

ART. 101 (2176).

Les fruits de l'immeuble hypothéqué ne sont dus par le tiers détenteur qu'à compter du jour de la sommation de délaissé ou de payer; et, si les poursuites commencées ont été abandonnées pendant trois ans, à compter de la nouvelle sommation qui sera faite.

Amendement de la commission du Sénat.

ART. 96 (2169).

Comme ci-contre.

ART. 97 (2172).

Comme ci-contre.

ART. 98 (2173).

Comme ci-contre.

ART. 99 (2174).

Comme ci-contre.

ART. 100 (2175).

Comme ci-contre.

ART. 101 (2176).

Comme ci-contre.

Projet adopté par la Chambre des Représentants.

ART. 102 (2177).

Les servitudes et droits réels, que le tiers détenteur avait sur l'immeuble, avant sa possession, renaissent après le délaissement ou après l'adjudication faite sur lui.

Ses créanciers personnels, après tous ceux qui sont inscrits sur les précédents propriétaires, exercent leur hypothèque, à leur rang, sur le bien délaissé ou adjudgé.

ART. 103 (2178).

Le tiers détenteur qui a payé la dette hypothécaire, ou délaissé l'immeuble hypothéqué, ou subi l'expropriation de cet immeuble, a son recours, tel que de droit, contre le débiteur principal.

ART. 104 (2179).

Le tiers détenteur qui veut purger sa propriété, en payant le prix, observe les formalités qui sont établies dans le chapitre VIII ci-après.

CHAPITRE VII.

DE L'EXTINCTION DES PRIVILÈGES ET HYPOTHÈQUES.

ART. 105 (2180).

Les privilèges et hypothèques s'éteignent :

- 1° Par l'extinction de l'obligation principale;
- 2° Par la renonciation du créancier;
- 3° Par l'effet des jugements, dans les cas prévus par les §§ 1 et 2 de la 1^{re} sect. du chap. III;
- 4° Par l'accomplissement des formalités et conditions prescrites aux tiers détenteurs pour purger les biens par eux acquis;
- 5° Par la prescription.

La prescription est acquise au débiteur, quant aux biens qui sont dans ses mains, par le temps fixé pour la prescription des actions qui donnent l'hypothèque ou le privilège.

Elle n'est acquise au tiers détenteur que par le temps requis pour la prescription la plus longue des droits immobiliers.

Les inscriptions prises par le créancier n'interrompent pas le cours de la prescription établie par la loi en faveur du débiteur ou du tiers détenteur, mais ce dernier peut être contraint de fournir, à ses frais, un titre réconfortif de l'hypothèque, à dater de la transcription de son acquisition. Vingt-huit ans après la date de ce titre, il

Amendement de la commission du Sénat.

ART. 102 (2177).

Comme ci-contre.

ART. 103 (2178).

Comme ci-contre.

ART. 104 (2179).

Comme ci-contre.

CHAPITRE VII.

DE L'EXTINCTION DES PRIVILÈGES ET HYPOTHÈQUES.

ART. 105 (2180).

Comme ci-contre.

Projet adopté par la Chambre des Représentants.

est tenu de le renouveler, s'il possède encore l'immeuble hypothéqué;

6° Par la cause énoncée au § 2 de l'art. 81.

CHAPITRE VIII.

DU MODE DE PURGER LES PROPRIÉTÉS DES PRIVILÈGES
ET HYPOTHÈQUES.

ART. 106 (2182).

Le cédant ne transmet à l'acquéreur que la propriété et les droits qu'il avait lui-même sur la chose cédée : il les transmet sous l'affectation des mêmes privilèges et hypothèques dont il était chargé.

ART. 107 (2283).

Si le nouveau propriétaire veut se garantir de l'effet des poursuites autorisées dans le chap. VI qui précède, il est tenu, soit avant les poursuites, soit dans les trente jours au plus tard à compter de la première sommation qui lui est faite, de notifier aux créanciers, aux domiciles par eux élus dans les inscriptions :

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;

2° Indication de la date, du volume et du numéro de la transcription;

3° Un tableau sur trois colonnes, dont la première contiendra la date des hypothèques et celle des inscriptions; la seconde, le nom des créanciers; et la troisième, le montant des créances inscrites.

ART. 108.

Le nouveau propriétaire ne pourra faire usage de la faculté accordée par le précédent article, que sous condition de faire la notification prescrite, dans l'année de la transcription du titre d'acquisition.

Amendement de la commission du Sénat.

CHAPITRE VIII.

DU MODE DE PURGER LES PROPRIÉTÉS DES PRIVILÈGES
ET HYPOTHÈQUES.

ART. 106 (2182).

Comme ci-contre.

ART. 107 (2185).

Comme ci-contre.

ART. 108.

Comme ci-contre.

Projet adopté par la Chambre des Représentants.

ART. 109.

La notification énoncée aux articles précédents ne devra être faite qu'aux créanciers inscrits avant la transcription de l'acte d'acquisition.

Toute inscription prise sur les précédents propriétaires, postérieurement à cette transcription, est inopérante.

ART. 110.

Le nouveau propriétaire déclarera, par le même acte, qu'il acquittera les dettes et charges hypothécaires jusqu'à concurrence du prix ou de la valeur déclarée, sans déduction aucune au profit du vendeur ou de tout autre.

Sauf disposition contraire dans les titres de créances, il jouira des termes et délais accordés au débiteur originaire et il observera ceux stipulés contre ce dernier.

Les créances non échues, qui ne viennent que pour partie en ordre utile, seront immédiatement exigibles, vis-à-vis du nouveau propriétaire, jusqu'à cette concurrence, et pour le tout à l'égard du débiteur.

ART. 111.

Si parmi les créanciers se trouve un vendeur ayant à la fois le privilège et l'action résolutoire, il aura quarante jours, à partir de la notification à lui faite, pour opter entre ces deux droits, sous peine d'être déchu de l'action en résolution et de ne pouvoir plus réclamer que son privilège.

S'il opte pour la résolution du contrat, il devra, à peine de déchéance, le déclarer au greffe du tribunal devant lequel l'ordre doit être poursuivi.

La déclaration sera faite dans le délai ci-dessus fixé, et suivie dans les dix jours de la demande en résolution.

A partir du jour où le vendeur aura opté pour l'action résolutoire, la purge sera suspendue et ne pourra être reprise qu'après la renonciation, de la part du vendeur, à l'action résolutoire, ou après le rejet de cette action.

Les dispositions qui précèdent sont applicables au copermutant et au donateur.

ART. 112 (2185).

Lorsque le nouveau propriétaire a fait la notification ci-dessus énoncée, dans le délai fixé, tout créancier dont le titre est inscrit peut requérir la

Amendement de la commission du Sénat.

ART. 109.

Comme ci-contre.

ART. 110.

Comme ci-contre.

ART. 111.

Comme ci-contre.

ART. 112 (2185).

Lorsque le nouveau propriétaire a fait la notification ci-dessus énoncée, dans le délai fixé, tout créancier dont le titre est inscrit peut requérir la

Projet adopté par la Chambre des Représentants.

mise de l'immeuble aux enchères et adjudications publiques, à la charge :

1° Que cette réquisition sera signifiée par huissier au nouveau propriétaire, dans les quarante jours au plus tard de la notification faite à la requête de ce dernier, en y ajoutant un jour par cinq myriamètres de distance entre le domicile élu et le domicile réel du créancier le plus éloigné du tribunal qui doit connaître de l'ordre ;

2° Qu'elle contiendra soumission du requérant, ou d'une personne présentée par lui, de porter le prix à un vingtième en sus de celui stipulé dans le contrat, ou déclaré par le nouveau propriétaire. Cette enchère portera sur le prix principal et les charges, sans aucune déduction préjudiciable aux créanciers inscrits. Elle ne devra point porter sur les frais du premier contrat ;

3° Que la même signification sera faite, dans le même délai, au précédent propriétaire ;

4° Que l'original et les copies de ces exploits seront signés par le créancier requérant, ou son fondé de procuration expresse, lequel, en ce cas, est tenu de donner copie de sa procuration. Ils devront aussi être signés, le cas échéant, par le tiers enchérisseur ;

5° Que le requérant offrira de donner caution personnelle ou hypothécaire jusqu'à concurrence de vingt-cinq pour cent du prix et des charges ; ou qu'ayant consigné une somme équivalente, il notifiera copie du certificat de consignation.

Le tout à peine de nullité.

ART. 115 (2186).

A défaut, par les créanciers, d'avoir requis la mise aux enchères dans les formes et le délai prescrits, la valeur de l'immeuble demeure définitivement fixée au prix stipulé dans le contrat, ou déclaré par le nouveau propriétaire.

Les inscriptions qui ne viennent pas en ordre utile sur le prix seront rayées pour la partie qui l'excédera, par suite de l'ordre amiable ou judiciaire dressé conformément aux lois de la procédure.

Le nouveau propriétaire se libérera des privilèges et hypothèques, soit en payant aux créanciers en ordre utile l'import des créances exigibles ou de celles qu'il lui est facultatif d'acquitter, soit en consignat le prix jusqu'à concurrence de ces créances.

Il reste soumis aux privilèges et hypothèques venant en ordre utile, à raison des créances non

Amendement de la commission du Sénat.

mise de l'immeuble aux enchères et adjudications publiques, à la charge :

1° Que cette réquisition sera signifiée par huissier au nouveau propriétaire, dans les quarante jours au plus tard de la notification faite à la requête de ce dernier, en y ajoutant un jour par cinq myriamètres de distance entre le domicile élu et le domicile réel du créancier le plus éloigné du tribunal qui doit connaître de l'ordre ;

2° Qu'elle contiendra soumission du requérant, ou d'une personne présentée par lui, de porter le prix à un vingtième en sus de celui stipulé dans le contrat, ou déclaré par le nouveau propriétaire. Cette enchère portera sur le prix principal et les charges, sans aucune déduction préjudiciable aux créanciers inscrits. Elle ne devra point porter sur les frais du premier contrat ;

3° Que la même signification sera faite, dans le même délai, au précédent propriétaire *et au débiteur principal* ;

4° Que l'original et les copies de ces exploits seront signés par le créancier requérant, ou son fondé de procuration expresse, lequel, en ce cas, est tenu de donner copie de sa procuration. Ils devront aussi être signés, le cas échéant, par le tiers enchérisseur ;

5° Que le requérant offrira de donner caution personnelle ou hypothécaire jusqu'à concurrence de vingt-cinq pour cent du prix et des charges ; ou qu'ayant consigné une somme équivalente, il notifiera copie du certificat de consignation.

Le tout à peine de nullité.

ART 115 (2186).

Comme ci-contre.

Projet adopté par la Chambre des Représentants.

exigibles dont il ne voudrait ou ne pourrait se libérer.

ART. 114 (2187).

En cas de revente par suite de surenchère, elle aura lieu suivant les formes établies par le Code de procédure civile.

ART. 115 (2188).

L'adjudicataire est tenu, au delà du prix de son adjudication, de restituer à l'acquéreur ou au donataire dépossédé les frais et loyaux coûts de son contrat, ceux de la transcription sur les registres du conservateur, ceux de notification et ceux faits par lui pour parvenir à la revente.

ART. 116 (2189).

L'acquéreur ou le donataire qui conserve l'immeuble mis aux enchères, en se rendant dernier enchérisseur, n'est pas tenu de faire transcrire le jugement d'adjudication.

ART. 117 (2191).

Le désistement du créancier requérant la mise aux enchères ne peut, même quand le créancier payerait le montant de la soumission, empêcher l'adjudication publique, si ce n'est du consentement exprès de tous les autres créanciers hypothécaires, ou si ces derniers, sommés par huissier de poursuivre l'adjudication dans la quinzaine, n'y donnent point suite. En ce cas, l'import de la soumission est acquis aux créanciers dans l'ordre de leurs créances.

ART. 118 (2191).

L'acquéreur qui sera rendu adjudicataire aura son recours tel que de droit contre le vendeur, pour le remboursement de ce qui excède le prix stipulé par son titre, et pour l'intérêt de cet excédant, à compter du jour de chaque paiement.

ART. 119 (2192).

Dans le cas où le titre du nouveau propriétaire comprendrait des immeubles et des meubles, ou plusieurs immeubles, les uns hypothéqués, les autres non hypothéqués, situés dans le même ou dans divers arrondissements de bureaux aliénés pour un seul et même prix, ou pour des prix

Amendement de la commission du Sénat.

ART. 114 (2187).

Comme ci-contre.

ART. 115 (2188).

Comme ci-contre.

ART. 116 (2189).

Comme ci-contre.

ART. 117 (2191).

Comme ci-contre.

ART. 118 (2191).

Comme ci-contre.

ART. 119 (2192).

Comme ci-contre.

Projet adopté par la Chambre des Représentants.

Amendement de la commission du Sénat.

distincts et séparés, soumis ou non à la même exploitation, le prix de chaque immeuble frappé d'inscriptions particulières et séparées, dans la notification du nouveau propriétaire, par ventilation, s'il y a lieu, du prix total exprimé dans le titre.

Le créancier surenchérisseur ne pourra, en aucun cas, être contraint d'étendre sa soumission ni sur le mobilier, ni sur d'autres immeubles que ceux qui sont hypothéqués à sa créance et situés dans le même arrondissement, sauf le recours du nouveau propriétaire contre ses auteurs pour l'indemnité du dommage qu'il éprouverait, soit de la division des objets de son acquisition, soit de celle des exploitations.

CHAPITRE IX.

DE LA PUBLICITÉ DES REGISTRES ET DE LA RESPONSABILITÉ DES CONSERVATEURS.

ART. 120.

Si plusieurs titres, soumis à la publicité, ont été présentés le même jour à la conservation des hypothèques, la préférence se détermine d'après le numéro d'ordre sous lequel la remise des titres aura été mentionnée au registre destiné à cet effet, sans préjudice néanmoins de ce qui est prescrit à l'art. 80.

ART. 121.

Les conservateurs devront tenir :

1° Un registre de dépôts, où seront constatées, par numéros d'ordre et à mesure qu'elles s'effectueront, les remises des titres dont on requiert l'inscription ou la transcription ;

2° Des registres où seront portées les transcriptions ;

3° Des registres où seront portées les inscriptions des privilèges et hypothèques et les radiations ou réductions.

ART. 122.

Les conservateurs tiendront, en outre, un registre sur papier libre; ils y porteront par extrait, au fur et à mesure des actes, sous les noms de chaque propriétaire grevé, et à la case qui lui est destinée, les inscriptions, radiations et autres actes qui le concernent. Ils indiqueront aussi les registres où chacun des actes est porté, et le numéro sous lequel il est consigné.

CHAPITRE IX.

DE LA PUBLICITÉ DES REGISTRES ET DE LA RESPONSABILITÉ DES CONSERVATEURS.

ART. 120.

Comme ci-contre.

ART. 121.

Comme ci-contre.

ART. 122.

Les conservateurs tiendront, en outre, un registre sur papier libre; il y porteront par extrait au fur et à mesure *de la remise* des actes, sous les noms de chaque propriétaire grevé, et à la case qui lui est destinée, les inscriptions, radiations et autres actes qui le concernent. Ils indiqueront aussi les registres où chacun des actes est porté, et le numéro sous lequel il est consigné.

Projet adopté par la Chambre des Représentants.

ART. 123 (2200).

Les conservateurs donneront au requérant, s'il le demande, une reconnaissance, sur papier timbré, de la remise des actes ou bordereaux destinés à être transcrits ou inscrits. Cette reconnaissance rappellera le numéro du registre sous lequel la remise aura été inscrite.

Ils ne pourront opérer les transcriptions et inscriptions sur les registres à ce destinés qu'à la date et dans l'ordre des remises qui leur en auront été faites.

ART. 124 (2196).

Les conservateurs des hypothèques sont tenus de délivrer des certificats constatant les mutations et concessions de droits réels, ainsi que les baux consentis par tous individus indiqués dans les réquisitions écrites qui leur sont faites à cette fin.

Ils sont également tenus de délivrer à tout requérant copie des inscriptions ou transcriptions existantes, ou des certificats constatant qu'il n'en existe point.

ART. 125 (2197).

Ils sont responsables du préjudice résultant :

1° De l'omission, sur leurs registres, des transcriptions d'actes soumis à cette formalité, et des inscriptions requises en leurs bureaux ;

2° Du défaut de mention, dans leurs certificats, d'une ou de plusieurs des transcriptions ou inscriptions existantes, à moins que l'erreur ne provienne de désignations insuffisantes qui ne pourraient leur être imputées.

ART. 126 (2198).

En cas de purge, l'immeuble à l'égard duquel le conservateur avait omis, dans ses certificats, un ou plusieurs des droits hypothécaires inscrits, en demeure affranchi dans les mains du nouveau possesseur, pourvu qu la demande du certificat indique clairement le débiteur à charge duquel les inscriptions ont été prises.

Néanmoins cette disposition ne préjudicie pas au droit des créanciers omis de requérir la surenchère dans le délai utile, et de se faire colloquer suivant l'ordre qui leur appartient, tant que le prix n'a pas été payé par l'acquéreur ou tant que l'ordre ouvert entre les créanciers n'est pas devenu définitif.

Amendement de la commission du Sénat.

ART. 123 (2200).

Comme ci-contre.

ART. 124 (2196).

Comme ci-contre.

ART. 125 (2197).

Comme ci-contre.

ART. 126 (2198).

Comme ci-contre.

Projet adopté par la Chambre des Représentants.

ART. 127 (2199).

Dans aucun cas, les conservateurs ne peuvent refuser ni retarder les transcriptions ou inscriptions, ni la délivrance des certificats, sous peine des dommages et intérêts des parties, à l'effet de quoi procès-verbaux des refus ou retard seront, à la diligence des requérants, dressés sur-le-champ, soit par un juge de paix, soit par un huissier ou un notaire.

ART. 128 (2201).

Tous les registres des conservateurs, à l'exception de celui énoncé en l'article 122, sont en papier timbré, cotés et paraphés à chaque feuillet par premier et dernier, par l'un des juges du tribunal dans le ressort duquel le bureau est établi.

Le registre de dépôts sera arrêté chaque jour, comme ceux d'enregistrement des actes.

ART. 129 (2202).

Les conservateurs sont tenus de se conformer, dans l'exercice de leurs fonctions, à toutes les dispositions du présent chapitre, à peine d'une amende de cinquante à mille francs pour la première contravention. En cas de récidive, l'amende sera double et la destitution pourra même être prononcée selon les circonstances, le tout sans préjudice des dommages et intérêts des parties, lesquels seront payés avant l'amende.

ART. 130 (2203).

Les mentions de dépôts, les inscriptions, et les transcriptions sont faites sur les registres de suite, sans aucun blanc ni interligne, à peine, contre le conservateur, de cinq cents à deux mille francs d'amende, et des dommages-intérêts des parties, payables aussi par préférence à l'amende.

ART. 131.

Le conservateur peut opérer, à ses frais, la rectification des erreurs qu'il aurait commises, en portant sur ses registres, mais seulement à la date courante, une transcription des actes et bordereaux, précédée d'une note qui relatara la première transcription.

Amendement de la commission du Sénat.

ART. 127 (2199).

Comme ci-contre.

ART. 128 (2201).

Comme ci-contre.

ART. 129 (2202).

Comme ci-contre.

ART. 130 (2203).

Comme ci-contre.

ART. 131.

Comme ci-contre.

Projet adopté par la Chambre des Représentants.

Dispositions transitoires.

ARTICLE PREMIER.

A l'exception du privilège des frais de justice et sauf ce qui sera statué en l'article suivant, tous privilèges et hypothèques existants sans inscription au moment où la présente loi sera obligatoire devront être inscrits dans l'année qui suivra la mise en vigueur, et dans les formes établies par l'art. 86. L'inscription indiquera, en outre, l'époque à laquelle remonte le privilège ou l'hypothèque.

Le mode de purge établi par le chap. IX, liv. 5, tit. XVIII du Code civil, continuera d'être observé jusqu'à l'expiration du délai ci-dessus fixé.

Toutefois la purge commencée avant cette expiration sera continuée dans les formes établies par les dispositions du même chapitre.

Le débiteur pourra, dans les cas prévus par le Code civil, demander la réduction des inscriptions prises en exécution du présent article.

ART. 2.

Le privilège existant à l'époque où la présente loi sera exécutoire, au profit des créanciers désignés dans les art. 29 à 32 inclus, et qui n'aurait pas encore été inscrit, conformément aux dispositions du Code civil, le sera, pour tout délai, dans les six mois à dater de cette époque, et dans les formes prescrites par l'art. 82.

ART. 3.

Les inscriptions prises conformément aux deux articles précédents, conserveront aux créanciers leur privilège ou hypothèque et le rang que leur assignaient les lois antérieures.

ART. 4.

Les hypothèques, qui n'auraient pas été inscrites, conformément à l'art. 1^{er} des *dispositions transitoires*, n'auront effet qu'à compter du jour de l'inscription qui en serait requise postérieurement.

Les privilèges, qui n'auraient pas été inscrits conformément aux art. 1^{er} et 2, dégèneront en simple hypothèque, qui n'aura rang que du jour de son inscription.

La disposition de l'art. 27 recevra, en ce cas, son exécution.

Amendement de la commission du Sénat.

Dispositions transitoires.

ARTICLE PREMIER.

Comme ci-contre.

ART. 2.

Comme ci-contre.

ART. 3.

Comme ci-contre.

ART. 4.

Comme ci-contre.

Projet adopté par la Chambre des Représentants.

ART. 5.

A l'égard des tutelles existantes au moment de la mise en vigueur de la présente loi, les conseils de famille pourront prendre les mesures énoncées aux art. 47 et suivants.

A défaut de résolution à cet égard, les subrogés tuteurs sont tenus de veiller à ce que les inscriptions énoncées en l'art. 4^{er} des DISPOSITIONS TRANSITOIRES soient prises en temps utile sur les biens des tuteurs et, au besoin, de les prendre eux-mêmes.

Ces inscriptions pourront aussi être requises par les parents et alliés des mineurs ou interdits, jusqu'au quatrième degré inclusivement.

Elles pourront, en tout cas, être requises d'office par le juge de paix du canton du domicile des mineurs ou interdits, ou par le procureur du Roi près le tribunal de première instance.

ART. 6.

L'inscription des hypothèques légales des femmes mariées pourra être requise par la femme, ses parents et ceux de son mari, jusqu'au quatrième degré inclusivement; elle pourra, en tout cas, l'être d'office par le juge de paix du canton du domicile marital, et par le procureur du Roi près le tribunal de première instance.

ART. 7.

Sans préjudice aux dispositions qui précèdent, les maris et les tuteurs sont tenus spécialement de requérir, en temps utile, les inscriptions sur les immeubles à eux appartenant, sous peine de tous dommages et intérêts.

ART. 8.

Toutes les inscriptions actuellement existantes conserveront leurs effets pendant quinze années, depuis et y compris le jour de leur date. A défaut de renouvellement dans ce délai, ces inscriptions seront périmées.

Le renouvellement devra se faire dans les formes prescrites par la présente loi.

ART. 9.

Toutes hypothèques, tous privilèges pour lesquels, au moment où la présente loi sera obligatoire, il aura été pris valablement inscription,

Amendement de la commission du Sénat.

ART. 5.

L'inscription des hypothèques légales des mineurs et des interdits sera requise par les tuteurs, les subrogés tuteurs et à leur défaut par les parents et alliés des mineurs ou interdits, jusqu'au quatrième degré inclusivement.

Elles pourront, en tous cas, être requises d'office par le juge de paix du canton du domicile des mineurs ou des interdits, ou par le procureur du Roi près le tribunal de première instance.

ART. 6.

Comme ci-contre.

ART. 7.

Comme ci-contre.

ART. 8.

Comme ci-contre.

ART. 9.

Comme ci-contre.

Projet adopté par la Chambre des Représentants.

sans indication de l'espèce et de la situation de chacun des immeubles affectés à la créance, devront, pour conserver leurs effets, être inscrits dans l'année, à compter du jour où la loi actuelle sera exécutoire, savoir : les hypothèques légales, dans la forme prescrite par l'art. 86, et les privilèges et hypothèques judiciaires, conformément aux règles prescrites par l'art. 82, sans toutefois que le créancier soit tenu de représenter le titre de sa créance.

L'inscription devra en outre contenir l'indication précise de l'inscription renouvelée.

L'action en réduction est ouverte au débiteur, dans les cas prévus par le Code civil.

ART. 10.

Les hypothèques légales et judiciaires acquises antérieurement à la mise en vigueur de la présente loi, ne frapperont les immeubles que le débiteur acquerra par la suite, qu'au moyen d'inscriptions ultérieures requises dans les formes qu'elle prescrit. Ces inscriptions auront rang à partir de leur date.

ART. 11.

Dans les cas prévus par le § 7 de l'art. 105, la prescription commencée au moment où la loi actuelle deviendra obligatoire, sera réglée conformément aux dispositions du Code civil.

ART. 12.

Le tiers détenteur qui voudra purger sa propriété acquise par un contrat antérieur à l'époque à laquelle la présente loi sera exécutoire, devra exercer cette faculté dans l'année de sa mise en vigueur.

En ce cas, les art. 107, 110 et suivants jusques et y compris 119 du chapitre VIII, seront observés.

ART. 13.

Jusqu'à ce que d'autres formalités soient établies, la vente par suite de surenchère aura lieu suivant les formes établies par la loi du 12 juin 1816, à la requête, soit du créancier qui l'aura requise, soit du nouveau propriétaire, soit du créancier inscrit le plus diligent, et devant le notaire commis par jugement rendu sur la requête du poursuivant, et déclarant la régularité de la surenchère.

Amendement de la commission du Sénat.

ART. 10.

Comme ci-contre.

ART. 11.

Comme ci-contre.

ART. 12.

Comme ci-contre.

ART. 13.

Comme ci-contre.

Projet adopté par la Chambre des Représentants.

Les créanciers inscrits et autres intéressés ne seront appelés qu'à la première séance de l'adjudication, par exploit d'huissier signifié, en laissant les délais déterminés par l'art. 72 du Code de procédure.

L'exploit sera notifié aux créanciers, au domicile élu dans l'inscription, et aux autres intéressés, en leur domicile réel.

Le public sera admis à concourir à l'adjudication.

ART. 14.

L'adjudication sera annoncée par les placards qui contiendront :

1° La date et la nature de l'acte d'aliénation sur lequel la surenchère a été faite, et le nom du notaire qui l'a reçu ;

2° Le prix énoncé dans l'acte, s'il s'agit d'une vente, ou l'évaluation donnée aux immeubles dans la notification aux créanciers inscrits, s'il s'agit de tout autre acte ;

3° Le montant de la surenchère ;

4° Les noms, professions et domiciles du précédent propriétaire, du nouveau propriétaire et du surenchérisseur ;

5° L'indication sommaire de la nature et de la situation des biens aliénés ;

6° L'indication des lieu, jour et heure de l'adjudication.

Ces placards seront apposés, quinze jours au moins et trente jours au plus avant l'adjudication, à la porte de l'ancien propriétaire, à la porte principale des édifices aliénés, à la principale porte de la maison commune du lieu où les biens sont situés, à la porte de l'auditoire du juge de paix, en présence duquel la revente doit avoir lieu, et à la porte extérieure du tribunal de l'arrondissement de la situation des biens.

Dans le même délai, l'insertion des énonciations qui précèdent sera faite dans l'un des journaux publiés au chef-lieu de l'arrondissement, et, s'il n'y en a pas, dans l'un des journaux imprimés dans la province.

Elle sera réitérée, deux fois au moins, dans les quinze jours qui précéderont l'adjudication.

ARTICLE II.

La disposition suivante sera ajoutée à l'art. 76 du Code civil.

Amendement de la commission du Sénat.

ART. 14.

Comme ci-contre.

ARTICLE II.

Les dispositions suivantes seront ajoutées aux art. 76, 79 et 470 du Code civil.

Projet adopté par la Chambre des Représentants.

ART. 76.

N° 10... la date des conventions matrimoniales des époux et l'indication du notaire qui les aura reçues; faute de quoi, les clauses dérogoires au droit commun ne pourront être opposées aux tiers qui ont contracté avec ces époux dans l'ignorance des conventions matrimoniales.

ART. 1^{er} additionnel.

La transcription prescrite par la loi du 3 janvier 1824 est maintenue.

Sont soumis à l'impôt établi par cette loi, non-seulement les actes et jugements qui en sont frappés aux termes de ses articles 3 et 5, mais en outre tous partages d'immeubles s'il y a retour ou plus value, et tous actes contenant acquisition, par licitation, de parts et portions indivises de biens immeubles, au profit de l'un des copropriétaires.

Le droit proportionnel sera perçu sur l'import du retour et sur le prix des portions indivises qui n'appartenaient pas à l'adjudicataire.

La transcription des autres actes aura lieu gratis, sauf paiement des frais du timbre et du salaire du conservateur.

ART. 2 additionnel.

Le mineur étranger, quand même la tutelle aurait été déléguée en pays étranger, aura hypothèque légale sur les biens de son tuteur situés en Belgique, dans le cas et en conformité des dispositions énoncées au § 1^{er}, sect. I^{er}, chap. III de la présente loi.

Amendement de la commission du Sénat.

ART. 76.

Comme ci-contre.

ART. 79.

L'officier de l'état-civil donnera, dans les 24 heures, connaissance de cet acte au juge de paix du canton du domicile du décédé, en lui faisant connaître autant que possible s'il y a des héritiers mineurs ou absents.

L'officier de l'état civil qui contreviendra à ce dernier § sera puni d'une amende qui n'excèdera pas 100 francs; s'il y a récidive, l'amende pourra être portée au double.

ART. 470.

Le conseil de famille pourra exiger que le même compte lui soit rendu aux époques qu'il fixera lors de l'ouverture de la tutelle.

ART. 1^{er} additionnel.

Comme ci-contre.

ART. 2 additionnel.

Comme ci-contre.

Projet adopté par la Chambre des Représentants.

Amendement de la commission du Sénat.

Pareillement la femme étrangère, même mariée en pays étranger, aura hypothèque légale sur les biens de son mari situés en Belgique, dans les cas et en conformité du § 2, sect. 1^o du même chapitre.

Si l'inscription est fondée sur des actes passés à l'étranger, elle ne pourra être prise qu'après que ces actes auront été visés par le président du tribunal de la situation des biens, conformément à l'art. 76 de la présente loi.

ART. 3 additionnel.

Le droit conféré au tribunal civil, par l'art. 29 de la loi du 18 juin 1850, de constituer sur les biens de l'administrateur provisoire une hypothèque jusqu'à concurrence d'une somme déterminée, sera exercé par le conseil de famille, l'administrateur provisoire entendu ou appelé. La délibération pourra être attaquée conformément à l'art. 49 de la présente loi.

ART. 3 additionnel.

Comme ci-contre.

