

SÉNAT DE BELGIQUE

SÉANCE DU 4 DÉCEMBRE 1912

Projet de Loi apportant des modifications à la loi hypothécaire et à la loi sur l'expropriation forcée et réglant à nouveau l'organisation de la conservation des hypothèques.

EXPOSÉ DES MOTIFS

MESSIEURS,

Le Gouvernement a l'honneur de vous soumettre un Projet de Loi apportant des modifications à la loi hypothécaire et à la loi sur l'expropriation forcée et réglant à nouveau l'organisation de la conservation des hypothèques.

* * *

Le titre XVIII du livre III du Code civil sur les privilèges et les hypothèques a fait l'objet, dans notre pays, d'une refonte complète.

La loi du 16 décembre 1851 a introduit de profondes modifications dans la législation antérieure. Elle a développé la publicité des mutations immobilières qui forme la base de notre régime hypothécaire; elle a supprimé l'hypothèque judiciaire et soumis à publicité et à spécialité les hypothèques légales. Elle a maintenu, tout en l'améliorant considérablement, une organisation qui repose sur l'individualité des propriétaires et la spécialité des biens.

Nul ne conteste que la revision de 1851, réforme la plus importante qu'ait subie notre Code civil, n'ait réalisé un grand progrès. Et néanmoins, au sein des Chambres, dans les réunions des jurisconsultes ou des praticiens, dans les publications juridiques, des critiques sont formulées, des propositions de refonte se font jour: Organisation de livres fonciers basés non plus sur l'état nominatif des propriétaires, mais des propriétés:

octroi de force probante aux mentions consignées dans ces livres; publicité des mutations par décès, telles sont les réformes les plus radicales que l'on réclame en vue de l'amélioration de notre régime terrien.

Le Gouvernement a déjà eu l'occasion de le déclarer (1) : il ne croit pas que le moment soit venu de modifier d'une manière essentielle les dispositions organiques de la loi hypothécaire. La Commission de revision du Code civil est saisie de l'examen de la question; il convient d'attendre le dépôt de ses conclusions. L'expectative s'impose avec d'autant plus de force qu'un des membres de cette commission, commentant dans une publication récente le projet de la Commission parlementaire italienne sur la publicité des droits immobiliers, s'exprime comme suit :

« En Italie, comme en France, il s'est produit à une certaine époque, un véritable engouement pour les systèmes de publicité consacrés par les législations étrangères. L'Act *Torrens* (Real property Act), les *Bremer Handfesten*, le *Grundbuch* prussien, ont eu tour à tour de chauds partisans et des avocats convaincus. Toute cette belle ardeur est aujourd'hui bien calmée. On s'est rendu compte, peu à peu, des difficultés pratiques qu'engendrerait une révolution complète dans les institutions foncières, et on semble décidé, tout au moins sur le terrain législatif, à se contenter, en attendant la réalisation d'un idéal très lointain, d'améliorer et de compléter les lois existantes (2). »

Quoi qu'il en soit, il faut reconnaître que, dès à présent, des réformes fragmentaires s'imposent; le projet qui vous est soumis tend à les réaliser. Les modifications qu'il contient se rattachent à un quadruple ordre d'idées : le projet vise, avant tout, à limiter à une période déterminée les renseignements dont doit s'entourer le particulier pour pouvoir contracter avec toute la sécurité désirable; il prend une mesure destinée à faciliter le dégrèvement de la propriété immobilière; il assure une désignation plus exacte et plus complète des personnes dans les documents hypothécaires; il abroge enfin certaines dispositions peu fondées relatives à la prescription de l'hypothèque.

I. — MESURES TENDANT A LIMITER A UNE PÉRIODE DÉTERMINÉE LES RENSEIGNEMENTS HYPOTHÉCAIRES.

Les demandes en annulation et en révocation de droits réels immobiliers, soumises à la publicité par l'article 3 de la loi du 16 décembre 1851, doivent être mentionnées en marge de la transcription de l'acte attaqué; elles ne doivent pas l'être en marge de la transcription des actes constatant des transmissions ultérieures dont l'annulation n'est pas formellement poursuivie. (Cass., 28 juin 1867; *Pas.*, 1868, I, 23.)

Les inscriptions hypothécaires peuvent être renouvelées indéfiniment à charge des propriétaires qui ont constitué originairement le droit hypothécaire, sans qu'il soit nécessaire de faire mention des tiers détenteurs. (Cass., 11 octobre 1894; *Pas.*, 1894, I, 300.)

(1) Chambre des Représentants. séance du 23 janvier 1908, *Ann. parl.* 1907-1908, p. 527.

(2) *Revue pratique du notariat belge*, 1905, p. 612.

Les inscriptions des hypothèques légales sont dispensées de tout renouvellement jusqu'à l'expiration de l'année qui suit la cessation de la tutelle, de l'administration provisoire ou de la dissolution du mariage. (Loi du 16 décembre 1851, art. 90.)

Les transcriptions de commandements préalables à la saisie et celles des exploits de saisie, qui entraînent l'indisponibilité des immeubles auxquels ces formalités s'appliquent, peuvent produire leurs effets pendant un espace de temps indéfini, lorsque le cours des délais fixés par la loi du 15 août 1854 pour l'accomplissement des actes de procédure est suspendu à raison de l'un ou de l'autre obstacle légal. (App. Bruxelles, 23 mai 1901 ; *J. T.*, 1901, 726 ; Civ. Bruxelles, 4 mars 1905 ; *Pas.*, 1905, III, 155.)

Il s'ensuit que, pour pouvoir contracter avec sécurité, les intéressés sont tenus de comprendre, dans les réquisitions qu'ils adressent aux conservateurs des hypothèques, les noms de toutes les personnes qui, depuis la mise en vigueur de la loi hypothécaire (1^{er} janvier 1852), ont détenu la propriété des immeubles dont ils veulent connaître la situation légale. De là des recherches longues et souvent difficiles pour reconstituer la chaîne des propriétaires, de là aussi augmentation excessive du coût des certificats, dont le prix est influencé par le nombre des noms sur lesquels porte l'attestation du conservateur.

La situation ne peut qu'empirer avec le temps. Aussi devient-il urgent de limiter les recherches à une période toujours la même dont le point initial se déplace au fur et à mesure de la fuite des années.

Le Gouvernement estime qu'il convient de fixer cette période à trente ans.

La réalisation de cette réforme suppose que toute charge grevant un immeuble figure au nom d'une personne qui, dans le cours des trente dernières années, en a détenu la propriété. De là les dispositions des articles 1, 2, 3, 4, 5, 9 et 10 du projet qui disposent à nouveau pour les demandes en annulation ou en révocation de droits réels immobiliers, les renouvellements d'inscriptions conventionnelles et légales, la transcription des commandements et des exploits de saisie immobilière.

1° Demandes en annulation ou en révocation de droits réels immobiliers.

Complétant l'article 3 de la loi du 16 décembre 1851, l'article 1^{er} du projet prescrit de mentionner les demandes en marge de l'acte dont l'annulation ou la révocation est demandée, et, de plus, en cas de transmissions ultérieures, en marge du dernier titre transcrit.

L'article 2 apporte à l'article 84 de la loi de 1851 les modifications corrélatives nécessaires.

2° Renouvellement des hypothèques conventionnelles.

L'article 3 pare aux inconvénients résultant du renouvellement indéfini des inscriptions à charge des propriétaires qui ont constitué l'hypothèque.

Désormais, si l'immeuble grevé a changé de mains de quelque manière que ce soit, par mutation entre vifs ou par décès, par convention translatrice ou déclarative de propriété, l'inscription doit être renouvelée, avec la mention des nom, prénoms, profession du nouveau propriétaire, avant qu'il se soit écoulé trente ans à partir de la transcription du titre d'acquisition ou de l'ouverture de la succession.

En cas de mutations successives, le renouvellement opéré avec la mention du deuxième acquéreur ou d'un acquéreur subséquent, avant qu'il se soit écoulé trente ans à partir de la première transmission, exclut la nécessité de tout renouvellement contre les acquéreurs antérieurs.

Par identité de motifs, l'article 5 étend à l'inscription en renouvellement le principe de l'article 85.

Ces exigences n'ont rien d'excessif si l'on tient compte des raisons d'intérêt général qui les dictent et du fait que, sous l'empire de la législation actuelle, l'hypothèque s'éteignant par la prescription, le créancier est tenu de s'assurer périodiquement des mutations de propriété dont l'immeuble grevé a pu être l'objet. L'article 108 de la loi de 1851 lui permet de réclamer au tiers détenteur un titre récongnitif de l'hypothèque, qui, pratiquement, est déjà mentionné dans les inscriptions.

Il convenait, néanmoins, de mettre à la disposition du public tous les éléments nécessaires pour connaître sans difficulté les différents propriétaires d'un immeuble.

Dans ce but, l'article 12 impose aux receveurs de l'enregistrement et des droits de succession l'obligation de faire connaître, sur sa demande, à tout intéressé, les titres de propriété de biens immeubles situés dans le ressort de leur bureau.

Cette disposition comble une des lacunes les plus graves de notre législation hypothécaire ; elle assure la publicité des mutations par décès et permet de reconstituer sans difficulté la chaîne des divers propriétaires d'un immeuble.

Déjà en 1848, la commission spéciale instituée pour la revision du régime hypothécaire signalait, dans son rapport au Gouvernement, qu'« un registre public qui ferait connaître aux tiers les mutations qui se seraient opérées par décès, présenterait un certain degré d'utilité, en donnant ainsi le moyen de remonter à la connaissance de tous les propriétaires successifs d'un même bien. » Pour atteindre ce but, il suffirait, disait-elle, « de prescrire aux conservateurs de tenir, indépendamment des registres actuels, un registre dans lequel seraient transcrites les déclarations de succession relatives aux immeubles situés dans leurs arrondissements respectifs et dont les receveurs des droits de succession seraient tenus de leur transmettre une copie certifiée ou seulement un extrait lorsqu'il s'agirait de biens situés dans un même arrondissement. »

Des difficultés d'exécution et la crainte d'embarrasser, par de nouvelles écritures, les archives déjà encombrées des conservateurs des hypothèques empêchèrent seules la réalisation de cette mesure (1). Dans son avant-projet de revision du Code civil, Laurent, estimant que des difficultés de fait ne peuvent entraver l'application d'un principe d'utilité générale, formule en texte législatif le vœu de la Commission.

L'article 2183 de l'avant-projet porte : « Les conservateurs des hypothèques tiendront un registre public des mutations qui s'opèrent *ab intestat*. A cet effet, les receveurs de l'enregistrement leur enverront, dans les quinze jours, un extrait des déclarations de succession.

» Les tiers pourront demander des extraits du registre aux successions. »

(1) MARTOU, *Des privilèges et hypothèques*, t. I, p. 37.

Le fait est qu'il est absolument inutile, pour atteindre le résultat poursuivi, de reproduire à la conservation des hypothèques des renseignements consignés dans les registres d'une administration qui a avec les officiers ministériels des rapports fréquents et avec la conservation des hypothèques des relations étroites. Il suffit, pour réaliser complètement le desideratum de la Commission de 1848, en évitant les inconvénients qui ont fait obstacle à sa mise à exécution, d'ouvrir au public les bureaux des receveurs de l'enregistrement, dans lesquels existe, depuis 1860, un répertoire des mutations immobilières entre vifs et par décès. C'est ce que fait l'article 12.

3° *Renouvellement des hypothèques légales.*

L'utilité du renouvellement des hypothèques légales n'est plus contestée. Ce renouvellement est indispensable si l'on veut limiter à une période déterminée les renseignements hypothécaires.

Suivant l'article 4 du projet, les inscriptions des hypothèques légales devront être, en tout cas, renouvelées avant l'expiration de la trentième année qui suivra le jour de leur date, dans la même forme que les inscriptions des hypothèques conventionnelles.

Les inscriptions auxquelles s'appliquera l'obligation de renouvellement sont rares. Les inscriptions les plus nombreuses, celles qui sont prises en faveur des mineurs, sont périmées si elles n'ont pas été renouvelées avant l'expiration de l'année qui suit la cessation de la tutelle, c'est-à-dire au plus tard avant l'expiration de la vingt-deuxième année qui suit leur date.

Les inscriptions des autres hypothèques légales n'ont, dans la majorité des cas, qu'une durée éphémère; celles dont l'effet subsiste après trente ans constituent l'exception.

Les inscriptions périmées seront émargées de la cause de péremption sur la production au conservateur des hypothèques de l'acte ou du certificat authentique qui en fait foi.

Il appartient au débiteur grevé d'établir l'existence de la péremption, en justifiant, par une pièce authentique, qu'une année s'est écoulée depuis la cessation de la tutelle, de l'administration provisoire ou de la dissolution du mariage.

En général, cette preuve sera :

Pour les mineurs, l'acte de naissance, d'émancipation ou de décès ;

Pour les interdits, l'acte de décès ou le jugement de mainlevée (Code civil, art. 512) ;

Pour les aliénés, un acte de notoriété constatant la sortie de l'établissement ou un certificat du greffier constatant que la nomination de l'administrateur provisoire n'a pas été renouvelée (loi du 18 juin 1850 — 28 février 1873, art. 33) ;

Pour les femmes mariées, un acte de l'état civil établissant le décès de l'un des époux ou leur divorce.

Préoccupé du désir de sauvegarder pleinement les droits des incapables, le projet charge le conservateur des hypothèques de renouveler d'office les inscriptions prises au profit des interdits, des personnes placées dans des établissements d'aliénés et des femmes mariées, et qui ne seraient pas

émargées d'une cause de péremption avant l'expiration de la trentième année à compter du jour de leur date.

L'intervention du conservateur n'a d'autre but que de suppléer à la négligence ou à l'inaction des personnes à qui la loi impose le devoir de prendre l'inscription et à qui incombe également l'obligation de la renouveler et de supporter les frais de renouvellement.

Il conviendra naturellement qu'avant de procéder d'office au renouvellement, le conservateur interpelle ces personnes au sujet de l'extinction de l'hypothèque. Des instructions administratives pourront attirer son attention sur ce point.

4° *Transcription des commandements et des exploits de saisie immobilière.*

La loi sur l'expropriation forcée a prescrit pour l'accomplissement des formalités relatives à la saisie immobilière des délais de rigueur (loi du 15 août 1854, art. 52). Le législateur a voulu restreindre au strict minimum la période pendant laquelle les immeubles sont frappés d'indisponibilité.

Le but qu'il a poursuivi n'est pas atteint en présence de la jurisprudence qui admet que la sanction de la nullité ou de la péremption n'est pas applicable en cas d'opposition par le débiteur au commandement ou lorsque l'inobservation des formalités ou délais dérive de quelque obstacle légal.

D'où la conséquence que, malgré l'inaction du poursuivant et des créanciers pendant un temps fort long, l'instance peut n'être pas frappée de caducité.

Le conservateur des hypothèques est dès lors tenu de mentionner dans les états de charges les transcriptions des commandements et des exploits de saisie immobilière, tant que la radiation n'en a pas été opérée.

De là, pour le débiteur qui a désintéressé le poursuivant ou obtenu l'abandon des poursuites, des difficultés d'autant plus grandes et des frais d'autant plus considérables que du jour de la mention, en marge de la transcription de l'exploit de saisie, de la sommation faite aux créanciers inscrits, la saisie est devenue commune à ces créanciers et ne peut plus être rayée que de leur consentement (loi du 15 août 1854, art. 35).

Le législateur français s'est préoccupé de cette situation. La loi des 2-4 juin 1881 a cherché à y apporter remède. Suivant cette loi, la saisie immobilière transcrite cesse de plein droit de produire son effet si, dans les dix ans de la transcription, il n'est pas intervenu une adjudication mentionnée en marge de cette transcription. Le but poursuivi n'a été qu'imparfaitement atteint, les tribunaux décidant que la péremption n'a pas lieu si le défaut d'adjudication est la conséquence d'incidents occasionnés par la mauvaise foi du saisi. (Toulouse, 26 mai 1888, D. P. 89, 2, 199.)

Les articles 9 et 10 du projet coupent le mal dans sa racine en stipulant, d'une manière impérative, que le commandement doit être suivi dans les six mois d'un exploit de saisie et en limitant à cinq ans l'efficacité de la transcription de cet exploit.

Par la même occasion, l'article 8 corrige la disposition de l'article 15 de

la loi de 1854. Il n'existe aucune raison de limiter à trente jours, comme le fait ce texte, les effets du commandement. Ces effets doivent subsister normalement pendant toute la durée de validité de cet acte de procédure.

II. — MESURE DESTINÉE A FACILITER LE DÉGRÈVEMENT DES IMMEUBLES.

L'article 20 de la loi du 25 mars 1844 autorise les juges à prononcer l'exécution provisoire de leurs décisions avec ou sans caution.

L'article 92 de la loi du 16 décembre 1851 portant que « 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, » on s'est demandé si ce texte ne déroge pas aux règles générales sur l'exécution des jugements, si, en conséquence, les tribunaux peuvent prescrire l'exécution provisoire des jugements ordonnant la radiation des inscriptions et, dans l'affirmative, si les conservateurs des hypothèques sont tenus d'y obtempérer sans attendre l'expiration des délais d'opposition ou d'appel.

Ces questions ont reçu des solutions divergentes. Se ralliant à l'opinion de la Cour d'appel de Bruxelles (5 novembre 1873, *Rec. gén. Enreg.* 8037), l'article 6 du projet résout affirmativement la controverse, en supprimant, à l'article 92, les mots « en dernier ressort ou passé en force de chose jugée ».

Aucun doute ne pourra subsister désormais; les demandes en radiation seront soumises aux règles du droit commun. Il existe d'autant moins de raisons pour soumettre ces demandes à des règles spéciales ayant pour effet d'empêcher le dégrèvement des biens pendant toute la durée des délais d'opposition et d'appel, que, sur le terrain du fait, il s'agit le plus souvent d'ordonner, en l'absence de toute contestation, la radiation d'inscriptions destituées de tout effet, notamment en matière d'ordre, après paiement ou consignation du prix.

III. — MESURES DESTINÉES A ASSURER UNE DÉSIGNATION PLUS EXACTE ET PLUS COMPLÈTE DES PERSONNES DANS LES DOCUMENTS HYPOTHÉCAIRES.

L'identification des personnes au sujet desquelles des renseignements sont demandés donne lieu à de grandes difficultés.

Actuellement l'individualité est déterminée par les noms, prénoms, professions et domiciles des parties (loi du 16 décembre 1851, art. 5, 83, 84 et 89; loi du 25 ventôse an XI, art. 13). Ce sont ces indications qui figurent dans les formalités hypothécaires et qui sont relevées d'abord au répertoire, ensuite à la table alphabétique. Elles constituent les éléments essentiels de notre mécanisme hypothécaire.

Malheureusement l'orthographe des noms n'est pas respectée, elle subit parfois des variations déconcertantes; la série des prénoms est intervertie ou incomplète; les professions et les domiciles n'ont plus la stabilité d'autrefois. De là des doubles emplois à la table, des hésitations et des lenteurs dans les recherches, un manque de sécurité pour le conservateur et pour le public.

Pour obtenir la fixité dans l'orthographe des noms, il suffit de reproduire littéralement les désignations contenues dans les actes de l'état civil ; pour éviter les confusions, il faut ajouter, aux éléments d'individualisation, l'indication du lieu et de la date de naissance.

L'article 11 du projet édicte, à cette fin, les règles nécessaires.

IV. — ABROGATION DE CERTAINS ALINÉAS DE L'ARTICLE 108 DE LA LOI DU 16 DÉCEMBRE 1851, RELATIFS A LA PRESCRIPTION DE L'HYPOTHÈQUE.

Suivant le n° 5 de l'article 108 de la loi du 16 décembre 1851, les privilèges et les hypothèques s'éteignent quant aux biens qui sont entre les mains du débiteur, par le temps fixé pour la prescription des actions qui donnent l'hypothèque ou le privilège. La prescription est acquise, quant au tiers détenteur, par la prescription la plus longue des droits immobiliers.

Cette prescription spéciale est universellement critiquée. Droits accessoires, les privilèges et les hypothèques doivent subsister aussi longtemps que la créance qu'ils garantissent.

Dans son rapport sur le projet de loi relatif au régime hypothécaire, M. Bethmond écrivait, le 9 juillet 1850, au nom du Conseil d'État français : « Nous ne pouvons admettre que le privilège ou l'hypothèque puisse se prescrire par un laps de temps autre que celui par lequel se prescrit l'obligation ou l'action dont ils sont l'accessoire. Peu importe que l'immeuble hypothéqué soit dans les mains du débiteur ou d'un tiers détenteur, la nature de l'hypothèque reste la même dans les deux cas ; elle ne cesse pas d'être l'accessoire d'une obligation principale, à l'existence de laquelle elle est subordonnée. » Et M. de Vatimesnil, rapporteur à l'assemblée nationale législative, développait la même opinion : « La prescription de l'hypothèque indépendamment de la prescription de la créance, écrivait-il dans son rapport du 25 avril 1850, est une chance de perte pour le créancier. Il faut la faire disparaître. L'acquéreur, en transcrivant, trouve des inscriptions, il les connaît ; il sait qu'il ne peut payer au préjudice de ces inscriptions... Il ne doit y avoir d'autre prescription que celle qui atteint le titre lui-même. »

Réalisant une réforme déjà accomplie en ce qui concerne l'hypothèque maritime et fluviale par la loi du 10 février 1908, l'article 7 abroge, en conséquence, les alinéas 6, 7, 8 et 9 de l'article 108 de la loi du 16 décembre 1851.

*
* *

L'article 2 de la loi du 21 ventôse an VII, relative à l'organisation de la conservation des hypothèques, est ainsi conçu :

« Il y aura un bureau de la conservation des hypothèques par chaque arrondissement de tribunal de police correctionnelle ; il sera placé dans la commune où siège le tribunal.

» Si, dans le même arrondissement, le tribunal civil et le tribunal de police correctionnelle siègent dans deux communes différentes, le bureau sera placé dans la commune où siège le tribunal civil. »

Il suit de ce texte, toujours en vigueur, qu'il n'y a actuellement, dans notre pays, qu'un bureau d'hypothèques par arrondissement judiciaire.

Nul n'ignore cependant que, dans plusieurs arrondissements, les opérations hypothécaires ont pris un développement tel qu'il devient de plus en plus difficile aux titulaires de certains bureaux de faire face aux devoirs de leur charge, en y apportant le soin, la surveillance personnelle et la célérité qu'ils réclament.

Aussi la division de nos grandes conservations est-elle depuis longtemps à l'ordre du jour.

L'exemple de la réforme nous a été donné par nos voisins du Midi. Dans la loi de finances du 30 mai 1899, a été insérée une disposition portant : « Les circonscriptions des conservations des hypothèques seront remaniées à partir du 1^{er} janvier 1901, par un décret rendu en Conseil d'Etat. » Le 23 novembre 1900, un décret du Président de la République a divisé en vingt-huit bureaux onze des conservations existantes.

En séance de la Chambre des Représentants du 30 janvier 1901, l'honorable M. Hoijs a déposé une proposition de loi tendant à la réalisation dans notre pays d'une mesure analogue. Aux termes de l'article 1^{er} de cette proposition, « la conservation des hypothèques de Bruxelles est » divisée en trois bureaux ; celles de Charleroi, de Liège, de Mons et d'Anvers en deux bureaux. »

La proposition fut renvoyée à une Commission spéciale. Un rapport fait, au nom de cette Commission, par l'honorable M. Versteyle, a été déposé en séance du 10 avril 1908. Après un examen approfondi de la question, la Commission conclut en engageant le Gouvernement « à marcher hardiment dans la voie de la division des grandes conservations ; » elle modifie la finale de l'article 1^{er} de la proposition de loi en ce sens que « le Gouvernement est autorisé à diviser les conservations de Charleroi, de Liège, de Mons et d'Anvers en deux bureaux, » et elle justifie cette modification en disant qu'elle a voulu « laisser au Gouvernement la latitude d'agir au moment propice sans devoir recourir à une nouvelle loi. » Elle émet l'espoir que le « Gouvernement usera de cette faculté dans le plus bref délai possible. »

Entrant complètement dans ces vues et considérant que la récente dissolution des Chambres a rendu caduque la proposition de loi déposée par l'honorable M. Hoijs, le Gouvernement demande à la Législature qu'elle l'autorise, d'une manière générale, à établir plusieurs bureaux d'hypothèques dans un même arrondissement judiciaire. Le mieux est, semble-t-il, de laisser au Gouvernement — dans les attributions duquel rentre normalement la matière — le soin de décider, au moment opportun, où et comment la réforme doit être accomplie et quel est, notamment, le nombre de bureaux à créer pour que chacun d'eux ait une part raisonnable de travail, de responsabilité et de profits. C'est ainsi que l'on peut se demander s'il ne serait pas plus sage de diviser dès à présent en quatre bureaux, au lieu de trois, la conservation de Bruxelles.

Profitant de l'expérience faite en France, le Gouvernement croit d'ailleurs qu'il y a lieu de donner à la division un caractère territorial : chaque bureau jouira d'une complète autonomie ; son titulaire sera exclusivement

(10)

compétent dans l'étendue de sa circonscription ; il n'y aura d'autre lien entre les divers agents que celui dérivant pour eux de la nécessité de se servir en commun des registres, tables et répertoires antérieurs à la division.

*
* *

Tel est, Messieurs, l'exposé des diverses réformes réalisées par le Projet de Loi. Le Gouvernement en sollicite un prompt examen.

Le Ministre de la Justice,
H. CARTON DE WIART.

Le Ministre des Finances,
M. LEVIE.

PROJET DE LOI

apportant des modifications à la loi hypothécaire et à la loi sur l'expropriation forcée et réglant à nouveau l'organisation de la conservation des hypothèques.

Albert,

ROI DES BELGES.

A tous présents et à venir, SALUT.

Sur la proposition de Nos Ministres de la Justice et des Finances,

NOUS AVONS ARRÊTÉ ET ARRÊTONS :

Notre Ministre de la Justice est chargé de présenter, en Notre nom, aux Chambres législatives, le Projet de Loi dont la teneur suit :

ARTICLE PREMIER.

L'alinéa premier de l'article 3 de la loi du 16 décembre 1851 est modifié ainsi qu'il suit :

« Aucune demande tendant à faire prononcer l'annulation ou la révocation de droits résultant d'actes soumis à la transcription, ne sera reçue dans les tribunaux qu'après avoir été inscrite en marge de la transcription du titre de l'acquisition dont l'annulation ou la révocation est demandée et, le cas échéant, en marge de la transcription du dernier titre transcrit. »

ONTWERP VAN WET

brengende wijzigingen in de hypotheekwet en in de wet op de gedwongen onteigening en regelende opnieuw de inrichting van de bewaring der hypotheeken.

Albert,

KONING DER BELGEN.

Aan allen tegenwoordigen en toekomstenden, HEIL.

Op de voordracht van Onze Ministers van Justitie en van Financiën,

WIJ HEBBEN BESLOTEN EN WIJ BESLUITEN :

Onze Minister van Justitie is gelast, in Onzen naam, aan de Wetgevende Kamers ter overweging aan te bieden het Wetsontwerp waarvan de inhoud volgt :

ARTIKEL ÉÉN.

Het eerste lid van artikel 3 der wet van 16 December 1851 wordt gewijzigd als volgt :

« Geen verzoek strekkende om de vernietiging of de herroeping te doen uitspreken van rechten spruitende uit akten aan de overschrijving onderworpen, wordt in de rechtbanken ontvangen, dan na ingeschreven te zijn geworden op den kant der overschrijving van den titel van den aankoop waarvan de vernietiging of de herroeping verzocht wordt en, desgevallende, op den kant der overschrijving van den laatst overgeschreven titel. »

ART. 2.

Le n° 1 de l'article 84 de la loi du 16 décembre 1851 est remplacé par la disposition suivante :

« S'il s'agit d'une demande en justice, deux extraits sur timbre contenant les noms, prénoms, professions et domiciles des parties; le cas échéant, ceux du nouveau propriétaire, avec l'indication de son titre; les droits dont l'annulation ou la révocation est demandée et le tribunal qui doit connaître de l'action. »

ART. 3.

L'article 90 de la loi du 16 décembre 1851 est remplacé par les dispositions suivantes :

« 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 pas été renouvelées avant l'expiration de ce délai.

» Si l'immeuble grevé a changé de mains de quelque manière que ce soit, les inscriptions doivent être renouvelées avec la mention des nom, prénoms, profession et domicile du nouveau propriétaire, avant qu'il se soit écoulé trente ans à partir de la transcription du titre d'acquisition ou de l'ouverture de la succession.

» En cas de mutations successives, le renouvellement opéré avec la mention du deuxième acquéreur ou d'un acquéreur subséquent, avant qu'il se soit écoulé trente ans à partir de la première transmission, exclut la nécessité de tout renouvellement contre les acquéreurs antérieurs.

ART. 2.

N° 1 van artikel 84 der wet van 16 December 1851 wordt vervangen door de volgende bepaling :

« Geldt het een eisch in rechten, twee uittreksels op zegel bevattende de namen, voornamen, beroepen en woonplaatsen van partijen; desgevalvende, die van den nieuwen eigenaar, met aanduiding van zijnen titel; de rechten waarvan de vernietiging of de herroeping wordt verzocht en de rechtbank die van het geding moet kennis nemen. »

ART. 3.

Artikel 90 der wet van 16 December 1851 wordt vervangen door de volgende bepalingen :

« De inschrijvingen houden de hypotheek en het voorrecht in stand gedurende vijftien jaren ingaande met den dag van haren datum; zij houden op van kracht te zijn indien, vóór het verstrijken van gemelden termijn, de inschrijvingen niet vernieuwd zijn geworden,

» Is het bezwaard onroerend goed op eenigerlei wijze in andere handen overgegaan, dan moeten de inschrijvingen vernieuwd worden met vermelding van den naam, de voornamen, het beroep en de woonplaats van den nieuwen eigenaar, vóórdat dertig jaren verlopen zijn te rekenen van de overschrijving van den titel van aankoop of van het openvallen der erfenis.

» Ingeval mutatiën elkander opvolgen, wordt de noodzakelijkheid van alle hernieuwing tegen de vroegere koopers uitgesloten door de hernieuwing welke, met vermelding van den tweeden of van een volgenden koper, wordt gedaan vóórdat dertig jaren verlopen zijn te rekenen van de eerste overdracht. »

ART. 4.

Il est ajouté à la loi du 16 décembre 1851 un article 90bis ainsi conçu :

« Les inscriptions prises au profit des mineurs, des interdits, des personnes placées dans des établissements d'aliénés et des femmes mariées, conformément aux §§ 1^{er} et 2 de la section 1^{re} du chapitre III, cessent de produire leur effet si elles ne sont pas renouvelées avant l'expiration de l'année qui suivra la cessation de la tutelle, de l'administration provisoire ou la dissolution du mariage et, en tout cas, avant l'expiration de la trentième année à compter du jour de leur date.

» Les inscriptions périmées sont émargées de la cause de péremption sur la production, au conservateur des hypothèques, de l'acte ou du certificat authentique qui en fait foi.

» Les inscriptions non émargées d'une cause de péremption sont renouvelées d'office par le conservateur dans le cours de la trentième année à partir de leur date. »

ART. 5.

Il est ajouté à la loi du 16 décembre 1851 un article 90ter, conçu comme suit :

« L'inscription en renouvellement ne vaut que comme inscription première si elle ne contient pas l'indication précise de l'inscription renouvelée, mais il n'est pas nécessaire d'y rappeler les inscriptions précédentes. La disposition de l'article 85 lui est applicable. »

ART. 4.

Aan de wet van 16 December 1851 wordt een artikel 90bis toegevoegd, luidende als volgt :

« De inschrijvingen genomen ten behoeve van de minderjarigen, van de onder curateele gestelde personen, van de personen geplaatst in krankzinnigengestichten en van de gehuwde vrouwen, in overeenkomst met de §§ 1 en 2 der eerste afdeeling van hoofdstuk III, houden op van kracht te zijn indien zij niet vernieuwd worden vóór het verstrijken van het jaar volgende aan het ophouden van de voogdij, van het tijdelijk beheer of van het ontbinden des huwelijks en, in elk geval, vóór het verstrijken van het dertigste jaar te rekenen van den dag van haren datum.

» Op den kant van de vervallen inschrijvingen wordt de oorzaak van het te niet gaan aangestipt op overlegging, aan den bewaarder der hypotheeken, van de akte of van het authentiek bewijsstuk waaruit zulks blijkt.

» De inschrijvingen die geen kant-schrift voeren ter aanduiding waarom zij vervallen, worden door den bewaarder van ambtswege vernieuwd in den loop van het dertigste jaar te rekenen van hare dagteekening. »

ART. 5.

Aan de wet van 16 December 1851 wordt een artikel 90ter toegevoegd, luidende als volgt :

« De inschrijving tot vernieuwing geldt enkel als eerste inschrijving indien zij niet de juiste aanwijzing van de vernieuwde inschrijving bevat, doch het is noodig de vorige inschrijvingen er in te vermelden. Het bepaalde bij artikel 85 is op haar toepasselijk. »

ART. 6.

Le premier alinéa de l'article 92 de la loi du 16 décembre 1851 et le premier alinéa de l'article 35 du livre II du Code de commerce sont modifiés ainsi qu'il suit :

« Les inscriptions sont rayées ou réduites du consentement des parties intéressées ayant capacité à cet effet, ou en vertu d'un jugement. »

ART. 7.

Les sixième, septième, huitième et neuvième alinéas de l'article 108 de la loi du 16 décembre 1851 sont supprimés.

ART. 8.

Le premier alinéa de l'article 15 de la loi du 15 août 1854 sur l'expropriation forcée est modifié ainsi qu'il suit :

« Si le commandement contient l'indication autorisée par le § 4 de l'article précédent, le créancier a la faculté de le faire transcrire au bureau des hypothèques de la situation des biens. »

ART. 9.

L'article 17 de la loi du 15 août 1854 est modifié ainsi qu'il suit :

« Le commandement doit être suivi, dans les six mois, d'un exploit de saisie, nonobstant, le cas échéant, l'opposition du débiteur ; à défaut de quoi il cesse de plein droit de produire tout effet. »

ART. 6.

Het eerste lid van artikel 92 der wet van 16 December 1851 en het eerste lid van artikel 35 van boek II van het Wetboek van koophandel worden gewijzigd als volgt :

« De inschrijvingen worden doorgehaald of verminderd bij toestemming der belanghebbende partijen ten deze bevoegd, of krachtens een vonnis. »

ART. 7.

De zesde, zevende, achtste en negende leden van artikel 108 der wet van 16 December 1851 vervallen.

ART. 8.

Het eerste lid van artikel 15 der wet van 15 Augustus 1854 op de gedwongen onteigening wordt gewijzigd als volgt :

« Indien het dwangbevel de aanduiding bevat, welke bij § 4 van het voorgaand artikel wordt toegelaten, dan is de schuldeischer bevoegd hetzelfde te doen overschrijven ten kantore der hypotheken waaronder de goederen gelegen zijn. »

ART. 9.

Artikel 17 der wet van 15 Augustus 1854 wordt gewijzigd als volgt :

« Het dwangbevel moet, binnen de zes maanden, opgevolgd worden door een exploit van inbeslagneming, niet-tegenstaande, desgevallende, verzet vanwege den schuldenaar; bij gebreke waarvan het van rechtswege ophoudt eenige kracht te hebben. »

ART. 10.

Il est ajouté à l'article 19 de la loi du 15 août 1854 une disposition ainsi conçue :

« Cette transcription ne vaut que pour cinq ans, sauf renouvellement ; la saisie cesse de plein droit de produire tout effet si, dans les cinq ans de la transcription ou de son renouvellement, les biens saisis n'ont pas été vendus, et si les formalités prescrites par le dernier alinéa de l'article 53 ci-après n'ont pas été accomplies.

» Le renouvellement a lieu sur la présentation au conservateur d'une requête en double contenant l'indication précise de la transcription à renouveler ; il est régi, le cas échéant, par l'alinéa 2 de l'article 90 de la loi du 16 décembre 1851.

ART. 11.

Les fonctionnaires et officiers publics sont tenus de certifier d'après un extrait des registres de l'état civil, soit dans le corps, soit au pied de tous actes pouvant donner lieu à transcription ou à inscription, le nom, les prénoms, le lieu et la date de naissance des acquéreurs et des propriétaires grevés.

Les expéditions, extraits et bordereaux présentés au conservateur reproduisent le contenu du certificat.

En cas de renouvellement contre un nouveau propriétaire, un extrait de l'acte de naissance est joint au bordereau.

A défaut d'exécution des dispositions qui précèdent, la formalité est refusée par le conservateur.

ART. 10.

Aan artikel 19 der wet van 15 Augustus 1854 wordt eene bepaling toegevoegd, luidende als volgt :

« Deze overschrijving geldt slechts voor vijf jaren, behoudens vernieuwing ; de inbeslagneming houdt van rechtswege op eenige kracht te hebben indien, binnen de vijf jaren van de overschrijving of van dezer vernieuwing, de in beslag genomen goederen niet verkocht zijn geworden, en indien de formaliteiten voorgeschreven bij het laatste lid van navolgend artikel 53 niet vervuld zijn geworden.

» Op overlegging aan den bewaarder van een verzoekschrift in duplo, behelzende de nauwkeurige aanduiding van de te vernieuwen overschrijving, geschiedt de vernieuwing ; deze wordt, desgevallende, beheerscht door lid 2 van artikel 90 der wet van 16 December 1851. »

ART. 11.

De openbare ambtenaars en beambten zijn gehouden tot waarmerking, volgens een uittreksel uit de registers van den burgerlijken stand, hetzij in het lichaam, hetzij aan den voet van alle akten welke tot overschrijving of tot inschrijving aanleiding kunnen geven, van den naam, de voornamen, de plaats en den datum van geboorte der bezwaarde koopers en eigenaars.

De afschriften, uittreksels en bordereelen welke den bewaarder worden overgelegd, vermelden den inhoud van de waarmerking.

Ingeval van vernieuwing tegen een nieuwe eigenaar, wordt een uittreksel uit de geboorte-akte bij het bordereel gevoegd.

Bij gemis van uitvoering der voorgaande bepalingen, wordt de formaliteit door den bewaarder afgewezen.

ART. 12.

Les receveurs de l'enregistrement et des droits de succession sont tenus de faire connaître, sur sa demande, à tout intéressé, moyennant une rétribution à fixer par le Ministre des Finances, les titres de propriété de biens immeubles situés dans le ressort de leur bureau.

ART. 13.

Dispositions transitoires.

Les inscriptions et transcriptions actuellement existantes ne cesseront de produire leurs effets, à défaut du renouvellement prescrit par l'alinéa 2 de l'article 90, modifié, de la loi du 16 décembre 1851, par l'article 90*bis* de la même loi et par l'article 19, modifié, de la loi du 15 août 1854, que trois ans après la publication de la présente loi.

Les commandements préalables à une saisie immobilière actuellement formés, auxquels il a été fait opposition, cesseront de produire leur effets, s'ils ne sont pas suivis d'un exploit de saisie dans les six mois de la publication de la présente loi.

ART. 14.

L'article 2 de la loi du 21 ventôse an VII, relative à l'organisation de la conservation des hypothèques, est remplacé par la disposition suivante :

« Il y a un bureau des hypothèques par arrondissement judiciaire, au siège du tribunal de première instance.

» Toutefois, le Gouvernement est autorisé à établir, dans l'intérêt du service, plusieurs bureaux pour le même arrondissement. »

ART. 12.

De ontvangers der registratie en erfenisrechten zijn gehouden aan iederen belanghebbende, op zijn verzoek, mits eene door den Minister van Financiën te bepalen vergelding, kennis te geven van de titels van eigendom der onroerende goederen gelegen in het gebied van hun kantoor.

ART. 13.

Overgangsbepalingen.

Bij gebreke van de vernieuwing voorgeschreven bij lid 2 van het gewijzigd artikel 90 der wet van 16 December 1851, bij artikel 90*bis* derzelfde wet en bij het gewijzigd artikel 19 der wet van 15 Augustus 1854, zullen de thans bestaande in- en overschrijvingen slechts drie jaren na afkondiging dezer wet ophouden van kracht te zijn.

De aan een beslag op onroerende goederen voorafgaande dwangbevelen welke thans aanhangig zijn, waartegen verzet is aangeteekend, zullen ophouden van kracht te zijn indien zij niet, binnen de zes maanden van de afkondiging dezer wet, door een exploit van inbeslagneming worden opgevolgd.

ART. 14.

Artikel 2 der wet van 21 ventôse jaar VII, betreffende de inrichting van de bewaring der hypotheken, wordt vervangen door de volgende bepaling :

« In elk rechterlijk arrondissement is een kantoor der hypotheken gevestigd ter plaatse van den zetel der rechtbank van eersten aanleg.

» De Regeering is echter gemachtigd om, in het belang van den dienst, meerdere kantoren voor hetzelfde arrondissement in te stellen. »

ART. 15.

Le huitième alinéa de l'article 83 de la loi du 16 décembre 1851 est modifié ainsi qu'il suit :

« L'inscrivant sera, de plus, tenu de faire élection de domicile dans un lieu quelconque du ressort du tribunal civil de première instance de la situation des biens. »

Donné à Bruxelles, le 11 novembre 1912.

ART. 15.

Het achtste lid van artikel 83 der wet van 16 December 1851, wordt gewijzigd als volgt :

« De inschrijver is, daarenboven, gehouden woonplaats te kiezen in eenige plaats van het gebied der burgerlijke rechtbank van eersten aanleg waaronder de goederen gelegen zijn. »

Gegeven te Brussel, den 11ⁿ November 1912.

ALBERT.

Par le Roi :

Le Ministre de la Justice,

Van 's Konings wege :

De Minister van Justitie,

H. CARTON DE WIART.

Le Ministre des Finances,

De Minister van Financiën,

M. LEVIE.