

Kamer der Volksvertegenwoordigers

BUITENGEWONE ZITTING 1954.

24 JUNI 1954.

WETSVOORSTEL

houdende wijzigingen in de bepalingen van de hypotheekwet van 16 December 1851, gewijzigd bij de wet van 10 October 1913, betreffende het voorrecht der aannemers.

TOELICHTING

MEVROUWEN, MIJNE HEREN,

I. — Juiste omlijning van de betrokken belangen.

De aannemer die voor een particulier bouwt, evenals de ambachtsman die aan enig gebouw werkt, brengt door zijn arbeid en door het geleverd materiaal verbeteringen aan, waardoor het vermogen van de eigenaar van het onroerend goed in waarde toeneemt.

Indien later, ingevolge wanbetaling vanwege de besteller van het werk, het onroerend goed wordt verkocht, en de opbrengst van de verkoop onder de schuldeisers wordt verdeeld, lijkt het billijk dat de ambachtsman, bij voorrang boven de andere schuldeisers, het bedrag ontvangt dat voortkomt van de tegeldemaking van de meerwaarde, die door hem aan het vermogen van de uitgewonnen schuldenaar werd bezorgd. Om zo te zeggen, moet de opbrengst van zijn leveringen en van zijn arbeid hem ten goede komen, en niet onder allen worden verdeeld.

Deze opvatting van de rechtvaardigheid ligt ten grondslag aan het voorrecht, dat bij de wet aan de aannemers wordt verleend. Zij gaat trouwens gepaard met een lofwaaardige bedoeling van politieke aard : het bouwen bevorderen, door de ambachtslieden te beschermen.

II. — Hoe werd die bescherming in onze wetgeving opgevat en in hoeverre werd het nagestreefde doel bereikt ?

Bedoelde idee kreeg vaste vorm in de wet van 16 December 1851. In artikel 27 van die wet wordt aan de ambachtslieden uit het bouwbedrijf (in volstrekt algemene zin, van de aannemer-metselaar tot de schilder of de aannemer van

Chambre des Représentants

SESSION EXTRAORDINAIRE 1954.

24 JUIN 1954.

PROPOSITION DE LOI

modifiant, en ce qui concerne les dispositions relatives aux privilèges des entrepreneurs, la loi du 16 décembre 1851 sur le régime hypothécaire, modifiée par la loi du 10 octobre 1913.

DEVELOPPEMENTS

MESDAMES, MESSIEURS,

I. — Situons d'abord les intérêts qui nous occupent.

Lorsqu'un entrepreneur construit pour un particulier, lorsqu'un artisan travaille à un immeuble quelconque, par son travail, par ses fournitures, il apporte des améliorations, il donne une plus-value au patrimoine du propriétaire de l'immeuble.

Si plus tard, le maître de l'ouvrage étant défaillant, l'immeuble vient à être vendu et le produit de la vente distribué entre les créanciers, il apparaît juste que l'artisan reçoive, par préférence aux autres créanciers, le prix obtenu par la réalisation de la plus-value mise par lui dans le patrimoine du débiteur exproprié. En quelque sorte, le produit de ses fournitures et de son travail doit lui revenir et non être distribué entre tous.

Cette idée de justice est à la base du privilège accordé par la loi à l'entrepreneur. Elle se double d'une intention de saine politique : promouvoir la construction en protégeant ses artisans.

II. — Comment notre législation a-t-elle entendu les protéger et y est-elle parvenue ?

La matérialisation de cette idée se trouve dans la loi du 16 décembre 1851. Celle-ci en son article 27 donne aux artisans de la construction (au sens absolument général, depuis l'entrepreneur-maçon jusqu'au peintre ou l'entre-

drainerings- of ontginningswerken) een voorrecht verleend. In beginsel ontvangen zij, bij voorrang, de opbrengst van de meerwaarde, die zij aan het vermogen van hun schuldenaar hebben bezorgd (wij gebruiken het woord « meerwaarde » en niet « schuldordering », daar deze slechts bevoorrecht is ten belope van de meerwaarde).

Doel van het voorrecht is dus : ieder het zijne geven, en het bouwen bevorderen. Zulks is meer dan ooit verantwoord in onze tijd en in onze gewesten : in onze tijd, omdat de oorlog veel heeft vernield, en bovendien de normale vernieuwingen heeft vertraagd; in onze gewesten, want het krioelt er van kleine aannemers, wier beschikbare geldmiddelen geblokkeerd zijn ingevolge de vertragingen bij het vereffenen van de vergoedingen der oorlogsgetroffenen, of ingevolge andere moeilijkheden, terwijl voor de sociale lasten geen uitstel wordt geduld, en de minste vertraging op dit gebied met uiterst zware geldboeten en hoge interesten wordt gestraft.

Welnu, dit noodzakelijk voorrecht dat de wet in werking heeft willen stellen, is een dode letter gebleven; practisch wordt er door geen enkel aannemer gebruik van gemaakt.

Waarom heeft de wet haar doel niet bereikt ?

Die mislukking is te wijten aan de kosten, doch vooral aan de verwickelingen welke nodeloos voortvloeien uit een wet die niet aan de praktische levensvereisten is aangepast.

De wetgever heeft formaliteiten voorgeschreven die werkelijk te ingewikkeld en psychologisch onuitvoerbaar zijn.

De aannemer staat vóór een doolhof van formaliteiten, die binnen korte, stipt in acht te nemen, termijnen moeten worden vervuld. Bovendien ziet hij zich genoopt de besteller van het werk, met wie hij verder dagelijks moet omgaan, te krenken, zulks op een ogenblik, waarop het nut van de bij de wet opgelegde maatregelen geenszins blijkt.

Hierna die ingewikkelde formaliteiten :

I. — vóór het aanvangen van de werken, moet de waarde van het goed worden vastgesteld, dus zonder dat er aan enige verbetering is gebracht. Daartoe :

1) moet de aannemer aan de voorzitter van de rechtbank van eerste aanleg een verzoek overmaken tot aanwijzing van een deskundige;

2) moet de aannemer, wanneer de voorzitter het bevelschrift houdende de aangevraagde aanwijzing heeft gegeven, ter griffie de uitgifte er van lichten en ze overmaken aan de deskundige die van hem provisie ontvangt;

3) moet de deskundige vervolgens bij ter post aangezekend schrijven de partijen en ook de ingeschreven schuldeisers oproepen. (Er moet dus aan de hypotheekbewaarder een staat van de inschrijvingen worden gevraagd).

Ter plaatse maakt hij een staat op houdende schatting van het goed;

4) Indien de eigenaar niet ondertekent of gewoonweg nalaat te verschijnen, moet hem een aanmaning tot ondertekening worden betekend; indien hij volhardt, moet om een nieuwe uitspraak in kort geding worden verzocht, dit ter vervanging van zijn onthouding;

5) het proces-verbaal wordt aan de bewaring der hypotheek ter inschrijving overgemaakt.

* * *

Eens de waarde van het goed vóór de uitvoering der werken aldus vastgesteld kan de bouw worden aangevat.

II. — Na de uitvoering der werken, komt het er op aan de door het goed verworven meerwaarde te bepalen. Daartoe moet de aannemer, op tijd, om de termijn van 6 maanden (verder in 2) bedoeld) te kunnen naleven :

preneur de drainages ou de défrichements) un privilège. Ils recevront en principe et par priorité le produit de la plus-value mise par eux dans le patrimoine de leur débiteur, (nous disons plus-value non pas créance, car celle-ci n'est privilégiée qu'à concurrence de la plus-value).

Le but du privilège est donc : remettre à chacun son dû et promouvoir la construction. Il est plus justifié que jamais à notre époque et dans nos régions : à notre époque, parce que la guerre a beaucoup détruit et plus encore retardé les renouvellements normaux; dans nos régions, car y foisonnent les petits entrepreneurs qui voient leurs liquidités paralysées par les retards apportés à la liquidation des droits des sinistrés ou autres difficultés alors que les charges sociales n'attendent pas et que le moindre retard en ce domaine est sanctionné par des amendes et des intérêts extrêmement lourds.

Or, ce privilège que tout appelle et que la loi a entendu mettre en œuvre, reste lettre morte; pratiquement aucun entrepreneur n'en profite.

Pourquoi ce manque de réussite de la loi ?

Cette carence a pour cause les frais mais surtout les complications imposées inutilement par une loi mal adaptée aux nécessités de la vie pratique.

Le législateur a exigé des formalités en fait trop compliquées et psychologiquement inapplicables.

L'entrepreneur est perdu dans un labyrinthe de formalités à accomplir dans des délais stricts et brefs. Il est placé en outre devant la nécessité de blesser la susceptibilité du maître de l'ouvrage avec qui il devra dans la suite journellement traiter et cela à un moment où l'utilité des mesures imposées par la loi n'apparaît en aucune façon.

Ces formalités compliquées les voici :

I. — avant de commencer les travaux, il s'agit de fixer la valeur du bien avant toute amélioration. Pour cela, l'entrepreneur doit :

1) remettre au Président du Tribunal de première instance une requête demandant la désignation d'un expert;

2) lorsque le Président aura rendu l'ordonnance portant la désignation sollicitée, l'entrepreneur doit lever l'expédition au greffe et en assurer remise à l'expert qu'il provisionne;

3) l'expert convoque alors par recommandé les parties et également les créanciers inscrits. (Il faut donc demander au conservateur des hypothèques un état des inscriptions.)

Sur place il dresse un état des lieux portant évaluation du bien;

4) Si le propriétaire ne signe pas ou s'abstient tout simplement de comparaître, il faut lui notifier sommation d'avoir à signer; s'il persiste, il faut solliciter une nouvelle ordonnance de référé qui supplée à son abstention;

5) le procès-verbal est transmis à la conservation des hypothèques pour inscription.

* * *

A ce moment, la valeur du bien avant travaux étant ainsi fixée, la construction peut se faire.

II. — Après exécution des travaux, il s'agit de fixer la plus-value acquise par le bien. Pour cela, l'entrepreneur doit, à temps pour pouvoir respecter le délai de 6 mois (visé plus loin au 2) :

1) bij de voorzitter van de rechtbank een verzoek indienen tot aanwijzing van een deskundige belast met het opmaken van het proces-verbaal van de werken en met het schatten van het goed in zijn nieuwe toestand. Hij zal een tweede maal de reeds vermelde formaliteiten vervullen.

2) de deskundige gaat op dezelfde wijze te werk als hierboven; zijn proces-verbaal dient opgemaakt binnen zes maanden na de beëindiging der werken.

3) binnen vijftien dagen na het opmaken van het proces-verbaal, dient de inschrijving te worden gevorderd.

Vooreerst weze echter aangestipt dat de op het niet-naleven van deze termijn gestelde straf hierin bestaat, dat de inschrijving slechts als hypotheek zonder terugwerkende kracht zal gelden ten opzichte van de vroeger ingeschreven schuldeisers. Twee andere bijzonderheden komen hier nog bij: de hernieuwing binnen 10 jaar is nodig indien de rekening binnen bepaalde termijn niet werd vereffend, en de in de plaats gestelde uitleners (zie artikel 1250) — waaronder de financieringsmaatschappijen — kunnen dit voorrecht genieten.

* * *

Het voornaamste gebrek van het beschreven wettelijk stelsel valt dadelijk op: hoewel de eigenaar moet worden verwittigd, is zijn medewerking evenwel niet volstrekt noodzakelijk; dit neemt echter niet weg dat de aannemer van meet aan, ten opzichte van de eigenaar, met wie hij van zins is te onderhandelen, een hele rechtspleging heeft moeten inzetten. Zulk procédé doet het contract afspringen indien de aannemer zijn inzicht vóór onderhandeling bekend maakt, of zal deze als onwillig doen beschouwen indien hij zijn inzicht verborgen hield alvorens contract te sluiten. Zulk begin zal in ieder geval alle vertrouwelijke betrekkingen onmogelijk maken. Wanneer dan aldus moet worden aangevangen, is er doorgaans geen schijn van, dat dergelijke maatregelen ooit enig nut zullen opleveren, zodat de aannemers volstrekt geen gebruik maken van die te hunner beschikking gestelde bedrieglijke waarborg.

Kortom:

De wetgever heeft zijn doel gemist omdat hij, wat de grond van de zaak betreft, te bedeesd en, wat de vormen betreft, te nauwgezet is geweest.

Wat de grond van de zaak aangaat: hij heeft zijn idee niet in al haar gevolgen durven uitwerken en hij heeft het eigendomsrecht niet meer willen beknotten dan volstrekt noodzakelijk scheen. De bescherming wordt strikt beperkt tot de meerwaarde die de aannemer aan het vermogen van de schuldenaar gegeven heeft, en het surplus van de schuldvordering laat hem onverschillig.

Wat de vorm betreft: hij legt verificaties op, tussenkomsten van derden en vooral het optreden van het gerecht, en, bovendien, termijnen, bepaald op straffe van verval.

Hij wil volstrekt waarborgen:

- 1) dat de meerwaarde, die hij wil beschermen, niet overschreden wordt;
- 2) dat alle betrokkenen hun stem kunnen laten horen.

Dit stelsel schijnt zo ingewikkeld, dat de belanghebbenden zelf het niet durven in werking stellen.

Ziedaar de toestand die dringend moet verholpen worden door in de tekortkomingen te voorzien van een wet, die uitgaat van een uitstekend beginsel en waarvan de uitwerking hoe langer des te noodzakelijker wordt.

1) Déposer requête entre les mains du Président du Tribunal demandant désignation d'un expert chargé de dresser procès-verbal des travaux et d'évaluer le bien en son nouvel état. Il accomplira une seconde fois les mêmes formalités déjà décrites.

2) L'expert procède de la même façon que dessus (son procès-verbal doit être dressé dans les six mois à dater de la fin des travaux).

3) Dans la quinzaine de la rédaction du procès-verbal inscription doit être requise.

Il est à noter cependant en premier lieu que la sanction du défaut d'observation de ce délai est que l'inscription ne vaudra que comme hypothèque sans rétroactivité contre les créanciers antérieurement inscrits; deux autres détails ensuite: c'est que le renouvellement est nécessaire dans les 10 ans si le compte n'a pas été réglé dans ce délai et que les prêteurs subrogés (voir article 1250), parmi lesquels les sociétés de financement, peuvent bénéficier de ce privilège.

* * *

Le défaut essentiel du système légal décrit apparaît immédiatement: si le propriétaire doit être prévenu, son concours n'est pas indispensable, mais il n'en reste pas moins que l'entrepreneur a dû, de prime abord, mettre en œuvre contre le propriétaire avec qui il se dispose à traiter, toute une procédure. Ce procédé fait avorter le contrat si l'entrepreneur dévoile son intention avant de traiter ou fera apparaître ledit entrepreneur comme étant de mauvais gré s'il a caché son intention avant de contracter. En tout cas, un tel départ tue toute possibilité de relations confiantes. Or, au moment où il faut le prendre ce départ, il n'y a généralement aucune apparence que ces mesures puissent être un jour utiles, d'où abstention absolue des entrepreneurs d'user de cette garantie fallacieusement mise à leur disposition.

En résumé:

Le législateur a manqué son but parce que trop timide quant au fond, il a été en même temps trop méticuleux quant aux formes.

Quant au fond: Il n'a pas osé dégager toutes les conséquences de son idée, ni toucher plus qu'il ne lui a paru indispensable au droit de propriété. Il limite strictement sa protection à la plus-value mise dans le patrimoine du débiteur par l'entrepreneur, le surplus de la créance ne l'intéresse pas.

Quant à la forme: Il impose des vérifications, des interventions de tiers et surtout la mise en branle de l'appareil judiciaire, et par surcroît des délais stipulés à peine de déchéance.

Il veut assurer toute garantie:

- 1) de ne pas voir dépasser la plus-value qu'il consent à protéger et
- 2) que tous les intéressés pourront faire entendre leur voix.

Cet appareil apparaît à tel point compliqué que les bénéficiaires eux-mêmes n'osent le déclencher.

Telle est la situation à laquelle il faut remédier d'urgence en palliant l'échec d'une loi qui s'inspire d'un principe excellent et dont l'aboutissement se montre de plus en plus nécessaire.

Dit is het doel van ons voorstel. Reeds bestaande werken, waaronder het voorstel Discry van 16 November 1949, stuk n° 21, zitting 1949-1950, hebben wij geraadpleegd en er een en ander aan ontleend.

III. — Welke zijn de voornaamste drijfveren van onze tussenkomst om de door de wet van 1951 niet verwezenlijkte bescherming tot stand te brengen ?

Wij gaan uit van twee grondgedachten :

1) met het nodige onderscheid, de wettelijke bescherming uitbreiden tot de *globale schuldvordering* van de aannemer, zelfs wat het niet met een meerwaarde overeenstemmend gedeelte betreft;

2) *afschaffen* van alle *formaliteiten* die in de reglementering van kwetsende aard zijn voor de eigenaars en een doolhof vormen voor de aannemer.

Deze beide hoofdgedachten kunnen als volgt toegelicht worden :

A. — Wij vinden het billijk aan de aannemer te gunnen wat hij zelf aan het vermogen van zijn schuldenaar heeft toegevoegd.

B. — Wij achten het evenwel verkeerd, dat de wet zich er toe zou beperken dit voorrecht te bevestigen, terwijl het door het feit zelf ontstaat, vermits het in de wet een voldoende rechtsgrond zou vinden. Bedoeld voorrecht moet inderdaad een welbepaalde openbaarheid als voorwaarde hebben. Wij willen dus het ontstaan van het voorrecht niet van iedere vorm beroven; immers, de openbaarheid geldt als regel voor gans het kader van ons grondstelsel. Zonder haar zouden de verhandelingen van onroerende goederen niet langer veilig kunnen gebeuren. Goedschiks, kwaadschiks, is het nodig ons aan deze volstrekt algemene regeling te onderwerpen.

C. — Maar wij menen ook dat wanneer deze zekerheid der verhandelingen gewaarborgd is, men ten onrechte (zoals de wetgever van 1851) enige hinderpaal zou stellen aan de werking van het voorrecht. Het is klaar dat het niet mogelijk is elke vorm af te schaffen, doch slechts deze, die volstrekt noodzakelijk zijn, moeten opgelegd worden.

* * *

Wij moeten er dan ook op wijzen :

a) hoe vruchteloos het is van meet af aan al de moeilijkheden op te lossen, die zich meestal nooit zullen voordoen, en in ieder geval niet zullen opduiken vóór een eventuele uitwinning van de schuldenaar; op bedoeld ogenblik zullen de gegevens van het vraagstuk, dat men te vroeg heeft willen oplossen, pas juist bekend zijn;

b) hoe nutteloos de hinderlijke procedure van 1851 is;

c) hoe schadelijk haar ingewikkeld karakter is, inzonderheid waar ten minste twee processen-verbaal van bevinding geëist worden als voorwaarde voor het bestaan van het voorrecht.

Een voorafgaand proces-verbaal heeft geen nut wanneer het naakte gronden geldt.

Een bij het proces-verbaal van oplevering gevoegde schatting levert in geen geval enig nut op, vermits de meerwaarde niet op dat tijdstip maar bij de eventuele uitwinning zal moeten beoordeeld worden.

Apporter ce remède est le but de la présente proposition. Nous avons réexaminé et puisé dans les travaux antérieurs, parmi lesquels nous mentionnons la proposition Discry du 16 novembre 1949, document n° 21, session 1949-1950.

III. — Quelles seront les idées motrices de notre intervention pour arriver à réaliser cette protection manquée par la loi de 1851 ?

Nous nous inspirerons de deux grandes idées directrices :

1) étendre la protection légale avec cependant les différenciations opportunes à *toute la créance* de l'entrepreneur, même dans sa partie ne correspondant pas à une plus-value;

2) *éliminer* toutes les *formalités* qui font de la réglementation une chose blessante pour les propriétaires et un labyrinthe pour l'entrepreneur.

Ces deux idées principales nous pouvons les détailler comme suit :

A. — Nous admettons comme un devoir d'équité de faire bénéficier l'entrepreneur de ce qu'il a lui-même versé dans le patrimoine de son débiteur;

B. — Nous estimons qu'il serait cependant abusif que la loi se contente d'affirmer ce privilège et le crée par le fait même puisqu'il trouverait un titre suffisant en elle. Il est en effet nécessaire de mettre à son existence cette condition qu'une publicité bien déterminée lui soit donnée. Nous ne voulons donc pas dépouiller la création du privilège de toute forme; c'est que tout le cadre de notre régime foncier exige la publicité. Sans elle, il n'y aurait plus de sécurité pour les transactions immobilières. Bon gré mal gré, il est nécessaire de nous adapter à ce cadre de portée absolument générale;

C. — Mais nous estimons aussi qu'une fois cette sécurité des transactions garantie c'est à tort (et ce fut l'erreur du législateur de 1851) que l'on mettrait quelque autre entrave au jeu du privilège. Il est entendu que supprimer toute forme est impossible, mais il ne faut imposer que celles strictement indispensables.

* * *

C'est ainsi que nous pouvons souligner :

a) combien est vaine la prétention de vouloir dès l'origine résoudre toutes les difficultés dont la plupart ne se produiront sans doute jamais et en tout cas ne surgiront pas avant le moment d'une éventuelle exécution du débiteur, moment où les données du problème que l'on a voulu résoudre trop tôt seront seulement exactement connues;

b) combien est inutile le caractère vexatoire de la procédure de 1851;

c) combien est nuisible son caractère compliqué et particulièrement son exigence de deux procès-verbaux de constat au moins comme condition d'existence du privilège.

Un procès-verbal est inutile au départ s'il s'agit de terrains nus.

Une évaluation ajoutée au procès-verbal de réception est inutile en tous cas puisque la plus-value sera à apprécier non pas alors mais au moment de l'exécution éventuelle.

D. — Wij menen ook dat, vermits het er in hoofdzaak op aankomt de zekerheid der verhandelingen te waarborgen, het beperken van de waarborg tot de uit de werken voortvloeiende meerwaarde slechts dienstig is ten opzichte van de vroeger ingeschreven schuldeisers, maar geen weerslag mag hebben op de betrekkingen met de later ingeschreven schuldeisers. Ten opzichte van deze laatsten mag het globale bedrag van de schuldvordering worden bevoorrecht, vermits zij tijdig kennis van deze schuldvordering konden hebben en zij daarenboven, tot dan toe, geen enkel recht op het onroerend goed hadden.

Uit dit alles leiden we af, dat er een onderscheid moet worden gemaakt en moet worden gezegd :

1) ten opzichte van de nog niet ingeschreven schuldeisers zijn de opgelegde termijnen zonder enig nut schadelijk voor de aannemers. Voor de bescherming van de rechten van die derden volstaat het dat de op hetzij welk tijdstip ook genomen inschrijving geen terugwerkende kracht heeft. De inschrijving zal op haar dagtekening ingaan voor het volle bedrag van de schuldvordering;

2) ten opzichte van de reeds ingeschreven schuldeisers zal het voorrecht van de aannemer op de rechten van deze tweede categorie van derden slechts mogen gelden voor de uit de werken voortvloeiende meerwaarde, maar het is niet volstrekt noodzakelijk dat deze meerwaarde vastgesteld wordt vóór de tegeldemaking van het pand. Voor deze vaststelling moet nog een onderscheid gemaakt worden naargelang het een bouwwerk betreft op een blote grond of een verbetering van een gebouw. De aannemer moet het recht hebben de meerwaarde vooraf te doen vaststellen, maar dit mag slechts een recht en geen verplichting zijn.

E. — Wat de verwezenlijking van die beginselen betreft, zullen wij in de teksten opnemen :

1) met het oog op de uitbreiding der bescherming :

Uitbreiding van de bescherming tot de volle prijs der werken, met een onderscheid :

a) principiële bescherming van de volledige schuldvordering, met eventuele inachtneming van de ontvangen voorschotten;

b) bij uitzondering, aanvoering van de kwestie der meerwaarde, die echter slechts in aanmerking komt indien vroeger ingeschreven hypotheekhoudende of bevoorrechte schuldeisers eveneens gerechtigd zijn;

2) met betrekking tot de vereenvoudiging van de formaliteiten :

Wij zullen het beroep op de Voorzitter, de aanwijzing van een deskundige, het (verplicht) opmaken van een proces-verbaal, het oproepen der schuldeisers en het 2^{de} proces-verbaal weglaten.

In plaats daarvan voeren wij in :

1) een recht om de toestand der plaats op tegenspraak te laten vaststellen alvorens enig werk wordt aangevangen, naargelang de aannemer vooraf een bewijs van zijn inbreng wil krijgen of zich dat bewijs integendeel voor later voorbehoudt met al de daaraan verbonden risico's;

2) het behoud van het voorrecht door uiterst vereenvoudigde inschrijving.

Inschrijving op verzoek van de schuldeisers op zicht van een in tweevoud opgemaakt borderel, met beknopte opgave van de uit te voeren of uitgevoerde werken — beide borderellen door de schuldeiser zelf ondertekend.

D. — Nous estimons aussi que l'essentiel étant de garantir la sécurité des transactions, la limitation de la garantie à la plus-value résultant des travaux n'a pertinence que par rapport aux créanciers inscrits antérieurement mais n'a rien à faire dans les relations avec les créanciers postérieurement inscrits. A l'égard de ces derniers peut être privilégié le montant intégral de la créance puisqu'ils ont pu connaître en temps utile cette créance et que, d'autre part, ils n'avaient jusque là aucun droit sur l'immeuble.

Nous en déduisons qu'il y a une différenciation à faire et qu'il faut dire que :

1) par rapport aux créanciers non encore inscrits les délais de rigueur sont inutilement préjudiciables aux entrepreneurs. Pour la sauvegarde des droits de ces tiers il suffit que l'inscription prise à n'importe quel moment ne rétroagisse pas. L'inscription jouera à sa date pour tout le montant de la créance;

2) par rapport aux créanciers déjà inscrits il s'agira de n'assurer le privilège à l'entrepreneur par priorité relativement aux droits de cette seconde catégorie de tiers que pour la plus-value qu'apporteront les travaux mais sans qu'il soit indispensable de faire fixer cette plus-value avant le moment de la réalisation du gage. Pour cette fixation il y aura encore lieu de distinguer le cas de construction sur un terrain nu et celui d'amélioration à un bâtiment. Faculté doit être laissée à l'entrepreneur de faire fixer à l'avance la plus-value mais cela ne doit être qu'une faculté et non pas une obligation.

E. — Au point de vue réalisation de ces principes, nous incorporerons dans les textes :

1) concernant l'extension de la protection :

Protection étendue à tout le prix des travaux avec une distinction :

a) En principe protection de la créance complète, compte tenu le cas échéant des acomptes reçus;

b) Exceptionnellement reprise de la question plus-value mais ne venant en ligne de compte que s'il y a concours avec des créanciers hypothécaires ou privilégiés antérieurement inscrits.

2) concernant la simplification des formalités :

Nous supprimerons le recours au Président, la nomination d'un expert, la rédaction (obligatoire) d'un procès-verbal, l'appel des créanciers, le second procès-verbal.

Nous instituerons à la place :

1) une faculté de faire constater contradictoirement l'état des lieux avant tout commencement de travaux, suivant que l'entrepreneur voudra s'assurer par avance une preuve de son apport ou au contraire se réservera de faire ultérieurement la preuve avec les risques que cela comporte;

2) la conservation du privilège par inscription simplifiée à l'extrême.

Inscriptions sur réquisition du créancier au vu d'un bordereau établi en double, avec indication sommaire des travaux à exécuter ou exécutés, signés par le créancier même.

IV. — Blijft dan nog de voorgestelde verwezenlijking na te gaan door vergelijking van de teksten, gevolgd door de verklaring van de zin der aangestipte wijziging :

A. — Vergelijking van de teksten.

Vroegere teksten.
Wet van 1851 :

Artikel 27 (2103, Burgerlijk Wetboek).

De op de onroerende goederen bevoorrechte schuldeisers zijn :

- 1° de verkoper, op...
- 2°
- 3°
- 4°

5° de aannemers, de bouwmeesters, de metselaars en andere werklieden, die gebesigd worden voor het ontginnen van landerijen of het droogleggen van moerassen, voor het maken, hermaken of herstellen van gebouwen, vaarten of welke andere werken ook,

Voorgestelde wijzigingen :

Hier, in het 1^{ste} lid, invoegen :

« op de onroerende goederen, waaraan zij werken hebben uitgevoerd en op alle andere aan dezelfde eigenaar toebehorende onroerende goederen, voor de betaling van de prijs van hun werken en leveringen » (Verwijzing n° 1).

Dit verder gedeelte van het 1^{ste} lid valt weg.

2^{de} lid valt weg.

mits echter door een deskundige, ambtshalve benoemd door de voorzitter van de rechtbank van eerste aanleg in wier rechtsgebied de goederen gelegen zijn, vooraf een proces-verbaal werd opgemaakt, de ingeschreven schuldeisers behoorlijk opgeroepen zijnde, ten einde de toestand van de plaats op te nemen met het oog op de werken, die de eigenaar verklaart te willen uitvoeren en mits de werken, op zijn laatst binnen zes maanden na hun voltrekking, door een eveneens ambtshalve benoemde deskundige in ontvangst genomen werden.

Doch het bedrag van het voorrecht kan de waarde, die door het tweede proces-verbaal vastgesteld is, niet overschrijden, en het is beperkt tot de meerwaarde, die ten tijde van de vervreemding van het onroerend goed bestaat en uit de daaraan uitgevoerde werken voortkomt.

IV. — Reste maintenant à contrôler la réalisation proposée par une comparaison des textes suivie de l'explication du sens des modifications constatées :

A. — Comparaison des textes.

Textes anciens.
Loi de 1851 :

Article 27 (2103, Code civil).

Les créanciers privilégiés sur les immeubles sont :

- 1° le vendeur, sur...
- 2°
- 3°
- 4°

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.

Modifications proposées :

Ajouter à cet endroit du 1^{er} alinéa :

« sur les immeubles auxquels ils ont exécuté des travaux et tous autres immeubles appartenant au même propriétaire, pour le paiement du prix de leurs travaux et fournitures » (Renvoi n° 1).

Cette suite du 1^{er} alinéa est supprimée.

2^{no} alinéa supprimé.

*Vroegere teksten.
Wet van 1851 :*

Voorgestelde wijzigingen :

2) Een nieuw 2^{de} lid toevoegen, dat luidt als volgt :

« De onderaannemers hebben hetzelfde voorrecht, op voorwaarde dat zij zowel aan de eigenaar als aan de hoofdaannemer van de genomen inschrijving kennis geven, onverminderd de op het tijdstip der kennisgeving reeds gestorte voorschotten. In geval van inschrijving ten voordele van de hoofdaannemer, zal het bedrag van hun inschrijving dit van de inschrijving van de hoofdaannemer verminderen voor zover zulks gerechtvaardigd is, zonder de rechten, die de hoofdaannemer zelf mocht hebben, te mogen te buiten gaan. » (Verwijzing n^o 2).

3) Een derde lid toevoegen, dat luidt als volgt :

« In geval van veelvuldige inschrijvingen krachtens dit artikel, wordt de rang er van geregeld volgens dagtekening der inschrijvingen, zonder berekening der respectieve meerwaarden. Wanneer het echter werken betreft die eerstdaags worden uitgevoerd en kunnen beschouwd worden als éénzelfde inrichting of een samenhangend bouwwerk, geschiedt de verdeling onder hen pondspondsgewijze. In beide gevallen, moet de meerwaarde worden beoordeeld ten opzichte van de vroeger ingeschreven schuldeisers voor het geheel van de werken, uitgevoerd door alle in aanmerking komende voorrechthebbenden. » (Verwijzing n^o 3).

4) Een 4^{de} lid toevoegen, dat luidt als volgt :

« Ingeval door derden in het belang van het bouwwerk voorschotten werden gedaan aan om het even welke voorrechthebbende, geniet de uitlener of leverancier eveneens het voorrecht, dat geheel of ten dele in de plaats treedt van dit van de ambachtsman die betaald werd of de levering heeft ontvangen, dit overeenkomstig artikel 1250 van het Burgerlijk Wetboek, zonder dat enige verklaring

*Textes anciens.
Loi de 1851 :*

Modifications proposées :

2) Ajouter un 2^{me} alinéa nouveau, libellé comme suit :

« Le même privilège appartient aux sous-traitants à condition qu'ils notifient l'inscription prise, tant au propriétaire qu'à l'entrepreneur principal, sans préjudice des acomptes déjà versés au moment de la notification. En cas d'inscription en faveur de l'entrepreneur principal, le montant de leur inscription réduira celui de cette inscription de l'entrepreneur principal dans la mesure où elle est justifiée et sans pouvoir dépasser les droits qu'aurait l'entrepreneur principal lui-même. » (Renvoi n^o 2).

3) Ajouter un 3^{me} alinéa, ainsi libellé :

« En cas de multiplicité d'inscriptions faites en vertu du présent article, leur rang se réglera entre elles, suivant les dates d'inscription, sans calcul des plus-values respectives. Cependant, s'il s'agit de travaux exécutés dans un temps proche et pouvant être considérés comme formant une même mise en état ou construction d'ensemble, la distribution se fera entre elles au marc le franc. Dans les deux cas, la plus-value est à apprécier, à l'égard des créanciers antérieurement inscrits, pour l'ensemble des travaux exécutés par tous les privilégiés entrant en ligne de compte. » (Renvoi n^o 3).

4) Ajouter un 4^{me} alinéa, ainsi libellé :

« Au cas d'avances faites par des tiers dans l'intérêt de la construction à un quelconque bénéficiaire du privilège, le prêteur ou fournisseur jouira également du privilège qui se substituera partiellement ou totalement à celui de l'artisan payé ou ayant reçu la fourniture, ce conformément à l'article 1250 du Co-

*Vroegere teksten.
Wet van 1851 :*

Artikel 38 (2110 van het Burgerlijk Wetboek).

De aannemers, de bouwmeesters, de metselaars en andere werklieden, gebezigd om de werken uit te voeren waarvan sprake is in artikel 27 :

1° de vóór de aanvang der werken gedane inschrijving van het proces-verbaal, waaruit de toestand van de plaats blijkt;

2° de inschrijving van het tweede proces-verbaal binnen vijftien dagen nadat de werken werden in ontvangst genomen; hun voorrecht op de dag van het eerste proces-verbaal.

Na die laatste termijn hebben zij nog slechts een hypotheek, waarvan de rang wordt bepaald door de dagtekening van de inschrijving, en alleen voor de meerwaarde.

Voorgestelde wijzigingen :

of akte vereist is, met voorrang op de rest van de schuldvordering van de ambachtsman die het voordeel van de betaling of van de levering genoot, maar onder voorwaarde van aanzegging, zowel aan die ambachtsman als aan de eigenaar. » (Verwijzing n° 4).

De volzin voortzetten met de woorden :

« en degenen die in hun plaats worden gesteld, zoals bepaald in artikel 27, 5°, behouden hun voorrecht door de inschrijving van hun schuldvordering zoals deze blijkt uit het door hen met de eigenaar van het erf of met de aannemer in wiens plaats zij treden, gesloten contract, in voorkomend geval met inachtneming van de ontvangen voorschotten »

Dit vervolg van artikel 38 wordt vervangen door wat volgt :

« Dit voorrecht kan niet worden ingeroepen tegen derden die, vóór de inschrijving er van, op het onroerend goed zakelijke rechten hebben verkregen door een behoorlijk overgeschreven of ingeschreven akte. Het voorrecht kan, evenwel, worden ingeroepen tegen de vroeger ingeschreven hypothecaire of bevoorrechte schuldeisers, voor de meerwaarde die bestaat op het tijdstip van de vervreemding van het onroerend goed en die het gevolg is van de er aan uitgevoerde werken.

*Textes anciens.
Loi de 1851 :*

Article 38 (2110 du Code civil).

Les entrepreneurs, architectes, maçons et autres ouvriers employés pour faire les ouvrages dont il est question à l'article 27

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.

Modifications proposées :

de civil, sans qu'il soit besoin d'aucune déclaration ni acte et avec priorité sur le surplus de la créance de l'artisan bénéficiaire du paiement ou de la fourniture mais sous condition de notification tant à cet artisan qu'au propriétaire. » (Renvoi n° 4).

Continuer la phrase par les mots :

« et ceux qui leur sont subrogés comme prévu à l'article 27, 5°, conservent leur privilège par l'inscription de leur créance telle que celle-ci résulte du contrat par eux passé avec le propriétaire du fonds ou avec l'entrepreneur auquel ils se substituent et compte tenu le cas échéant des acomptes reçus, »

Cette suite de l'article 38 est supprimée et remplacée par ce qui suit :

« Ce privilège n'est pas opposable aux tiers qui antérieurement à son inscription ont acquis des droits réels sur l'immeuble par acte dûment transcrit ou inscrit. Toutefois, dans la mesure de la plus-value existant à l'époque de l'aliénation de l'immeuble et résultant des travaux qui y ont été faits, le privilège est opposable aux créanciers hypothécaires ou privilégiés antérieurement inscrits.

Vroegere teksten.
Wet van 1851 :

Voorgestelde wijzigingen :

Textes anciens.
Loi de 1851 :

Modifications proposées :

» Indien de voorrechthabende dit op verscheidene onroerende goederen heeft laten inschrijven, kan het alleen voor het onroerend goed waaraan de werken werden uitgevoerd tegen de in het voorgaande lid bedoelde derden en onder de aldaar gestelde voorwaarden worden ingeroepen. Het heeft slechts waarde van hypotheek en kan dus niet worden ingeroepen tegen derden die vroeger waren ingeschreven op andere onroerende goederen dan dat waaraan de werken werden uitgevoerd.

» Bovendien kan de inroeping er van, wat dit laatste betreft, slechts geschieden na uitwinning van alle onroerende goederen waarop de aannemer een inschrijving heeft genomen. (Verwijzing n° 5).

» De aannemers en andere personen, bedoeld in artikel 27, 5°, hebben het recht, vóór de aanvang van de werken en nadat de ingeschreven schuldeisers behoorlijk werden opgeroepen, de toestand van de plaats te laten vaststellen door een deskundige, die in gemeen overleg wordt gekozen, of, in voorkomend geval, wordt aangewezen door de voorzitter van de Rechtbank van eerste aanleg in het rechtsgebied waarvan het onroerend goed is gelegen, behalve wanneer het een naakte grond zonder topografische of geologische bijzonderheden betreft, in welk geval een bevinding van deurwaarder volstaat. » (Verwijzing n° 6).

» Si le bénéficiaire du privilège l'a fait inscrire sur plusieurs immeubles, il n'est pas opposable aux tiers visés à l'alinéa précédent et dans les conditions y portées que pour l'immeuble, objet des travaux. Il n'a valeur que d'hypothèque et n'est donc pas opposable aux tiers antérieurement inscrits sur les autres immeubles que celui auquel les travaux ont été exécutés.

» De plus son opposabilité, quant à ce dernier, ne pourra, dans le cas, être invoquée qu'après discussion de tous les immeubles sur lesquels l'entrepreneur aura pris inscription. (Renvoi n° 5).

» Les entrepreneurs et autres personnes visées à l'article 27, 5° ont la faculté de faire constater avant le commencement des travaux et les créanciers dûment appelés, l'état des lieux par un expert choisi de commun accord, ou, le cas échéant, à désigner par le Président du Tribunal de première instance dans le ressort duquel l'immeuble est situé, sauf s'il s'agit d'un terrain nu sans particularités topographiques ou géologiques, auquel cas un constat d'huissier suffira. » (Renvoi n° 6).

Wet van 16 December 1851, artikel 83 (2148, Burgerlijk Wetboek).

Om de inschrijving te verkrijgen vertoont de schuldeiser, hetzij zelf, hetzij door een derde, aan de hypotheekbewaarder de authentieke uitgifte van de akte waaruit het voorrecht of de hypotheek ontstaat.

Hij voegt daarbij twee op zegel gestelde borderellen, waarvan een op de uitgifte van de titel kan worden geschreven. Deze borderellen bevatten :

Wordt behouden.

Wordt behouden.

Loi du 16 décembre 1851, article 83 (218 Code civil).

Pour opérer l'inscription, le créancier représente, 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 :

Conservé.

Conservé.

*Vroegere teksten.
Wet van 1851 :*

1° de naam, de voornamen, de woonplaats en het beroep van de schuldeiser;

2° de naam, de voornamen, het beroep en de woonplaats van de schuldenaar of een zodanige persoonlijke en bijzondere aanduiding dat de bewaarder in alle geval de met hypotheek bezwaarde persoon kan herkennen en onderscheiden;

3° de bijzondere aanduiding der akten die de hypotheek of het voorrecht verlenen, bevestigen of erkennen en de dagtekening dier akten.

4° het bedrag van hoofdsom en toebehoren van de schuldvorderingen waarvoor inschrijving wordt gevorderd, en de voor hun betaling bepaalde termijn;

5° de bijzondere aanduiding van aard en ligging van elk van de onroerende goederen, waarop de inschrijver zijn voorrecht of zijn hypotheek wil bewaren.

De inschrijver is, daarenboven, gehouden om domicilie te kiezen in enige plaats van het gebied der rechtbank van eerste aanleg binnen hetwelk de goederen zijn gelegen; en, bij gebrek aan keuze van domicilie, kunnen alle betekeningen en aanzeggingen, betreffende de inschrijving, worden gedaan aan de procureur des Konings.

De bewaarder doet op zijn register de vermelding van de inhoud van de borderellen; hij overhandigt aan de verzoekers de uitgifte van de titel alsook een van de borderellen, waarop hij onderaan bevestigt de inschrijving te hebben gedaan, en dagtekening, boekdeel en volgnummer er van opgeeft.

Voorgestelde wijzigingen :

Aan artikel 83bis toevoegen wat volgt :

« Wat de inschrijving van het bij artikel 27, 5°, ingesteld voorrecht betreft, bevatten de borderellen, behalve de bij artikel 83 bepaalde vermeldingen, de beknopte aanduiding van de uitgevoerde of uit te voeren werken.

*Textes anciens.
Loi de 1851 :*

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 des actes qui confèrent, confirment ou reconnaissent l'hypothèque ou le privilège et la date de ces actes;

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 l'inscrivant entend conserver son privilège ou son hypothèque.

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; 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 des bordereaux; il remet aux requérants 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.

Modifications proposées :

Ajouter à l'article 83bis :

« En ce qui concerne l'inscription du privilège établi par l'article 27, 5°, les bordereaux contiennent, indépendamment des mentions prescrites par l'article 83, l'indication sommaire des travaux exécutés ou à exécuter.

Vroegere teksten.
Wet van 1851 :

Artikel 90, wet van 16 December 1851, gewijzigd bij artikel 5 der wet van 10 October 1913 :

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

Voorgestelde wijzigingen :

« De borderellen worden persoonlijk door de schuldeiser ondertekend, wanneer diens titel niet in de authentieke vorm werd vastgesteld.

» In dit geval is overlegging van de onderhandse geschriften, waaruit de schuldvordering blijkt niet vereist. »

Wordt behouden.

De volgende leden toevoegen :

« Die termijn wordt echter tot twee jaar verminderd wat de in artikelen 38 en 83bis vermelde inschrijving betreft, tenzij tot een andere termijn, die zou kunnen worden gevorderd, van ten hoogste vijftien jaar zoals bepaald in het eerste lid, mits ondertekening van het borderel door de eigenaar, die uitdrukkelijk zou verzoeken dat melding van die andere termijn wordt gemaakt.

» De rechthebbende kan verlenging van de inschrijving aanvragen voor de gewone termijn, mits overlegging van een proces-verbaal houdende juiste vereffening van het bedrag der schuldvordering; bij niet-ondertekening van dit proces-verbaal door de eigenaar, zou de ondertekening door een deskundige, door de rechtbank op verzoek van de aannemer aangewezen, en zonder formaliteiten aangebracht, volstaan, onder voorbehoud van het recht van de eigenaar, in voorkomend geval, vermindering of doorhaling er van te eisen ingeval het bedrag overdreven is. » (Verwijzing n° 7).

Textes anciens.
Loi de 1851 :

Article 90, loi du 16 décembre 1851, modifications à l'article 5, loi du 10 octobre 1913 :

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.

Modifications proposées :

» Les bordereaux sont signés personnellement par le créancier lorsque le titre de ce dernier n'a pas été établi en la forme authentique.

» En ce cas, la présentation des écrits sous seing privé d'où procède la créance, n'est pas requise ».

Conservé.

Ajouter les alinéas suivants :

« Toutefois ce délai est réduit à deux ans en ce qui concerne l'inscription prévue aux articles 38 et 83bis, sauf durée autre qui pourrait être requise avec au maximum les quinze ans prévus au 1^{er} alinéa, moyennant signature du bordereau par le propriétaire qui demanderait expressément la mention de cette durée autre.

» La prolongation de l'inscription pourra être requise par le bénéficiaire, pour la durée habituelle, sur production d'un procès-verbal liquidant exactement le montant de la créance; à défaut de signature de ce procès-verbal par le propriétaire, la signature d'un expert désigné par le tribunal sur requête de l'entrepreneur et apposée sans formalités suffirait, sous réserve du droit du propriétaire d'en demander éventuellement réduction ou radiation en cas d'exagération du montant. » (Renvoi n° 7).

<i>Vroegere teksten. Wet van 1851 :</i>	<i>Voorgestelde wijzigingen :</i>	<i>Textes anciens. Loi de 1851 :</i>	<i>Modifications proposées :</i>
Is het bezwaard onroerend goed op enigerlei wijze in andere handen overgegaan... Ingeval mutatiën elkander opvolgen...	Wordt behouden.	Si l'immeuble grevé a changé de mains En cas de mutations successives...	Conservé.
Artikel 12, wet van 10 October 1913.		Article 12, loi du 10 octobre 1913.	
Lid 5 : In geval van vernieuwing tegen een nieuwe eigenaar, wordt een uittreksel uit de geboorteakte bij het borderel gevoegd.	Wordt behouden. Art. 4. Toevoegen : « Wat betreft de inschrijving van het voorrecht, geregeld bij de artikelen 27, 5°, en 83bis der wet van 16 December 1851, geschiedt de identificatie der eigenaars-schuldenaars op de wijze voorgeschreven bij het voorgaande lid, wanneer de schuldvordering niet blijkt uit een authentieke titel. »	Alinéa 5 : En cas de renouvellement contre un nouveau propriétaire, un extrait d'acte de naissance est joint au bordereau...	Conservé. Art. 4. Ajouter : « En ce qui concerne l'inscription du privilège organisée par les articles 27, 5°, et 83bis de la loi du 16 décembre 1851, l'identification des propriétaires débiteurs se fait de la manière prescrite à l'alinéa précédent, lorsque la créance ne résulte pas d'un titre authentique ».

IV. — Commentaar op de voorgestelde wijzigingen, met verwijzingsnummers.

Verwijzing n° 1.

Waarom breiden wij de toepassing uit tot al de onroerende goederen van de besteller van het werk ?

Wij mogen ons geen illusies maken. Feitelijk, en vooral wanneer op naakte grond wordt gebouwd, zal de schuldvordering van de aannemer bijna altijd meer bedragen dan de totale verkoopwaarde van het gebouwde of verbeterde goed. Bouwt men om voort te verkopen, dan is men nagenoeg zeker te verliezen.

Daarbij komt de overweging, dat van de opbrengst der tegeldemaking nog het bedrag der vroeger ingeschreven schuldvorderingen moet worden afgetrokken, voor zover deze de voorrang niet hebben verloren bij de berekening van de aan de aannemer ten goede komende meerwaarde. Verder is rekening te houden met de op de aannemer rustende praktische verplichting, aan de financieringsmaatschappijen de voorrang te laten, in die zin dat laatstgenoemde, die gewoonlijk worden aangesproken wanneer men begint te bouwen, hun medewerking slechts verlenen mits de aannemer afstand doet van het recht, zijn voorrecht te hunnen opzichte te doen gelden of op voorwaarde dat zij voor genoemd voorrecht in de plaats mogen treden (welke eis volkomen normaal is).

Een gedeelte van de schuldvordering zal dus bijna zeker ongedekt blijven. Waarom zou dit niet worden verholpen door het uitbreiden van, wij zullen niet zeggen « het voorrecht », maar het voorwerp van de waarborg tot al de onroerende goederen van de schuldenaar, waarop de aannemer een inschrijving zou vorderen, indien en wanneer hij zulks nuttig mocht achten ?

IV. — Commentaire des modifications proposées par référence aux numéros de renvoi.

Renvoi n° 1.

Pourquoi étendons-nous l'emprise sur tous les immeubles du maître de l'ouvrage ?

C'est qu'il n'y a pas d'illusions à se faire. En fait, et cela surtout en cas de construction sur terrain nu, la créance de l'entrepreneur dépassera toujours la valeur vénale totale de l'immeuble construit ou amélioré. Construisez et revendez, la perte est quasi certaine.

A cela s'ajoute cette considération qu'il faudra encore déduire du bénéfice de la réalisation le montant des créances antérieurement inscrites dans la mesure où elles ne seront pas primées sur le calcul de la plus-value bénéficiant à l'entrepreneur. Il y aura encore à compter aussi avec l'obligation pratique pour l'entrepreneur de céder le pas aux sociétés de financement en ce sens qu'habituellement sollicitées au moment de la construction, elles n'accorderont leur concours que contre une renonciation par l'entrepreneur au droit de faire valoir à leur égard son privilège ou contre leur subrogation dans ledit privilège (exigence absolument normale).

Il restera donc quasi certainement une partie de la créance non couverte. Pourquoi ne pas y remédier en étendant, nous ne dirons pas « le privilège » mais l'objet de la garantie, à tous les immeubles du débiteur sur lesquels l'entrepreneur requerrait inscription s'il le juge utile et quand il le jugerait utile ?

Als opwerping kan hiertegen worden ingebracht dat het voorrecht op onroerende goederen uiteraard slechts op een bepaald voorwerp betrekking heeft. En wij moeten al de principes van onze hypotheekregeling, dus ook het essentieel principe van de nauwkeurige opgave der met hypotheek bezwaarde goederen, streng eerbiedigen.

Zo bedoelen wij het ook en daarom spreken wij van voorrecht in verband met het onroerend goed waarop de werken betrekking hebben en is er voor de andere slechts sprake van hypotheek, want in dit geval geven wij er geen uitwerking aan vóór de overschrijving.

En is het voor de schuldeisers zelf, die reeds een inschrijving hebben op het goed waarop het voorrecht slaat, niet wenselijk dat dit voorrecht, hetwelk misschien hun waarborg zal aantasten, in de vorm van een hypotheek tot andere onroerende goederen wordt uitgebreid? En zulks nog temeer, indien, als compensatie, dit voorrecht tegen hen, die vroeger waren ingeschreven op het verbeterde goed, pas kan worden ingeroepen na uitwinning van de gezamenlijke goederen, waarop de aldus genomen waarborg betrekking heeft?

Op te merken valt, dat in de praktijk ook moeilijkheden kunnen rijzen in verband met de vraag, waaruit het onroerend goed, waaraan de werken zijn uitgevoerd, bestaat. Indien ik bij voorbeeld eigenaar ben van een bos en er een jachthuisje laat bouwen, geldt het voorrecht dan voor het gehele bos? En indien ik een weideland laat draineren, zal het voorrecht dan op de gehele hoeve met de gebouwen erbij betrekking hebben? Deze moeilijkheden bestaan niet waar het recht op terugwerkende kracht niet geldt.

Verwijzing n° 2.

Tevens diende gezegd welke de toestand zal zijn van de onderaannemer die niet rechtstreeks met de eigenaar gecontracteerd heeft, maar slechts met de hoofdaannemer of de leverancier van bouwmaterialen.

Het is billijk zowel de ene als de andere op een andere wijze dan bij toepassing van artikel 1798 te beschermen, en het voorrecht moet dus tot hun geval worden uitgebreid, evenwel met de nodige voorzorgen om de eigenaar niet bloot te stellen aan dubbele betaling, terwijl bovendien in aanmerking moet worden genomen dat zij slechts de tweede rang innemen en hun waarborg dus niet in de plaats mag komen van deze van de contractant, waarop hun recht berust.

Verwijzing n° 3.

Er moest ook bepaald worden hoe de belangen zouden geregeld worden van verscheidene aannemers die met dezelfde eigenaar gecontracteerd hebben en elk een inschrijving genomen hebben, zowel in geval van gelijktijdige als van opeenvolgende uitvoering der werken.

Zou het stilzwijgen van de wet tot gevolg hebben dat de voorrechten zullen gelden volgens de rang van inschrijving? In dit geval zou alleen de eerst ingeschrevene enige kans hebben. Zou daarentegen voor het werk van een ieder de respectieve meerwaarde moeten berekend worden? Dit zou enorm veel werk vragen, met praktisch een zeer gering resultaat. Bijgevolg moet ook dit geval op praktische wijze door de gelijkstelling van de betrokkenen geregeld worden.

Verwijzing n° 4.

Onder de bevoorrechte derden moesten wij ook een plaats inruimen voor de financieringsmaatschappijen, en verklaren dat het gedeelte van hun schuldvordering, dat voortvloeit uit een betaling verricht in handen van de aannemer, in het voorrecht van deze laatste inbegrepen is, en zelfs de voorrang heeft op het overige van de schuldvordering van die aannemer.

Une objection pourrait être formulée, c'est que par nature le privilège immobilier ne porte que sur un objet déterminé; or, nous devons respecter scrupuleusement tous les principes de notre régime hypothécaire et donc celui essentiel de la spécification des biens grevés.

Telle est bien notre intention et c'est pourquoi, alors que nous parlons de privilège en ce qui concerne l'immeuble objet des travaux, il ne s'agit plus que d'hypothèque en ce qui concerne les autres, car nous ne donnons, quant à eux, aucun effet antérieur à la transcription.

Pour les créanciers déjà inscrits eux-mêmes, sur le bien qui sera objet du privilège, n'est-il pas souhaitable que ce privilège qui viendra peut-être entamer leur garantie s'étende à d'autres immeubles sous forme d'hypothèque. Il en est encore plus ainsi, si, en compensation, ce privilège ne devient opposable à ceux antérieurement inscrits sur le bien amélioré qu'après discussion de la totalité des biens affectés par la garantie ainsi prise.

Il est à noter qu'en pratique des difficultés peuvent naître aussi quant à la détermination de ce qui constitue l'immeuble auquel les travaux ont été exécutés. Exemple : si je suis propriétaire d'un bois et y fais construire un pavillon de chasse, le privilège s'exercera-t-il sur la totalité du bois? De même si je fais drainer une pâture, le privilège portera-t-il sur la ferme entière avec ses bâtiments? Ces difficultés n'existent pas là où le droit à la rétroactivité ne joue pas.

Renvoi n° 2.

Il importait aussi de dire quelle sera la situation du sous-entrepreneur qui n'a pas directement contracté avec le propriétaire, mais seulement avec l'entrepreneur principal ou le fournisseur de matériaux de construction.

Il est juste de protéger l'un et l'autre, autrement que par le jeu de l'article 1798; il faut donc étendre le privilège à leur cas, mais avec les précautions utiles pour ne pas exposer le propriétaire à payer deux fois et en tenant compte au surplus, de ce qu'ils ne paraissent qu'en seconde main et que leur garantie ne peut donc que se substituer à celle du contractant qui se trouve à l'origine de leur droit.

Renvoi n° 3.

Il fallait également déterminer comment se régleront entre eux les intérêts de plusieurs entrepreneurs ayant contracté avec le même propriétaire et ayant pris chacun inscription, soit que les travaux aient été exécutés en même temps, soit qu'ils l'aient été successivement.

Ne rien dire équivaldrait-il à régler l'ordre d'exercice des privilèges selon les dates d'inscription? Dans ce cas, seul le premier inscrit aurait quelques chances. Faudrait-il au contraire faire un calcul des plus-values respectives apportées par le travail de chacun? Cela exigerait un travail chinois pour un résultat pratique bien médiocre. Il faut donc régler ce cas également dans un esprit pratique d'égalité entre les intéressés.

Renvoi n° 4.

Il nous fallait également faire une place parmi les tiers privilégiés, aux sociétés de financement et déclarer que la partie de leur créance résultant d'un paiement fait entre les mains de l'entrepreneur participe au privilège de ce dernier et par priorité sur le surplus de la créance de cet entrepreneur.

In de grond gaat het er om, de toepassing van artikel 1250 te vergemakkelijken, en de werking er van te regelen onder voorwaarden zoals die, welke in deze wet ten bate van de aannemer worden gesteld.

Einddoel blijft, krediet aan het bouwbedrijf te verzekeren, zowel ten bate van de rechtstreeks betrokkene, de uitlener, als uiteindelijk ten bate van de aannemer en van de eigenaar.

Verwijzing n° 5.

Wij hebben aan de ene kant bepaald, dat het voorrecht ten aanzien van de vroeger ingeschreven schuldeisers slechts geldt tot beloop van de door het goed verworven meerwaarde, maar aan de andere kant, dat de waarborg kan slaan op verscheidene onroerende goederen.

Het was dus nodig de onderlinge wisselwerking van beide gecombineerde factoren te regelen.

Dit is het doel van deze bepaling, waarbij een voorrecht wordt verleend dat tegen de schuldeisers kan worden ingeroepen, die vroeger alleen op het verbeterde goed een inschrijving hadden genomen, en een eenvoudige hypotheek, die tegen de vroeger op de andere onroerende goederen ingeschreven schuldeisers niet kan worden ingeroepen; en die, bovendien, de volledige uitwinning der genomen waarborgen eist, vooraleer de terugwerkende kracht ten opzichte van eerstgenoemden te beoordelen, welke terugwerkende kracht in de praktijk het voorrecht onderscheidt van de hypotheek.

Verwijzing n° 6.

Hier beogen wij de mogelijkheid — uitstekend als dusdanig, maar verwerpelijk zodra zij een verplichting wordt — om een proces-verbaal van bevinding te laten opmaken.

Twee opmerkingen gelden hierbij :

a) Dit proces-verbaal van bevinding is het enige middel, om op onbetwistbare wijze de meerwaarde vast te stellen; maar wij willen het niet opleggen, en wij beschouwen het zelfs als overbodig in het vaak voorkomend geval, waarin het gebouw moet worden opgetrokken op naakte grond; in dat geval wordt het bewijs van de oorspronkelijke staat van het goed, ten opzichte van om het even wie, overtuigend genoeg geleverd door de toevoeging, aan het bordereel, van een bevinding van deurwaarder, met vermelding van de toestand van ongebouwd onroerend goed. De aannemer zou dus slechts tot een deskundig onderzoek moeten laten overgaan, indien hij het voor zichzelf nuttig acht de oorspronkelijke staat van het gebouw, of een bijzondere topografische of geologische toestand onomstootbaar te doen vaststellen.

b) Het is nutteloos op dat tijdstip de waarde van het goed te laten vaststellen. Zulks dient tot niets vermits de waarden die van belang zijn de volgende zijn : de waarde van het goed in zijn oorspronkelijke toestand en de uit het werk voortvloeiende meerwaarde, beide echter beoordeeld bij de tegeldemaking, dus op een gans ander tijdstip dan dit waarop het proces-verbaal opgemaakt wordt. Het is juist dit punt, waarvan het nut zeer twijfelachtig is, dat de meest ernstige betwistingen kan uitlokken, want indien de vaststelling van een feitelijke toestand niet tot meningsverschillen aanleiding kan geven, dan is dit niet het geval met een beoordeling van de waarde.

Verwijzing n° 7.

Wij hebben de duur van het voorrecht in beginsel op 2 jaar vastgesteld, want « het is geboden, er zorg voor te dragen, dat de doelmatigheid van deze inschrijvingen nauwkeurig beperkt zou worden tot de normale tijd, tij-

Il s'agit au fond de faciliter l'application de l'article 1250 et d'en établir le fonctionnement dans des conditions semblables à celles réalisées par la présente loi en faveur de l'entrepreneur.

Le but final étant d'assurer le crédit à la construction aussi bien en faveur de l'intéressé direct, le prêteur, qu'en faveur, en dernière analyse, de l'entrepreneur et du propriétaire.

Renvoi n° 5.

Nous avons d'une part prévu que le privilège ne vaut à l'égard des créanciers antérieurement inscrits qu'à concurrence de la plus-value acquise par le bien — mais également que la garantie peut porter sur plusieurs immeubles.

Il devenait donc nécessaire de régler le jeu de ces deux éléments combinés.

C'est l'objet de cette règle qui donne privilège, opposable aux créanciers antérieurement inscrits, sur le seul immeuble amélioré et simple hypothèque non opposable aux créanciers antérieurement inscrits sur les autres immeubles, qui, en outre, demande discussion totale des gages pris avant d'apprécier la rétroactivité admise à l'égard des premiers, rétroactivité qui différencie pratiquement le privilège de l'hypothèque.

Renvoi n° 6.

Nous visons ici la possibilité, excellente en tant que possibilité autant qu'elle était mauvaise en tant qu'obligation, de faire dresser procès-verbal de constat.

Deux remarques sont à faire :

a) Ce procès-verbal de constat sera la seule façon indiscutable d'établir la plus-value mais nous ne voulons pas l'imposer et nous considérons même qu'il est superflu dans le cas fréquent où la construction devra s'ériger sur un terrain nu. Dans ce cas, toute la preuve désirable de l'état primitif du bien est assurée à l'égard de quiconque, par la simple adjonction au bordereau d'un constat d'huissier relatant la situation d'immeuble non bâti. L'entrepreneur ne devrait donc faire procéder à expertise que dans le cas où il estimerait bon pour lui de rendre incontestable une situation spéciale topographique ou géologique ou l'état primitif d'une bâtisse.

b) Il est inutile de faire définir à ce moment la valeur du bien. C'est chose sans intérêt puisque les valeurs qui importeront seront celles qu'aurait eu le bien en son état primitif et celle de la plus-value donnée par le travail, mais appréciées toutes deux au moment de la réalisation, donc à un tout autre moment que celui où est dressé le procès-verbal. Or, ce point d'utilité très douteuse est celui qui risque de soulever les plus graves contestations car si la constatation d'un état de fait ne peut prêter à divergences de vues, une appréciation de valeur est tout autre chose.

Renvoi n° 7.

Nous prévoyons en principe la durée du privilège à 2 ans, car « il importe de veiller à ce que l'efficacité de ces inscriptions soit réduite strictement au temps normal pendant lequel l'entrepreneur et le propriétaire sont en

dens welke de aannemer en de eigenaar van het erf voor hun zaken in betrekking met elkander staan » zo wordt bevestigd in het voorstel van 16 November 1949, stuk n° 21, zitting 1949-1950, maar indien men dit beginsel aanvaardt, moet terzelfder tijd worden bepaald dat de inschrijving kan hernieuwd worden en moet de geldigheidsduur van deze vernieuwing worden vermeld.

Wij nemen dus die regeling over, doch mits twee wijzigingen :

a) De eerste strekt er toe, *mits de instemming van de eigenaar*, van meet aan, aan de inschrijving geldigheid te verlenen voor de door partijen bedongen duur.

b) De tweede bestaat er in, een *vernieuwing* voor de normale duur mogelijk te maken op voorwaarde dat zulks geschiedt bij proces-verbaal op tegenspraak houdende juiste vereffening van de rekening. Onze bedoeling is tweevoudig : enerzijds, de aannemer niet verplichten zijn schuldenaar spoedig uit te winnen, op gevaar af zijn waarborg te verliezen, want zulks zou de onwillige verkopen in grote mate doen toenemen; anderzijds, de overdracht van deugdelijk gewaarborgde schuldvorderingen met normale looptijd op uitleners (particuliere of financieringsmaatschappijen) mogelijk maken, terwijl tevens de vroeger ingeschreven schuldeisers niet in de onzekerheid worden gelaten.

Er dient opgemerkt dat de interesten krachtens artikel 87 gedurende drie jaar zijn gewaarborgd.

relations d'affaires », disait la proposition du 16 novembre 1949, document 21, session 1949-1950, mais si on admet ce principe, il faut en même temps prévoir la faculté de renouveler l'inscription, et indiquer la durée de validité de ce renouvellement.

Nous reprenons donc la règle mais avec deux modifications :

a) La première a pour but de permettre, avec l'accord du propriétaire, de donner de prime abord à l'inscription validité pour telle période que parties indiqueraient;

b) La seconde tend à permettre un *renouvellement* pour la durée normale, à condition que ce soit sur procès-verbal contradictoire liquidant exactement le compte. Notre intention est double : d'une part, ne pas mettre l'entrepreneur dans la nécessité d'exécuter rapidement son débiteur à peine de perdre sa garantie sinon à combien de ventes forcées n'irions nous pas ? D'autre part, permettre cession à des prêteurs (particuliers ou sociétés de financement) de créances sérieusement garanties et pour un temps normal, tout en ne laissant pas dans l'incertitude les créanciers antérieurement inscrits.

A noter qu'en vertu de l'article 87 les intérêts sont garantis pour trois ans.

H. LAHAYE,
L. D'HAESELEER.

WETSVOORSTEL

Eerste artikel

Artikel 27, 5°, van de hypotheekwet van 16 December 1851 wordt door het volgende vervangen :

« De aannemers, de bouwmeesters, de metselaars en andere werklieden, die gebedigd worden voor het ontginnen van landerijen of het droogleggen van moerassen, voor het maken, hermaken of herstellen van gebouwen, vaarten of welke andere werken ook, op de onroerende goederen waaraan zij werken hebben uitgevoerd en op alle andere aan dezelfde eigenaar toebehorende onroerende goederen, voor de betaling van de prijs van hun werken en leveringen.

» De onderaannemers hebben hetzelfde voorrecht, op voorwaarde dat zij zowel aan de eigenaar als aan de hoofdaannemer van de genomen inschrijving kennis geven, onverminderd de op het tijdstip der aanzegging reeds gestorte voorschotten. In geval van inschrijving ten voordele van de hoofdaannemer, zal het bedrag van hun inschrijving dit van de hoofdaannemer verminderen voor zover zulks gerechtvaardigd is, zonder de rechten, die de hoofdaannemer zelf mocht hebben, te mogen te buiten gaan.

» In geval van veelvuldige inschrijvingen krachtens dit artikel, wordt de rang er van geregeld volgens dagtekening der inschrijvingen, zonder berekening der respectieve meerwaarden. Wanneer het echter werken betreft die eerstdaags worden uitgevoerd en kunnen beschouwd worden als éénzelfde inrichting of een samenhangend bouwwerk, geschiedt de verdeling onder hen pondspondsgewijze. In

PROPOSITION DE LOI

Article premier.

L'article 27, 5°, de la loi du 16 décembre 1851, sur la revision du régime hypothécaire, est remplacé par ce qui suit :

« 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, sur les immeubles auxquels ils ont exécuté des travaux et tous les autres immeubles appartenant au même propriétaire, pour le paiement du prix de leurs travaux et fournitures.

» Le même privilège appartient aux sous-traitants à condition qu'ils notifient l'inscription prise, tant au propriétaire qu'à l'entrepreneur principal, sans préjudice des acomptes déjà versés au moment de la notification. En cas d'inscription en faveur de l'entrepreneur principal, le montant de leur inscription réduira celui de cette inscription de l'entrepreneur principal dans la mesure où elle est justifiée et sans pouvoir dépasser les droits qu'aurait l'entrepreneur principal lui-même.

» En cas de multiplicité d'inscriptions faites en vertu du présent article, leur rang se réglera entre elles, suivant les dates d'inscription sans calcul des plus-values respectives. Cependant s'il s'agit de travaux exécutés dans un temps proche et pouvant être considérés comme formant une même mise en état ou construction d'ensemble, la distribution se fera entre elles au marc le franc. Dans les deux cas

beide gevallen, moet de meerwaarde worden beoordeeld ten opzichte van de vroeger ingeschreven schuldeisers voor het geheel van de werken, uitgevoerd door alle in aanmerking komende voorrechthebbers.

» Ingeval door derden in het belang van het bouwwerk voorschotten werden gedaan aan om het even welke voorrechthebber, geniet de uitlener of leverancier eveneens het voorrecht, dat geheel of ten dele in de plaats treedt van dit van de ambachtsman die betaald werd of de levering heeft ontvangen, dit overeenkomstig artikel 1250 van het Burgerlijk Wetboek, zonder dat enige verklaring of akte vereist is, met voorrang op de rest van de schuldvordering van de ambachtsman die het voordeel van de betaling of van de levering genoot, maar onder voorwaarde van aanzegging zowel aan die ambachtsman als aan de eigenaar. »

Art. 2.

Artikel 38 van dezelfde wet wordt vervangen door wat volgt :

« De aannemers, de bouwmeesters, de metselaars en andere werklieden, gebezigd om de werken uit te voeren waarvan sprake is in artikel 27, en degenen die in hun plaats worden gesteld, zoals bepaald in artikel 27, 5°, behouden hun voorrecht door de inschrijving van hun schuldvordering zoals deze blijkt uit het door hen met de eigenaar van het erf of met de aannemer in wiens plaats zij treden, gesloten contract, in voorkomend geval, met inachtneming van de ontvangen voorschotten.

» Dit voorrecht kan niet worden ingeroepen tegen derden die, vóór de inschrijving er van, op het onroerend goed zakelijke rechten hebben verkregen door een behoorlijk overgeschreven of ingeschreven akte. Het voorrecht kan, evenwel, worden ingeroepen tegen de vroeger ingeschreven hypotheekaire of bevoorrechte schuldeisers, voor de meerwaarde die bestaat op het tijdstip van de vervreemding van het onroerend goed en die het gevolg is van de er aan uitgevoerde werken.

» Indien de voorrechthebber dit op verscheidene onroerende goederen heeft laten inschrijven, kan het alleen voor het onroerend goed waaraan de werken worden uitgevoerd tegen de in het voorgaande lid bedoelde derden en onder de aldaar bepaalde voorwaarden worden ingeroepen. Het heeft slechts waarde van hypotheek en kan dus niet worden ingeroepen tegen derden die vroeger waren ingeschreven op andere onroerende goederen dan dat waaraan de werken werden uitgevoerd.

» Bovendien kan de oproeping er van, wat dit laatste betreft, slechts geschieden na uitwinning van alle onroerende goederen waarop de aannemer een inschrijving heeft genomen.

» De aannemers en andere personen, bedoeld in artikel 27, 5°, hebben het recht, vóór de aanvang van de werken en nadat de ingeschreven schuldeisers behoorlijk werden opgeroepen, de toestand van de plaats te laten vaststellen door een deskundige, die in gemeen overleg wordt gekozen of, in voorkomend geval, wordt aangewezen door de voorzitter van de Rechtbank van eerste aanleg in het rechtsgebied waarvan het onroerend goed is gelegen, behalve wanneer het een naakte grond zonder topografische of geologische bijzonderheden betreft, in welk geval een bevinding van deurwaarder volstaat.

Art. 3.

In dezelfde wet wordt een artikel 83bis ingevoegd, dat luidt als volgt :

« Wat de inschrijving van het bij artikel 27, 5°, ingesteld voorrecht betreft, bevatten de borderellen, behalve de bij

la plus-value est à apprécier à l'égard des créanciers antérieurement inscrits pour l'ensemble des travaux exécutés par tous les privilégiés entrant en ligne de compte.

» Au cas d'avances faites par des tiers dans l'intérêt de la construction, à un quelconque bénéficiaire du privilège, le prêteur ou fournisseur jouira également du privilège qui se substituera partiellement ou totalement à celui de l'artisan payé ou ayant reçu la fourniture, ce conformément à l'article 1250 du Code civil, mais sans qu'il soit besoin d'aucune déclaration ni acte et avec priorité sur le surplus de la créance de l'artisan bénéficiaire du paiement ou de la fourniture mais sous conditions de notification tant à cet artisan qu'au propriétaire. »

Art. 2.

L'article 38 de la même loi est remplacé par ce qui suit :

« Les entrepreneurs, architectes, maçons et autres ouvriers employés pour faire les ouvrages dont il est question à l'article 27 et ceux qui leur sont subrogés comme prévu à l'article 27, 5°, conservent leur privilège par l'inscription de leur créance telle que celle-ci résulte du contrat par eux passé avec le propriétaire du fonds ou avec l'entrepreneur auquel ils se substituent et compte tenu, le cas échéant, des acomptes reçus.

» Ce privilège n'est pas opposable aux tiers qui antérieurement à son inscription ont acquis des droits réels sur l'immeuble par acte dûment transcrit ou inscrit; toutefois, dans la mesure de la plus-value existante à l'époque de l'aliénation de l'immeuble et résultant des travaux qui y ont été faits, le privilège est opposable aux créanciers hypothécaires ou privilégiés antérieurement inscrits.

» Si le bénéficiaire du privilège l'a fait inscrire sur plusieurs immeubles, il n'est opposable aux tiers visés à l'alinéa précédent et dans les conditions y portées que pour l'immeuble objet des travaux. Il n'a valeur que d'hypothèque et n'est donc pas opposable aux tiers antérieurement inscrits sur les autres immeubles que celui auquel les travaux ont été exécutés.

» De plus, son opposabilité, quant à ce dernier, ne pourra, dans le cas, être invoquée qu'après discussion de tous les immeubles sur lesquels l'entrepreneur aurait pris inscription.

» Les entrepreneurs et autres personnes visées à l'article 27, 5°, ont la faculté de faire constater avant le commencement des travaux et les créanciers inscrits dûment appelés, l'état des lieux par un expert choisi de commun accord, ou, le cas échéant, à désigner par le Président du Tribunal de première instance dans le ressort duquel l'immeuble est situé, sauf s'il s'agit de terrains nus sans particularité topographique ou géologique, auquel cas un constat d'huissier suffira. »

Art. 3.

Il est inséré dans la même loi un article 83bis, libellé comme suit :

« En ce qui concerne l'inscription du privilège établi par l'article 27, 5°, les bordereaux contiennent, indépendamment

artikel 83 bepaalde vermeldingen, de beknopte aanduiding van de uitgevoerde of uit te voeren werken.

» De borderellen worden persoonlijk door de schuldeiser ondertekend, wanneer diens titel niet in de authentieke vorm werd vastgesteld. In dit geval is overlegging van de onderhandse geschriften waaruit de schuldvordering blijkt, niet vereist. »

Art. 4.

Na het 1^{ste} lid van artikel 90 van dezelfde wet, gewijzigd door de wet van 10 October 1913, wordt het volgende ingelast :

« Die termijn wordt echter tot twee jaar verminderd wat de in artikelen 38 en 83bis vermelde inschrijving betreft, tenzij tot een andere termijn, die zou kunnen worden gevorderd, van ten hoogste vijftien jaar zoals bepaald in het eerste lid, mits ondertekening van het borderel door de eigenaar, die uitdrukkelijk zou verzoeken dat melding van die andere termijn wordt gemaakt.

» De rechthebbende kan verlenging van inschrijving aanvragen voor de gewone termijn, mits overlegging van een proces-verbaal houdende juiste vereffening van het bedrag der schuldvordering; bij niet-ondertekening van dit proces-verbaal door de eigenaar, zou de ondertekening door een deskundige, door de rechtbank op verzoek van de aannemer aangewezen, en zonder formaliteiten aangebracht, volstaan, onder voorbehoud van het recht van de eigenaar, in voorkomend geval, vermindering of doorhaling er van te eisen: ingeval het bedrag overdreven is. »

Art. 5.

Artikel 12, lid 5, der wet van 10 October 1913 houdende wijzigingen in de hypotheekwet en in de wet op de gerechtelijke uitwinning en regelende opnieuw de inrichting van de bewaring der hypotheeken, wordt vervangen door hetgeen volgt :

« In geval van vernieuwing tegen een nieuwe eigenaar, wordt een uittreksel uit de geboorteakte bij het borderel gevoegd.

» Wat betreft de inschrijving van het voorrecht, geregeld bij de artikelen 27, 5°, en 83bis der wet van 16 December 1851, geschiedt de identificatie der eigenaars-schuldenaars op de wijze voorgeschreven bij het voorgaande lid, wanneer de schuldvordering niet blijkt uit een authentieke titel. »

des mentions prescrites par l'article 83, l'indication des travaux exécutés ou à exécuter.

» Les bordereaux seront signés personnellement par le créancier lorsque le titre de ce dernier n'a pas été établi en la forme authentique. En ce cas, la présentation des écrits sous seing privé d'où procède la créance n'est pas requise. »

Art. 4.

Après l'alinéa 1^{er} de l'article 90 de la même loi, modifiée par la loi du 10 octobre 1913, il est inséré ce qui suit :

« Toutefois ce délai est réduit à deux ans en ce qui concerne l'inscription prévue aux articles 38 et 83bis, sauf durée autre qui pourrait être requise avec au maximum les quinze ans prévus au 1^{er} alinéa, moyennant signature du bordereau par le propriétaire qui demanderait expressément la mention de cette durée autre.

» La prolongation de l'inscription pourra être requise par le bénéficiaire pour la durée habituelle sur production d'un procès-verbal liquidant exactement le montant de la créance. A défaut de signature de ce procès-verbal par le propriétaire, la signature d'un expert désigné par le Président du Tribunal sur requête de l'entrepreneur et apposée sans formalités suffirait, sous réserve du droit du propriétaire de poursuivre éventuellement réduction ou radiation en cas d'exagération du montant ».

Art. 5.

L'article 12, alinéa 5, de la loi du 10 octobre 1913, 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, est remplacé par ce qui suit :

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

» En ce qui concerne l'inscription du privilège organisée par les articles 27, 5° et 83bis de la loi du 16 décembre 1851 l'identification des propriétaires débiteurs se fera de la manière prescrite à l'alinéa précédent, lorsque la créance ne résulte pas d'un titre authentique ».

H. LAHAYE,
L. D'HAESELEER,
Ch. JANSSENS,
V. TAHON,
J. VAN DER SCHUEREN,
E. DE GENT.