

SENAT DE BELGIQUE.

SÉANCE DU 30 MAI 1851.

Deuxième rapport de la Commission de la Justice sur le Projet de Loi qui révisé le régime hypo- thécaire.

(Voir le N° 4, session 1848-1849, le N° 156, session 1849-1850, les N°s 34, 49, 51, 53, 54, 58, 61, 62, 63, 67, 68, 69, 70, 72, 77, 78, 79, 82, 84, 86, 88, 101, 106, 124, 126 et 131, session 1850-1851 de la Chambre des Représentants, et les N°s 49 et 71 du Sénat.)

Présents : MM. le Chevalier WYNS, Président ; SAVART, BARON DE PÉLICHY, BARON D'UDEKEM, D'HOOP, BARON D'ANETHAN.

MESSIEURS,

Le Sénat a envoyé à votre quatrième Commission une pétition dans laquelle on soutient que les art. 9 et 10 des dispositions transitoires sont entachés d'effet rétroactif. Votre Commission a examiné les motifs sur lesquels s'appuie le pétitionnaire, et elle m'a chargé de vous présenter le résultat de son examen.

L'art. 9 s'occupe des hypothèques légales et judiciaires pour lesquelles une inscription valable aura été prise avant la publication de la nouvelle loi ; si ces inscriptions ont été prises sans indication de l'espèce et de la situation des immeubles, elles devront, pour conserver leurs effets, être inscrites de nouveau : les hypothèques légales, conformément à l'art. 86, les hypothèques judiciaires, conformément à l'art. 82.

Cette disposition oblige à spécifier les biens ; l'art. 2148 du Code civil n'imposait pas cette formalité ; une seule inscription frappait tous les immeubles compris dans l'arrondissement du même bureau.

D'après le pétitionnaire, cette obligation nouvelle constitue un effet rétroactif. Le créancier avait, dit-il, une hypothèque générale ; il n'était pas tenu à connaître tous les biens de son débiteur ; maintenant, il devra les rechercher, et s'il ne parvient pas à les découvrir tous, ceux que l'inscription nouvelle omettra seront libérés de la charge hypothécaire ; la garantie assurée au créancier sur ces biens par son hypothèque générale lui échappera ; la loi lui enlèvera un droit acquis et aura ainsi un effet rétroactif. Votre Commission n'admet pas cette opinion.

Quel est le droit de la personne qui a une hypothèque générale ? Celui

d'avoir ses créances garanties préférablement à celles des autres créanciers par tous les immeubles de son débiteur. Quelle forme exige le Code pour le maintien de cette hypothèque? Une inscription pour tous les immeubles situés dans l'arrondissement du même bureau. Cette règle est générale, seulement la loi n'attache pas de nullité à son inobservation, en ce qui concerne l'hypothèque légale des femmes, des mineurs et des interdits.

L'obligation de spécifier les immeubles soumis à l'inscription ne constitue pas plus un effet rétroactif que l'obligation de prendre inscription, afin de conserver une hypothèque, pour le maintien de laquelle l'inscription n'était pas primitivement de rigueur.

L'hypothèque est un droit réel; ce droit acquis à un créancier, une loi nouvelle ne pourrait pas le lui enlever sans effet rétroactif; aussi la loi nouvelle respecte ce principe, notamment, en faveur des hypothèques judiciaires antérieures à la publication de la présente loi, tout en proscrivant pour l'avenir cette espèce d'hypothèque; mais le droit conservé peut être soumis, pour son exercice, à des formalités nouvelles; or, l'inscription obligatoire et spéciale constitue une de ces formalités. Cette formalité porte-t-elle atteinte au fond même du droit, comme on le prétend, en exigeant la spécialité pour les hypothèques qui sont maintenant générales? Votre Commission ne le pense pas: les effets de l'inscription prise spécialement sur chaque immeuble seront absolument les mêmes que les effets de l'hypothèque frappant généralement tous les immeubles. Le créancier pourra, il est vrai, éprouver quelques difficultés pour connaître tous les immeubles de son débiteur, il sera obligé à des recherches dont il n'avait pu prévoir la nécessité; mais en définitive aucun droit ne lui est enlevé.

Quand le législateur accorde à quelqu'un une faveur, il ne renonce pas au droit de subordonner le maintien de cette faveur à des formalités que l'expérience peut conseiller dans l'intérêt général, dont la loi doit être la fidèle expression.

La question est plus délicate en ce qui concerne l'hypothèque des biens futurs, pour laquelle une inscription spéciale n'est pas obligatoire sous le Code civil. Qu'on exige maintenant l'inscription, nous venons de voir qu'il doit en être ainsi, mais que l'inscription, au lieu de rétroagir jusqu'à l'époque de l'acquisition, ne donne rang à l'hypothèque qu'à dater du jour où elle a été inscrite. N'est-ce pas enlever le droit, qu'avait le créancier, de voir son hypothèque légale primer toutes celles que son débiteur pourrait consentir sur ses biens? — Si le créancier n'est pas très-diligent, il sera évidemment exposé à perdre son rang d'hypothèque par suite de l'obligation nouvelle que la loi lui impose; mais ce ne sera pas la loi qui lui enlèvera un droit, ce sera lui qui n'aura pas rempli les devoirs nécessaires pour le conserver.

Remarquons que l'hypothèque sur les biens futurs est un droit éventuel dépendant en quelque sorte de la volonté du débiteur, puisqu'il est libre d'acheter ou de ne pas acheter d'immeubles. La loi doit régir tous les faits qui se passent sous son empire; le fait qui permet de réaliser l'hypothèque, c'est-à-dire, l'acquisition, ayant lieu sous la nouvelle loi, celle-ci est bien en droit, sans doute, de dire que ce fait ne produira les effets que la loi ancienne lui attribuait, que si celui auquel ces effets doivent profiter, remplit certaines formalités; seulement, pour éviter toute surprise et empêcher toute lésion, on

pourrait fixer un délai endéans lequel l'inscription serait prise avec effet rétroactif, et passé lequel le rang de l'hypothèque ne serait fixé qu'à la date de l'inscription.

Votre Commission propose en conséquence de rédiger comme suit l'article 10 des dispositions transitoires. « Les hypothèques légales et judiciaires acquises antérieurement à la mise en vigueur de la présente loi, ne frappent les immeubles que le débiteur acquerra par la suite, qu'au moyen d'inscriptions ultérieures, requises dans les formes qu'elle prescrit. »

« Ces inscriptions donneront rang à l'hypothèque à la date de la transcription des actes soumis à cette formalité, et à dater du jour de l'acquisition dans le cas où cette transcription n'est pas requise, si ces inscriptions sont prises dans le délai de trois mois à dater d'une de ces époques ; si elles sont prises après ce délai, elles n'auront rang qu'à leur date. »

Si ces inscriptions sont prises dans les trois mois de la transcription de l'acte ou de l'acquisition, elles conserveront rang à l'hypothèque à dater de cette époque. Si elles sont prises après l'expiration des trois mois, elles n'auront rang qu'à partir de leur date.

Une autre pétition a été adressée au Sénat, et remise à votre Commission, elle contient la critique de l'art. 50 que le pétitionnaire signale comme étant en contradiction avec l'art. 47; d'après l'auteur de la pétition, l'autorisation accordée par l'art. 50 de prendre inscription, en vertu d'un acte authentique, remplacerait, au gré des parents, l'obligation écrite dans l'art. 47 de recourir à un conseil de famille pour fixer la garantie à prendre dans l'intérêt du mineur.

Telle n'est pas la pensée de la Loi, voici en effet comment s'exprime l'exposé des motifs (page 29) : « On est fondé à croire que, dans la plupart des cas, le conseil de famille et le tuteur s'entendront sur l'importance et le nombre des immeubles à grever, alors l'inscription sera prise en vertu de l'acte authentique passé à l'intervention du subrogé-tuteur. »

Une délibération du conseil de famille sera donc dans tous les cas nécessaire ; mais votre Commission persiste à penser que dès qu'il y a délibération, tout acte quelconque, autre que l'expédition même de la délibération, est inutile, et que par conséquent il y a lieu d'adopter la suppression de la mention de l'acte authentique, suppression qu'elle a proposée dans son premier rapport.

Le pétitionnaire croit voir, en second lieu, un danger dans la loi, pour les mineurs. « La Loi nouvelle, dit-il, ne leur accorde plus qu'une hypothèque éventuelle. » Il pense qu'il convient de maintenir l'hypothèque générale et même occulte si le tuteur ne profite pas du bénéfice de la spécialité ; il ajoute que l'existence des tutelles pouvant être connue de tous, cette publicité rendrait en quelque sorte publique, l'hypothèque que chacun saurait être inhérente à toute tutelle.

Ce système, qui serait en définitive le maintien de ce qui existe, ne pourrait pas être admis sans renverser toute l'économie de la loi. Votre Commission l'a en conséquence repoussé.

Un autre système est subsidiairement proposé par le même pétitionnaire : il voudrait, pour assurer l'inscription en faveur des mineurs, que cette inscription fût prise d'office par le conservateur des hypothèques auquel le greffier de la justice de paix, sous peine de responsabilité et d'amende, serait tenu de faire parvenir la délibération du conseil de famille.

Votre Commission pense que les précautions, inscrites dans le projet, suffisent pour garantir dans tous les cas la prise d'inscription, attendu surtout que le conseil de famille peut même charger un de ses membres de la requérir. Une mission de surveillance est de plus confiée à cette fin au juge de paix par le § de l'article 50, et au procureur du roi par l'art. 63.

Une inscription d'office peut être utile comme indication, nous en avons vu un exemple dans l'art. 55; mais il ne faut pas que la négligence d'un fonctionnaire puisse nuire aux parties; or il paraît à votre Commission que le tuteur, le subrogé tuteur, les membres de conseil de famille surveillés eux-mêmes par le juge de paix et le procureur du roi, doivent donner autant de sécurité que le conservateur des hypothèques et le greffier de la justice de paix.

Une troisième pétition a été adressée au Sénat; elle tend à demander le rejet de la disposition qui n'admet à la transcription que les actes devant notaires; le pétitionnaire se fonde principalement sur le tort que le recours obligé aux notaires causera aux secrétaires communaux.

Cette considération n'est pas de nature à modifier l'opinion de votre commission sur l'utilité du changement adopté par la Chambre des Représentants; si les fonctions des secrétaires communaux ne sont pas suffisamment rétribuées, ce que votre Commission n'a pas à rechercher, ce n'est pas à la législation hypothécaire à suppléer à la modicité de ces traitements.

Dans une quatrième pétition, on soutient le même principe; on prétend que la nouvelle prescription qualifiée de *rétrograde*, engendrera des frais considérables et *paralysera la force des testaments olographes*. Quant à la première objection, un tarif modéré doit y répondre; quand à la seconde, la loi elle-même y répond, puisqu'elle ne soumet pas les testaments à la transcription.

Une cinquième pétition appelle l'attention du Sénat : 1° sur la lacune que, d'après le pétitionnaire, présente la loi en ce qui concerne l'administration des biens des mineurs, tant que dure le mariage de leurs parents; 2° sur les inconvénients de permettre la constitution dans le contrat de mariage d'une hypothèque, pour la garantie des reprises même éventuelles de la femme (art. 64).

Nous allons examiner ces deux points.

Faut-il assimiler le père administrateur aux termes de l'art. 389 du Code civil au père tuteur en ce qui concerne l'hypothèque légale accordée aux enfants mineurs? Cette assimilation n'existe-t-elle même pas sous le Code actuel? Cette dernière question a divisé les auteurs et les corps judiciaires. Toutefois le dernier état de la jurisprudence dénie aux enfants l'hypothèque légale dans le cas de simple administration paternelle (arrêt de cassation de France du 3 décembre 1821; arrêts de Lyon du 3 juillet 1827, et de Poitiers du 31 mars 1830).

Convient-il de maintenir ou de renverser cette dernière jurisprudence? c'est ce que nous devons décider. Législateurs, nous avons une loi à faire, nous n'avons pas à rechercher si la loi ancienne a été bien ou mal interprétée.

Plusieurs cours de France ont demandé d'ajouter à l'art. 2121 du Code civil, que l'hypothèque légale est attribuée aux droits de créance des enfants sur les biens de leur père dans le cas prévu par l'art. 389 du Code civil. Ces cours ont pensé qu'entre l'administration du père en qualité de tuteur et son

administration exercée en vertu de l'art. 389 du Code civil, il n'y a pas de différence qui motive dans un cas le refus de l'hypothèque accordée dans l'autre. Des jurisconsultes soutiennent au contraire qu'il n'y a pas identité de position : la loi, disent-ils, peut se reposer sur l'affection réciproque des père et mère; la négligence de l'un se trouve suffisamment réparée par la surveillance et la tendresse de l'autre; la loi ne doit entourer l'enfant d'une protection spéciale, que lorsqu'il se trouve privé d'un des défenseurs naturels de ses intérêts. On pouvait ajouter sous le Code, où les hypothèques légales des mineurs étaient générales et existaient sans inscription, que cette extension aurait mis des entraves aux transactions sur les immeubles et aux prêts hypothécaires, en donnant lieu à des recherches, et à des formalités de purge, afin de connaître l'étendue de l'hypothèque des enfants mineurs, ou afin d'en opérer l'extinction. C'eût été mettre en quelque sorte en interdit, comme le disait la cour d'Amiens, tous les biens des hommes mariés.

Un membre de la Commission a pensé qu'il convenait néanmoins de donner aux mineurs des garanties aussi bien quand le père administre les biens de ses enfants du vivant de la mère, que quand il les administre après la dissolution du mariage; l'on prétend, à tort, d'après lui, que, pendant le mariage, la sollicitude de la mère remplace suffisamment les garanties que les mineurs trouvent dans l'hypothèque après que l'union a cessé; cette protection de la mère est inefficace; que peut-elle contre son mari omnipotent en ce qui concerne l'administration et l'aliénation de ses biens? La loi elle-même a dû lui venir en aide pour ses propres intérêts, en lui permettant de prendre inscription pendant le mariage sur les biens de son mari (art. 66 et 67).

En l'absence d'une disposition positive, où la femme trouverait-elle les moyens de sauvegarder les intérêts de ses enfants?

Il lui paraît donc impossible de méconnaître l'utilité d'une garantie pour le cas de l'art. 389.

Les inconvénients que cette mesure aurait présentés sous le Code, ont pu la faire repousser, alors l'intérêt particulier a dû céder le pas à l'intérêt public, on n'a pas voulu grever d'une hypothèque générale et dans toutes les circonstances les biens d'un père pour le cas assez rare où les enfants ont des biens personnels; mais aucun des inconvénients signalés n'existera avec le système d'hypothèque légale tel que votre Commission vous propose de l'établir.

Au conseil de famille serait donné, d'après ce même membre, le droit, si le mineur a des biens personnels, d'ordonner qu'une inscription soit prise sur les biens du père et de désigner les immeubles qui y seront soumis. Il pourra se faire, sans doute, que le conseil de famille ignore l'état de la fortune du mineur, mais ces cas seront rares, tout parent ayant qualité pour en informer le juge de paix qui devra, le cas échéant, convoquer le conseil de famille conformément à l'art. 406 de la loi.

Ainsi pas d'hypothèque si le mineur n'a aucun bien; si au contraire il en possède, l'hypothèque suffisante prenant rang du jour de l'inscription. Tel est le système qui a été développé; ces motifs n'ont pas convaincu. Votre Commission, elle a pensé que la mesure projetée porterait atteinte à l'autorité ou du moins à la considération du père, que l'intervention des parents pourrait faire naître des difficultés et des divisions au sein de la famille, et qu'enfin l'expérience ne réclamait pas ce changement.

Passons à la deuxième question soulevée par la pétition dont nous nous occupons.

Aux termes de l'art. 64, § 2 « la femme peut stipuler dans son contrat de mariage une hypothèque spéciale pour garantie de ses reprises de toute nature, même conditionnelles ou éventuelles, etc. »

On critique cette disposition à laquelle on reproche de rétroagir et de donner un droit d'hypothèque avant l'existence de la créance, contrairement à l'art. 2135, Code civil. On se demande quelle sera la position du créancier expropriant les biens que le mari lui a hypothéqués, en présence de l'hypothèque fournie à la femme pour ses droits éventuels; on se demande enfin si la femme pourra produire à l'ordre, alors qu'elle n'a qu'une créance éventuelle?

L'art. 65 répond suffisamment à toutes ces questions; le contrat doit désigner la somme à concurrence de laquelle l'inscription sera prise; cette somme est donc censée due; en conséquence, la créance existe légalement. L'hypothèque est inscrite et a rang seulement à dater de cette inscription; dès lors pas d'effet rétroactif ni surtout d'effet rétroactif nuisible aux tiers. Quant à l'ordre, la femme pourra évidemment y produire pour faire consigner ou mettre de toute autre manière en sûreté la somme à concurrence de laquelle l'inscription a été prise.

Votre Commission vous propose le dépôt sur le bureau de toutes ces pétitions pendant la discussion de la loi.

M. le Ministre de la Justice ayant exprimé le désir de communiquer quelques observations au sujet des amendements introduits par votre Commission à la loi sur la réforme hypothécaire, une nouvelle réunion a eu lieu, et je vais avoir l'honneur de faire part au Sénat des considérations qui ont été produites, et des modifications nouvelles qu'elles ont engagé la Commission à vous proposer.

ART. 3.

Cet article déclare non recevable l'action y mentionnée, si elle n'a pas été préalablement inscrite. — Il a paru à M. le Ministre qu'il était préférable de se servir des expressions consacrées par le Code de procédure civile, pour qu'il soit bien constant que la non recevabilité n'est basée que sur une omission de forme et non sur une exception affectant le droit même du demandeur; il a proposé la rédaction suivante, adoptée par la Commission : « *Aucune demande tendante 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 prescrite par l'art. 1^{er}.* »

M. le Ministre a proposé de supprimer dans le même article, cette phrase : « *Cette non recevabilité sera prononcée même d'office* », phrase qui cadrerait mal avec la nouvelle rédaction.

Votre Commission s'est ralliée à cette suppression par la considération que l'inscription étant exigée, moins dans l'intérêt des parties, que dans celui des tiers, est une formalité d'ordre public et que par conséquent l'omission de cette formalité fait naître une fin de non recevoir que le juge peut suppléer d'office, sans que la loi doive lui en donner expressément le pouvoir.

M. le Ministre a demandé ensuite le rétablissement d'une disposition pour établir que jusqu'à l'inscription, des aliénations et autres charges réelles pourront être valablement consenties, lorsque la révocation ne doit pas remonter, quant à ses effets, jusqu'au moment où le droit révoqué s'est ouvert. Cette disposition serait ainsi conçue :

Seront valables toutes aliénations faites, toutes hypothèques, et autres charges réelles imposées antérieurement à l'inscription requise par l'art. 3, dans le cas où ni la révocation ni l'annulation, ne sont de nature à préjudicier à de semblables droits consentis avant l'action.

La Commission adopte cette addition ; l'art. 958 du Code civil contient déjà un principe semblable, mais il est utile de le consacrer d'une manière générale pour tous les cas où la révocation doit opérer les mêmes effets.

Votre Commission avait pensé que les précautions prises feraient rayer du rôle toute action non inscrite ; M. le Ministre a cru qu'il fallait néanmoins prévoir le cas où, malgré la prescription de la loi, une action non inscrite serait reçue et il a demandé l'insertion de la disposition suivante :

« Si la demande n'a pas été inscrite, le jugement de révocation ou d'annulation n'aura d'effet vis à vis du tiers, qu'à dater du jour où il aura été inscrit. »

Votre Commission ne fait aucune difficulté de consigner dans la loi cette mesure de prudence.

Ces deux dispositions formeront un nouvel article 3 bis.

ART. 19.

Le projet de la Commission renvoyait, quant aux règles relatives au privilège, pour le paiement des machines et appareils, devenus immeubles par destination à la loi des faillites. M. le Ministre, en adoptant au fond les principes de la Commission, demande l'insertion dans la loi actuelle des règles mêmes applicables à ce privilège. M. le Ministre a fait observer, que la loi que nous discutons, pour être un code hypothécaire complet, devait contenir toutes les dispositions nécessaires, au lieu de renvoyer à une loi spéciale, ne décidant qu'accessoirement une question relative au régime hypothécaire.

Votre Commission s'est rangée à cette opinion et a adopté la rédaction suivante :

ART. 19. §. *Dans ce cas et pour ces objets le privilège sera maintenu pendant deux ans à partir de la livraison, toutefois il n'aura d'effet que pour autant que dans la quinzaine de cette livraison, l'acte constatant la vente soit transcrit dans un registre spécial tenu au greffe du tribunal de commerce de l'arrondissement dans lequel le débiteur aura son domicile et à défaut de domicile au greffe du tribunal dans lequel le débiteur aura sa résidence. Le greffier du tribunal sera tenu de donner connaissance de cette transcription à toutes les personnes qui en font la demande. La livraison sera établie, sauf la preuve contraire par les livres du vendeur. En cas de saisie immobilière, etc. etc.*

ART. 26.

Le projet adopté par la Chambre des Représentants avait restreint, quant

aux tiers, le privilège sur les immeubles au cas de donations, dans lesquelles des charges à leur profit auraient été imposées au donataire. Votre Commission avait cru devoir généraliser cette mesure et avait reproduit la disposition proposée d'abord par la Commission de la Chambre des Représentants. Votre Commission avait été guidée par cette considération qu'en mentionnant spécialement et exclusivement les droits des tiers, en ce qui concerne les donations, on semblait méconnaître les droits résultant pour eux d'autres contrats, dans lesquels des charges pouvaient également être créées en leur faveur. Elle voulait, dans tous les cas, maintenir entre les tiers l'égalité de position qui existe maintenant. Elle n'admettait, du reste, le droit des tiers que si ceux-ci avaient accepté la stipulation, et étaient ainsi censés parties au contrat.

Il n'y a, d'après votre Commission, que deux systèmes admissibles : ou laisser tous les tiers sous l'empire du droit commun, ou tracer pour tous des règles uniformes. Après avoir longuement discuté cette question avec M. le Ministre de la Justice, la Commission est tombée d'accord avec l'honorable M. Tesch, de supprimer le 4^e § du n^o 4 de l'art. 26. Les principes généraux expliqués par les auteurs, fixés par la jurisprudence, ont paru suffisants pour décider les questions qui pourront se présenter.

Cette suppression nécessite la radiation à l'art. 32 des mots : *et le tiers au profit duquel des charges ou des prestations auraient été stipulées* » et la substitution des mots : *ce dernier* à ceux-ci : *ces derniers*, à la fin de l'article.

Dans l'art. 34, il faudra également supprimer les mots : *le tiers désigné à l'art. 32*.

Au lieu de terminer l'art. 32 par une disposition générale applicable aux articles précédents, M. le Ministre croit préférable de faire un article spécial.

Votre Commission adhère à ce changement ; les dispositions de l'art. 32 feront un nouvel art. 32^{bis}.

ART. 37.

L'intention de la Commission, en proposant cet article, a été d'empêcher qu'on pût demander, d'une manière en quelque sorte indéfinie, la séparation des patrimoines sans avoir, dans un délai fixé, manifesté cette volonté par une inscription prise à cette fin. Pour atteindre ce but, elle a demandé qu'après 18 mois l'action ne fût plus recevable, mais passé ce délai elle accordait aux créanciers du défunt le droit de prendre inscription hypothécaire sur les biens se trouvant encore entre les mains de l'héritier ; elle leur donnait ainsi les moyens de se faire payer sur le prix de ces biens de préférence aux créanciers de celui-ci. Cette hypothèque dans ce cas n'aurait plus servi de garantie à une demande en séparation de patrimoine, déclarée non recevable, mais aurait permis aux créanciers du défunt de primer les créanciers chirographaires de l'héritier et même les créanciers hypothécaires postérieurs au rang.

La question de savoir si le privilège de la séparation du patrimoine peut dégénérer en hypothèque conformément à l'art. 2113, Code civil, est une question controversée, et l'on doit convenir qu'une solution affirmative peut présenter de graves difficultés entre les créanciers du défunt, lorsque quelques-uns seulement ont pris une inscription hypothécaire.

Pour éviter les inconvénients signalés, il a paru préférable de ne pas accorder d'hypothèque en cas d'extinction du privilège, mais de permettre d'exercer l'action valablement conservé par l'inscription du privilège tant que les biens seront en la possession de l'héritier. Si, dans les six mois depuis l'ouverture de la succession, le créancier ou le légataire n'a pas pris d'inscription, les patrimoines seront confondus, et le créancier chirographaire du défunt ne sera pas préféré aux créances de l'héritier même sur les biens de la succession.

Cette disposition prolonge le droit de demander la séparation de patrimoine; mais cela est sans inconvénient, dès que les tiers sont avertis par l'inscription que cette action peut être intentée; d'un autre côté, il y a un grand avantage à supprimer la faculté à peu près illimitée de prendre inscription hypothécaire, même dans le cas où aucune inscription pour conserver le privilège n'avait été prise dans les six mois. Avec le nouveau système, après le délai de six mois passé sans inscription, l'égalité est établie contre tous les créanciers de l'héritier et du défunt, et l'héritier acquiert la faculté de disposer librement des biens de la succession.

La Commission, d'accord avec M. le Ministre, vous propose en conséquence la suppression des trois derniers paragraphes de l'art. 57.

ART. 43.

M. le Ministre a approuvé l'addition faite à cet article en ce qui concerne les baux; seulement il a proposé de s'en rapporter à l'art. 1429 du Code civil, quant à leur durée. Les raisons développées par M. le Ministre et basées sur l'intérêt de l'agriculture ont déterminé votre Commission à adopter la rédaction proposée par M. le Ministre dans les termes suivants :

Les baux contractés de bonne foi après la constitution de l'hypothèque seront aussi respectés : toutefois, s'ils sont faits pour un terme qui excède neuf ans, la durée en sera réduite conformément à l'art. 1429.

Votre Commission a pensé qu'il était convenable de mettre la disposition de l'art. 1^{er} en harmonie avec cette nouvelle rédaction.

Elle propose en conséquence de substituer au paragraphe de l'art. 1^{er} le paragraphe suivant :

Il en sera de même des actes de renonciation à ces droits et de baux excédant neuf années, et contenant quittance d'au moins trois années de loyer.

« Si ces baux n'ont pas été transcrits, la durée en sera réduite conformément à l'art. 1429 du Code civil. »

ART. 56.

Votre Commission, en exigeant l'intervention du subrogé tuteur lors de l'emploi des capitaux remis au tuteur, voulait introduire, dans l'intérêt des mineurs, une garantie qui rendit impossible l'inexécution de la décision du conseil de famille, et donner en quelque sorte une sanction à l'art. 56 lui-même.

M. le Ministre n'a pas cru cette addition nécessaire; il a pensé que la mission de surveillance donnée d'une manière générale au subrogé tuteur le mettait suffisamment à même d'agir si l'intérêt du mineur l'exigeait; il a ajouté que cette intervention obligatoire dans tous les cas pouvait ne pas être sans

inconvenient. La Commission, se rendant à ces raisons, retire son amendement.

ART. 66, 67, et 68.

M. le Ministre admet que, dans le cas de l'art. 67, la femme aura besoin de l'autorisation de la justice pour prendre inscription, comme dans le cas de l'art. 66 ; mais il croit préférable d'accorder le droit d'autoriser au président seul, et de ne pas obliger la femme à citer son mari pour être entendu par ce magistrat ; il craint que cette obligation n'arrête souvent la femme et qu'il n'en résulte un préjudice pour celle-ci.

Le but de la Commission était d'abord d'établir l'uniformité dans les règles à suivre pour les autorisations à accorder par justice aux femmes mariées, ensuite et surtout d'exiger cette autorisation, dans tous les cas ; son but principal, qu'approuve M. le Ministre, sera atteint par un amendement à l'art. 67.

Quant au but accessoire, si on reconnaît qu'il y a des inconvenients à obliger la femme à assigner son mari, il convient alors de confier le droit d'autoriser au président seul, qui, remplissant en quelque sorte une mission paternelle, pourra faire, s'il le juge utile, venir le mari, l'entendre officieusement, et se décider ensuite en pleine connaissance de cause.

Ce pouvoir étant confié au président seul, il y a lieu de modifier l'art. 69 pour ne pas soumettre les magistrats chargés de prendre inscription à l'obligation de demander l'autorisation du président.

ART. 76.

M. le Ministre a admis qu'il fallait permettre d'appeler d'une décision par laquelle le président aurait refusé de revêtir de son visa un acte passé en pays étranger.

Quant à la forme de l'appel, la partie dont le président n'a pas accueilli la requête, n'ayant pas eu de contradicteur, ne peut pas appeler en suivant les règles tracées par l'art. 456 du Code de procédure civile. Il a paru à votre commission, et M. le Ministre partage cet avis, qu'il faut permettre l'appel par requête présentée à la cour, qui statuera comme sur l'appel en matière de référé. — Cette marche a déjà été indiquée par arrêt de la cour supérieure de Bruxelles du 28 novembre 1825.

ART. 5 — *Des dispositions transitoires.*

Votre Commission avait cru voir dans cet article, tel qu'il a été adopté par la Chambre, la possibilité d'un effet rétroactif, si des conseils de famille, usant de la faculté que leur donne l'art. 47, déclaraient qu'il y a lieu de ne prendre aucune inscription à charge du tuteur, et enlevaient ainsi aux mineurs un droit que le Code civil leur accordait d'une manière absolue.

M. le Ministre n'a pas admis l'amendement de votre Commission ; il lui a paru qu'il n'y avait pas d'effet rétroactif dans la disposition adoptée par l'autre Chambre et il en a demandé le maintien.

Votre Commission a de nouveau délibéré sur cette question, et elle s'est

ralliée au système de la Chambre des Représentants. Voici ses motifs : la loi nouvelle n'enlève aucun droit acquis aux mineurs, elle ordonne au contraire à ceux qui les représentent, de maintenir ces droits à l'aide d'inscriptions spéciales ; si elle autorise les conseils de famille à décider qu'aucune inscription ne sera prise, elle ne fait qu'étendre le pouvoir qu'ils ont maintenant, aux termes des art. 2141 et 2143 du Code civil, de restreindre l'hypothèque à certains immeubles, et d'atteindre ainsi le même but d'une manière indirecte.

Il n'est pas contestable que le législateur ait le droit d'autoriser une personne à abandonner un droit établi en sa faveur et auquel il était primitivement interdit de renoncer. Or, ce que le législateur peut faire pour un majeur, il le peut au même titre pour le mineur représenté par le conseil de famille.

La question de rétroactivité écartée, reste à examiner si la disposition est utile, et est entourée de précautions suffisantes. Sous ces rapports la Commission ne peut que lui donner son approbation ; elle a foi dans la sollicitude des juges de paix auxquels M. le Ministre rappellera, comme il l'a promis, l'importance des intérêts confiés à leur garde.

L'article additionnel 1^{er} est incomplet, il ne mentionne que la loi de 1824 ; il doit également déclarer applicable aux transcriptions la loi du 30 mars 1841 qui a augmenté les droits à percevoir.

Votre Commission, modifiant son premier rapport dans le sens des observations qui précèdent, persiste dans les autres propositions qu'elle a eu l'honneur de vous faire et auxquelles s'est rallié M. le Ministre ; et elle espère vivement que les amendements qu'elle a introduits obtiendront votre approbation et ensuite celle de la Chambre des Représentants, avec laquelle elle est d'accord sur les grands principes destinés à doter de plus utiles réformes notre législation hypothécaire.

Chevalier WYNS, Président.

Baron DE PÉLICHY-VANHUERNE.

D'HOOP.

SAVART.

Baron D'ANETHAN, Rapporteur.

PROJET

adopté par la Chambre des Représentants.

ARTICLE PREMIER.

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

DISPOSITIONS PRÉLIMINAIRES.

De la transmission des droits réels.

ARTICLE PREMIER.

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

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

ART. 2.

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

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

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

AMENDEMENT

de la Commission du Sénat.

ARTICLE PREMIER.

Comme ci-contre.

DISPOSITIONS PRÉLIMINAIRES.

De la transmission des droits réels.

ARTICLE PREMIER.

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

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

Si ces baux n'ont pas été transcrits, la durée en sera réduite conformément à l'art. 1429 (C. civ.).

ART. 2.

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 prescrite par l'article premier.

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

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

ART. 3 bis.

Seront valables toutes aliénations faites, toutes hypothèques ou autres charges réelles imposées

Projet adopté par la Chambre des Représentants.

Amendement de la commission du Sénat.

§ II. — DES PRIVILÈGES SUR CERTAINS MEUBLES.

ART. 19 (2102).

Les créances privilégiées sur certains meubles sont :

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

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

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

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

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

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

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

Néanmoins, le prix des machines et appareils

antérieurement à l'inscription requise par l'article 3. dans le cas où ni la révocation, ni l'annulation ne sont de nature à préjudicier à de semblables droits, consentis avant l'action.

Si la demande n'a pas été inscrite, le jugement de révocation ou d'annulation n'aura d'effet, à l'égard des tiers, qu'à dater du jour où il aura été inscrit.

§ II. — DES PRIVILÈGES SUR CERTAINS MEUBLES.

ART. 19 (2102).

Les créances privilégiées sur certains meubles sont :

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

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

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

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

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

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

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

Le privilège établi par les n° 4 et 5 cessera

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

ne sera privilégié que pendant deux ans, à partir de la livraison.

Ce privilège n'aura d'effet que pour autant que, dans la quinzaine de cette livraison, l'acte constatant la vente soit transcrit dans un registre spécial tenu au greffe du tribunal de commerce de l'arrondissement dans lequel le débiteur aura son domicile, et dont le greffier devra donner communication à toutes les personnes qui en feront la demande.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

d'avoir effet si ces objets mobiliers sont devenus immeubles par destination ou par incorporation; *sauf s'il s'agit de machines et appareils employés dans les établissements industriels; dans ce cas et pour ces objets, le privilège sera maintenu pendant deux ans à partir de la livraison; toutefois il n'aura d'effet que pour autant que dans la quinzaine de cette livraison, l'acte constatant la vente soit transcrit dans un registre spécial tenu au greffe du tribunal de commerce de l'arrondissement, dans lequel le débiteur aura son domicile, et à défaut de domicile, au greffe du tribunal de commerce de l'arrondissement dans lequel le débiteur aura sa résidence.*

Le greffier dudit tribunal sera tenu de donner connaissance de cette transcription à toutes les personnes qui en font la demande. La livraison sera établie, sauf la preuve contraire par les livres du vendeur.

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

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

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

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

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

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

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

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

*Projet adopté par la Chambre des Représentants.***ART. 26 (2103).**

Les créanciers privilégiés sur les immeubles sont :

1° Le vendeur, sur l'immeuble vendu, pour le paiement du prix;

2° Les copermutants, sur les immeubles réciproquement échangés, pour le paiement des soultes et retours, et aussi de la somme fixe qui serait déterminée par l'acte à titre de dommages et intérêts dans le cas d'éviction;

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

4° Les cohéritiers ou copartageants, savoir :

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

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

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

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

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

*Amendement de la commission du Sénat.***ART. 26 (2103).**

Les créanciers privilégiés sur les immeubles sont :

1° Le vendeur, sur l'immeuble vendu, pour le paiement du prix;

2° Les copermutants, sur les immeubles réciproquement échangés, pour le paiement des soultes et retours, et aussi de la somme fixe qui serait déterminée par l'acte à titre de dommages et intérêts dans le cas d'éviction;

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

4° Les cohéritiers ou copartageants, savoir :

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

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

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

Suppression du § proposé par le premier rapport.

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.

Projet adopté par la Chambre des Représentants.

ART. 32.

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

ART. 33.

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

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

2° Des soultes ou retours de lots résultant de l'acte d'échange.

Cette inscription comprendra la somme stipulée à titre de dommages-intérêts en cas d'éviction ;

3° Des charges pécuniaires et autres prestations liquides résultant de l'acte de donation.

4° Des soultes et retours résultant de l'acte de partage ou de licitation.

Cette inscription énoncera, s'il en a été fait, les stipulations relatives à la garantie en cas d'éviction.

ART. 34.

Le vendeur, les copermutants, le donateur et le tiers désigné en l'art. 31, les cohéritiers ou copartageants pourront, par une clause formelle de l'acte, dispenser le conservateur de prendre l'inscription d'office.

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

ART. 37.

Les créanciers et légataires ayant, aux termes de l'art. 878 du Code civil, le droit de demander

Amendement de la commission du Sénat.

ART. 32.

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

ART. 32 bis.

La transcription prescrite par l'art. 32 bis et les quatre précédents, vaudra inscription pour le vendeur, le copermutant, le donateur, le cohéritier, le copartageant et pour le prêteur légalement subrogé à leurs droits.

Il en sera de même de la transcription opérée à la requête de se dernier.

ART. 33.

Comme ci-contre, avec suppression de la phrase *tant qu'en faveur du tiers dont il est parlé à l'art. 32.*

ART. 34.

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

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

ART. 37.

Les créanciers et légataires ayant, aux termes de l'art. 878 du Code civil, le droit de demander

Projet adopté par la Chambre des Représentants.

la séparation des patrimoines, conservent ce droit à l'égard des héritiers ou représentants du défunt sur les immeubles de la succession, par l'inscription prise sur chacun de ces immeubles, dans les six mois de l'ouverture de la succession.

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

Les créances et legs pour lesquels il n'aurait été pris aucune inscription dans ce délai, ne cesseront point d'être hypothécaires à l'égard des créanciers personnels de l'héritier, mais l'hypothèque ne datera que du jour de l'inscription.

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

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

ART. 43 (2118).

Sont seuls susceptibles d'hypothèques :

1^o Les biens immobiliers qui sont dans le commerce ;

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

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

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

ART. 56.

Le tuteur ne pourra retirer ces capitaux de la caisse des dépôts et consignations que pour en faire l'emploi qui aura été fixé par le conseil de famille, soit à l'acquittement des dettes des mineurs ou interdits, soit en acquisition d'immeu-

Amendement de la commission du Sénat.

la séparation des patrimoines, conservent ce droit à l'égard des *créanciers* des héritiers ou représentants du défunt, sur les immeubles de la succession, par l'inscription prise sur chacun de ces immeubles, dans les six mois de l'ouverture de la succession.

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

Suppression des trois § proposés par le premier rapport.

ART. 43 (2118).

Sont seuls susceptibles d'hypothèques :

1^o Les biens immobiliers qui sont dans le commerce ;

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

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

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

Les baux faits de bonne foi après la constitution de l'hypothèque devront aussi être respectés ; toutefois s'ils sont faits pour un temps qui excède neuf années, la durée en sera réduite conformément à l'article 1429 du Code civil.

ART. 56.

Le tuteur ne pourra retirer ces capitaux de la caisse des dépôts et consignations que pour en faire l'emploi qui aura été fixé par le conseil de famille, soit à l'acquittement des dettes des mineurs ou interdits, soit en acquisition d'immeu-

Projet adopté par la Chambre des Représentants.

bles ou de rentes sur l'État, soit en prêts sur privilège immobilier ou sur première hypothèque.

ART. 66.

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

ART. 67.

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

ART. 68.

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

ART. 69.

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

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

Amendement de la commission du Sénat.

bles ou de rentes sur l'État, soit en prêts sur privilège immobilier ou sur première hypothèque.

Suppression du § proposé par le premier rapport.

ART. 66.

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

ART. 67.

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

Suppression du dernier § proposé par le premier rapport.

ART. 68.

Comme ci-contre.

ART. 69.

Dans les cas prévus par les articles précédents, et en se conformant aux règles qui y sont prescrites, les parents et alliés des époux jusqu'au troisième degré inclusivement peuvent requérir les inscriptions au nom de la femme.

*Projet adopté par la Chambre des Représentants.**Amendement de la commission du Sénat.***ART. 71.**

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

ART. 76 (2128).

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

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

ART. 5.

A l'égard des tutelles existantes au moment de la mise en vigueur de la présente loi, les conseils de famille pourront prendre les mesures énoncées aux art. 47 et suivants.

A défaut de résolution à cet égard, les subrogés tuteurs sont tenus de veiller à ce que les inscriptions énoncées en l'art. 1^{er} des DISPOSITIONS TRANSITOIRES soient prises en temps utile sur les biens des tuteurs et, au besoin, de les prendre eux-mêmes.

Ces inscriptions pourront aussi être requises par les parents et alliés des mineurs ou interdits, jusqu'au quatrième degré inclusivement.

Elles pourront, en tout cas, être requises d'office par le juge de paix du canton du domicile des mineurs ou interdits, ou par le procureur du Roi près le tribunal de première instance.

ART. 69 bis.

Le juge de paix du canton du domicile marital, et le procureur du roi près le tribunal de première instance pourront requérir d'office ces inscriptions. Le mari pourra également les prendre de son chef.

ART. 71.

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

ART. 76 (2128).

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

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

L'appel sera interjeté par requête adressée à la Cour, qui statuera comme en matière d'appel de référé.

ART. 5.

Maintien de l'article primitif.

Projet adopté par la Chambre des Représentants.

ART. 10.

Les hypothèques légales et judiciaires acquises antérieurement à la mise en vigueur de la présente loi, ne frapperont les immeubles que le débiteur acquerra par la suite, qu'au moyen d'inscriptions ultérieures requises dans les formes qu'elle prescrit. Ces inscriptions auront rang à partir de leur date.

ART. 1^{er} additionnel.

La transcription prescrite par la loi du 3 janvier 1824 est maintenue.

Sont soumis à l'impôt établi par cette loi, non seulement les actes et jugements qui en sont frappés aux termes de ses articles 3 et 5, mais en outre tous partages d'immeubles s'il y a retour ou plus value, et tous actes contenant acquisition, par licitation, de parts et portions indivises de biens immeubles, au profit de l'un des copropriétaires.

Le droit proportionnel sera perçu sur l'import du retour et sur le prix des portions indivises qui n'appartenaient pas à l'adjudicataire.

La transcription des autres actes aura lieu gratis, sauf paiement des frais du timbre et du salaire du conservateur.

Amendement de la commission du Sénat.

ART. 10.

Les hypothèques légales et judiciaires acquises antérieurement à la mise en vigueur de la présente loi, ne frapperont les immeubles que le débiteur acquerra par la suite, qu'au moyen d'inscriptions ultérieures requises dans les formes qu'elle prescrit.

Ces inscriptions donneront rang à l'hypothèque à la date de la transcription des actes soumis à cette formalité et à dater du jour de l'acquisition, dans les cas où cette transcription n'est pas requise. si ces inscriptions sont prises dans le délai de trois mois à partir d'une de ces époques; si elles sont prises après ce délai, elles n'auront rang qu'à leur date.

ART. 1^{er} additionnel.

La transcription prescrite par la loi du 3 janvier 1824 est maintenue.

Sont soumis à l'impôt établi par cette loi, ceux-ci par celle du 30 mars 1844, non-seulement les actes et jugements qui en sont frappés aux termes de ses articles 3 et 5, mais en outre tous partages d'immeubles s'il y a retour ou plus value, et tous actes contenant acquisition, par licitation, de parts et portions indivises de biens immeubles, au profit de l'un des copropriétaires.

Le droit proportionnel sera perçu sur l'import du retour et sur le prix des portions indivises qui n'appartenaient pas à l'adjudicataire.

La transcription des autres actes aura lieu gratis, sauf paiement des frais du timbre et du salaire du conservateur.