

SÉNAT DE BELGIQUE

SESSION DE 1958-1959.

SÉANCE DU 17 JUIN 1959.

Projet de loi complétant l'article 76 de la loi hypothécaire.

RAPPORT

FAIT AU NOM DE LA COMMISSION
DE LA JUSTICE (1)
PAR M. CHOT.

MESDAMES, MESSIEURS,

Le projet de loi a pour but de compléter l'article 76 de la loi hypothécaire du 16 décembre 1851 par l'adjonction d'un troisième alinéa ainsi libellé, « Lorsque celui qui a promis hypothèque ne s'exécute pas, le juge peut décider que le jugement tiendra lieu d'acte hypothécaire. »

Ce projet assimile donc la promesse d'hypothèque à la promesse de vente pour laquelle un jugement peut tenir lieu d'acte de vente.

L'intention des auteurs de la proposition initiale est de permettre plus de sécurité dans les transactions.

(1) Les membres suivants ont participé aux délibérations de la Commission :

MM. ROLIN, président; Ancot, Camby, M^{me} Ciselet, MM. Custers, De Baeck, Derbaix, Dua, Duterne, George, Lagae, Ligot, Neybergh, Nihoul, Oblin, Orban, Pholien, M^{me} Vandervelde, MM. Van Oudenhove, Van Remoortel, Vermeylen et Chot, rapporteur.

R. A 5547.

Voir :

Documents de la Chambre des Représentants :

823 (Session de 1957-1958) :

1. Proposition de loi;
2. Rapport;
3. Rapport complémentaire.

Annales de la Chambre des Représentants :

26 mars, 15 et 22 avril 1958.

BELGISCHE SENAAAT

ZITTING 1958-1959.

VERGADERING VAN 17 JUNI 1959.

Ontwerp van wet houdende aanvulling van artikel 76 van de hypothecaire wet.

VERSLAG

NAMENS DE COMMISSIE VOOR
DE JUSTITIE (1) UITGEBRACHT
DOOR DE HEER CHOT.

DAMES EN HEREN,

Het ontwerp van wet strekt tot aanvulling van artikel 76 van de hypothecaire wet van 16 december 1851, door toevoeging van een derde lid, luidende : « Wanneer degene die hypotheek beloofde, zijn verbintenis niet nakomt, kan de rechter beslissen dat het vonnis zal gelden als akte van hypotheekverlening. »

Het ontwerp stelt dus de belofte van hypotheekverlening gelijk met de belofte van verkoop, waarbij een vonnis als akte van verkoop kan gelden.

De bedoeling van de indieners van het oorspronkelijk voorstel was de rechtszekerheid in de overeenkomsten te bevorderen.

(1) De volgende leden hebben aan de beraadslagingen van de Commissie deelgenomen :

De hh. ROLIN, voorzitter; Ancot, Camby, Mevr. Ciselet, de hh. Custers, De Baeck, Derbaix, Dua, Duterne, George, Lagae, Ligot, Neybergh, Nihoul, Oblin, Orban, Pholien, Mevr. Vandervelde, de hh. Van Oudenhove, Van Remoortel, Vermeylen en Chot, verslaggever.

R. A 5547.

Zie :

Gedr. St. van de Kamer van Volksvertegenwoordigers :

823 (Zitting 1957-1958) :

1. Voorstel van wet;
2. Verslag;
3. Aanvullend verslag.

Handelingen van de Kamer van Volksvertegenwoordigers :

26 maart, 15 en 22 april 1958.

La Chambre a voté cette proposition le 22 avril 1958 par 156 voix et 1 abstention, la transformant ainsi en projet de loi :

Votre Commission a délibéré sur ce projet en ses séances des 5 et 12 mai 1959 et du 2 juin 1959.

De multiples objections y furent faites.

Certains commissaires ont craint que ce genre de contrat ne se généralise au point de devenir une clause de style dans les contrats de vente à tempérament. Il se créerait ainsi une poussière de petites hypothèques qui soulèveraient lors des demandes en mainlevée de multiples difficultés (vie souvent éphémère des petites sociétés de financement). D'autres commissaires ont vu dans le vote de ce projet la restauration des anciennes hypothèques judiciaires que la loi de 1851 avait opportunément abolies.

D'autres enfin ont souligné la garantie illusoire qu'un tel contrat donnerait aux créanciers puisqu'il serait toujours possible au débiteur d'hypothéquer ses biens par acte authentique postérieurement à la promesse d'hypothèque. Même sans fraude la situation du débiteur peut toujours se modifier entre la promesse et le jugement. Il peut décéder, devenir incapable, les biens peuvent avoir fait l'objet d'aliénation, onéreuse ou gratuite, ils peuvent aussi avoir changé de nature.

La créance, d'autre part, peut elle-même varier. Elle peut augmenter du fait des intérêts en cours ou diminuer du fait de versements échelonnés. Le tribunal saisi d'une telle demande se trouvera devant des difficultés multiples. Le plus souvent, les biens hypothéqués ne seront pas spécialisés dans l'acte sous seing privé et le montant de la créance pour laquelle on demandera inscription correspondra rarement au montant de celle contenue dans la promesse.

Les recours dont ces jugements pourront être frappés (appel et cassation) allongeront la période durant laquelle le débiteur de mauvaise foi pourra impunément aliéner ou hypothéquer ses immeubles.

Certains commissaires enfin ont repris les objections d'ordre fiscal soulevées déjà dans le rapport de M. Robyns à la Chambre.

Le fisc ne peut voir favorablement naître une institution qui tend à garantir la sécurité de prêteurs désirant rester inconnus.

On peut ajouter à ces considérations qu'il n'est pas souhaitable de créer, à mi-chemin, entre la créance hypothécaire et la créance chirographaire une nouvelle catégorie qui n'apporterait, en fait, aux créanciers qu'une sécurité illusoire. Il serait au surplus peu équitable de voir les autres créan-

De Kamer heeft dit voorstel op 22 april 1958 met 156 stemmen bij 1 onthouding aangenomen en er aldus een ontwerp van wet van gemaakt.

Uw Commissie heeft over het ontwerp beraadslaagd op 5 en 12 mei en 2 juni 1959.

Er werden talrijke bezwaren geopperd.

Sommige leden vreesden dat dit soort van contracten zo algemeen ingang zal vinden dat het in de contracten van verkoop op afbetaling een stijlfiguur zou kunnen worden. Aldus zouden een aantal kleine hypotheeken ontstaan, die, in geval van verzoek om handlichting, tal van moeilijkheden zouden verwekken (veelal kortstondig bestaan van de kleine financieringsmaatschappijen). Andere brachten er tegen in dat het ontwerp de bij de wet van 1851 met reden afgeschafte gerechtelijke hypotheek weer in het leven zal roepen.

Nog andere leden wezen ten slotte op de denkbeeldige waarborg die zulk een contract aan de schuldeisers zou verlenen, aangezien de schuldenaar na de belofte van hypotheekverlening zijn goederen steeds bij authentieke akte met hypotheek zal kunnen bezwaren. De toestand van de schuldenaar kan tussen de belofte en het vonnis ook zonder bedrieglijk opzet steeds veranderen. Hij kan overlijden, onbekwaam worden, de goederen kunnen onder bezwarende titel of om niet worden vervreemd, zij kunnen ook van aard veranderen.

Verder kan ook de schuldvordering wijzigingen ondergaan. Zij kan groter worden door de lopende interest of kleiner door spreiding van de stortingen. De rechtbank waarbij zulk een eis aanhangig wordt gemaakt, zal voor menigvuldige moeilijkheden komen te staan. Meestal zullen de met hypotheek bezwaarde goederen in de onderhandse akte niet gespecialiseerd zijn en het bedrag van de schuldvordering waarvan de inschrijving wordt gevraagd, zal zelden overeenstemmen met het bedrag dat in de belofte is genoemd.

Beroep tegen deze vonnissen (hoger beroep en cassatie) zal leiden tot een verlenging van de tijd gedurende welke de schuldenaar te kwader trouw zijn onroerende goederen ongestraft zal kunnen vervreemden of met hypotheek bezwaren.

Ten slotte zijn sommige leden teruggekomen op de bezwaren van fiscale aard waarvan reeds sprake was in het verslag van de Kamer, uitgebracht door de heer Robyns.

De fiscus kan niet gunstig staan tegenover een regeling welke de zekerheid wil waarborgen van geldschietters die onbekend wensen te blijven.

Aan deze overwegingen kan nog worden toegevoegd dat het niet wenselijk is tussen de hypothecaire en de chirographaire schuldvordering een nieuwe categorie in te schuiven, die aan de schuldeisers in feite slechts een denkbeeldige zekerheid zal verschaffen. Het zou bovendien niet billijk

ciers chirographaires du débiteur d'une promesse d'hypothèque évincés par un autre créancier chirographaire qui, sous le manteau de l'acte sous seing privé, se serait assuré une situation privilégiée. Il s'agit-là d'un système occulte écartant la publicité instaurée par la loi hypothécaire et constituant une garantie essentielle des parties.

C'est l'ensemble de ces considérations qui a amené la majorité des membres de votre Commission à repousser le projet, par 8 voix contre 3 et 4 abstentions, dans sa séance du 2 juin 1959.

Le présent rapport a été approuvé à l'unanimité.

Le Rapporteur,
J. CHOT.

Le Président,
H. ROLIN.

zijn om sommige chirographaire schuldeisers van iemand die hypotheek heeft beloofd, te laten verdringen door andere chirographaire schuldeisers die zich, onder de dekmantel van een onderhandse akte, een bevoorrechte positie hebben verzekerd. Het zou een niet ingeschreven hypotheek zijn waarbij de openbaarheid wordt omzeild die de hypothecaire wet heeft ingesteld en die een wezenlijke waarborg voor partijen is.

Om al deze redenen heeft Uw Commissie het ontwerp in haar vergadering van 2 juni 1959 afgevozen met 8 tegen 3 stemmen bij 4 onthoudingen.

Dit verslag is met algemene stemmen goedgekeurd.

De Verslaggever,
J. CHOT.

De Voorzitter,
H. ROLIN.