

Chambre des Représentants.

SÉANCE DU 15 MARS 1850.

RÉVISION DU RÉGIME HYPOTHÉCAIRE ⁽¹⁾.

Rapport fait, au nom de la commission ⁽²⁾, par M. LELIÈVRE.

MESSIEURS,

Le système hypothécaire a été de tout temps l'objet des méditations des jurisconsultes et de la sollicitude des législateurs. A son organisation se rattachent les intérêts les plus graves. Intimement lié au crédit public et particulier, il est destiné à établir la confiance qui influe puissamment sur toutes les transactions sociales. D'autre part il a pour objet de protéger les droits privés les plus importants, que l'on ne peut perdre de vue sans remettre en question la propriété elle-même.

La commission ne s'est pas dissimulé les difficultés de la tâche qui lui était confiée. Elle a compris tout ce qu'il y avait de grave à ériger pour ainsi dire un système nouveau sur les ruines d'une législation fonctionnant depuis tant d'années. Le régime en vigueur réclame sans doute des améliorations importantes; les vices qui le déparent, les lacunes qui s'y font remarquer, ont souvent été signalés par les hommes sérieux. On convient généralement qu'il ne répond pas aux besoins de l'époque et qu'il nuit notablement au crédit dont la propriété foncière ne peut se passer; mais en corrigeant ce que l'ordre actuel des choses présente de défectueux, il est essentiel d'éviter un autre écueil, celui de ne pas sauvegarder convenablement des intérêts sacrés qui, sous toutes les législations, ont été entourés d'une protection spéciale.

C'est à ce point de vue que nous avons examiné le projet du Gouvernement. Avant d'aborder la discussion des articles en détail, la commission a cru devoir s'arrêter aux principes qui dominent toute la loi. Sous ce rapport, les règles qui

(1) Projet de loi, n° 4, session de 1848-1849.

(2) La commission était composée de MM. VERHAEGEN, président, D'ELHOUNGNE, DE LIÈGE, DOLEZ, DE THEUX, LELIÈVRE et OSY.

doivent régir la transmission de la propriété ont fixé en premier lieu son attention. Il devait en être ainsi. La translation des droits de propriété est étroitement liée au régime hypothécaire; il doit exister entre l'un et l'autre système une harmonie parfaite; par la nature même des choses, ils reposent sur la même base.

D'après le Code civil en vigueur, le titre seul transfère la propriété. Cette disposition est depuis longtemps l'objet des plus vives critiques; elle est repoussée par l'opinion unanime des juristes, qui ont toujours considéré comme indispensable pour la transmission de la propriété, l'établissement d'une formalité extrinsèque, destinée à donner aux tiers une connaissance suffisante de la mutation.

En droit romain, la tradition seule opérait la translation des droits réels. *Non nudis pactis sed traditionibus dominia rerum transferuntur*, disaient les juristes romains (1).

La tradition était l'acte public qui avertissait les tiers de l'aliénation.

Sous l'empire du droit coutumier, elle fut remplacée par les œuvres de loi ou la réalisation qui consistait dans l'inscription du titre translatif de propriété sur les registres de la cour à laquelle ressortissaient les biens (2).

La réalisation seule conférait un droit réel; sans elle l'acheteur n'acquerrait qu'une simple action personnelle contre le vendeur, et il devait céder le pas à un second acquéreur qui, ayant acheté de bonne foi, aurait fait réaliser son titre d'acquisition (3).

Ce qu'il y a même de remarquable, c'est que les coutumes du Brabant ne considéraient que comme objet mobilier l'action appartenant à l'acheteur en vertu d'un contrat non réalisé (4).

Ce régime fut en vigueur jusqu'au moment de la promulgation de la loi du 11 brumaire an VII, qui consacre également le principe de la publicité en matière d'aliénations.

Aux termes de son art. 26, les actes translatifs des biens et droits susceptibles d'hypothèque devaient être inscrits sur le registre du bureau de la conservation

(1) 20 Cod. de pactis. L. 2. Eodem, § 40, instit. de rerum divisione. — LL. 20 et 31 dig. de acquir. rerum dominio. STOCKMANS, de jure devolutionis, cap. III, n° 5.

(2) Art. 15 et 24 de l'édit perpétuel de 1611, édit. du 16 septembre 1673. WYNANTS, decis. 189, n° 1. — MERLIN, Rép. v° *Gains nuptiaux et de survie*, § 2.

(3) Rien de plus formel que le passage suivant de WYNANTS, decis. 144, n° 11; nous le transcrivons en entier :

« Id moribus nostris ac edictis non sufficit, cum per ea ad perfectam consummatamque traditionem requirantur operæ legis, sic ut iis non intervenientibus contractus maneat in nudis terminis conventionis seu personalitatis (ut vocant practici) et possit venditor, etsi non licitè, rem secundo emptori vendere. Qui secundus, si prior per operas legis investitur, excludit primum emptorem, eo planè modo ut in jure romano, cum non primo sed secundo vacua possessio tradita fuit. » L. 15, cod. de rei vind. MERLIN, Répert. au mot *Nantissement*, § 1^{er}.

(4) STOCKMANS, de jure devolutionis, cap. III, n° 6. — Idem, decis. 122, decis. 150. Il en était autrement sous la coutume de Namur, où l'on suivait le principe : *Actio ad rem mobilem est mobilis, actio ad rem immobilem est immobilis*, règle fondée sur les lois 15 dig. de reg. juris et 143 dig. de verborum significatione. COLONNA, *Arrêts du grand conseil de Malines*, tom. 1^{er}, p. 272. — GRIVEL, decis. 123, n° 2 et suiv.

des hypothèques dans l'arrondissement duquel les biens étaient situés. Jusque-là ils ne pouvaient être opposés aux tiers qui auraient contracté avec le vendeur et qui se seraient conformés aux dispositions de la loi.

Le Code civil crut devoir s'écarter de ces principes protecteurs des intérêts des tiers. La propriété, porte l'art. 711, s'acquiert et se transmet *par l'effet des obligations*.

L'obligation de livrer la chose, porte l'art. 1158, est parfaite *par le seul consentement des parties contractantes. Elle rend le créancier propriétaire et met la chose à ses risques et périls dès l'instant où elle a dû être livrée, encore que la tradition n'en ait point été faite*.

Enfin le législateur qui, lors de la rédaction de l'art. 1583, hésitait encore à se prononcer définitivement sur les effets du contrat de vente vis-à-vis des tiers, trancha définitivement la question dans les art. 2167 et 2181, en ne requérant la transcription *que comme moyen de purger les privilèges et hypothèques*.

Il est toutefois remarquable que le Code civil est loin, sous ce rapport, de contenir un système uniforme. C'est ainsi qu'à l'égard des objets mobiliers, l'acquéreur mis en possession réelle est préféré à celui dont le titre est antérieur en date (art. 1141). Le législateur maintenait donc pour les meubles le principe de publicité qu'il répudie pour les immeubles, principe qu'il consacrait pour les donations (art. 939 et 941) et pour les substitutions (art. 1069 et 1070). D'autre part, tandis que, d'après le Code civil, l'aliénation seule arrêtait le cours des inscriptions et ne permettait plus d'inscrire les hypothèques antérieures, l'on était amené, par une nécessité irrésistible, à prévenir les inconvénients de ce système, en inscrivant, dans l'art. 834 du Code de procédure, une disposition dont la conséquence était de permettre l'inscription des hypothèques antérieures à l'aliénation jusqu'à l'expiration du délai de quinzaine à partir de la transcription, hommage éclatant rendu au principe de publicité qu'on s'obstinait à méconnaître dans certains cas et qu'à chaque instant on était forcé de proclamer ⁽¹⁾.

Il est temps de revenir à de plus saines doctrines. Il n'est personne, en effet, qui ne soit aujourd'hui convaincu des graves inconvénients que fait naître la législation en vigueur, sous le rapport de la transmission de la propriété. Dans l'état des choses, l'acquéreur est forcé de contracter sans la moindre sûreté. Vainement il a pris toutes les précautions commandées par la prudence, il est dépossédé par un acquéreur porteur d'un titre sous seing privé d'une date antérieure et enregistré dans un bureau quelconque du royaume. Sous pareil régime, l'adjudication publique faite en justice ne présente pas plus de sécurité. L'expropriation est consommée solennellement et dans des formes de nature à inspirer la plus juste confiance; eh bien, l'adjudicataire qui, aux termes de l'art. 731 du Code de procédure, n'acquiert d'autres droits à la propriété que ceux appartenant au saisi, peut être privé du bénéfice de son acquisition par suite d'une vente clandestine, antérieure à la dénonciation de la saisie immobilière et dont il n'était permis à personne de prévoir l'existence.

(1) Témoin l'art. 2180 § 6 du Code civil, qui ne fait courir la prescription au profit du tiers détenteur qu'à partir de la transcription du titre d'acquisition.

Le prêteur ne se trouve pas dans une position plus rassurante. Il lui est impossible de connaître d'une manière certaine que l'emprunteur est encore propriétaire des immeubles donnés en hypothèque, et tout à coup il peut voir s'évanouir sa créance la plus légitime, à l'apparition d'un acte secret d'aliénation qui ne lui laisse plus que la ressource d'une action personnelle, trop souvent illusoire, contre celui qui l'a induit en erreur. Pareille législation ébranle profondément le crédit. Sous son empire en effet il ne suffit pas d'acquérir des immeubles d'un individu, sous la foi de ses titres et de sa possession publique ; un acte clandestin l'emporte sur les faits les plus patents et on rend les tiers victimes d'une erreur contre laquelle il leur a été impossible de se prémunir. Des dispositions pouvant donner lieu à de semblables abus ne sauraient se justifier. Elles sont en opposition directe avec les considérations qui ont motivé, relativement à la transcription, les art. 2181 du Code civil et 834 du Code de procédure et qui s'appliquait avec non moins de justesse à la translation des droits réels qu'aux privilèges et hypothèques. On a donc cru nécessaire de requérir, pour la transmission de la propriété à l'égard des tiers, une formalité extérieure de nature à faire connaître les mutations au public, en sorte que personne ne puisse raisonnablement les ignorer. Cette formalité est la réalisation proposée par le projet. Elle consiste dans la transcription, en entier, du titre même de mutation consignée sur le registre du conservateur des hypothèques de l'arrondissement de la situation des biens. La commission a pensé que le projet consacrer, sous ce rapport, une large publicité qui établit le crédit sur des bases solides. La propriété sera en quelque sorte visible à l'œil ; un registre que tout individu pourra consulter fera connaître aux acquéreurs et aux prêteurs la fortune et la position de celui avec lequel ils veulent traiter. Cet ordre de choses, en ranimant la confiance, facilitera les transactions sociales, et, en le décrétant, le projet réalise une amélioration importante réclamée, depuis longtemps, par les esprits pratiques et des hommes d'État éminents.

Après avoir admis en principe la formalité dont nous venons de parler, la commission s'est occupée du mode de son exécution. Dans la discussion qui s'est élevée à cet égard, deux membres ont estimé qu'il convenait de rattacher plus intimement l'hypothèque à l'enregistrement et, par suite, d'attribuer aux receveurs de cette dernière administration, les fonctions des conservateurs chargés de réaliser les actes de mutation. Ce système, qui établit une conservation par bureau d'enregistrement, présente, disait-on, des avantages incontestables en ce qu'il se rapproche de l'ancienne réalisation dont les heureux résultats ont été généralement appréciés dans nos provinces. Il a pour conséquence d'empêcher que la formalité de l'enregistrement ne retarde jamais la tradition réelle de l'immeuble vendu ; il facilite l'adoption de mesures nouvelles relativement aux hypothèques occultes et aux expropriations forcées ; enfin, il est de nature à réaliser des économies et même à produire un accroissement de recettes pour le trésor, par la suppression des conservations des hypothèques et l'augmentation du tarif des droits d'enregistrement et de réalisation.

Ce système est celui que vient de proposer en France la commission ministérielle chargée de préparer un projet de loi relatif à la réforme hypothécaire. Il nous parut assez sérieux pour juger nécessaire d'en référer à M. le Ministre des

Finances et provoquer des explications sur les avantages et les inconvénients d'une mesure de nature à modifier profondément l'organisation en vigueur. M. le Ministre ne crut pas pouvoir se rallier à la proposition, il la combattit même avec énergie dans un mémoire qu'il nous adressa et que nous pensons devoir transcrire textuellement, pour mettre la Chambre à même d'apprécier l'opinion du Gouvernement sur ce point. Voici la teneur de la pièce :

« Ainsi que l'a fait remarquer M. le Ministre de la Justice, en présentant le » projet de loi, il s'agit d'un grand et important problème, à savoir, de garantir » tous les droits, de faire disparaître, au moyen d'une publicité absolue, tout » obstacle à la transmission des biens, d'assurer le crédit de la manière la plus » complète. En exposant les motifs des dispositions en vigueur, le conseiller » d'État *Treilhard* disait : « Les titres que nous vous présentons forment le » complément du Code. L'hypothèque et l'expropriation sont les vrais garants de » l'exécution de toute espèce de contrat, de toute transaction, de toute obligation » de quelque nature qu'elle puisse être. C'est, qu'il me soit permis de le dire, la » clef de la voûte qui couronne cet immense édifice. »

» Cette clef, à quelles mains doit elle être confiée ? C'est à ces termes que l'on » semble pouvoir réduire la question posée par la commission.

» Lorsqu'il s'agit des plus graves intérêts de la société, lorsque notamment le » crédit territorial est en cause, les avantages et les inconvénients d'un mode » d'organisation relativement à un autre doivent être appréciés au point de vue de » ces graves intérêts, sans trop de préoccupation des intérêts, très-secondaires ici, » du trésor public.

» Un système qui se rapprocherait de l'ancienne réalisation, comporterait-il les » avantages que cette dernière a pu avoir jusques vers la fin du dernier siècle ? Ce » qui était bon, ce qui était en harmonie avec l'organisation sociale à une époque » où notre territoire et ses populations étaient fractionnés et soumis à une foule » de coutumes et juridictions, serait-il encore avantageux aujourd'hui que ces » coutumes et juridictions ont fait place à une législation uniforme, à une puissante » centralisation ?

» La suppression des justices seigneuriales prononcée en France par les lois du » 4 août 1789, devait naturellement entraîner, dit M. Merlin, celle des *devoirs* » *de loi*. Mais, en attendant une loi générale pour toute la France sur la manière » de consolider les aliénations et de rendre les hypothèques publiques, il fallait, » pour les pays de nantissement, une loi provisoire qui leur donnât le moyen de » suppléer à des formalités que l'on ne pouvait plus y remplir.

» Cette loi fut celle du 27 septembre 1790. En abolissant toutes les formalités » qui tenaient au nantissement féodal ou censuel, à compter du jour où les tribu- » naux de district seraient installés, elle disposait que la transcription des grosses » de contrats d'aliénation ou d'hypothèque, en tiendrait lieu pour consommer les » aliénations et les constitutions d'hypothèques ; et à qui conférait-elle le soin » d'opérer cette transcription ? Aux greffiers des tribunaux de district de la situa- » tion des biens. C'était apparemment parce qu'il y a une liaison intime entre » l'exercice des actions qui ont pour objet des droits réels et la conservation de ces » droits à l'égard des tiers. Aussi, en établissant le régime hypothécaire de la loi

» du 11 brumaire an vii, qui exigeait la transcription pour consolider la propriété,
» le législateur, par la loi du 21 ventôse an vii et plus tard par le Code, a-t-il
» toujours jugé nécessaire d'établir un bureau de la conservation des hypothèques,
» mais un seul dans chaque arrondissement judiciaire, en le plaçant dans la com-
» mune où siège le tribunal.

» Si, dans le même arrondissement, le tribunal civil et le tribunal de police
» correctionnelle siègent dans deux communes différentes, le bureau sera placé,
» porte l'art. 2 de la loi de brumaire, dans la commune où siègera le tribunal
» civil.

» C'est devant les tribunaux d'arrondissement qu'ont lieu la purge, l'expropria-
» tion forcée et les ordres entre les créanciers. La transcription du contrat, celle
» de la saisie immobilière, la délivrance des états et certificats constatant la situa-
» tion hypothécaire, la radiation des inscriptions, toutes ces formalités s'accom-
» plissent, pour tous les immeubles compris dans une même poursuite et situés
» dans le même arrondissement, par un seul fonctionnaire établi dans le lieu de la
» résidence des officiers ministériels qui prêtent leur ministère aux parties pour la
» poursuite.

» Dans le système du fractionnement cantonal, les formalités, les relations et
» les voyages se multiplieraient chaque fois qu'il s'agirait d'immeubles situés dans
» deux ou plusieurs cantons, et, dans le même cas, les créanciers et les acqué-
» reurs auraient déjà eu à multiplier des formalités d'inscription et de réalisation
» pour lesquelles il suffit, dans le système actuel, de s'adresser au chef-lieu de
» l'arrondissement. La réalisation entraînerait même la nécessité de se faire déli-
» vrer par les notaires autant d'expéditions qu'il y aurait de cantons où la réalisa-
» tion devrait avoir lieu.

» Nous venons de parler des formalités indispensables pour la conservation des
» droits réels et pour l'exercice de ces droits devant les tribunaux. Il faut y ajouter
» les états et certificats dont la délivrance précède les emprunts hypothécaires et
» les aliénations à titre onéreux. Ce n'est pas tout encore : n'y a-t-il pas une foule
» de cas où l'on a besoin de s'enquérir de l'avoir net d'un homme auquel on n'a
» pas le droit de demander son bilan, si l'on ne s'en abstient d'ailleurs par conve-
» nance ou par prudence ? Vous voulez vous assurer du succès d'une poursuite
» contre un débiteur non hypothécaire ; vous avez besoin de connaître les res-
» sources réelles d'un associé, d'un commerçant, ou d'un industriel avec lequel
» vous désirez traiter, si vous ne l'avez déjà fait ; pour l'établissement de vos
» enfants, vous jugez prudent de vous assurer de la position de fortune de ceux
» qui s'offrent à vous ou que vous recherchez ; que faut-il faire lorsque vous
» n'avez de connaissance exacte de l'importance et de la situation des immeubles
» pas plus que de leur passif hypothécaire ? S'il n'y avait, pour tout le royaume,
» qu'un seul bureau de la conservation des hypothèques, vous y trouveriez (et
» l'on sait si les communications postales sont sûres et faciles), pour tous les
» immeubles possédés par quelqu'un dans le pays, le tableau des charges qui les
» grèvent, et, sous le nouveau régime qui est proposé, vous y trouveriez en outre
» le tableau des immeubles même non grevés, dont les titres, tels que ventes,
» échanges, donations, testaments, partages de successions, etc., devront être
» transcrits ou réalisés. Ces facilités se réduisent déjà notablement dans le système

» du fractionnement par ressort judiciaire. Vous pouvez supposer, ce qui est assez
 » général, que l'avoir immobilier d'un individu, à moins que l'habitation de
 » celui-ci n'approche des limites de l'arrondissement où il a le siège de ses affaires,
 » est concentré dans cet arrondissement, et, en cette supposition, il suffit de vous
 » adresser au bureau de la conservation des hypothèques, établi au chef-lieu.
 » Mais de combien n'augmenteraient pas les entraves dans le système du fraction-
 » nement cantonal? Nous croyons superflu de nous y appesantir et nous pensons
 » que la commission, en se plaçant au point de vue de l'ensemble des avan-
 » tages que doit procurer la publicité du bilan de chaque propriétaire, n'hésitera
 » pas à reconnaître la nécessité de déroger le moins possible à l'unité, à la centra-
 » lisation dans l'établissement des bureaux de la conservation des hypothèques.

» Le seul inconvénient qu'on reproche au projet de loi, qui suppose le main-
 » tien des conservations d'arrondissement, consiste en ce que la formalité de
 » l'enregistrement retarderait la tradition réelle de l'immeuble vendu. S'il le
 » fallait, cet inconvénient serait très-facile à éviter. Rien n'empêcherait d'apporter
 » une exception à l'art. 41 de la loi du 22 frimaire an VII pour les actes sujets à
 » réalisation, en permettant aux notaires d'en délivrer, avant l'enregistrement de
 » l'original, les copies destinées à être déposées au bureau de la conservation des
 » hypothèques. Par ce dépôt, le but de l'art. 41 se trouverait également atteint.
 » L'exception pourrait même être étendue aux actes qui servent de base aux
 » inscriptions hypothécaires.

» Examinons la question sous une autre face, et c'est ici que nous arrivons au
 » choix des mains dans lesquelles il faut placer la clef de voûte dont parlait
 » M. Treilhard. Le législateur de l'an VII et les auteurs du Code ont dû se préoc-
 » cuper vivement de ce choix, si l'on en juge par les précautions qu'ils ont
 » prises.

» C'est la loi qui règle les obligations, les salaires et la responsabilité des fonc-
 » tionnaires chargés d'accomplir les formalités qu'elle prescrit pour la conserva-
 » tion des droits réels; c'est elle qui sévit contre eux pour toute infraction à ses
 » dispositions, en prononçant jusqu'à 1,000 francs d'amende et la destitution en
 » cas de récidive, sans préjudice des dommages et intérêts des parties; elle
 » impose même au Gouvernement des règles pour la gestion intérimaire des
 » bureaux dont les titulaires sont absents, empêchés ou décédés (art. 12 de la loi
 » du 21 ventôse an VII).

» Les fonctionnaires qu'elle a institués sous le nom de conservateurs des hypo-
 » thèques ne peuvent, comme tels, être assimilés à ceux dont la mission principale
 » est de recouvrer les impôts; il y a peut-être plus d'analogie entre eux et les
 » notaires qui remplissent aussi des formalités établies par les lois civiles et sont
 » salariés par ceux qui les requièrent, sans avoir une responsabilité aussi grave
 » que celle des conservateurs, sans qu'ils aient même à fournir de cautionnement.

» A défaut par l'État d'assumer la responsabilité de ces derniers, qu'advviendrait-il
 » le jour où leur solvabilité, leur probité et leur expérience pourraient être mises
 » en doute par le public, qui, pour les formalités dont dépend la conservation des
 » droits réels, n'a pas la faculté de choisir comme lorsqu'il s'agit d'employer un
 » notaire?

» Nous voulons croire que les conservateurs des hypothèques, fussent-ils sans

» fortune, n'eussent-ils pas fourni de cautionnement et leur rémunération fût-elle
» fixe et au-dessous de ce qu'elle doit être légitimement, ne s'exposeraient pas, par
» négligence, oubli ou prévarication, à perdre leur état et leur honneur; mais il
» faut autre chose pour assurer tous les intérêts, et gardons-nous de faire naître
» dans le public la moindre crainte de ces possibilités, contre lesquelles un caution-
» nement proportionné à l'importance de l'arrondissement, une position élevée et
» une rémunération en rapport avec la nature des attributions, avec l'étendue du
» travail et de la responsabilité, offriront toujours la meilleure garantie.

» C'est assez dire que, sous le rapport du personnel, les plus graves inconvénients
» seraient attachés au système d'après lequel il faudrait multiplier les conservations
» des hypothèques au point d'en établir une dans chaque canton. Au lieu de vingt-
» six il en faudrait deux cents.

» Il est rare qu'un receveur de l'enregistrement ait à s'occuper des difficultés
» auxquelles donnent lieu les dispositions du Code sur les privilèges et hypothè-
» ques. Ces difficultés sont fréquentes et les recueils de jurisprudence attestent que
» les conservateurs y sont souvent mêlés. La capacité des parties, la portée des
» mandats, dans les main-levées d'inscriptions, doivent particulièrement fixer leur
» attention. Aujourd'hui ils sont choisis parmi d'anciens fonctionnaires qui ont sou-
» vent passé plusieurs années dans les emplois supérieurs; leur aptitude et leur
» expérience préviennent des tâtonnements et des discussions qui ne devraient pas
» étonner chez la plupart des receveurs de canton, préoccupés surtout de leur
» responsabilité, discussions qui seraient d'autant plus fâcheuses qu'elles abouti-
» raient à des procès.

» D'autre part, en supposant que la plupart des receveurs de canton fussent à
» même de fournir des sûretés suffisantes, il y aurait autant d'injustice que d'im-
» prudence à conférer à chacun d'eux la conservation des hypothèques pour le
» canton, à ajouter à sa responsabilité envers le trésor une nouvelle et grave
» responsabilité envers les particuliers, et à exiger de ce chef un cautionnement
» spécial, sans lui accorder les salaires dont la recette, sous forme d'impôt, serait
» loin de produire un supplément de remises suffisant pour couvrir seulement le
» surcroît de frais de bureau que les nouvelles attributions entraîneraient.

» Enfin, au lieu d'obtenir une augmentation de recettes, on s'exposerait même
» à voir diminuer le produit des droits de mutation, produit de huit millions qui
» ne se maintient que par le contrôle incessant dont les détails ont déjà été exposés
» à la commission. Ce contrôle s'affaiblirait certainement si les préposés, qui y
» suffisent à peine aujourd'hui, recevaient de nouvelles attributions auxquelles
» ils apporteraient d'autant plus de soins qu'elles leur seraient moins familières
» et entraîneraient beaucoup plus de responsabilité. »

La question ayant de nouveau été mise aux voix au sein de la commission, quatre membres, déterminés par les considérations déduites dans la lettre ministérielle, se prononcèrent en faveur du système de conservation des hypothèques par arrondissement, tel qu'il est énoncé au projet; deux membres, au contraire, maintinrent la proposition combattue par le Ministre, tout en convenant qu'il n'était guère possible d'en réaliser l'exécution sans le concours du Gouvernement. La majorité a du reste pensé qu'il ne convenait pas, à l'occasion d'une réforme vivement désirée, d'adopter des mesures qui auraient pour résultat nécessaire de la retarder.

Des hypothèques judiciaires, etc.

Le projet supprime l'hypothèque judiciaire et la remplace par une opposition qui a pour conséquence d'empêcher toute hypothèque ou aliénation de la part du débiteur, opposition qui ne confère aucun droit exclusif à celui au nom duquel elle est faite.

Cette partie du projet a soulevé une assez vive discussion. Un membre a cru devoir l'appuyer, parce que, selon lui, dans l'état actuel des choses, la qualité de créancier hypothécaire est le prix de la course. Au mépris de l'art. 2093 du Code civil, un créancier obtient un droit de priorité, *alors qu'il n'existe en sa faveur aucune cause légitime de préférence*.

Semblable législation a même pour résultat de favoriser celui qui agit avec le plus de rigueur et qui anéantit ainsi le crédit du débiteur, tandis que le créancier indulgent, qui a cru pouvoir accorder des délais et des facilités de paiement, voit sa créance impitoyablement sacrifiée. Ce système, loin de favoriser le crédit particulier, le ruine complètement.

Dans l'opinion du même membre, l'hypothèque judiciaire consacre encore, sous d'autres rapports, des résultats peu équitables. C'est ainsi qu'un créancier, éloigné du lieu où réside le débiteur, se voit primé par d'autres qui, ayant été mis à même de connaître la situation de ce dernier, ont exercé des poursuites dont leur position seule leur a révélé la nécessité.

D'autre part, le maintien de l'hypothèque judiciaire a pour conséquence d'épuiser en frais une partie du gage commun. Un créancier se pourvoit en justice, les autres sont forcés de suivre la même voie, ce qui donne lieu à des frais de poursuite absorbant une partie notable du prix des immeubles du débiteur.

Le même membre a fait observer qu'en matière de commerce la législation en vigueur a souvent provoqué des faillites, les créanciers n'ayant d'autre moyen, pour effacer la préférence obtenue par l'un d'eux, que de recourir à cette mesure extrême; qu'en matière civile, au contraire, un créancier acquiert par l'hypothèque judiciaire un droit de priorité, *alors que son débiteur est en état de déconfiture*, ce qui certes n'est ni juste ni équitable.

Enfin il a dit qu'en droit romain une sentence ne produisait pas le résultat que lui attribue le Code civil ⁽¹⁾.

Que le système que celui-ci consacre a pour conséquence de déprécier des biens considérables en les affectant à des créances purement éventuelles et incertaines, ce qui en entrave la disponibilité pour un temps souvent indéfini; que d'ailleurs, cet état de choses présente le grave inconvénient d'autoriser le créancier à frapper, de sa propre autorité, tels immeubles de son débiteur qu'il juge convenable d'atteindre, fût-ce même pour une créance de peu de valeur; qu'en outre, sous ce régime, celui qui obtient jugement et acquiert ainsi une hypothèque frappant les biens présents et futurs, est mieux traité que le créancier hypothécaire qui a stipulé des garanties dont en général la loi ne permet pas l'extension aux biens à venir.

(1) POTHIER, *Pandect.*, t. III, p. 167, n° 42, 46. Il en était de même sous l'ancienne jurisprudence reçue en nos provinces. DULAURY, Arrêts du grand conseil de Malines, arrêt 177.

Une législation qui rend la condition du créancier chirographaire plus favorable que celle du créancier hypothécaire ne peut échapper à une réforme qui fasse cesser semblable anomalie.

Ces considérations n'ont pas convaincu la commission qui, à la majorité de trois voix contre une, a cru devoir maintenir l'hypothèque judiciaire, en la restreignant toutefois aux biens présents et futurs qui seront spécialement désignés dans les inscriptions.

Elle a pensé qu'il faut accorder certains avantages à celui qui exerce son droit en temps utile, et qu'il est impossible de placer sur la même ligne le créancier diligent, soigneux de ses intérêts, et celui qui, par incurie, néglige de veiller à la conservation de ses droits.

Ce qui a principalement déterminé la majorité à maintenir l'hypothèque judiciaire, c'est qu'elle n'a vu, dans l'exécution de la mesure, aucune atteinte réelle portée au crédit; dans le système du projet au contraire, du moment que l'opposition est pratiquée au moyen de l'inscription énoncée en l'art. 9, le débiteur se trouve frappé d'incapacité d'hypothéquer ses immeubles ou de les aliéner de quelque manière que ce soit; il se trouve donc placé dans une position plus défavorable que celle qui lui est faite par le système adopté par la commission.

D'un autre côté le créancier est tenu, aux termes de l'art. 12, de commencer, dans un assez bref délai, les poursuites en expropriation, ce qui ne lui permet pas d'accorder au débiteur des délais pouvant faciliter à ce dernier l'exécution de ses obligations et soutenir son crédit.

Du reste la commission, fidèle au système de spécialité, base d'un bon système hypothécaire, a cru qu'il était impossible d'admettre des inscriptions frappant d'une manière générale les biens présents et à venir du débiteur.

Les immeubles sur lesquels les inscriptions seront requises devront être détaillés dans les inscriptions, et si celles-ci sont portées sur *plus d'immeubles différents* qu'il n'est nécessaire à la sûreté des créances, l'action en réduction est ouverte en faveur du débiteur.

Ces dernières dispositions apportent certainement des améliorations importantes au régime actuel et diminuent notablement les inconvénients qu'il a pu présenter.

La dernière question qui a occupé la commission, dans la discussion générale du projet, est celle relative aux hypothèques occultes des mineurs et des femmes mariées. Le système établi par le Code civil a soulevé les plus vives réclamations. La législation actuelle arrête l'essor du crédit foncier. Le capitaliste qui, même en consultant le registre du conservateur des hypothèques, ne peut connaître les charges affectant les immeubles qui lui sont présentés en hypothèque, n'ose engager ses fonds, et les négociations les plus utiles éprouvent des entraves contraires aux intérêts de l'agriculture et de la propriété en général.

Ne pardons pas de vue la position pénible où se trouve le prêteur. Souvent un immeuble a été l'objet d'aliénations successives, avant d'être entré dans le domaine du possesseur actuel. Eh bien, l'on est forcé de rechercher si l'un ou l'autre des précédents propriétaires a été tuteur, s'il a été marié, quelles reprises, quelles actions en indemnité peuvent être exercées par l'une ou l'autre des femmes mariées.

Le capitaliste est réduit à des investigations sur des faits à l'égard desquels il ne peut souvent obtenir une sécurité complète, situation d'autant plus équivoque que la prescription ne court point contre les mineurs et les interdits et qu'elle est également suspendue, pendant le mariage, dans tous les cas où l'action de la femme doit réfléchir contre le mari (art 2252 et 2256 du Code civil). Le prêteur est ainsi exposé à voir son hypothèque ruinée par des prétentions dont les causes remontent à une époque bien éloignée.

D'un autre côté, dès l'acceptation de la tutelle, les biens du tuteur sont frappés d'une hypothèque générale, non-seulement pour l'acquittement des créances nées et certaines, mais aussi pour sûreté de réclamations éventuelles, en un mot, pour tous les actes de la tutelle. Cet ordre de choses frappe évidemment d'indisponibilité et place hors du commerce les biens du tuteur pour un temps très-long et souvent indéterminé.

Les inconvénients que présente la législation actuelle, sous le rapport des hypothèques légales des femmes mariées, ne sont pas moins sérieux. Les biens du mari et ceux de la communauté sont vinculés de manière à inspirer les plus légitimes défiances à ceux qui veulent traiter avec un individu qui a été engagé dans les liens du mariage, et il suffit même que l'un des précédents propriétaires n'ait pas fait intervenir dans l'acte la femme de son vendeur pour que la solidité d'une acquisition puisse être compromise.

La commission a donc pensé qu'à cet égard le système de la publicité devait prévaloir, et que la règle protectrice du crédit foncier : *nulle hypothèque sans inscription*, devait s'appliquer à tout créancier quelconque.

On a craint que cette innovation ne portât atteinte aux intérêts des mineurs et des femmes mariées, mais il n'est pas impossible de les sauvegarder par des mesures efficaces qui présentent des garanties suffisantes. Sous l'ancien droit coutumier de nos provinces, l'hypothèque acquise par les œuvres de loi avait la préférence sur celle des mineurs ⁽¹⁾ et certes on n'a jamais fait à cette législation le reproche de sacrifier des droits qu'elle avait à cœur de sauvegarder. Les femmes mariées ne jouissaient pas alors d'une hypothèque légale telle que l'a établie le Code civil, et jamais cet ordre de choses n'a été signalé comme présentant les dangers que l'on redoute.

Une femme peut, dans son contrat de mariage, stipuler convenablement ses intérêts et s'assurer une hypothèque pour sûreté de sa dot et de ses conventions matrimoniales.

S'agit-il de créances d'une date postérieure au mariage, tout inconvénient sérieux ne disparaît-il pas si l'on autorise non-seulement la femme, mais d'autres agents à requérir une inscription qui conserve ses droits. Les ascendants des époux, leurs parents et alliés jusqu'au troisième degré inclusivement, le juge de paix, le procureur du roi peuvent remplir au besoin cette mission de protection, si la femme éprouve quelque repugnance à recourir aux précautions de nature à

(1) STOCKMANS, decis. 96, n° 9. — WYNANTS, *Remarques sur Legrand*, n° 115, 193 et 663, professe une doctrine exclusive de toute hypothèque au profit des mineurs. — Voir aussi le même auteur, decis. Brabant, decis. 108, n° 2.

sauvegarder ses créances. N'oublions pas du reste qu'il s'agit ici des intérêts de personnes majeures qui ne sont pas dans l'impossibilité de les assurer. C'est ce dernier motif qui a engagé le législateur hollandais à supprimer complètement l'hypothèque des femmes, en se rapportant purement et simplement sur ce point à la vigilance individuelle.

Du reste, l'on peut d'autant moins hésiter à supprimer l'hypothèque occulte des femmes mariées que l'on sait combien il est facile de l'é luder. La femme, en s'obligeant envers les tiers solidairement avec son mari, anéantit cette hypothèque qui par conséquent n'offre en réalité qu'une ombre de sécurité.

L'hypothèque légale des mineurs paraît aussi pouvoir être remplacée par des garanties protégeant suffisamment leur patrimoine. Obliger le conseil de famille, dès l'ouverture de la tutelle, à désigner les immeubles qui seront frappés d'hypothèque pour la gestion de la tutelle ; astreindre le tuteur à rendre compte, à des époques périodiques, des capitaux mobiliers qu'il a reçus et de l'excédant des revenus sur les dépenses ; faire déposer les valeurs mobilières du mineur dans une caisse publique, lorsque le tuteur ne possède pas d'immeubles, ou n'en possède que d'insuffisants pour garantir sa gestion ; ne lui permettre de retirer les fonds qu'avec l'autorisation du conseil de famille et seulement pour en faire un emploi déterminé ; défendre au greffier du juge de paix de délivrer expédition des délibérations du conseil de famille, si l'on ne justifie pas de l'inscription requise sur les biens du tuteur ; enfin, prendre des dispositions suffisantes pour que l'existence des tutelles soit connue et que les juges de paix puissent surveiller les opérations de tous les tuteurs, à notre avis pareille législation présente plus de garanties qu'une hypothèque légale qui, aujourd'hui, est souvent illusoire.

Qu'on ne se le dissimule pas en effet ; sous l'empire du Code civil, aucune sûreté n'est ménagée lorsque les tuteurs légaux ne possèdent pas d'immeubles ou n'ont que des propriétés insuffisantes. Tout l'avoir mobilier est laissé à leur disposition et la loi n'autorise personne à exiger des garanties.

Il y a plus ; nul n'ignore à quelles lenteurs, à quelles difficultés sérieuses donne lieu l'action hypothécaire dirigée contre les tiers détenteurs des immeubles qui ont appartenu aux tuteurs et qui souvent ont subi de nombreux morcellements. Aussi la commission qui, en France, vient de rédiger un projet de révision du système hypothécaire, n'a pas craint de préférer à l'hypothèque légale ordinairement si vaine, des mesures réglementaires de la gestion des tuteurs et assurant sa régularité ; et lorsqu'on remarque que la législation actuelle décrète la ruine du crédit, un législateur prévoyant peut-il hésiter à faire prévaloir les considérations puissantes d'intérêt général, lorsqu'il n'est pas même nécessaire de leur sacrifier des intérêts privés ?

Ces difficultés résolues, la commission a abordé l'examen des articles ; nous allons, Messieurs, vous présenter le résultat de ses observations.

ARTICLE PREMIER.

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

DISPOSITIONS PRÉLIMINAIRES.**SECTION PREMIÈRE.****DE LA TRANSMISSION DES DROITS RÉELS.**

ART. 1^{er}. « Tous actes portant transmission entre-vifs, de droits réels immobiliers autres
 » que les servitudes apparentes, privilèges et hypothèques devront, pour pouvoir
 » opérer à l'égard des tiers, être rendus publics par la voie de la réalisation dans
 » les formes ci-après prescrites.

» Il en sera de même de toute renonciation à ces droits ainsi que des actes de
 » partage et de licitation de biens immobiliers et de baux excédant neuf années
 » pour tout ce qui dépasse ce terme. »

Cette disposition est fondée sur la nécessité de l'établissement d'une formalité destinée à rendre manifeste, à l'égard des tiers, la translation des droits immobiliers. Elle consacre le grand principe de la publicité. Le projet a cru devoir l'appliquer non-seulement aux actes emportant transmission entre-vifs de droits immobiliers, mais aussi à toute renonciation à ces droits, aux partages et licitations de biens immeubles et aux baux excédant neuf années.

La commission a pensé qu'il était également nécessaire de l'étendre à tous actes, tous jugements portant résolution, révocation ou rescision de droits immobiliers, les motifs qui ont dicté la disposition nouvelle justifiant parfaitement cette extension. Tout acte contenant mutation doit être rendu public.

Il en est de même des baux contenant quittance de trois années de loyer ou au-delà. Un bail dont la durée n'exécède pas neuf ans, est considéré comme un acte d'administration. A ce titre, il est dans les limites du droit du tuteur, de l'usufruitier et du mari administrateur des biens de son épouse (art. 595, 1429 et 1430 du Code civil). Mais lorsqu'il contient quittance de trois années de loyer ou au-delà, il déprécie la valeur de la propriété, il rend la jouissance stérile pendant plusieurs années. L'intérêt de l'acquéreur et des créanciers hypothécaires peut aussi être lésé par un acte de cette nature, il est dès lors nécessaire de le soumettre à la réalisation.

En France, le projet élaboré par une commission spéciale propose de considérer la transcription comme indispensable pour l'établissement des servitudes apparentes. Nous pensons que c'est avec raison que le Gouvernement n'a pas adopté semblable disposition. Les servitudes apparentes se manifestant par des faits patents qui excluent toute erreur possible de la part des tiers, la simple inspection des lieux suffit pour informer ces derniers du véritable état des choses, et dès lors il est inutile de prescrire des formalités ultérieures qu'il ne faut jamais multiplier sans de graves motifs.

Quant aux privilèges et hypothèques, le projet a admis à leur égard un mode de publicité en rapport avec la nature de ces droits réels, c'est-à-dire, l'inscription sur les registres du conservateur.

On s'est demandé si, en présence de la disposition de l'art. 1^{er} du projet, le donataire sera encore astreint à transcrire son titre aux termes de l'art. 959 du Code civil, et si le grevé de substitution devra remplir la même formalité prescrite

par l'art. 1069 du même Code. La négative est évidente ; la réalisation destinée à transférer la propriété vis-à-vis des tiers, a la même valeur que la transcription requise par le Code civil dans les dispositions particulières que nous venons d'indiquer ; par conséquent, lorsque la formalité introduite par la loi nouvelle aura été observée, le but que se proposait le législateur français est complètement atteint.

Du reste, il est entendu que la réalisation n'est exigée que dans l'intérêt des tiers. Entre les parties contractantes, tous actes, toutes conventions continueront de recevoir leurs effets et de donner lieu aux actions personnelles qui en découlent naturellement.

D'un autre côté, si un second acquéreur qui a fait réaliser son contrat, est préféré à celui qui, porteur d'un titre antérieur, a négligé de remplir cette formalité, c'est sous condition que l'acquisition ait lieu de bonne foi. Si en effet, il avait connaissance de la première convention, il serait évidemment repoussé par l'exception de dol. Ce principe est consacré par l'art. 1141 du Code civil relativement aux meubles ; il s'appliquera nécessairement aux immeubles sous l'empire de la loi en discussion ; il est conforme d'ailleurs à l'ancienne jurisprudence ⁽¹⁾. Le second acheteur pour être préféré au premier, devra donc avoir contracté *sans fraude* avec le vendeur.

Conformément aux principes déjà admis par les anciennes coutumes, la réalisation n'a été requise pour la transmission de la propriété que relativement aux actes entre-vifs ; il n'en est pas question, du moins à cette fin, en ce qui concerne les dispositions testamentaires. Il est évident qu'en ce cas la réalisation est inutile, puisqu'au moment où s'opère la translation des droits réels, il est impossible que l'objet de la libéralité puisse encore passer en d'autres mains par une fraude ou un changement de volonté du testateur ⁽²⁾.

La commission propose en conséquence de rédiger l'art. 1^{er} en ces termes :

« Tous actes emportant transmission entre-vifs de droits réels immobiliers, sauf
» les servitudes apparentes, les privilèges et hypothèques, n'auront d'effet à
» l'égard des tiers qu'au moyen de la réalisation dans les formes ci-après
» déterminées.

» Toute renonciation aux droits de même nature, toute résolution, rescision
» ou révocation de ces droits, soit volontaire, soit prononcée en justice, les actes
» de partage et de licitation d'immeubles, les baux de plus de neuf années en
» tant qu'ils excèdent ce terme, ceux de moindre durée contenant quittance de
» trois ans de loyers ou au delà, sont soumis à la même formalité.

ART. 2. La commission propose de rédiger cet article dans les termes suivants :

« Les actes authentiques et ceux sous seing privé reconnus en justice ou devant
» notaire, seront seuls admis à la réalisation. »

Cet article a soulevé l'importante question de savoir si les actes sous seing

⁽¹⁾ Voir DROSMEL, sur la Coutume de Namur, quest. 44, il rapporte une sentence rendue en ce sens par le conseil de Namur, en date du 22 octobre 1666.

⁽²⁾ Arrêt de la cour de Bruxelles du 19 janvier 1826. (SAPPOURCHE, tome 1^{er} de 1827, page 271-276. — Jurisprudence du XIX^e siècle, 1847, 2^e partie, page 353.)

privé doivent être admis à la réalisation. A la majorité de trois voix contre deux, la commission s'est prononcée pour la négative. Voici les motifs sur lesquels cette résolution est fondée. La loi en discussion a pour objet de rendre la propriété certaine et de l'adjuger irrévocablement à celui auquel elle sera attribuée par un titre public, solennel et irrécusable.

Or, l'acte sous seing privé ne peut pas remplir ce but. Ce document dont l'existence est remise en question par une simple dénégation, ne présente pas les caractères qui puissent offrir aux tiers les garanties suffisantes.

Un second acquéreur maintiendrait, avec fondement, que son titre doit prévaloir, en méconnaissant la réalité du premier contrat. Aucun capitaliste ne pourrait avec sécurité engager ses fonds sous la foi de pareil acte, la solidité de son hypothèque dépendant d'une vérification à l'aide de la preuve testimoniale et d'une expertise par comparaison d'écritures. Or, puisque la loi tend à assurer le crédit, il est essentiel qu'elle emploie des mesures efficaces pour arriver au résultat proposé. Elle doit donc nécessairement écarter tous actes dont l'existence est incertaine et dépend des voies d'instruction tout à fait conjecturales. Sous ce rapport on ne peut admettre à la réalisation que les actes authentiques et les actes sous seing privé reconnus en justice, documents qui seuls présentent le caractère de certitude nécessaire pour répondre aux vues du législateur, et qui, vis-à-vis des tiers, démontrent la vérité de la convention *probat rem ipsam*, suivant les expressions énergiques de Dumoulin.

Ce n'est pas tout : on connaît quelles imperfections, quelles défectuosités se rencontrent souvent dans ces actes sous seing privé. On ne saurait donc, sans inconvénient, les prendre pour point de départ de l'ordre des choses que la loi nouvelle veut créer dans des vues élevées d'intérêt général. Enfin, l'obligation de recourir à un acte authentique pour opérer la transmission des droits réels vis-à-vis des tiers, est destinée à régulariser la propriété des droits territoriaux, à empêcher qu'elle ne soit remise en question, nombre d'années après le contrat, à l'aide d'une dénégation de signature, et à donner à l'hypothèque une base solide. Cette mesure a, dans l'intérêt du crédit, des avantages incontestables, qui ont engagé la commission à se rallier au projet du Gouvernement.

Sans doute, elle peut présenter quelques inconvénients comme il s'en rencontrera toujours dans les institutions humaines, mais ils ne peuvent balancer les avantages d'un système qui imprimera à la propriété un caractère de fixité irréfragable et qui favorisera les transactions sociales les plus importantes, en les environnant de solides garanties.

Ces considérations d'un ordre supérieur doivent dominer une question à laquelle se rattachent de si graves intérêts; il est impossible de la réduire à des proportions étroites et peu dignes d'un législateur, au moyen de quelques critiques de détail, impuissantes pour entraver des améliorations réclamées par le crédit public et particulier.

ART. 3. La commission propose de rédiger l'art. 3 en ces termes :

« La réalisation se fera par la transcription en entier du titre sur les registres » du bureau de la conservation des hypothèques dans l'arrondissement duquel

» les biens sont situés. Le conservateur sera tenu d'en donner reconnaissance au requérant. »

Nous avons pensé, qu'à l'exemple de ce qui a eu lieu aujourd'hui pour la transcription requise pour la purge des hypothèques, il était essentiel d'exiger la transcription en entier du titre sur les registres du conservateur. L'importance de la formalité prescrite par le projet et les effets qu'elle est destinée à produire justifient cette disposition. Les tiers intéressés à acquérir une connaissance parfaite des conditions des actes soumis à la réalisation doivent pouvoir en obtenir une copie littérale du fonctionnaire désigné par la loi.

La transcription, par extrait, au moyen de certaines annotations peut d'ailleurs présenter des inconvénients qu'il est de la prudence du législateur de prévenir dans une matière aussi grave; des erreurs fâcheuses peuvent en résulter. Du reste, si, relativement aux privilèges et hypothèques et par des considérations dont nul n'a jamais contesté le fondement, l'art. 2181 du Code civil a exigé la transcription du titre en entier, des motifs non moins sérieux réclament la même disposition en ce qui concerne la transmission de la propriété.

A l'occasion de cet article, la commission a examiné le système cadastral déduit dans l'exposé des motifs du projet et elle a cru devoir le rejeter à l'unanimité.

L'indication par les plans cadastraux donne lieu à trop d'erreurs pour qu'on puisse faire dépendre de documents présentant si peu de garantie de certitude, la transmission de la propriété et les actes les plus importants. L'expérience a démontré combien il est difficile de reconnaître au cadastre des parcelles déterminées qui souvent y sont imparfaitement indiquées. L'on sait à quelles difficultés sérieuses donne lieu l'exécution des art. 675 et 676 du Code de procédure civile, en matière de saisie immobilière relativement à une formalité analogue.

D'un autre côté, la division et le morcellement que peuvent subir les parcelles énoncées au cadastre, rendraient souvent l'accomplissement de la formalité excessivement difficile, si pas impossible. L'on ne peut donc établir, sur une base aussi fragile, un système légal qui, même en Hollande, n'a pas produit d'heureux résultats.

ART. 4. Le projet du Gouvernement porte :

« Tout jugement prononçant la révocation de mutation de propriété ou de concession de droits réels, lorsque cette révocation a lieu sans préjudice des aliénations, hypothèques et autres droits réels établis avant que l'action fut intentée, ne pourront préjudicier aux aliénations, hypothèques et autres charges réelles, concédées antérieurement à l'inscription qui devra être faite de l'extrait de la demande en révocation, en marge de la réalisation prescrite par les articles précédents. »

Le but de cet article est d'atteindre, dans les cas qu'il prévoit, les actes d'aliénation, etc. consentis par le défendeur, *depuis l'action en révocation jusqu'à la réalisation du jugement accueillant la demande*. La disposition est modelée sur l'art. 958 du Code civil. En règle générale, les effets d'un jugement remontent au jour de la demande; mais, lorsqu'il s'agit d'une action laissant intacts les droits concédés par l'acquéreur jusqu'à l'époque de l'introduction de l'instance, on a considéré comme indispensable de prescrire la publicité de l'exploit introductif,

comme condition essentielle sans laquelle le demandeur ne peut attaquer les actes consentis pendant litige et autres antérieurs à la réalisation du jugement intervenu.

La disposition exprime imparfaitement cette intention ; pour rendre plus nette la pensée qui l'a dictée, nous proposons de rédiger l'article en ces termes :

« Tout jugement prononçant la révocation de droits résultant d'actes soumis à
» la réalisation, dans le cas où cette révocation ne préjudicie pas aux aliénations,
» hypothèques et autres charges réelles établies avant l'action, ne porte pas
» atteinte aux actes de cette nature consentis depuis la demande judiciaire,
» pourvu qu'ils soient antérieurs à l'inscription qui aurait été faite de l'exploit
» introductif, en marge de la réalisation prescrite par les articles précédents. »

ART. 5. Cet article a de nouveau fait naître la question de savoir si l'on admettrait vis-à-vis des tiers la cession ou subrogation d'une créance hypothécaire, en vertu d'un acte sous seing privé.

Les considérations qui ont motivé le vote de la commission sur l'art. 2, nous ont déterminés à adopter une résolution analogue sur la disposition dont nous nous occupons.

Si, dans l'intérêt général, on ne peut admettre à la réalisation des actes sous seing privé, ces documents incertains et équivoques ne sauraient transférer vis-à-vis des tiers la propriété d'une créance hypothécaire. Un cessionnaire, en vertu de semblable acte, ne peut raisonnablement consentir la main-levée d'une inscription. Si l'on exige qu'un mandataire soit muni d'une procuration authentique pour constituer l'hypothèque ou en stipuler la radiation, il n'est pas possible d'autoriser la cession au moyen d'un document qui présente les incertitudes et les inconvénients que nous avons signalés. Dans un système de large publicité, un cessionnaire incertain ne peut, aux yeux des tiers, être considéré comme propriétaire de la créance. Le crédit foncier s'oppose aussi à l'admission de pareil titre, qui ne présente aucune garantie de sincérité et qu'une simple dénégation d'écriture remet en question.

Une cession sous seing privé est livrée à la merci du cédant qui, en méconnaissant sa signature, peut renverser des positions acquises sous la foi d'un acte qu'on croyait réel.

Nous avons pensé, du reste, qu'il n'était pas nécessaire d'astreindre le cessionnaire à requérir en son nom le renouvellement de l'inscription existante ou à prendre une inscription nouvelle. Il suffit que le conservateur fasse, en marge de l'inscription, mention du titre de cession et des énonciations qu'il renferme, suffisantes pour l'information des tiers.

En conséquence, la commission propose de rédiger l'art. 5 de la manière suivante :

« La cession ou subrogation d'une créance hypothécaire inscrite ne pourra être
» opposée aux tiers si elle ne résulte d'un acte authentique, et si, en outre, elle
» n'a été rendue publique dans les registres de la conservation des hypothèques des
» biens affectés à la créance.

» A cet effet, le conservateur des hypothèques fera, en marge de l'inscription,
» mention de la date et de la nature du titre du cessionnaire, avec indication des
» noms, prénoms, professions et domiciles des parties.

» Il délivre au requérant, au bas du bordereau d'inscription, l'indication du
» changement opéré sur ses registres. »

ART. 6. La commission ayant considéré un titre authentique comme indispensable pour la translation d'une créance hypothécaire vis-à-vis des tiers, il ne pouvait plus être question de s'occuper du § 1^{er} de l'art. 6.

En ce qui concerne la faculté attribuée par le § 2 aux créanciers exerçant les droits de la partie au nom de laquelle l'inscription a été prise, nous avons pensé qu'il était inutile d'insérer dans la loi une disposition nouvelle sur ce point. Le droit commun et les principes en vigueur fournissent au créancier le moyen de s'opposer à la radiation de l'inscription. La commission a jugé ne pas devoir introduire, à cet égard, un nouveau mode de procédure ; un créancier poursuivant la saisie d'une créance hypothécaire, pourra s'opposer à la radiation de l'inscription par les voies autorisées par la législation actuelle. En conséquence, nous proposons la suppression de l'art. 6 du projet.

ART. 7. La commission propose de rédiger cet article en ces termes :

« Toute personne contre laquelle il a été pris une inscription hypothécaire non
» rayée, pour sûreté d'une créance liquide et certaine, pourra, même avant
» l'échéance de la dette, être assignée par le cessionnaire du créancier, sans préli-
» minaire de conciliation, devant le tribunal civil de son domicile ⁽¹⁾, à l'effet de
» faire la déclaration prescrite par l'art. 570 du Code de procédure civile.

» L'assigné fera sa déclaration conformément aux art. 571 et suivants du même
» Code.

» L'assigné qui ne fera pas sa déclaration ou qui ne fera pas les justifications
» prescrites par le Code de procédure, pourra être réassigné par un huissier, commis
» à l'effet d'être déclaré débiteur pur et simple. »

L'intérêt du crédit foncier justifie cette disposition qui permet de constater d'une manière certaine l'existence de la dette avant son échéance.

Le mode de procédure introduit par l'article paraît aussi convenable pour sauvegarder les droits du tiers saisi.

SECTION II.

DES OPPOSITIONS IMMOBILIÈRES.

La majorité de la commission ayant cru devoir maintenir l'hypothèque judiciaire, les art. 8, 9, 10, 11 et 12 sont supprimés.

ART. 13. La commission propose de rédiger l'article en ces termes :

« Tout débiteur est tenu de remplir ses engagements sur tous ses biens, présents
» et à venir. »

Les mots du projet, *mobiliers ou immobiliers*, ont paru inutiles.

(¹) Le mot *réel* a paru inutile.

ART 14-20. Les articles 14, 15, 16, 17, 18, 19 et 20 ne font que reproduire les dispositions du Code civil, ils n'exigent pas des développements plus étendus.

ART. 21. « Les frais de justice sont privilégiés sur les meubles et immeubles à l'égard de
 » tous les créanciers dans l'intérêt desquels ils ont été faits.
 » Dans le cas où ces frais s'étendent sur la généralité des meubles et des immeu-
 » bles, ils ne seront payés sur le prix des immeubles qu'en cas d'insuffisance du
 » mobilier. »

La commission adopte cet article qui explique clairement en quoi consistent les frais de justice privilégiés. Le privilège ne s'exerce qu'à l'égard des créanciers dans l'intérêt desquels ces frais ont été faits. C'est en ce sens que la jurisprudence a interprété l'art. 2101 du Code civil, et cette interprétation est fondée sur les vrais principes.

En conséquence le privilège ne pourrait être opposé à celui des créanciers auquel ces frais n'auraient pas profité. C'est en ce sens que s'exprime Troplong sur l'art. 2101 du Code civil.

C'est aussi ce qu'a décidé un arrêt de la cour de Bruxelles du 2 novembre 1842 ⁽¹⁾, que nous croyons devoir transcrire textuellement :

« Attendu que par frais de justice dont il est question à l'art. 2101 du Code
 » civil, on ne doit entendre *que ceux faits dans l'intérêt du privilégié et néces-*
 » *sités soit par l'exercice du privilège soit pour la conservation des objets qui y*
 » *sont soumis.* Que, s'il en était autrement, la préférence accordée par la loi à
 » certains créanciers serait presque toujours illusoire.

» Qu'ainsi dans l'espèce, où il s'agit du privilège du bailleur sur les meubles de
 » la maison louée, les frais occasionnés par la déclaration de faillite du locataire
 » et par l'administration d'icelle ne peuvent être à la charge dudit bailleur et pré-
 » levés à titre de frais sur le prix des meubles, *mais bien seulement ceux de la*
 » *saisie et de la vente des effets garnissant la maison.* »

Ces principes sanctionnés par la jurisprudence sont érigés par l'art. 21 en disposition législative ; ainsi vient à cesser une difficulté assez grave qu'avait fait naître la législation du Code civil.

ART 22. La commission propose de rédiger cet article de la manière suivante :

« Les biens meubles et immeubles du défunt sont affectés par privilège à la
 » masse des créanciers et légataires de la succession. Néanmoins le privilège ne
 » peut être invoqué que par les créanciers et légataires qui ont demandé la sépa-
 » ration des patrimoines d'après les règles tracées au titre des successions.

» Il ne peut l'être en ce qui concerne les immeubles que par ceux qui, outre les
 » formalités prescrites par l'art. 36, ont formé cette demande avant la réalisation
 » de l'aliénation qui pourrait avoir été faite par l'héritier. »

Le principe sur lequel est fondée cette disposition se trouve déjà écrit dans les art. 878 et 2111 du Code civil ; toutefois il est exprimé d'une manière plus claire

⁽¹⁾ Jurisprudence du XIX^e siècle, 1842, 2^e partie, page 469. — Voir, dans le même sens, arrêt de la cour de cassation du 15 juillet 1847. — Jurisprudence du XIX^e siècle, 1848, 1^{re} partie, page 141.

et plus précise dans la loi nouvelle. Les créanciers et légataires d'une succession ont un privilège sur les meubles et immeubles qui en font partie.

Mais ce privilège ne peut être exercé par les créanciers et légataires qu'à charge de demander la séparation des patrimoines, conformément à l'art. 878 du Code civil, et d'après les règles énoncées aux art. 879 et 880 du même Code.

Quant aux immeubles, le projet, en conformité du système nouveau qu'il consacre, requiert, non-seulement l'inscription du privilège dans le délai fixé par l'art. 56, mais aussi que la demande en séparation des patrimoines soit formée avant la réalisation de l'aliénation qui aurait été faite par l'héritier.

Cette dernière disposition déroge à l'art. 880 du Code civil qui permet de former la demande en séparation des patrimoines *tant que les immeubles existent dans la main de l'héritier*, c'est-à-dire jusqu'au moment de la vente. Mais comme, d'après le système nouveau, les biens immobiliers sont réputés, *vis-à-vis des tiers*, appartenir à l'héritier jusqu'à la réalisation de l'acte d'aliénation, il s'ensuit que, jusqu'à ce moment, les créanciers peuvent exercer utilement la demande en séparation.

A l'occasion de l'art. 56, nous aborderons quelques autres difficultés qui se présentent en cette matière.

SECTION II.

DES PRIVILEGES SUR LES MEUBLES

ART. 23. « Les privilèges sont ou généraux ou particuliers sur certains meubles. »

Cet article est la reproduction de l'art. 2100 du Code civil.

§ 1^{er}.

Des privilèges généraux sur les meubles.

ART. 24. « Les créances privilégiées sur la généralité des meubles sont celles ci-après »
» exprimées et s'exercent dans l'ordre suivant :

- » 1^o Les frais de justice faits dans l'intérêt commun des créanciers,
- » 2^o Les frais funéraires nécessaires ;
- » 3^o Les frais de dernière maladie pendant un an concurremment entre ceux
» à qui ils sont dus ;
- » 4^o Les fournitures de subsistances faites au débiteur et à sa famille pendant
» les six mois qui précèdent la mort ou le dessaisissement.
- » Lorsque la valeur des immeubles n'a pas été absorbée par les créances pri-
» vilégiées ou hypothécaires, la portion du prix qui reste due est affectée de
» préférence au paiement des créances énoncées ci-dessus. »

La disposition qui précède a paru à la commission une véritable amélioration. D'abord elle détermine clairement les frais de justice qui sont privilégiés sur la généralité des meubles, ce sont ceux faits dans l'intérêt commun des créanciers : disposition qui est limitée en termes positifs aux frais faits dans l'intérêt de la masse des créanciers qui auraient dû eux-mêmes en faire l'avance pour obtenir leur paiement.

Viennent ensuite les frais funéraires *nécessaires* ; cette disposition est conforme

au vrai principe de ne considérer comme frais funéraires que *ce qui est indispensable pour la sépulture* (¹).

L'art. 2272 frappant de la prescription d'une année l'action des médecins, chirurgiens et apothicaires et celle des marchands, pour les marchandises qu'ils vendent aux particuliers non marchands; il était rationnel de n'établir le privilège pour les frais de dernière maladie que pendant un an, le surplus de la créance étant prescrit à l'égard des créanciers qui ont le droit de se prévaloir de la prescription acquise à leur débiteur (art. 2225 du Code civil).

D'un autre côté, il est juste de restreindre tout privilège dans de justes limites. Les expressions : *dernière maladie*, ne signifient pas seulement la maladie dont le débiteur est mort, mais également celle qui, sans remonter à plus d'une année, a précédé la faillite ou la déconfiture. Le même principe est admis, par le paragraphe suivant, à l'égard des fournitures de subsistances. Il est évident que la faveur de la créance justifie cette disposition. Un médecin qui a donné ses soins à un malade, en comptant sur une juste rémunération, ne doit pas être privé d'une créance sacrée, parce qu'avant l'époque à laquelle d'ordinaire se payent les dettes de cette nature, le débiteur est tombé en faillite ou en déconfiture.

Ce que le projet établit pour les subsistances, la commission a cru devoir l'appliquer aux frais de dernière maladie qui ont une cause aussi favorable que ceux faits pour sustenter le débiteur (²).

Enfin, le dernier paragraphe de l'article renferme une disposition dont la justice ne peut être méconnue. Les privilèges généraux sur les meubles ne pourront jamais atteindre les immeubles au détriment des créances privilégiées ou hypothécaires. Ceux auxquels ces dernières créances sont dues ont eu le droit de compter sur toute la valeur des immeubles qui leur ont été donnés en hypothèque. Le crédit public et particulier exige qu'il en soit ainsi et il n'est pas possible que des réclamations du genre de celles énoncées en l'art. 2104, qui ne sont pas entrées en ligne de compte lors de la naissance du privilège ou de l'hypothèque, puissent ravir au créancier un droit légitimement acquis. Il est évident, du reste, que le vendeur, par exemple, ne doit pas voir porter atteinte à son privilège à raison de la maladie de son débiteur ou parce que celui-ci a reçu de ses fournisseurs des marchandises à crédit. Sous ce rapport, la disposition que nous commentons crée un ordre de choses juste et équitable.

§ II.

Des privilèges sur certains meubles.

ART. 25 La commission propose la rédaction suivante :

« Les créances privilégiées sur certains meubles sont :

» 1° Les loyers et fermages des immeubles sur les fruits de la récolte de l'année
» et sur le prix de tout ce qui garnit la maison louée ou la ferme ; savoir, pour

(¹) L. 14, § 5 et 37, § 1. Dig. de relig.

(²) Déjà cette opinion était partagée sous le Code par PIGEAU, Procéd., liv. II, page 191, et DALLOZ, v° Hypothèques et Privilèges, liv. XVII, page 25.

» deux années échues, s'il s'agit d'une maison, et pour trois années échues, s'il
 » s'agit d'une ferme; en outre, pour l'année courante et pour tout ce qui est à
 » échoir, si les baux sont authentiques, ou si, étant sous signature privée, ils ont
 » une date certaine, et, dans ces deux 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.

» Et, à défaut de baux authentiques ou de baux sous signature privée ayant
 » date certaine, pour deux années échues, s'il s'agit d'une maison, et pour trois
 » années échues, s'il s'agit d'une ferme, ainsi que pour l'année courante et pour
 » une année à partir de l'expiration de l'année courante. 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 40 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 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. Néanmoins le privilège
 » cessera si les objets mobiliers ont été incorporés à un immeuble auquel ils sont
 » attachés.

» Si la vente a été faite sans terme, le vendeur peut même revendiquer ces
 » effets, 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 que
 » les effets se trouvent dans le même état dans lequel cette livraison a été faite.

» La déchéance de l'action en revendication emporte également celle de l'action
 » en résolution vis-à-vis 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 trans-
 » portés 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 24 heures qui suivront la
 » remise au propriétaire ou destinataire, pourvu que celui-ci en ait conservé la
 » possession;

» 8° Les créances résultant d'abus et prévarications commis par les fonction-
 » naires publics dans l'exercice de leurs fonctions, sur les fonds de leur cautionne-
 » ment et sur les intérêts qui peuvent en être dus. »

L'art. 2102 du Code civil a, comme l'on sait, donné lieu à une vive controverse. On s'est demandé si le bailleur peut exercer un privilège pour tous les loyers échus, alors même que le bail n'a pas date certaine. L'affirmative a généralement été admise par la jurisprudence. Le projet du Gouvernement a cru, avec raison, devoir restreindre le privilège relativement aux loyers et aux fermages échus, soit

qu'il y ait bail ayant date certaine, soit que le bail n'ait pas ce caractère. Il ne peut, en effet, dépendre du propriétaire de laisser accumuler de nombreux arrérages au détriment des tiers qui se verraient primés par ce privilège.

Le privilège est une faveur spéciale, qui ne saurait être accordée à un créancier négligent ou imprévoyant. Sous ce rapport, le projet corrige ce que la législation actuelle présente de défectueux.

Le privilège du vendeur d'objets mobiliers est maintenu, mais il vient à cesser si l'objet vendu a été incorporé à un immeuble. Sous ce rapport, nous avons cru nécessaire de modifier la législation existante telle qu'elle a été fixée par la jurisprudence.

Si un objet mobilier a été attaché à un immeuble, de manière à contracter avec celui-ci une adhérence intime, il est évident qu'il sort de la classe des biens meubles énoncés au n° 3 de l'article en discussion. En cette occurrence, d'ailleurs, l'objet fait partie intégrante de l'immeuble; il a été affecté, comme ce dernier même, au créancier hypothécaire qui a droit de considérer, comme son gage, l'immeuble entier avec tout ce qui s'y trouve scellé de la manière énoncée aux trois premiers paragraphes de l'art. 523 du Code civil. Il en serait autrement, s'il s'agissait seulement d'un objet immobilisé par destination, mais non attaché à la propriété immobilière.

En ce cas, la commission pense que le privilège du vendeur doit être maintenu, parce que le meuble a une existence distincte de celle de l'immeuble. C'est en ce sens qu'elle a formulé la disposition du projet.

Le vendeur peut, lorsque la vente a été faite sans terme, exercer la revendication sous les conditions qui sont déjà réglées par le Code civil. Le projet dit aussi que le vendeur déchu de l'action revendicatoire ne pourra plus exercer l'action en résolution. La loi sur les faillites, votée dernièrement, a déjà établi, en matière de commerce, cette disposition qui est fondée en raison et en droit. L'action en résolution a vis-à-vis des tiers les effets de la revendication. Si donc les principes et l'intérêt général écartent, dans certains cas, ce dernier mode de poursuite, il doit en être de même d'une demande ayant le même objet et tendante au même but.

Enfin le projet a cru devoir, en ce qui concerne le voiturier, introduire une disposition analogue à l'art. 307 du Code de commerce; il fait cesser le doute que présente à cet égard l'art. 2102 du Code civil. Du reste, la rédaction de l'art. 25 prouve que le privilège des frais de voiture n'est relatif qu'aux frais de la voiture qui a amené la chose, de sorte qu'on ne pourrait l'étendre aux frais de même nature dus pour voyages précédents.

Le privilège vient à cesser même pendant les vingt-quatre heures qui ont suivi la remise faite au destinataire, si celui-ci n'est plus en possession de l'objet. C'est la conséquence du principe fondamental en cette matière, que les meubles passent en mains tierces libres de tout privilège, *mobilia non habent sequelam*.

§ III.

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

La commission adopte les articles de ce paragraphe dans les termes suivants :

ART. 26. « Les créanciers pour frais de justice priment tous les créanciers dans l'intérêt » desquels ils ont été faits.

ART. 27. » Ceux qui ont fait des frais pour la conservation de la chose, n'ont de préférence que sur les créanciers qui avaient sur cette chose un droit de privilège antérieur.
 » Toutefois, ils priment, dans tous les cas, les privilèges compris dans les deux premiers numéros de l'art. 24.

ART. 28. » Le créancier gagiste, l'aubergiste et le voiturier sont préférés au vendeur de l'objet mobilier qui leur sert de gage, à moins qu'ils n'aient reçu ce gage sachant que le prix en était encore dû.
 » Le privilège du vendeur ne s'exerce qu'après celui du propriétaire de la maison ou de la ferme, à moins que lors du transport des meubles dans les lieux loués, le vendeur n'ait fait connaître au bailleur que le prix n'en avait pas été payé.

ART. 29. » Les sommes dues pour les semences ou pour les frais de la récolte de l'année, sont payées sur le prix de la récolte, et celles dues pour ustensiles, sur le prix de ces ustensiles, par préférence au bailleur.

ART. 30. » Le privilège des frais funéraires l'emporte sur tous les autres privilèges, à l'exception du privilège des frais de justice, du privilège des frais qui pourraient avoir été faits pour la conservation de la chose, et du privilège de l'aubergiste, du voiturier et du créancier gagiste, sur le gage dont ils sont saisis, en tant que ceux-ci ne sont pas primés par le vendeur de l'objet donné en gage.

ART. 31. » En général, les privilèges généraux sont primés par les privilèges spéciaux. »

La commission a douté si l'on devait ériger en loi les articles 29 et 30 du projet ; le Gouvernement lui-même reconnaît qu'un classement de privilèges est dangereux, qu'il est presque impossible d'en dresser une nomenclature exacte, et qu'à l'égard de la préférence qui doit prévaloir en cas de concours, il faut, en nombre de cas, se référer à la prudence des juges chargés de prononcer d'après les circonstances spéciales qui peuvent se présenter. L'on s'est donc demandé s'il n'était pas préférable de n'insérer à cet égard aucune disposition dans la loi, et de s'en rapporter purement et simplement à la sagesse des magistrats.

Un examen attentif de cette difficulté nous a démontré que les articles proposés peuvent sans danger réel être écrits dans la loi nouvelle. D'abord, l'article 29 n'est que la reproduction littérale du § 4 de l'art. 2102 du Code civil aujourd'hui en vigueur, disposition dont l'expérience n'a jamais constaté des inconvénients sérieux. Elle n'a pas, notamment, donné lieu à des fraudes concertées au préjudice du bailleur. Sous ce rapport nous croyons pouvoir la maintenir.

Il est entendu, du reste, que les frais de récolte comprennent exclusivement les frais que l'art. 548 du Code civil considère comme *charges des fruits de l'année* et non pas les fournitures d'engrais, dépenses extraordinaires qui ne sont pas entrées dans les prévisions du bailleur. Ce privilège n'appartient qu'aux *journaliers employés pour les récoltes et aux gens de labour*.

D'un autre côté, lorsque nous maintenons l'art. 29 relativement au privilège du chef de sommes dues pour les ustensiles, nous n'entendons parler que des ustensiles aratoires et servant à l'exploitation, en un mot de ceux qui ont servi à faire la récolte. On n'a voulu accorder faveur préférablement au bailleur, que

pour les ustensiles d'agriculture qui ont procuré la récolte sur laquelle ce dernier exerce son privilège. L'équité ne permet pas de sortir de ces limites. Quant aux ustensiles de ménage, dont le bailleur n'a reçu aucun avantage, il est évident qu'il n'existe aucun motif pour les soustraire à la règle générale qui considère, comme gage du propriétaire, tous les objets mobiliers se trouvant dans la ferme.

Quant à l'art. 30 concernant les frais funéraires, le principe qu'il décrète peut être admis avec d'autant moins de difficulté que, comme nous l'avons vu, ce privilège ne comprend que *les dépenses strictement nécessaires pour les funérailles*. La disposition ainsi interprétée ne présente rien d'exorbitant ⁽¹⁾.

D'un autre côté, il y a quelque utilité à tracer aux juges certaines règles qui puissent les guider dans la solution des questions qui se présenteront. Celles énoncées au projet paraissent équitables, elles sont conformes à l'opinion des meilleurs auteurs ⁽²⁾.

Enfin, nous avons cru devoir préciser clairement dans quelles circonstances le privilège du vendeur l'emportera sur celui du bailleur. C'est exclusivement dans le cas où il est établi que, lors du transport des objets dans les lieux donnés, il a été donné connaissance au bailleur que le prix de ces meubles n'a pas été payé. C'est déjà en ce sens que la jurisprudence a interprété l'art. 2102 du Code civil. Tous les objets transportés dans les lieux loués sont à l'instant même frappés du privilège du bailleur. Celui-ci a le droit de les considérer comme son gage.

Or, une fois le droit acquis, *ce n'est pas la connaissance ultérieure* que le prix des objets n'a pas été acquitté, qui peut ravir au bailleur un gage sur lequel il a dû compter pour sûreté de sa créance. C'est donc, au moment de l'introduction des meubles dans la maison ou la ferme, que le bailleur doit être informé du fait qui empêche la naissance de son droit, et ce système est tout à fait conforme à l'art. 1813 du Code civil que nous érigeons en principe général. La preuve de la connaissance acquise par le bailleur devra être établie par écrit dans toute matière excédant cent cinquante francs (art. 1544 du Code civil).

Ces principes ont été consacrés par un arrêt de la cour de Bruxelles du 11 novembre 1836 ⁽³⁾, dont nous croyons devoir transcrire textuellement les motifs, parce qu'ils retracent énergiquement les vrais principes en cette partie. Ils portent :

« Attendu qu'aux termes de l'art. 2102, n° 1 du même Code, le privilège du » bailleur frappe, en termes exprès, sur tout ce qui garnit la maison louée, sans » distinguer les meubles de ceux qui n'appartiennent pas au locataire ;

» Attendu que, de la généralité de ces dispositions, il résulte que le tiers, en con- » sentant à l'introduction de meubles à lui appartenant dans la maison louée, » est présumé, par cela même, consentir à ce que les meubles introduits soient » affectés comme gage au privilège du bailleur ;

⁽¹⁾ Des motifs d'ordre public donnent au privilège des frais funéraires la préférence sur tous les autres. Toutefois il y a exception, lorsqu'il s'agit de privilèges spéciaux fondés sur des considérations particulières.

⁽²⁾ Voir notamment pour l'art. 30, PERSIL, Commentaire sur l'art. 2101, et *Questions*, tome I^{er}, chap. 3, § 9. — DALLOZ, v° *Hypothèques et Privilèges*, chap. 1^{er}, sect. 3, art. 1^{er}, n° 10. — PIGEAU, tome II, page 152, arrêt de la cour de Rouen, du 17 juin 1826. — Recueil périodique de DALLOZ, 27, 2, 4. — Arrêt de Paris, du 27 novembre 1814.

⁽³⁾ SATFOURCHE-LAPORTE, 1836, 2^e partie, page 482 et 483.

» Attendu, néanmoins, que cette présomption n'exclut point la preuve d'une
 » volonté contraire, ainsi qu'on le voit dans l'art. 1813 du même Code ; qu'en
 » effet, dans le cas de cheptel donné au fermier d'autrui, cet article fait cesser le
 » privilège du propriétaire de qui le fermier le tient, si le cheptel lui a été
 » dûment notifié ;

» Attendu que, par analogie de ce cas, il faut admettre également que si, au
 » moment de l'introduction dans la maison louée, de meubles appartenant à un
 » tiers, celui-ci donne connaissance au propriétaire que ces meubles lui appar-
 » tiennent, cette démarche fait cesser la présomption qu'il aurait tacitement con-
 » senti à ce que lesdits meubles devinssent le gage du bailleur ;

» Mais, attendu que pour faire cesser cette présomption, il ne suffit pas que le
 » bailleur ait connaissance d'une manière quelconque que les meubles introduits
 » dans la maison louée soient la propriété d'un tiers, puisque cette connaissance,
 » en la supposant un effet du hasard ou d'information personnelle, ne prouverait
 » en rien que le propriétaire de ces meubles aurait eu l'intention de les soustraire
 » au privilège du bailleur ; qu'au contraire leur introduction dans la maison
 » louée, combinée avec le silence de leur propriétaire, laisse, en ce cas, subsister
 » dans toute sa force la présomption de la loi, et que pour détruire cette présomp-
 » tion, il faut un fait émané du propriétaire des meubles lui-même et un fait tel
 » qu'il manifeste son intention ;

» Attendu qu'il résulte du fait posé dans les conclusions de l'appelant, combiné
 » avec les explications données à l'audience, que le sieur Henvaux offre de prouver
 » qu'il a donné au sieur Dutalis connaissance que le billard avec ses accessoires
 » introduit dans la maison de Vandeuven était la propriété de l'appelant ;

» Mais, attendu que le sieur Henvaux a pu se procurer une preuve écrite de ce
 » fait, soit en exigeant à ce sujet une reconnaissance de l'intimé, soit au moyen
 » d'une notification en cas de refus ; que, par conséquent, il n'y a pas lieu
 » d'admettre une preuve testimoniale. »

SECTION III.

DES PRIVILÈGES SUR LES IMMEUBLES.

ART. 32. La commission rédige l'article en ces termes :

« Les créanciers privilégiés sur les immeubles sont :

- » 1° Le vendeur, sur l'immeuble vendu, pour le payement du prix ;
- » 2° L'échangiste, sur l'immeuble donné en échange, pour le payement de la soulte ;
- » 3° Le donateur, sur l'immeuble donné, pour les charges pécuniaires et autres
 » prestations liquides ou évaluées dans l'acte imposées au donataire ;
- » 4° Les copartageants, sur les immeubles qui font l'objet du partage ou de la
 » licitation, pour les charges liquides ou évaluées dans l'acte, imposées à l'un d'eux,
 » pour la soulte ou le retour du lot, ou pour le prix de la licitation.

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

Les autres dispositions sont adoptées telles qu'elles sont proposées par le Gouvernement. Cet article comble les lacunes que les auteurs avaient depuis longtemps signalées dans la rédaction de l'art. 2103 du Code civil, notamment en ce qui concerne l'échangiste, le donateur, etc.

Le § 3 accorde au donateur un privilège pour les prestations liquides imposées au donataire. La commission a cru devoir modifier la disposition en ces termes : *liquides ou évaluées dans l'acte*, afin d'indiquer plus clairement que, lorsque les charges ne sont pas liquides par elles-mêmes, les parties seront tenues d'en fixer la valeur dans le contrat même de donation, à peine de ne pouvoir profiter du bénéfice de notre disposition.

Relativement au privilège établi en faveur des copartageants, nous avons pensé qu'il était nécessaire de le consacrer pour les charges liquides ou évaluées dans l'acte qui seraient imposées à l'un des intéressés. Cette obligation est la condition de l'acte même de partage et de l'attribution des lots, par suite la créance doit jouir de la même faveur que la soulte et le retour stipulés entre copartageants.

Le projet accorde aussi privilège aux tiers en faveur desquels le donataire a été soumis aux charges en question. Nous approuvons ce changement qui est fondé en raison.

Le tiers au profit duquel la stipulation a été faite est réellement *l'ayant cause du donateur*. Du reste, nous avons pensé qu'il fallait appliquer ce principe, non-seulement à la donation, mais encore à la vente, à l'échange et au partage dans lesquels il aurait été établi des charges au profit d'un individu même étranger au contrat ('). Les motifs qui ont dicté la disposition du § 3 de l'art. 32 du projet militent avec non moins d'énergie dans les hypothèses dont il est question. Au surplus, il est entendu que le tiers pourra accepter, par acte séparé, la stipulation faite à son profit. L'article rédigé en ce sens a paru présenter d'autant moins d'inconvénients que le tiers dont il s'agit sera tenu, dans un bref délai, d'inscrire son privilège en conformité de l'art. 34 dont nous parlerons plus tard.

L'intérêt de l'agriculture réclamait depuis longtemps un privilège en faveur des ouvriers employés aux défrichements des terres et aux dessèchements des marais. Par application de l'art. 23 de la loi du 16 septembre 1807, le projet comble cette lacune et réalise, sous ce rapport, un véritable progrès. Du reste, il exige une condition importante pour l'existence du privilège qu'il accorde aux entrepreneurs, maçons, etc. Le procès-verbal qui constate l'état des lieux, doit être dressé, *les créanciers inscrits dûment appelés*, disposition à laquelle on ne peut qu'applaudir, puisqu'elle est de nature à prévenir tout abus, en mettant les intéressés à même de veiller à la conservation de leurs droits.

SECTION IV.

COMMENT SE CONSERVENT LES PRIVILÈGES.

ART. 33. Il est ainsi conçu :

« Entre les créanciers, les privilèges ne produisent d'effet à l'égard des immeu-

(') Il est bien entendu que le vendeur et l'échangiste auront eux-mêmes un privilège pour le paiement de ces charges.

» bles qu'en tant qu'ils sont rendus publics par l'inscription dans les registres
 » du conservateur des hypothèques, à l'exception du privilège des frais de
 » justice. »

Cet article consacre, en cette matière, le principe de la plus large publicité. Sous l'empire de la loi que nous discutons, le principe : *nul privilège sans inscription* sera une vérité. On s'est borné à faire une exception pour les frais de justice et comme l'on ne comprend sous cette expression que les frais nécessaires, faits dans l'intérêt commun des créanciers, il est évident que l'exception établie sur ce point par notre article est tout à fait rationnelle.

ART. 34. La commission propose de rédiger l'article en ces termes :

« Le vendeur, le copermutant, le copartageant, le donateur et celui au profit
 » duquel a été faite la stipulation énoncée au § 5 de l'art. 52, conserveront leur
 » privilège, à la date de la mutation ou du partage, par l'inscription qui en est
 » faite dans les trente jours de la réalisation de l'acte.

» L'inscription du privilège ne pourra être opérée par le conservateur des
 » hypothèques, avant le jour de la réalisation du titre de mutation ou du partage.

» Après le délai de trente jours, ces créanciers n'auront plus qu'une hypo-
 » thèque qui datera seulement du jour où elle aura été inscrite. »

On remarquera facilement que cet article introduit un système nouveau en harmonie avec le principe qui sert de base au projet.

Les créances dont la cause privilégiée est justifiée par les motifs les plus légitimes devront être inscrites dans un bref délai. Toutefois, le délai de quinzaine a paru trop court alors surtout qu'il est interdit aux créanciers de requérir l'inscription avant la réalisation de l'acte de mutation. Nous avons donc fixé le délai de trente jours qui satisfait à toutes les exigences.

La commission a cru devoir également imposer au tiers désigné en l'art. 52 § 5 du projet de la commission, l'obligation de faire inscrire son privilège; il doit évidemment se conformer aux obligations imposées au vendeur et au donateur, etc. Du reste, la nécessité de l'inscription est la conséquence du principe général consacré par l'article précédent.

ART. 35. La commission adopte l'article tel qu'il est proposé par le Gouvernement et ainsi conçu :

« Les entrepreneurs, architectes, maçons et autres ouvriers employés pour
 » faire les ouvrages dont il est question à l'art. 52, conservent :

» 1^o Par l'inscription faite avant le commencement des travaux, du procès-
 » verbal qui constate l'état des lieux;

» 2^o 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 son inscription et pour la plus-value seulement. »

Cette disposition exige, pour la conservation du privilège qu'elle établit, l'inscription faite, *avant le commencement des travaux*, du procès-verbal qui constate l'état des lieux. Cette condition est essentielle pour sauvegarder les intérêts des tiers, elle était déjà requise par l'art. 13 de la loi de brumaire an VII et on a

eu devoir l'insérer dans la loi nouvelle pour faire cesser le doute que présente, sous ce rapport, l'art. 2110 du Code civil.

ART. 36. La commission adopte l'article du projet, ainsi conçu :

« Les créanciers et légataires qui demandent la séparation du patrimoine du défunt, conformément à l'art. 878 au titre *des Successions*, conservent, à l'égard des créanciers des héritiers ou représentants du défunt, leur privilège sur les immeubles de la succession, par les inscriptions faites sur chacun de ces biens dans les six mois à compter de l'ouverture de la succession.

» Avant l'expiration de ce délai, aucune hypothèque ne peut être établie avec effet sur ces biens par les héritiers ou représentants du défunt, au préjudice de ces créanciers ou légataires.

» Les créanciers et légataires qui n'auraient pris aucune inscription dans ce délai, ne cesseront point d'être hypothécaires à l'égard des créanciers personnels de l'héritier; mais leur hypothèque ne datera que de l'époque des inscriptions qui auront dû être prises ainsi qu'il sera ci-après expliqué.

» Cette hypothèque n'aura d'effet, à l'égard des tiers acquéreurs, qu'autant que l'inscription aura été prise, et la demande en séparation formée avant la réalisation des actes de mutation. »

Sous l'empire de l'art. 2111 du Code civil, on s'est demandé si l'inscription était nécessaire lorsque la succession avait été acceptée sous bénéfice d'inventaire.

Par l'art. 36 du projet, la commission a entendu résoudre cette question affirmativement.

L'inscription est requise dans tous les cas quelconques. Le principe général énoncé en l'art. 35 conduit forcément à cette conséquence.

D'autre part, l'acceptation sous bénéfice d'inventaire pouvant à chaque instant cesser ses effets et dégénérer, par le moindre fait de l'héritier, en acceptation pure et simple, il est évident qu'on ne peut faire dépendre la nécessité de l'inscription de circonstances purement fortuites qui peuvent varier à l'infini.

D'un autre côté, il existe des cas où, à raison de la qualité de l'héritier, la succession ne peut être acceptée purement et simplement. Il en est ainsi en cas de minorité ou d'interdiction. Or, il est impossible de subordonner l'obligation d'inscrire soit à la qualité soit au fait de l'héritier. Le privilège doit avoir une existence certaine. L'intérêt du crédit l'exige et, dès lors, il faut adopter un principe clair et positif qui soit appliqué en toute occurrence.

Sous la législation actuelle, la rédaction de l'art. 2111 avait fait naître la question de savoir si, pour pouvoir exercer le privilège dont il s'agit, la demande en séparation des patrimoines devait aussi être formée dans les six mois.

L'art. 22 du projet du Gouvernement a résolu cette question. La demande en séparation, en ce qui touche les immeubles, doit être formée avant la réalisation de l'aliénation qui pourrait avoir été faite par l'héritier. En conséquence jusqu'à ce moment elle peut être utilement formée, *pourvu que le créancier ou le légataire ait inscrit son privilège, en conformité de l'art. 36.*

Si le privilège n'a pas été inscrit dans les délais prescrits par la disposition que nous commentons, il dégénère en simple hypothèque prenant date seulement à partir de l'inscription requise ultérieurement et, vis-à-vis des tiers acquéreurs,

L'hypothèque n'aura effet que pour autant que l'inscription soit prise et la demande en séparation formée avant la réalisation des actes de mutation. Cette disposition est la conséquence nécessaire de l'art. 880 du Code civil. L'hypothèque pour garantie d'un droit qui suppose la séparation des patrimoines ne saurait exister lorsque la demande elle-même de séparation ne peut plus être exercée utilement. Or, la réalisation fait sortir définitivement les immeubles des mains de l'héritier. Il est du reste évident que le privilège dont parle notre article n'a rien de commun avec l'hypothèque énoncée en l'art. 40 et accordée par le testateur sur les immeubles désignés dans le testament.

Les art. 37 et 38 ne font que reproduire les dispositions des art. 2114 et 2115 du Code civil, ils portent :

ART. 37. « L'hypothèque est un droit réel sur les immeubles affectés à l'acquittement » d'une obligation.

» Elle est de sa nature indivisible et subsiste en entier sur tous les immeubles » affectés, sur chacun et sur chaque portion de ces immeubles.
» Elle les suit dans quelques mains qu'ils passent.

ART. 38. » L'hypothèque n'a lieu que dans les cas et suivant les formes autorisés par la » loi. »

D'après le système de la commission, qui maintient l'hypothèque judiciaire, on propose de rédiger les articles 39 et 40 dans les termes suivants :

ART. 39. « Elle est légale, judiciaire, conventionnelle ou testamentaire. »

ART. 40. « L'hypothèque légale est celle qui résulte de la loi.

» L'hypothèque judiciaire est celle qui résulte des jugements ou actes judi- » ciaires.

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

» L'hypothèque testamentaire est celle qui est accordée par le testateur sur un » ou plusieurs immeubles spécialement désignés dans le testament. »

La loi supprimant l'hypothèque générale accordée au légataire par l'art. 1017 du Code civil (¹), il était nécessaire d'autoriser le testateur à accorder au légataire une hypothèque pour sûreté du paiement de son legs. Si le copartageant a droit à un privilège pour le paiement de la soulte, il est naturel que le testateur puisse aussi de son côté assurer, par une garantie quelconque, l'acquittement des legs dont il charge son héritier. Ce moyen est souvent indispensable pour l'exécution des dispositions de volonté dernière. Il est du reste en harmonie parfaite avec le système de publicité et de spécialité admis par le projet.

ART. 41. La commission adopte le projet du Gouvernement dans les termes suivants :

« Sont seuls susceptibles d'hypothèque :

» 1° Les biens immobiliers qui sont dans le commerce ;

(¹) L'ancienne jurisprudence avait aussi supprimé semblable hypothèque établie par le droit romain. (WYNTAS, Decis. 108, n° 3.)

» 2° Les droits d'usufruit, d'emphytéose et de superficie établis sur les mêmes biens, pendant le temps de leur durée.

» 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 tailles et de futaie, faites de bonne foi, d'après l'usage des lieux, sauf à exercer son droit sur le prix non payé.»

Cette disposition, en ce qui concerne l'emphytéose et la superficie, ne fait qu'introduire le principe admis à cet égard par les art. 2 et 6 de la loi du 10 janvier 1824.

Les actions immobilières, c'est-à-dire celles qui tendent à la revendication d'un immeuble ne peuvent être hypothéquées. Sous ce rapport, le projet maintient la législation actuelle.

L'hypothèque s'étend à toutes les améliorations survenues à l'immeuble hypothéqué, ce qui s'entend non-seulement des améliorations proprement dites, mais aussi de toutes constructions et des accroissements dont l'immeuble est susceptible. L'expression *améliorations* doit être entendue dans le sens le plus large et s'applique à tout ce qui s'unit à l'immeuble par accession.

Le dernier paragraphe de l'article a admis un principe vivement réclamé dans l'intérêt des transactions commerciales. Le débiteur étant en possession de l'immeuble, doit, à l'égard des tiers, pouvoir exercer tous actes d'administration. Les ventes des coupes ordinaires de taillis et même de futaie faites de bonne foi, d'après l'usage des lieux, doivent être respectées par les créanciers hypothécaires qui ne pourront se venger que sur le prix non payé. Cela est rationnel ; le propriétaire qui fait couper la futaie, d'après l'usage des lieux, exerce un droit légitime, il ne commet aucun fait illicite et, sous peine d'apporter des entraves préjudiciables à la liberté des relations commerciales, le créancier ne peut faire valoir ses droits que sur le prix. Le système contraire porterait, du reste, une atteinte réelle à l'exploitation économique des propriétés boisées.

D'ailleurs les acquéreurs qui, en réalité, ne se rendent adjudicataires que d'objets purement mobiliers, ne peuvent être recherchés du chef de cette acquisition ; ils ont un titre légitime dans la possession de leur vendeur, qui, en exploitant la futaie aux époques convenables, agit en bon père de famille et ne fait que poser des actes d'administration que les créanciers doivent respecter.

ART 42. « Les meubles n'ont pas de suite par hypothèque. »

Cet article reproduit le principe énoncé en l'art. 2119 du Code civil. Il est du reste à remarquer que ce principe est tellement absolu qu'un arrêt de la cour de Bourges, du 31 janvier 1843 ⁽¹⁾, a décidé :

« Que les objets mobiliers placés sur un fonds pour son exploitation, par exemple un cheptel, et comme tels réputés immeubles par destination, perdent ce caractère dès l'instant de la vente qu'en consent le propriétaire, fût-ce même au fermier.

⁽¹⁾ SIREY, 1844, 2^e partie, page 67-70.

» Il importe peu que, dans ce cas, qu'il n'y ait pas déplacement des objets vendus :
 » et qu'en conséquence les créanciers hypothécaires inscrits sur l'immeuble, ne
 » peuvent exercer aucun droit sur les objets ainsi vendus. »

Les motifs portent que « c'est la destination donnée par le propriétaire, la con-
 » vention intervenue entre lui et le fermier qui rendent les objets meubles de
 » leur nature immeubles, par destination accessoires de biens immobiliers et par
 » suite susceptibles d'hypothèque; d'où il suit que la vente que le propriétaire en
 » consentirait, aurait nécessairement pour effet, en effaçant la destination primitive,
 » de les faire rentrer dans la classe générale des meubles qui, aux termes de
 » l'art. 2119, n'ont pas de suite par hypothèque ;

» Que l'anéantissement de la convention primitive, opéré par la vente, suffit
 » pour changer la nature des objets et détruire toutes les conséquences qui pou-
 » vaient résulter de leur qualité d'immeubles par destination; que leur déplace-
 » ment ne paraît nullement nécessaire lorsque surtout, comme dans l'espèce, la
 » vente est faite au fermier qui devait nécessairement conserver les bestiaux dans
 » la propriété, mais à un autre titre que celui auquel il les avait reçus; qu'au
 » respect du propriétaire, une telle vente pourrait être considérée comme une
 » fraude envers les créanciers, mais que les droits des tiers acquéreurs de bonne
 » foi n'en seraient pas moins certains (1). »

ART. 43. L'art. 43 n'est que la reproduction littérale de l'art. 2120 du Code civil, il maintient les lois commerciales concernant les navires et bâtiments de mer.

SECTION PREMIÈRE.

DES HYPOTHÈQUES LÉGALES.

ART. 44. « Les droits et créances auxquels l'hypothèque légale est attribuée sont : ceux
 » des femmes mariées, sur les biens de leur mari; ceux des mineurs et interdits,
 » sur les biens de leur tuteur; ceux de l'État, des communes et des établissements
 » publics, sur les biens des receveurs et administrateurs comptables. »

Cet article est textuellement conforme à l'art. 2121 du Code civil. Toutefois, il faut prendre égard à la législation introduite postérieurement. La loi du 30 avril 1836 autorise les conseils provinciaux à établir des receveurs particuliers pour les fonds des provinces. Celles-ci jouissent, sur les biens de ces comptables, des mêmes droits d'hypothèque que ceux dont sont frappés les immeubles des comptables envers les communes. En conséquence, il convient d'énoncer dans les dispositions que nous commentons le privilège attribué aux provinces par l'art. 114 de la loi dont nous venons de parler.

La commission propose par suite de rédiger l'art. 44 en ces termes :

« Les droits et créances auxquels l'hypothèque légale est attribuée sont : ceux
 » des femmes mariées, sur les biens de leur mari; ceux des mineurs et interdits, sur
 » les biens de leur tuteur; ceux de l'État, des provinces, des communes et des

(1) Voir encore arrêts de cass. du 5 août 1829 (SIREY, 1829, 1^{re} part., page 301), du 17 juillet 1838 (1838, 1^{re} part., page 869), 25 mai 1841 (vol. 1841, 1^{re} part., page 869).

» établissements publics, sur les biens des receveurs et administrateurs comp-
» tables. »

ART. 45. L'art. 19 du projet du Gouvernement renvoie aux lois spéciales tout ce qui concerne le privilège du trésor, soumis, comme les privilèges en général, à la publicité au moyen de l'inscription.

L'art. 45 s'occupe de l'hypothèque de l'État, des communes et des établissements publics, sur les biens des comptables. Cette hypothèque est réglée par des lois particulières. Toutefois, d'après la disposition dont nous nous occupons, elle frappe les biens actuels et futurs du comptable, de même que les biens futurs de son épouse, à moins qu'il ne soit établi qu'elle les ait acquis, à titre gratuit, de sa famille ou, à titre onéreux, de ses deniers propres.

Cette disposition est modelée sur les art. 2 et 4 de la loi du 3 septembre 1807. La loi, dans le but de prévenir les fraudes au préjudice du trésor, devait nécessairement atteindre les biens futurs acquis par la femme, sauf à celle-ci à établir ses droits particuliers de propriété sur les immeubles.

Du reste, même sous la législation romaine qui ne connaissait que le régime dotal, les biens acquis par la femme étaient réputés achetés des deniers du mari, jusqu'à preuve contraire.

Nous pensons, toutefois, que la disposition est trop sévère, lorsqu'elle se borne à soustraire aux effets de l'hypothèque les biens acquis par la femme, à titre gratuit, de sa famille. Évidemment tous immeubles quelconques, échus à l'épouse par donation entre-vifs ou testamentaire, constituent pour elle une propriété légitime, qui ne saurait être frappée de l'hypothèque du trésor. En conséquence, la commission propose de dire : à moins qu'il ne soit établi qu'elle les ait acquis, soit à titre de succession ou de donation, soit à titre onéreux de ses deniers propres.

D'un autre côté, il faut étendre notre disposition à l'hypothèque légale des provinces. C'est là une conséquence nécessaire de la modification qu'a subie l'article précédent. En conséquence, l'article proposé par la commission portera :

« L'hypothèque légale de l'État, des provinces, des communes et des établis-
» ments publics, s'étend aux biens actuels et futurs du comptable et aux biens futurs
» de la femme, à moins qu'il ne soit établi qu'elle les ait acquis, soit à titre de suc-
» cession ou de donation, soit à titre onéreux de ses deniers propres. »

§ 1^{er}.

Des garanties à fournir par les tuteurs, dans l'intérêt des mineurs et des interdits.

Nous avons déduit précédemment les considérations qui ont déterminé le Gouvernement à proposer la suppression des hypothèques occultes des mineurs et des interdits. Il s'agit maintenant d'organiser le principe de publicité, de manière à ne pas porter atteinte aux intérêts de ceux auxquels la société doit une protection spéciale, par cela même qu'ils se trouvent, par leur position, dans l'impossibilité de veiller à la conservation de leurs droits.

Il n'est pas difficile de pourvoir aux intérêts des mineurs, lorsqu'il s'agit d'une tutelle déférée par le conseil de famille. Celui-ci peut, en procédant à la nomination,

s'occuper de l'hypothèque qui assurera la régularité de la gestion ; mais s'il s'agit d'une tutelle légale, n'a-t-on pas lieu de craindre que le tuteur ne s'immisce dans l'administration qui lui a été déléguée, sans s'occuper des mesures sauvegardant les droits de ses pupilles, avec lesquels, sur ce point, il se trouve en opposition d'intérêts ?

La commission a pensé qu'il fallait établir des garanties suffisantes et qu'en conséquence, indépendamment de l'obligation imposée au tuteur, il était nécessaire d'autoriser les parents du mineur, le juge de paix et même le procureur du roi à requérir la convocation du conseil de famille. Pour mettre ces magistrats à même de remplir ce devoir important, il a paru indispensable d'enjoindre aux officiers de l'état civil de leur faire connaître immédiatement les décès des personnes mariées, soumises à leur juridiction.

La loi, du reste, recommandera spécialement au juge de paix et au procureur du roi de veiller à ce que le conseil de famille soit convoqué pour délibérer sur les mesures protectrices destinées à sauvegarder le patrimoine des mineurs et des interdits. D'un autre côté, non-seulement le subrogé tuteur sera chargé, sous sa responsabilité, de veiller à ce que l'inscription soit prise, sans délai, sur les biens du tuteur et au besoin de la faire faire lui-même, mais le conseil de famille pourra même déléguer ce soin à l'un de ses membres ou à toute autre personne.

Ce n'est pas tout; les greffiers de justice de paix ne pourront, sous les peines les plus sévères, délivrer aucune expédition des délibérations des conseils de famille avant qu'il leur ait été justifié que l'inscription a été prise contre les tuteurs.

Enfin, il sera tenu au greffe des justices de paix, sous la surveillance du juge, un état de toutes les tutelles ouvertes dans le canton. Cet état contiendra des indications telles qu'on sera certain que la loi aura été obéie et que les inscriptions auront été requises contre les tuteurs.

Le tribunal de première instance sera lui-même appelé à exercer une surveillance salutaire sur les actes des justices de paix et à s'assurer de l'exécution scrupuleuse de la loi. Ces précautions sont celles qu'a cru devoir proposer, en France, la commission chargée de préparer un projet de loi concernant la réforme hypothécaire ; nous avons assuré l'efficacité des dispositions légales, en comminant une peine contre l'officier de l'état civil et les greffiers des justices de paix qui contreviendraient aux prescriptions établies. Nous pensons que cet ordre de choses suffit pour atteindre le but proposé, et que l'on peut dès lors, sans inconvénient, entrer dans la voie des améliorations que cette partie de la législation réclame si vivement.

Nous abordons l'examen des articles.

ART. 46. La commission propose de le rédiger en ces termes :

« Nul ne pourra faire acte de tutelle avant d'avoir fourni, s'il y a lieu, aux » termes des dispositions ci-après, les garanties déterminées par le conseil de » famille.

» A l'ouverture de toute tutelle, ce conseil sera convoqué, soit à la réquisition » et à la diligence du tuteur ou des parents du mineur, soit d'office et à la pour- » suite du juge de paix, soit même à la requête du procureur du roi près le tri- » bunal de l'arrondissement du domicile du mineur. »

L'article défend formellement au tuteur de faire acte de tutelle avant la convocation du conseil de famille. Il est entendu que, s'il enfreint cette prescription importante, sa destitution pourra être provoquée. La commission a pensé qu'il était nécessaire d'autoriser de nombreux agents à requérir la convocation. Ainsi, tout parent du mineur, le juge de paix et même le procureur du roi près le tribunal de l'arrondissement du domicile du mineur, sont investis de la faculté dont il s'agit. Par domicile du mineur, nous entendons le domicile que celui-ci avait au moment où la tutelle s'est ouverte en premier lieu. C'est l'interprétation que la jurisprudence a admise sur l'art. 403 du Code civil (1).

ART. 47. La commission propose la rédaction suivante :

« Si la personne appelée à exercer la tutelle possède des propriétés foncières, » le conseil de famille désignera les immeubles qui seront frappés d'hypothèque, » pour sûreté de la gestion, et fixera la somme à concurrence de laquelle l'inscription sera prise. »

Si le tuteur refusait de faire connaître ses immeubles, le conseil de famille, sans égard à son refus et après avoir pris les renseignements nécessaires, s'acquitterait de la mission qui lui est déférée par cette disposition.

ART. 48. Cet article, que la commission adopte, porte :

« Cette délibération sera motivée ; elle ne pourra avoir lieu qu'après que le » tuteur aura été entendu ou appelé. »

La délibération pouvant être déférée au tribunal de première instance, il était essentiel qu'elle fût motivée, afin qu'on pût en apprécier le mérite. D'un autre côté, le tuteur devait être mis à même de s'expliquer sur une mesure qui touchait à ses graves intérêts.

ART. 49. Le projet porte :

« Le tuteur, ainsi que tout membre du conseil de famille, pourra, dans la huitaine, former opposition à la délibération. En ce cas, le tribunal statuera comme » en matière urgente, le ministère public entendu et contradictoirement avec » lui. »

Il est évident que la délibération du conseil de famille ne pouvait être souveraine. Le recours au tribunal de première instance devait être permis, dans l'intérêt de toutes les parties, et le jugement de ce tribunal pourra être attaqué par la voie d'appel.

L'article ne fait que consacrer les principes généraux et les dispositions en vigueur à l'égard des délibérations des conseils de famille. Les tribunaux statueront en première instance et en appel comme *en matière urgente*, ce qui indique clairement qu'il s'agit d'une affaire sommaire (art. 404 § 3 du Code de procédure).

ART. 50. La commission propose de rédiger l'article de la manière suivante :

(1) Arrêt de cassation du 23 mars 1829. — Arrêt de la même cour du 10 août 1825. — Arrêt de Paris du 24 juillet 1835, Journal du Palais. — DURANTON, tome II, n° 433. — TOULIER, tome II, n° 414, *maxime*, n° 78.

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

» Le tuteur sera personnellement responsable, vis-à-vis des tiers, de tout acte
» qu'il aurait illégalement posé avant l'inscription.

» Le subrogé tuteur est tenu, sous sa responsabilité personnelle, de veiller à ce
» que l'inscription soit prise, sans délai, sur les biens du tuteur, ou bien de la faire
» faire lui-même. »

Le tuteur ne peut faire aucun acte de tutelle avant l'inscription ; toutefois, cela ne peut s'entendre d'un acte d'une urgence telle qu'il y aurait préjudice, irréparable pour le mineur, dans le moindre retard.

Nous avons cru devoir énoncer formellement la responsabilité personnelle du subrogé tuteur, afin de ne laisser aucun doute sur les conséquences d'une négligence grave que rien ne saurait excuser.

Immédiatement après l'art. 50, et pour réaliser la pensée du projet de loi, la commission propose l'adoption de deux articles nouveaux ainsi conçus :

ART. ... « Le conseil de famille pourra spécialement commettre l'un de ses membres ou
» telle autre personne pour requérir l'inscription.

ART. ... » Les greffiers des justices de paix ne pourront, sous peine de responsabilité
» personnelle et de destitution s'il y a lieu, délivrer aucune expédition des déli-
» bérations des conseils de famille, à l'exception de celles relatives aux nomina-
» tions de tuteur et de subrogé tuteur, avant qu'il leur ait été justifié, par la
» représentation de bordereaux certifiés par les conservateurs, que l'inscription a
» été prise contre le tuteur pour les sommes et sur les immeubles déterminés par
» les délibérations des conseils de famille. »

Le but de ces dispositions est trop clair pour que nous devions nous livrer à d'autres développements.

ART. 51. La commission propose de rédiger l'article en ces termes :

« A l'entrée de chaque tutelle, le conseil de famille fixera, s'il le juge utile, les
» époques auxquelles le tuteur lui rendra compte des capitaux mobiliers qu'il
» aura pu recevoir, ainsi que de l'excédant des revenus sur les dépenses du
» pupille.

» Il aura le même droit pendant la durée de la tutelle.

» Le subrogé-tuteur pourra réclamer, une fois l'an, du tuteur, un état de situa-
» tion de ses recettes et dépenses. Cet état sera rédigé et remis sans frais sur papier
» non timbré, et sans aucune formalité de justice. »

Cette disposition, qui mettra le conseil de famille à même de contrôler en tout temps la gestion du tuteur, présente des garanties que ne connaît pas la législation actuelle.

Sous le Code civil, le conseil de famille ne peut s'immiscer dans l'administration du tuteur, si ce n'est pour prononcer, le cas échéant, sa destitution. Désormais, il exercera, sur tous les actes du tuteur, une surveillance incessante, sous la direction d'un magistrat digne de toute confiance. A notre avis, il y a, dans cet ordre de choses, des sûretés plus réelles et plus sérieuses que dans l'existence d'une hypothèque légale.

La commission adopte les art. 52 à 56 tels qu'ils sont proposés par le Gouvernement. Ils tendent à fortifier les garanties en faveur des mineurs et des interdits. Ils portent :

- ART. 52.** « S'il est reconnu, par le conseil de famille, que le tuteur ne possède pas d'im-
 » meubles, celui-ci versera immédiatement, dans une caisse publique, tous les
 » capitaux mobiliers du pupille ainsi que l'excédant de ses revenus sur ses
 » dépenses, dès que cet excédant aura atteint la somme déterminée conformément
 » à l'art. 453 du Code civil, à moins qu'il n'ait été préalablement autorisé à
 » employer ces valeurs, soit à l'acquittement des dettes du pupille, soit en acqui-
 » sitions d'immeubles ou en achat d'effets publics en nom.
- ART. 53.** « Le tuteur pourra, avec l'autorisation du conseil de famille, retirer les
 » sommes ainsi déposées, pour les employer comme il est dit en l'article précé-
 » dent.
- ART. 54.** « Si le tuteur ne possède pas d'immeubles suffisants pour garantir la totalité de sa
 » gestion, le conseil de famille fixera le chiffre au delà duquel les valeurs mobi-
 » lières du pupille devront être consignées, ainsi qu'il est dit à l'art. 52, sauf
 » l'autorisation d'emploi qui pourra être accordée aux termes du même article
 » ainsi que de l'art. 53.
- ART. 55.** « Le conseil de famille pourra, dans le cas prévu par l'art. 52, si l'intérêt du
 » pupille le réclame, autoriser le tuteur à conserver et à faire valoir les capitaux
 » mobiliers à concurrence d'une somme déterminée.
 » Il sera loisible au conseil de famille de n'accorder cette autorisation qu'à charge
 » par le tuteur de consigner, à titre de cautionnement, des valeurs dont il fixera
 » le montant.
- ART. 56.** « Dans le cas de l'art. 47, le conseil de famille sera toujours libre d'exiger,
 » durant le cours de la tutelle, de nouvelles garanties hypothécaires, si l'intérêt du
 » mineur l'exige ; il pourra de même les exiger, dans le cas prévus par les art. 52
 » et 54, des tuteurs qui auraient acquis des immeubles pendant le cours de la
 » tutelle, en révoquant ou modifiant alors les mesures prises en vertu des mêmes
 » articles. »

La commission adopte en ces termes les art. 57 et 58 :

- ART. 57.** « Si les garanties fournies par le tuteur deviennent évidemment excessives
 » pendant le cours de la tutelle, le conseil de famille pourra, après avoir entendu
 » le subrogé tuteur, restreindre, par une délibération motivée, les sûretés primiti-
 » vement exigées. Cette délibération sera soumise à l'homologation du tribunal
 » qui statuera sur l'avis du Ministère public, et contradictoirement avec lui.
- ART. 58.** « Le tuteur ne peut, sans l'assistance du subrogé tuteur, recevoir le remboursement
 » de capitaux non exigibles ni de créances à terme qui ne doivent échoir qu'après
 » la majorité du pupille. Le subrogé tuteur veille à ce que les sommes rembour-
 » sées soient immédiatement versées dans une caisse publique, à moins que le
 » conseil de famille n'autorise le tuteur, soit à en faire emploi ainsi qu'il est dit à

» l'art. 52, soit à les conserver et faire valoir. Dans ce dernier cas, l'autorisation
 » pourra être subordonnée à une hypothèque à donner ou à un cautionnement
 » à fournir par le tuteur. »

ART. 59. La commission adopte l'art. 59, ainsi conçu :

« Les art. 51 et 52 du présent chapitre ne portent aucune atteinte aux droits
 » assurés aux pères et mères par les art. 384, 385, 386, 387 et 453 du Code civil. »

La commission propose ensuite l'adoption de deux articles additionnels ainsi
 conçus :

« ART... Les officiers de l'état civil seront tenus de donner immédiatement connais-
 » sance du décès des personnes mariées, au juge de paix du domicile des mineurs
 » et au procureur du roi de l'arrondissement. Ces magistrats sont chargés de
 » veiller spécialement à l'exécution des art. 47 et 50 de la présente loi.

» Les officiers de l'état civil qui contreviendraient au présent article seront
 » punis d'une amende qui ne pourra excéder deux cents francs. L'amende sera
 » double en cas de récidive. »

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

» Chaque année, dans le courant de décembre et au plus tard le 31 de ce mois,
 » les greffiers sont tenus, sous leur responsabilité, d'adresser au procureur du Roi de
 » leur arrondissement, copie entière de cet état pour la première année de la tutelle,
 » et pour les autres la simple indication des changements survenus dans l'année
 » courante, relativement à l'hypothèque légale, à son inscription ou aux dépôts
 » que l'absence ou l'insuffisance des immeubles auront nécessités.

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

» Expédition de sa décision sera, s'il y a lieu, en tout ou en partie, transmise
 » au juge de paix qu'elle concerne.

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

§ 2.

Des sûretés des femmes mariées.

La commission a adopté, avec quelques modifications, les articles du projet qui
 lui ont paru en harmonie avec les principes fondamentaux de la loi. Elle a cru,
 toutefois, que l'on devait prescrire certaines mesures qui, en plusieurs cas, peuvent
 être utiles pour sauvegarder les droits légitimes des femmes mariées.

ART. 60. Elle adopte l'art. 60 du projet ainsi conçu :

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

» Elle pourra également stipuler, dans son contrat de mariage, une hypothèque » spéciale pour les sommes dotales provenant de successions qui lui écherront ou » de donations qui lui seront faites pendant le mariage.

» Ces hypothèques auront leur effet à dater de l'inscription, lors même qu'elles » auront été prises à une époque antérieure au mariage. »

ART. 61. Cette disposition exigeant l'indication cadastrale, a pour appui un système qui n'a pas été admis par la commission.

En conséquence, celle-ci propose la rédaction suivante :

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

ART. 62. Il est adopté par la commission.

ART. 63. La commission propose la rédaction suivante :

« La femme pourra toujours, nonobstant convention contraire, requérir, pen- » dant le mariage, des inscriptions sur les immeubles de son époux, pour toutes » causes de recours qu'elle peut avoir contre lui, telles que celles résultant d'obli- » gations par elle souscrites, d'aliénation de ses propres, de donation ou de suc- » cessions auxquelles elle aurait été appelée.

» Le mari pourra, s'il y a lieu, demander la radiation ou la réduction de ces » inscriptions. Il en sera de même si les causes pour lesquelles elles ont été prises, » viennent à cesser en tout ou en partie. »

Le projet n'autorisait la femme à requérir inscription que pour l'indemnité des dettes contractées avec le mari et le emploi de ses propres.

Or, il est évident qu'il existait d'autres causes de recours de la femme contre le mari. C'est ainsi que, si la femme s'est retenu comme propres les objets mobiliers qui pourraient lui échoir pendant le mariage, à titre de donation ou de succession, elle doit avoir hypothèque légale pour la restitution des deniers de cette origine, touchés par son époux.

La commission a donc cru devoir proposer une disposition qui autorise la femme à requérir inscription sur des immeubles spéciaux et déterminés du mari pour toutes causes légitimes de recours qu'elle peut avoir contre celui-ci, sauf toutefois le droit de l'époux de demander la radiation de l'inscription, s'il la prétend dénuée de cause, et de conclure à la réduction s'il la croit prise pour une valeur exagérée.

ART. 64. Nous proposons la disposition suivante pour remplacer l'article du projet :

« Dans les cas prévus par les articles précédents, et en se conformant aux » règles qui y sont prescrites, les ascendants des époux, les parents et alliés de » ceux-ci 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, sauf le recours du mari, requérir les inscriptions au nom de la » femme.

» Le mari pourra toujours, de son chef, les prendre au nom de celle-ci. »

On peut craindre que, dans certains cas, la femme n'hésite, dans l'intérêt de la paix du ménage, à prendre des mesures protectrices de ses droits, mais compromettant plus ou moins la position de son mari. C'est pour éviter cet inconvénient que nous avons cru devoir attribuer le droit de prendre inscription à ceux que des liens d'intérêt et de famille attachent aux époux. Les ascendants qui leur doivent des aliments et leur portent une affection paternelle, les parents et alliés des conjoints jusqu'au troisième degré inclusivement, le juge de paix, ce magistrat respectable, si souvent confident des secrets domestiques, et enfin, le procureur du Roi, surveillant naturel des intérêts des femmes mariées, pourront user d'une faculté que l'épouse aurait quelque répugnance à exercer elle-même. Ces précautions sont évidemment suffisantes et protègent convenablement les droits de la femme.

ART. 65. La commission propose la rédaction suivante :

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

On conçoit parfaitement la nécessité de cette disposition. L'hypothèque serait illusoire, si le mari, qui exerce une autorité imposante sur la femme, pouvait espérer d'obtenir l'abdication d'un droit toujours onéreux pour lui.

ART. 66. La commission adopte cette disposition en ces termes :

« Lorsque les garanties stipulées au contrat de mariage deviendront excessives » par suite de changements survenus dans la position des parties, le mari pourra, » du consentement de sa femme, demander que les inscriptions soient restreintes » aux immeubles suffisants pour la conservation entière des droits de celle-ci; le » tribunal statuera sur cette demande, comme en matière sommaire, le ministère » public entendu et contradictoirement avec lui et les parents de la femme qui » sont intervenus au contrat présent, ou dûment appelés. »

DES HYPOTHÈQUES JUDICIAIRES.

La majorité de la commission n'ayant pas cru devoir se rallier à la suppression de l'hypothèque judiciaire, nous proposons les articles suivants destinés à organiser le principe dont le maintien a été admis :

« **ART...** L'hypothèque judiciaire résulte des jugements contradictoires ou par » défaut, définitifs ou provisoires prononçant des condamnations ou constituant le » principe d'un droit en faveur de la partie qui les a obtenus, ou bien accordant » une hypothèque à titre de mesure conservatoire.

» Elle s'exerce sur les immeubles actuels du débiteur, indiqués spécialement dans » l'inscription.

» Le créancier peut aussi, par des inscriptions ultérieures désignant spécialement » les immeubles, faire porter l'hypothèque sur les biens que son débiteur acquiert » par la suite.

» L'hypothèque judiciaire résulte encore des soumissions de caution ordonnées » par justice, et n'a d'effet que sur les biens affectés par l'acte de soumission.

» Les décisions arbitrales n'emportent hypothèque qu'autant qu'elles sont revêtues de l'ordonnance judiciaire d'exécution.

» L'hypothèque ne peut pareillement résulter des jugements rendus en pays

» étrangers qu'autant qu'ils ont été déclarés exécutoires, après examen, par un
 » tribunal belge, à moins de disposition contraire dans les lois politiques ou dans
 » les traités.

» ART... L'hypothèque judiciaire pourra être inscrite sur le simple extrait du
 » dispositif du jugement que le greffier sera tenu de délivrer immédiatement
 » après la prononciation.

» Cet extrait est exempt de la formalité de l'enregistrement; toutefois, le
 » recouvrement des droits dus sur la minute du jugement se fera par toutes voies
 » de droit, et solidairement contre toutes les parties

» ART... Si les inscriptions sont portées sur plus de parcelles qu'il n'est
 » nécessaire à la sûreté des créances, l'action en radiation d'une partie, en ce qui
 » excède la portion convenable, est ouverte au débiteur.

» ART... En prononçant les jugements de condamnation, les tribunaux
 » pourront immédiatement restreindre l'hypothèque judiciaire à certains immeu-
 » bles suffisants pour la sûreté du créancier, et, s'il s'agit de créances indéterminées,
 » fixer la somme jusqu'à concurrence de laquelle l'inscription sera prise.»

Ces dispositions font disparaître plusieurs des inconvénients qui sont la consé-
 quence des hypothèques judiciaires, sous le régime actuel.

L'hypothèque résultera des jugements de condamnation, ou constituant le
 principe d'un droit en faveur de celui qui les a obtenus.

En conséquence les jugements qui imposent à l'une des parties une obligation
 envers l'autre, ou qui déclarent légitime une obligation préexistante, engendrent
 l'hypothèque judiciaire (1).

Il existe sur ce point des monuments de jurisprudence qu'il est nécessaire
 d'invoquer.

Un arrêt de Grenoble du 21 juillet 1846 (2) décide : que tout jugement qui recon-
 naît l'existence d'une créance, bien qu'il ne contienne pas une condamnation
 actuelle, confère hypothèque. Il en est ainsi notamment d'un jugement qui
 reconnaît l'existence d'une créance dont le paiement est réclamé, mais qui surseoit
 à en ordonner actuellement le paiement, parce que la quotité en est encore
 incertaine.

Un arrêt de la cour de Liège du 4 décembre 1847 (3), confirmant une décision
 du tribunal de Namur, a jugé qu'il suffisait qu'un jugement reconnût implici-
 tement la légitimité d'une créance, pour qu'il en résultât hypothèque; qu'en consé-
 quence le jugement, qui déclare une saisie-arrêt bonne et valable, autorise le
 créancier saisissant à prendre inscription du chef de sa créance qui est virtuel-
 lement reconnue.

Ces principes nous paraissent fondés et ils continueront d'être observés sous la
 loi nouvelle (4)

(1) TARRIBLE, au mot *Hypothèque*, n° 2.

(2) SIREY, 1847, 2^e partie, page 296.

(3) Jurisprudence du XIX^e siècle, 1848, 2^e partie, page 29.

(4) Les observations de Sirey sur un arrêt de la cour de cassation du 21 août 1810 (tome III, 1^{re} partie, page 229), nous paraissent aussi remarquables, les voici :

« Il n'est pas nécessaire, pour que l'hypothèque soit la conséquence d'une décision judi-

Toutefois, suivant les circonstances, les juges pourront permettre l'inscription d'une hypothèque judiciaire, à titre de mesure provisoire. Il doit en être ainsi, si l'on a de justes motifs de redouter les manœuvres frauduleuses d'une partie qui chercherait à prolonger le litige, dans le but de soustraire ses immeubles à l'action du créancier. On peut, à cet égard, se confier à la sagesse des magistrats qui apprécieront, en certaines occurrences, la nécessité de recourir à cette mesure, lorsque le droit du créancier sera compromis par des incidents élevés dans un but peu délicat. Sous ce rapport, la loi nouvelle introduit une disposition dont l'expérience a constaté l'utilité.

Au nombre des jugements accordant une hypothèque par mesure conservatoire, se trouve celui énoncé en l'art. 29 du projet de loi sur le régime des aliénés. Cette disposition autorisant les tribunaux à frapper d'hypothèque les immeubles de l'administrateur provisoire, recevra ses effets, même sous la loi nouvelle, du moment qu'elle sera adoptée par la législature.

L'art. 2123 du Code civil fait résulter l'hypothèque, de reconnaissances ou de vérifications faites en jugement des signatures apposées à un acte sous seing privé.

La loi du 3 septembre 1807 a modifié sur ce point les dispositions du Code, en statuant que si la créance reconnue ou vérifiée est conditionnelle ou à terme, l'inscription hypothécaire ne pourra être requise, en vertu de jugement, qu'après l'échéance ou l'exigibilité de l'obligation.

La commission a cru devoir écarter ce double système, comme contraire aux véritables principes. Le créancier porteur d'un titre sous seing privé, ne peut avoir plus de droit que s'il était pourvu d'un acte notarié. Or, le créancier muni d'un acte notarié ne peut obtenir hypothèque judiciaire qu'en vertu d'un jugement de condamnation. Il doit en être de même de celui qui n'a qu'un titre sous seing privé et qui certes n'a pas droit d'être traité plus favorablement qu'un créancier porteur d'un acte plus solennel.

D'ailleurs, la reconnaissance judiciaire d'un acte sous seing privé en constate simplement l'existence, elle le place sur la même ligne que l'acte authentique (art. 1322 du Code civil); sans pouvoir rationnellement lui attribuer des effets plus étendus.

Aucun motif plausible ne justifiant sur ce point les dispositions du Code civil et celles de la loi de 1807, la commission n'a pas cru pouvoir les insérer dans la loi nouvelle.

Du reste, la loi de 1807 n'est plus en harmonie avec *la spécialité*, base du projet en discussion. Elle était fondée, du reste, sur l'ancienne jurisprudence française, d'après laquelle l'hypothèque était censée attachée de droit à tout acte authenti-

» ciaire, que telle décision soit définitive ou prononce une condamnation au paiement d'une
 » somme déterminée. Il suffit qu'elle prévoie un résultat qui pourrait rendre une partie débi-
 » trice de l'autre, pour que la partie intéressée à sauvegarder ses droits à une créance quoique
 » éventuelle et indéterminée, puisse se prévaloir de cette décision, pour prendre inscription
 » sur les immeubles de la partie adverse.

» En effet, l'hypothèque judiciaire n'est qu'une mesure conservatoire, ce qui a dû déter-
 » miner le législateur à la faire naître de tous les jugements qui constataient l'existence d'une
 » dette, quoique les jugements fussent susceptibles d'être réformés et qu'ils ne jugeassent que
 » d'une manière provisoire. »

tique ⁽¹⁾. On conçoit que cet ordre de choses n'a rien de commun avec les principes actuellement reçus.

Un reproche que l'on adresse à l'hypothèque judiciaire, c'est qu'elle frappe aujourd'hui tous les immeubles présents et futurs du débiteur. D'après le projet, l'hypothèque judiciaire est spécialisée, les immeubles actuels du débiteur devant être spécialement désignés dans l'inscription. Il en sera de même des biens futurs qui ne pourront être frappés qu'au fur et à mesure des acquisitions et devront être détaillés nominativement dans des inscriptions ultérieures. Nous avons cru devoir à cet égard sanctionner les principes admis par la loi de brumaire an vii, et les vices de l'hypothèque générale disparaissent.

Déjà la jurisprudence sous le Code avait décidé que l'hypothèque conventionnelle sur les biens présents et à venir ne frappe les biens à venir qu'au moment de son inscription sur chacun de ces biens, et non à la date de son inscription sur les biens présents ⁽²⁾.

Il y a plus, pour prévenir toute atteinte au crédit du débiteur, celui-ci aura le droit de demander la réduction des inscriptions, si celles-ci sont portées sur **PLUS DE PARCELLES** qu'il n'est nécessaire à la sûreté de la créance ⁽³⁾.

Si la condamnation est prononcée pour somme non liquide et pour une créance indéterminée, le juge est autorisé à fixer la somme jusqu'à concurrence de laquelle l'inscription judiciaire pourra être prise. D'un autre côté, pour mettre les créanciers à même de prendre, sans retard, l'inscription et empêcher qu'il ne dépende du greffier du tribunal d'accorder à l'un des créanciers un droit de priorité au préjudice des autres, en lui délivrant en premier rang l'expédition d'un jugement, le projet autorise l'inscription sur un simple extrait non soumis à l'enregistrement préalable.

Évidemment les dispositions que nous proposons atténuent singulièrement les défauts de la législation actuelle.

La soumission judiciaire passée par la caution n'affecte que les biens offerts en garantie, et cette mesure protectrice du crédit est encore, sans contredit, une incontestable amélioration.

Quant aux jugements rendus par des tribunaux étrangers, la commission a adopté le principe admis par la jurisprudence ; l'hypothèque ne peut résulter de semblables décisions qu'autant qu'elles soient déclarées exécutoires, *après examen*, par un tribunal belge. Ainsi, quelles que soient les parties qui figurent dans pareil jugement, qu'il soit rendu entre étrangers ou entre Français, l'exécution n'est ordonnée qu'après examen. La raison de ce principe est évidente : un jugement, émané de juges étrangers, est réputé en général, quant à notre pays, le fait d'hommes privés qui, n'étant revêtus d'aucun caractère public, n'ont pas le droit

(1) TROPLONG, sur l'art. 2127, n° 504.

(2) Arrêt de cassation du 27 avril 1846. — SIREY, 1846, 1^{re} partie, page 369. — Arrêt de Poitiers du 23 février 1844. — SIREY, 1845, 2^e partie, page 212.

(3) C'est là une dérogation importante à l'art. 2161 du Code civil qui n'autorise la demande en réduction que « dans le cas où les inscriptions sont portées sur *plus de domaines différents*, » qu'il n'est nécessaire à la sûreté de la créance. »

d'imprimer chez nous la moindre autorité à leurs actes. La force exécutoire d'un jugement étranger expire à la frontière.

Si donc on prétend faire produire à semblable décision des effets en Belgique, il est essentiel que les délégués de la puissance publique en examinent le mérite. Ce principe est la conséquence nécessaire de l'indépendance respective des nations.

La disposition sera applicable à tous jugements rendus en pays étranger et par suite aux jugements portés en France qui ne doivent pas être différenciés des autres. La disposition du projet abroge, sous ce rapport, l'arrêté du 9 novembre 1814, porté dans des vues politiques qui n'ont plus rien de commun avec notre régime actuel.

Toutefois, nous pensons que, dans l'exécution de la loi en discussion, on devra établir une différence essentielle entre un jugement de l'espèce, rendu entre étrangers, et celui porté entre un étranger et un Belge. Dans le premier cas, les tribunaux belges examineront si la décision ne renferme rien de contraire aux lois du pays ou à l'ordre public. Ce n'est donc pas sous le rapport des intérêts privés que, dans l'opinion de la commission, le jugement est soumis au contrôle de nos tribunaux devant lesquels on ne plaidera pas en ce cas l'origine ou le mérite de la contestation. L'examen est exigé dans des vues d'un ordre supérieur, dans l'intérêt de l'indépendance et de la souveraineté nationale. Les étrangers dont les droits ont été appréciés par leurs juges naturels, n'ont pas à se plaindre. Sous ce rapport ils ont trouvé des garanties suffisantes dans les lois mêmes de leur pays où la décision a été portée.

Sous le Code civil, quelques tribunaux décidaient déjà qu'en pareil cas l'ordonnance d'exécution devait être portée sur simple requête de l'individu qui avait obtenu le jugement à l'étranger ⁽¹⁾.

Mais, lorsqu'il s'agit d'un Belge contre lequel on prétend faire rendre exécutoire une décision rendue contre lui à l'étranger, il y a lieu à révision complète du fond de la contestation. Le Belge peut de nouveau débattre ses droits comme si aucune décision n'avait été rendue. La raison est sensible : le Belge n'a pas été condamné par son pays naturel, il a été forcé d'accepter, en pays étranger, des magistrats qui n'étaient pas les protecteurs nés de ses intérêts et chez lesquels il n'a peut-être, à raison de sa qualité, rencontré que des préventions hostiles. Dès lors, les effets de pareille sentence ne doivent pas s'étendre au delà des limites du territoire où s'exerce la juridiction de ces magistrats.

Du moment qu'on prétend venir molester, à l'aide de semblable jugement, un Belge dans son propre pays, il a droit d'en appeler à la justice nationale, pour démontrer qu'on lui a fait tort et que dès lors les conséquences de pareille décision doivent expirer à la frontière ⁽²⁾.

⁽¹⁾ Voir arrêt de la cour de Bruxelles, du 14 août 1845 (Jurisprudence du dix-neuvième siècle, 1845, 2^e partie, p. 435-440). La cour de cassation a décidé le contraire (arrêt du 19 juillet 1849. *Pasicrisie*, 1849. 1^{re} partie, p. 341). Sans examiner si son arrêt est plus conforme aux principes reçus sous le Code civil, nous pensons que la loi nouvelle doit admettre une doctrine contraire, comme mieux fondée sur la nature même des choses.

⁽²⁾ Voir un arrêt de la cour de Bruxelles, du 18 novembre 1846 (Jurisprudence du dix-

Il doit en être ainsi, sous peine de conférer à des juges étrangers un droit de juridiction sur nos nationaux, dans le pays même où ceux-ci se trouvent sous la protection spéciale de nos lois, et où ils peuvent réclamer toutes les garanties tutélaires que celles-ci leur assurent.

Quant aux décisions arbitrales, elles sont toutes, même celles rendues en pays étranger, exécutoires sans révision, en vertu de simple *parealis*. Sous ce rapport, notre disposition est générale et ne comporte aucune distinction. Cela se conçoit ; les arbitres, même étrangers, sont choisis par les parties ; ils statuent en vertu du compromis arrêté entre ces dernières et, par suite, ils puisent leur autorité dans la volonté commune de ceux qui les ont chargés de terminer le débat. Leur qualité d'étrangers est donc indifférente et, dès lors, le jugement émané d'eux a droit à la même garantie, il doit sortir les mêmes effets que s'il était rendu par des Belges.

SECTION III.

DES HYPOTHÈQUES CONVENTIONNELLES.

ART. 67-68. Les art. 67 et 68 du projet reproduisant les dispositions des art. 2124 et 2125 du Code civil, la commission les adopte sans réserve.

ART. 69. La commission propose l'article suivant :

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

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

L'art. 128 du Code civil dit positivement que les individus qui jouissent des biens des absents, en vertu de l'envoi en possession provisoire, ne peuvent les hypothéquer.

D'un autre côté, l'art. 2126 fait supposer qu'en observant certaines formalités, il est permis de frapper ces biens d'hypothèque.

Il existe donc une véritable lacune qu'il est important de combler. Il est évident, en effet, que des causes sérieuses peuvent rendre l'hypothèque indispensable. Si les immeubles sont menacés de saisie immobilière, si, pour tout autre motif légitime, un emprunt est nécessaire, il y a urgence de recourir à la mesure en question.

Ces considérations ont engagé la commission à proposer un article qui place, en ce cas, les biens de l'absent sur la même ligne que ceux des mineurs et des interdits. L'envoyé en possession provisoire, envisagé comme un simple administrateur,

neuvième siècle, 1846, 2^e partie, p. 513); item du 14 avril 1845 (Jurisprudence du dix-neuvième siècle, 1845, 2^e partie, p. 435-440); arrêt de Bruxelles, des 18 novembre 1835 et 16 janvier 1839 (Jurisprudence de Belgique, 1836, 2^e partie, p. 181); item 1839, 2^e partie, p. 100; MERLIN, Répert. au mot *Jugement*, § 8; Questions de droit, v^o *Jugements*, § 14; v^o *Souveraineté*, § 6; DALLOZ, t. XII, p. 110 et 112; PIGEAU, t. II, p. 26; CARRÉ, sur l'art. 546, n^o 1899; BERRIAT SAINT-PRIX, p. 507; MALEVILLE, sur l'art. 2123; POTHIER, sur la Coutume d'Orléans, œuvres complètes, édition belge, t. VII, p. 476; TROPLONG, des *Hypothèques*, sur l'art. 2123, v^o 451; TOULLIER, t. X, n^o 76.

ne pourra hypothéquer les immeubles qu'avec l'autorisation du conseil de famille et l'homologation de la justice.

ART. 70. Il porte : « L'hypothèque conventionnelle ne peut être consentie que par acte » passé en forme authentique devant deux notaires ou devant un notaire et deux » témoins.

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

Le § 2 fait cesser une difficulté qui s'élevait sous l'empire du Code civil, relativement à la question de savoir si le mandat, contenant pouvoir de constituer l'hypothèque, devait être authentique. Merlin (*) soutenait l'affirmative.

Toutefois, l'opinion la plus généralement suivie est qu'aujourd'hui le mandat, à l'effet de consentir une hypothèque, peut être donné par acte sous seing privé (*).

La loi nouvelle ne pouvait hésiter à exiger un acte public et solennel. L'existence de l'hypothèque doit être certaine. Elle ne peut être abandonnée aux chances d'une vérification d'écritures. D'un autre côté, le crédit foncier ne permet pas d'établir un ordre de choses dont le résultat inévitable serait de jeter de l'incertitude sur la situation hypothécaire. Les mêmes motifs qui ont engagé la commission à n'admettre à la réalisation que les actes authentiques, et à rejeter les cessions de créances par acte sous seing privé, militent avec une nouvelle énergie pour justifier la nécessité d'un mandat notarié, à l'effet de constituer l'hypothèque qui, aux yeux des tiers, doit avoir un caractère irrécusable.

ART. 71. La commission adopte cet article avec la rédaction suivante :

« A défaut de traités ou de 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 authenti- » cité dans le pays où ils ont été reçus. »

Cet article abroge la législation en vigueur. Le Code civil (art. 2128) non-seulement déniait toute force exécutoire aux hypothèques concédées en pays étranger, mais considérait comme non valable la stipulation même d'hypothèque.

L'arrêté du 9 novembre 1814 avait même cru devoir porter une disposition particulière et formelle à l'égard des contrats passés en France. La Hollande devait recevoir un accroissement de territoire et une barrière insurmontable devait être élevée entre la France et la Belgique. Fidèle à cette politique, le prince souverain des Pays-Bas s'ingénia à chercher à nous séparer de nos voisins. C'est cette pensée qui dicta la disposition de l'art. 2 de l'arrêté dont il s'agit, portant :

(*) Rép. v° *Hypothèque*.

(*) Journal du Palais, arrêts de cassation des 27 mai 1819 et 5 juillet 1827 ; arrêt de Caen, du 22 juin 1824 ; DELVINCOURT, t. III, p. 163, note 6° ; TROPLONG, t. II, n° 510 ; DALLOZ, t. 1^{er}, n° 168 ; ROLLAND DE VILLARGUES, v° *Hypothèque*, n° 225.

« Les contrats passés en France n'auront aucune exécution dans la Belgique; ils y tiendront lieu de simple promesse. »

Le moment est arrivé de revenir à des principes plus vrais, à des doctrines qui s'harmonisent mieux avec nos relations extérieures, et de nature à favoriser à l'étranger le crédit de nos compatriotes.

L'hypothèque conventionnelle résulte de la volonté des parties ; par conséquent cette volonté doit recevoir ses effets, alors même qu'elle est manifestée à l'étranger, pourvu qu'elle le soit en forme authentique, d'après les règles du pays où la stipulation a lieu.

La jurisprudence a même décidé qu'un acte notarié, passé en pays étranger, devait être considéré comme authentique et justifiait la demande d'exécution provisoire du jugement ⁽¹⁾.

Mais on peut, par acte passé à l'étranger, vendre les biens situés en Belgique, en disposer par contrat de mariage, par testament, etc. A quel titre ne pourrait-on pas les grever d'hypothèque? L'hypothèque tient moins au droit civil qu'au droit des gens ⁽²⁾. C'est un accessoire nécessaire de tout emprunt. Aujourd'hui elle est un élément indispensable des transactions sociales. Annihiler la stipulation hypothécaire consentie par un Belge à l'étranger, c'est ruiner notre crédit, c'est paralyser les relations commerciales les plus importantes.

Toutefois, l'on conçoit l'intervention de la puissance publique à certains égards, c'est-à-dire relativement au droit d'ordonner l'exécution de l'hypothèque consentie à l'étranger. Notre article respecte ce principe, en prescrivant que l'acte sera soumis au président du tribunal, qui vérifiera si ce contrat réunit toutes les conditions exigées pour son authenticité dans le pays où il a été reçu.

Cette disposition concilie les droits privés avec ceux de l'autorité publique; elle introduit dans la législation une amélioration importante qui répond aux besoins du commerce.

Les principes que nous venons de développer doivent résoudre une difficulté grave qui s'est élevée en Belgique.

On s'est demandé si un mineur étranger, dont la tutelle aurait été déferée en pays étranger, pourrait avoir hypothèque sur les biens du tuteur situés en Belgique ⁽³⁾.

⁽¹⁾ En vertu du principe *locus regit actum* (arrêt de la cour de Bruxelles du 15 juillet 1834), Sanfourche-Laporte, 1834, 2^e part., p. 390. Un arrêt de la même cour, du 23 novembre 1835 (Sanfourche, t. II, de 1836, p. 231), adopte la même doctrine fondée sur les motifs suivants : « Attendu que l'authenticité de l'acte est distincte et indépendante de sa force exécutoire, qui ne peut émaner que de la puissance publique du lieu où l'exécution doit en être poursuivie; » tandis que celle-là résulte de la qualité de l'officier public qui a reçu et constaté les conventions des parties, dans le cercle de sa compétence et avec les formalités requises. » Toutefois, la cour de Bruxelles, par arrêt du 23 juillet 1821 (Journal de cette cour, an 1821, vol. I, p. 17), avait décidé que les actes passés en France ne pouvaient produire d'hypothèque en Belgique, qu'ils n'y valaient que comme écriture privée.

⁽²⁾ *Jus gentium, quasi quo jure omnes gentes utuntur*. Gajus instit. Comment. 1, n° 1. L. 5, dig. de justitia et jure. § 1, instit. de jure naturali, gentium et civili.

⁽³⁾ Un arrêt de la cour de Gand du 4 juin 1846 (Jurisprudence du XIX^e siècle 1846, part. 2, p. 314), décide que le mineur étranger n'a pas hypothèque. — Voir dans le même sens, arrêt

De même la femme étrangère, mariée en pays étranger, a-t-elle hypothèque légale sur les biens de son mari, situés en Belgique ⁽¹⁾ ?

D'après la pensée qui préside à la loi en discussion, nous répondons affirmativement, et nous pensons même devoir ajouter, à cet égard, une disposition formelle aux articles généraux qui seront insérés ultérieurement. Dans les espèces dont il s'agit, l'hypothèque est attachée à la qualité de mineur, à celle de femme mariée. Elle doit, par conséquent, appartenir à l'étranger comme au régnicole. Les règles sur l'hypothèque légale constituent un statut réel; elles frappent tous les immeubles situés sur notre territoire; leur bénéfice dès-lors profite même aux étrangers, s'ils réunissent la qualité énoncée dans la loi belge.

Ce principe, qui aura pour résultat de faire cesser une vive controverse et de sérieuses complications, sera désormais érigé en disposition législative.

On est revenu, d'ailleurs, à des doctrines plus saines sur la nature de l'hypothèque. La force des choses et l'activité des relations extérieures, de même que les principes de la liberté commerciale, la font considérer généralement comme appartenant au droit commun des nations. Les doctrines étroites du Code civil, en cette matière, ont cédé le pas à une politique plus large et mieux en harmonie avec les intérêts généraux.

Au surplus, il est évident que la femme et le mineur étrangers ne pourront avoir hypothèque sur les biens situés en Belgique, qu'en se conformant aux formalités établies par la loi dont nous nous occupons.

ART. 72. La commission adopte l'article en ces termes :

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

» Les biens à venir ne peuvent être hypothéqués. »

La commission, en rejetant le système cadastral, a cru devoir adopter l'art. 2129 du Code civil, en retranchant toutefois la disposition finale qui paraît inutile : elle est, du reste, d'avis que, pour réaliser le système de spécialité dont les avantages sont reconnus, *il faut se tenir à la teneur claire et précise de l'article dont il s'agit*, qu'en conséquence on ne pourrait considérer comme valable une constitution d'hypothèque frappant tous les biens que le débiteur possède dans une commune déterminée. Du reste, il est entendu que, s'il s'agit d'un domaine, corps de ferme ou métairie, il suffira d'en énoncer le nom et la situation, avec désignation des diverses parties qui les composent. L'art. 64 du Code de procédure nous paraît renfermer une règle qui répond parfaitement au système de spécialité posé dans notre article.

L'hypothèque des biens à venir est interdite d'une manière générale, ce qui a amené la suppression de l'art. 2130 du Code civil, contraire à la spécialité, base de

de Douai du 24 juin 1844 (SIREY, 1844, part. 2, p. 339), où sont citées les autorités sur cette question. — Arrêt de Bordeaux du 14 juillet 1845 (SIREY, 1846, part. 2, p. 394). — Arrêt de Rennes du 30 août 1845 (SIREY, 1845, part. 2, p. 606).

(1) *Ibid.*

toute hypothèque. L'expérience a démontré les inconvénients sérieux résultant de la faculté accordée au débiteur, d'hypothéquer les biens à venir, en cas d'insuffisance des biens présents. Elle favorise des passions sur lesquelles certains prêteurs ne craignent pas de spéculer.

L'hypothèque ne pouvant être établie que sur les biens appartenant actuellement au débiteur, il s'ensuit que l'hypothèque consentie sur la chose d'autrui serait nulle, alors même que celui qui l'a promise deviendrait ensuite propriétaire de l'immeuble.

En présentant l'article tel qu'il est rédigé, la commission tranche, en ce sens, une difficulté qui s'était élevée à cet égard, et notre opinion sur ce point résulte évidemment du texte légal, exigeant que l'immeuble appartienne au débiteur lors de la constitution de l'hypothèque, et défendant d'affecter les biens à venir.

L'hypothèque constituée sur le bien d'autrui, ne sera pas consolidée par l'acquisition que pourra faire le débiteur du bien hypothéqué ⁽¹⁾.

ART. 73. La commission adopte cet article, qui introduit une innovation heureuse dans la législation actuelle, en ce qu'il autorise le débiteur à offrir un supplément d'hypothèque, lorsque les sûretés ont été diminuées sans sa faute. En effet, le débiteur ne doit pas perdre le bénéfice du terme, à raison d'un fait qui ne peut lui être imputé, et qui dès-lors est considéré à son égard comme *un cas fortuit*.

ART. 74. La commission rédige l'article de cette manière :

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

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

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

Le premier paragraphe de l'article a pour but de rendre la créance certaine; en conséquence, on n'admet pas d'hypothèque pour une créance d'une valeur indéterminée, son import doit toujours être fixé dans l'acte qui constitue l'hypothèque.

Le principal objet de la disposition est de faire cesser tout doute relativement à l'hypothèque consentie pour sûreté d'un crédit ouvert.

Il s'est élevé sur ce point plusieurs questions qui ont été l'objet d'une vive controverse. Un grave dissentiment existe entre les auteurs, et la jurisprudence des arrêts est loin d'être uniforme.

D'une part, on maintient que l'inscription requise en vertu de semblable titre

(¹) Cette question est controversée sous le Code civil (*voir*, pour la consolidation, un arrêt de la cour de Bruxelles, du 10 août 1840. — *Jurisprudence du dix-neuvième siècle*, 1841, 2^e part., p. 435. — Mais *voyez* arrêt de Bruxelles, du 11 juin 1817, *Jurisprudence de Belgique*, t. XVII, 1^{re} part., p. 287. — GRENIER, *Traité des hypothèques*, n° 51. — DURANTON, t. XIX, n° 367.

est valable encore que les fonds n'aient pas été délivrés, mais que l'hypothèque ne prend date que du jour des versements constatés ⁽¹⁾.

D'autre part, on prétend que l'inscription produit son effet à partir du jour de sa date, même à l'égard des sommes qui n'ont été versées que postérieurement ⁽²⁾.

L'espèce s'étant présentée à l'examen de la cour de cassation, celle-ci décida :

1^o Que du moment qu'un individu s'oblige à fournir un crédit, il prend l'engagement de tenir constamment, à la disposition du crédité, une somme que celui-ci peut exiger à chaque instant. Que cette obligation actuelle et irrévocable du banquier a fait naître, à l'instant même, l'obligation réciproque du crédité d'indemniser le créancier de toutes les suites de l'engagement contracté par ce dernier ;

2^o Que, par l'effet du crédit ouvert, celui en faveur duquel il est consenti est obligé, dès le moment du contrat, à garantir le remboursement, qui a pu dès-lors être l'objet d'une stipulation d'hypothèque.

La nature du contrat dont il s'agit a parfaitement été décrite dans un savant réquisitoire de M. Dewandre, avocat général à la cour de cassation. Lors des débats qui ont précédé l'arrêt de cette cour, du 12 décembre 1844, ce magistrat s'exprimait en ces termes ⁽³⁾ :

« Ce n'est que parce qu'on ne s'est pas assez rendu compte de ce qui se passe
 » entre le banquier qui ouvre le crédit, qui, par sa signature au contrat, met à
 » l'avoir actuel de l'emprunteur la totalité du crédit, sauf à celui-ci à ne prendre
 » que quand il le voudra cette valeur dont le banquier devient à l'instant débiteur,
 » et dont par contre l'emprunteur doit à l'instant garantir le remboursement
 » éventuel ; ce n'est, disons-nous, que faute de s'être assez rendu compte d'obliga-
 » tions réciproques, qui ne forment qu'un tout, que l'on parvient, en les divisant,
 » à ne voir que le fait de l'une des parties seulement, sans considérer encore que,
 » si quelque chose est potestatif de la part de celui qui reçoit le crédit, c'est uni-
 » quement la faculté d'en faire usage et nullement l'obligation irrévocable, et
 » c'est le point capital de la question, qui seule donne lieu à l'hypothèque, de
 » garantir les prêts si la condition vient à se réaliser, obligation sérieuse, actuelle,
 » définitive et susceptible par conséquent d'hypothèque. »

Plus loin l'on remarque le passage suivant :

« Tout le pourvoi repose sur la supposition erronée que le contrat d'ouverture
 » d'un crédit, dont le crédité n'est pas tenu de faire usage, serait formé sous une
 » condition potestative pure. Or, le doute ne peut subsister dès que l'on considère

⁽¹⁾ MERLIN, *Questions de droit*, t. VI add., v^o *Hypothèques*. — TOULLIER, t. VI, n^o 546. — TROPLONG, *Traité des privilèges*, t. II, n^o 478.

⁽²⁾ GRENIER, *Traité des privilèges et hypothèques*, t. I, n^o 296. — PERSIL, *Questions*, t. I, chap. IV. — FAVARD, v^o *Hypothèques*. — ROLLAND DE VILLARGUE, au même mot *Hypothèques*. — PARDESSUS, *Droit commercial*, t. IV, n^o 1137. — Arrêt de Bourges, du 5 juin 1839. — (Journal du Palais, t. II, de 1840, p. 227. — Item, arrêt de Paris du 20 août 1841. — SIREY, 1841, 2^o part., p. 541. — Journal du Palais, t. II, de 1841, p. 746. — Arrêt du 30 mars 1842, Journal du Palais, 1842, t. I, de 1842, p. 506. — SIREY, 1843, 1^{re} part., p. 113. — Arrêt de Douai, du 17 décembre 1833. — SIREY, 1834, 2^o part., p. 279. — Arrêt de Liège, du 28 juin 1823. — SIREY, 1823, 2^o part., p. 348.

⁽³⁾ Voir la Jurisprudence du XIX^e siècle, 1845, 1^{re} part., p. 128.

» la véritable nature des engagements qui se forment ici entre les parties contrac-
 » tantes dont l'une met actuellement et irrévocablement à l'avoir de l'autre tout
 » l'import du crédit, et dont l'autre par contre s'oblige aussi actuellement et irré-
 » vocablement, pour prix de cet engagement actuel, à une sûreté, vu qu'il est
 » naturel que la garantie naisse en même temps que l'obligation et que l'obliga-
 » tion dont le banquier doit être tenu indemne est, dans le cas, actuelle. »

La question s'étant présentée de nouveau, en 1847, devant le tribunal civil de Gand, celui-ci, par jugement du 28 juin 1847, consacra les mêmes principes. Cette décision fut confirmée par arrêt de la cour de Gand, du 21 juillet 1848, et la cour de cassation, appelée à statuer sur le mérite de l'arrêt confirmatif, maintint sa jurisprudence, par arrêt du 27 décembre 1849 ⁽¹⁾, sur la plaidoirie de notre honorable collègue M. Dolez. Nous pouvons citer sur cette question un arrêt parfaitement motivé de la cour de Besançon du 30 novembre 1848 (SIREY, 1848, part. 2, pag. 729) :

« Attendu que la maison de Courcelle s'est engagée à tenir à la disposition de
 » Turlin une somme de 4,000 francs ;

» Que, par ces mêmes actes, Turlin, en acceptant le crédit, s'est obligé envers la
 » maison Courcelle à lui rembourser les sommes dont il ferait emploi et lui a
 » donné hypothèque sur les immeubles énoncés dans ces actes pour sûreté de ce
 » remboursement ;

» Qu'ainsi les obligations ont été réciproques sous le rapport de la promesse ou
 » de l'acceptation du crédit, ainsi que du gage donné pour sûreté du rembourse-
 » ment des sommes touchées en vertu de ce crédit ;

» Qu'à la vérité le crédit donné à Turlin était conditionnel, en ce sens qu'il était
 » subordonné à l'usage qu'il en ferait, mais qu'il résulte de la combinaison des
 » art. 2132 et 2114 du Code civil, que l'hypothèque conventionnelle peut être
 » valablement consentie pour une créance de cette nature, lors même qu'elle serait
 » conditionnelle pour son existence et indéterminée dans sa valeur ;

» Que l'art. 1174 du Code civil est inapplicable dans l'espèce parce que, bien
 » que la faculté qu'avait Turlin d'user ou de ne pas user du crédit qui lui avait
 » été accordé, puisse être considérée comme potestative, l'obligation qui en
 » résultait pour la maison Courcelle de tenir à sa disposition une somme de
 » 40,000 francs, enfin le droit qu'il avait donné à cette maison de prendre
 » inscription sur les biens désignés aux contrats pour garantie du rembourse-
 » ment des sommes dont il userait, étant des obligations réciproques, n'ont rien de
 » potestatif. »

Ces diverses décisions consacrent les saines doctrines en cette matière, et c'est avec raison que le projet les a érigées en disposition législative, pour mettre fin à une controverse qui pourrait fréquemment se reproduire.

La commission a aussi pensé que, pour faire cesser un doute qui s'était élevé entre les auteurs, sur la même question ⁽²⁾, il convenait d'énoncer dans l'article,

⁽¹⁾ *Belgique judiciaire*, t. VIII, n° 4, p. 50. — Voir aussi t. VI, p. 1081. — Voir, dans le même sens, arrêts des 29 juillet et 11 août 1848. — Jurisprudence du XIX^e siècle, 1848, 2^e part., p. 399-412.

⁽²⁾ *Belgique judiciaire*, t. VIII, p. 63.

conformément à la jurisprudence admise par les arrêts invoqués, que l'emploi du crédit peut être justifié, vis-à-vis des tiers, par tous moyens de preuve admissibles entre celui qui ouvre le crédit et le crédit. En conséquence, en matière commerciale, la preuve se fera par les registres du créancier et même par témoins.

Les motifs de l'arrêt de la cour de cassation du 27 décembre 1849, sur ce point, nous paraissent assez remarquables pour être transcrits textuellement. Ils portent :

« Attendu que si le chiffre définitif de la collocation doit être fixé par les » comptes à régler entre les banquiers et le crédit, ce règlement de compte est » indépendant de la constitution même de l'hypothèque ;

» Que le règlement ayant pour objet des opérations de commerce entre com- » merçants, ne peut se faire que conformément aux règles mêmes du droit com- » mercial et au moyen des preuves admises en cette matière ; que, d'ailleurs, » exiger des actes ayant date certaine, pour établir les différents versements, ce » serait rendre impossibles les crédits ouverts, ou tout au moins frustrer le com- » merce des principaux avantages qu'il en retire ;

» Que les tiers créanciers ne peuvent se plaindre de cette liquidation, puisque, » pour eux, le montant de la créance hypothéquée a été fixé au taux même du crédit » ouvert, et que c'est en présence de cette somme, sur l'épuisement possible de » laquelle ils ont dû compter, qu'ils ont contracté avec le débiteur ; que le crédit » en vue duquel ils ont traité avec ce dernier, demeurant intact, leur juste » attente est respectée ;

» Que s'ils peuvent intervenir à la liquidation, ce n'est qu'au même titre que » les crédités et en faisant valoir les droits de ceux-ci ; d'où il suit que, dans ce » cas, ils doivent aussi accepter les actes qui lient leurs débiteurs et qu'ils ne » peuvent exiger des justifications autres que celles opposables à ces der- » niers. »

Ces considérations justifient la phrase additionnelle proposée par la commission.

ART. 75. Nous adoptons cet article qui consacre les principes du Code civil, mais en fixant le rang de toutes les hypothèques, sans distinction, par la date des inscriptions.

ART. 76. La commission adopte l'article avec un léger changement. Il sera conçu dans les termes suivants :

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

» Les droits de privilège ou d'hypothèque acquis et qui n'auraient pas été » inscrits avant le décès du débiteur, ne pourront plus l'être que dans les trois » mois de l'ouverture de la succession, sans préjudice à ce qui sera dit en » l'art. 104.

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

L'article dont il s'agit déroge à l'art. 2146 du Code civil.

Celui-ci non-seulement défend l'acquisition d'un privilège ou d'une hypothèque

sur les biens d'une succession bénéficiaire, mais il porte même la rigueur jusqu'à enlever au créancier, ayant des droits acquis antérieurement, la faculté de les compléter par une inscription.

Cette disposition ne peut se soutenir. Un créancier doit-il être privé du droit qui lui est garanti par un contrat solennel, par le seul motif que l'héritier de son débiteur a trouvé convenable de n'accepter la succession que sous bénéfice d'inventaire? Comment une créance légitime serait-elle anéantie par le fait de celui qui représente le débiteur? L'intérêt du crédit s'oppose à semblable résultat.

D'un autre côté, sous l'empire de la législation actuelle, il dépend de l'héritier de convertir l'acceptation sous bénéfice d'inventaire en acceptation pure et simple. La validité de l'inscription est ainsi abandonnée à la volonté d'un tiers, principe que doit nécessairement repousser un bon système hypothécaire.

L'on sait aussi que certaines successions ne peuvent être acceptées que sous bénéfice d'inventaire. Le droit du créancier est en conséquence subordonné à la qualité de l'héritier du débiteur et l'inscription est interdite, même à l'égard d'une succession opulente, si celle-ci est échue à un mineur ou à un interdit! Ce système ne peut se concilier avec la protection due au crédit. Il est opposé aux principes élevés qui sont la base de la loi en discussion.

Enfin il est évident qu'une mesure qui n'est introduite *que dans l'intérêt de l'héritier*, ne doit pas porter atteinte à la position d'un créancier qui puise, dans un titre antérieur, le droit d'inscription.

Nous nous rallions, en conséquence, à la modification qu'apporte l'art. 76 à la législation en vigueur, relativement aux droits acquis antérieurement au décès.

Le § 2 modifie, sous un autre rapport, les dispositions du Code civil. Il impose au créancier du défunt l'obligation d'inscrire son privilège ou son hypothèque, dans les trois mois du décès. Le but que se propose le projet est d'accélérer le règlement des successions et d'empêcher que leur liquidation ne soit tenue indéfiniment en suspens. Le terme de trois mois nous a paru suffisant pour sauvegarder tous les intérêts, et sous ce rapport, la disposition projetée ne nous a paru présenter aucun inconvénient. D'un autre côté, l'héritier étant intéressé à connaître, dans un bref délai, l'état de la succession, et toute incertitude à cet égard étant de nature à entraîner des retards fâcheux, même pour les créanciers et légataires, on conçoit que le législateur croie devoir enjoindre au créancier hypothécaire d'inscrire son titre dans un court délai.

Si, avant l'expiration du terme dont il s'agit, l'héritier aliénait les immeubles, les droits du créancier qui aurait négligé l'inscription, seraient purgés par la réalisation, en vertu du principe général de la loi. C'est ce qui a motivé la réserve spéciale que nous avons cru devoir énoncer comme disposition finale de l'article.

ART. 77. La commission adopte l'article en ces termes :

- « Pour opérer l'inscription, le créancier représente, soit par lui-même, soit » par un tiers, au conservateur des hypothèques la minute ou l'expédition authentique de l'acte qui donne naissance au privilège ou à l'hypothèque.
- » Il y joint un bordereau, sur papier timbré, contenant :
- » 1° Les nom, prénoms, profession, et domicile du créancier ;

» 2^o Les nom, prénoms, profession et domicile du débiteur, et, en outre, les
 » nom, prénoms, profession et domicile de celui qui a constitué l'hypothèque,
 » ou, au choix de l'inscrivant, ceux du tiers détenteur de l'immeuble ;

» 3^o L'indication spéciale de l'acte qui confère l'hypothèque ou le privilège et
 » la date de cet acte ;

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

» 5^o L'indication spéciale de la nature et de la situation de chacun des immeu-
 » bles 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 quel-
 » conque de l'arrondissement du bureau ; et, à défaut d'élection de domicile,
 » toutes significations et notifications relatives à l'inscription pourront être faites
 » au procureur du Roi.

» Le conservateur fait mention, sur son registre, du contenu au bordereau, et
 » remet au requérant tant le titre ou l'expédition du titre qu'une copie du borde-
 » reau certifiée par le conservateur conforme à l'inscription, et contenant la date
 » et le numéro d'ordre de celle-ci.

» En cas d'omission des formalités ci-dessus prescrites, l'inscription sera annu-
 » lée, si elle ne fait pas suffisamment connaître le créancier, le débiteur, la per-
 » sonne dont l'immeuble est grevé d'hypothèque, le titre qui confère l'hypothèque,
 » la dette pour laquelle l'inscription est prise ainsi que le terme assigné à son
 » paiement, enfin le bien spécialement grevé d'hypothèque. »

Cet article fait naître une grave question relativement aux cas dans lesquels
 les inscriptions seront frappées de nullité.

Plusieurs cours de France, consultées sur la réforme hypothécaire, pensent
 qu'il ne faut établir la peine de nullité que d'une manière vague et générale, dans
 l'hypothèse seule où la violation de la loi porterait aux tiers un préjudice réel et
 constaté.

Ces cours ont proposé d'insérer dans la loi un article ainsi conçu :

« La nullité de l'inscription ne sera prononcée, sur la demande d'un créancier
 » postérieurement inscrit, qu'à raison de l'absence d'une énonciation qui, s'il l'avait
 » connue, l'aurait empêché de contracter avec le débiteur ou d'accepter pour
 » sûreté l'immeuble qui lui a été affecté. »

En France, le projet élaboré par la commission spéciale, propose également de
 ne comminer la peine de nullité pour omission d'une ou de plusieurs des forma-
 lités exigées dans la rédaction de l'inscription, *que lorsqu'il en résulte un préju-
 dice au détriment des tiers.*

La commission a pensé qu'admettre pareille disposition, c'est rendre inutiles les
 formalités légales. A quoi sert en effet d'établir des prescriptions, si on peut les
 violer impunément ?

Les formalités exigées sont nécessaires ou elles ne le sont pas : si elles sont
 nécessaires, il faut une sanction à la disposition qui les établit ; si elles ne le sont
 pas, il est inutile de les écrire dans la loi.

En second lieu, qui doute des contestations nombreuses que le système proposé
 en France ne manquerait pas de faire naître ? Dans chaque procès, on soutiendrait
 que, de la formalité omise, il n'est pas résulté de préjudice pour les tiers, et les tribu-

naux n'ayant aucune règle clairement fixée pour reconnaître ce fait si difficile à apprécier, en cette matière, ne pourraient décider qu'arbitrairement. Or, on sait que la meilleure loi est celle qui définit le mieux le cercle dans lequel le juge doit se renfermer.

D'un autre côté, que devient le crédit foncier, si le tiers ne peut se former d'opinion certaine sur la validité d'une inscription, si tout est abandonné à l'arbitrage des juges qui peuvent se prononcer selon les circonstances? Il est évident que suivre pareille voie, c'est faire manquer à la loi le but élevé qu'elle se propose; nous avons cru dès-lors devoir nous arrêter aux formalités principales relatives aux indications que les tiers sont intéressés à connaître. Nous avons dû nous attacher aux énonciations nécessaires pour assurer la publicité et la spécialité, base du système hypothécaire, et, à ce point de vue, la commission pense que la disposition finale du projet renferme tout ce qui est indispensable pour que l'inscription remplisse son objet.

Selon nous, l'article tel qu'il est formulé préviendra nombre de contestations, il y aura une règle invariable qui permettra à tout le monde d'apprécier jusqu'à quel point les immeubles du débiteur sont valablement grevés; le système de publicité par voie d'inscription trouvera dans la loi un puissant appui, et une disposition précise, déterminant clairement les cas de nullité, empêchera qu'un pouvoir discrétionnaire des tribunaux ne porte une atteinte réelle au crédit foncier.

Il est entendu que notre article s'applique à toutes les inscriptions, même à celles qui seraient requises en vertu d'un titre antérieur à la loi nouvelle. Il est clair, en effet, que la forme de l'inscription est réglée par la loi en vigueur au moment où le créancier croit devoir recourir à ce moyen pour assurer à son titre les effets de l'hypothèque. Il ne peut s'élever à cet égard aucun doute sérieux.

ART. 78. Cet article est la reproduction littérale de l'art. 2149 du Code civil.

ART. 79. La commission propose la rédaction suivante :

« Le créancier privilégié ou hypothécaire, inscrit pour un capital produisant
» intérêt ou arrérages, a droit d'être colloqué, pour trois années, seulement au
» même rang d'hypothèque que pour son capital, sans préjudice des inscriptions
» particulières à prendre, portant hypothèque, à compter de leur date, pour les
» arrérages qui sont échus. »

Le projet, pour trancher les doutes qu'avait fait naître l'art. 2151 du Code civil, accorde au créancier trois années d'intérêts ayant même rang que pour le capital; sous ce rapport, l'article que nous commentons, simplifiant l'exécution de la loi, sera généralement approuvé. Mais la législation en vigueur a donné lieu à une discussion plus grave. Il s'est agi de savoir si l'art. 2151 du Code était applicable aux privilèges comme aux hypothèques et si le vendeur, le copartageant, etc., pouvaient réclamer plus de trois années d'intérêts. On est généralement d'accord que le texte de l'art. 2151 ne concerne que les hypothèques et qu'en conséquence, le privilège du vendeur, etc., s'exerce non-seulement pour le principal, mais aussi pour tous les intérêts ou arrérages échus, quel qu'en soit le nombre.

La commission a cru devoir s'écarter de ce système. Tous les privilèges, sans distinction, étant soumis à la publicité, il n'est pas possible d'établir à leur égard

des règles particulières. Il doit en être ainsi dans l'intérêt des tiers; ceux-ci, quelle que soit la cause de la créance, ne doivent pas être induits en erreur sur l'existence des charges réelles grevant les biens du débiteur; d'un autre côté, c'est aux créanciers privilégiés à se montrer diligents et à ne pas laisser accumuler des intérêts outre mesure. Un créancier, quel qu'il soit, ne mérite pas de faveur si, contre les règles et les usages observés par un père de famille prévoyant, il néglige de réclamer des arrérages qui augmentent la dette au préjudice des tiers.

Nous avons déjà consacré ce principe relativement aux fermages échus, dus au bailleur; jamais la qualité de la créance ne légitime l'incurie ou l'inaction.

La disposition proposée est encore nécessaire pour prévenir les fraudes qui pourraient être concertées entre des créanciers et le débiteur. Celui-ci, ayant en son pouvoir les quittances, qui d'ordinaire sont sous seing privé, serait libre de favoriser certains créanciers, et les droits hypothécaires des autres seraient au moins en partie laissés à sa merci. Ces conséquences sont incompatibles avec l'existence du crédit foncier.

Au surplus, dans le système de publicité admis par la loi en discussion, toutes les créances affectant l'immeuble doivent être certaines, même quant à leur quotité; on ne peut plus rien abandonner à des faits occultes. Tout individu, consultant les registres du conservateur des hypothèques, doit connaître d'une manière exacte la position du débiteur. Sous ce rapport, il y a d'autant moins lieu à hésiter à rendre l'art. 2131 applicable aux privilèges, que les motifs qui l'ont dicté relativement aux hypothèques militent avec la même force pour établir, sur ce point, une règle uniforme en harmonie avec les bases du système nouveau.

Il reste à déterminer d'une manière précise quelles sont les trois années conservées par l'inscription. A cet égard la doctrine et la jurisprudence ont admis que ce terme s'arrête au moment où l'inscription exerce ses effets, c'est-à-dire à l'instant où le droit du créancier sur l'immeuble se transforme irrévocablement en un droit sur le prix. Cette question se rattachant à celle de savoir quelle est l'époque à laquelle les inscriptions ne doivent plus être renouvelées, nous les traiterons simultanément en examinant l'art. 82. Elles dépendent toutes deux du principe qui doit déterminer le moment où l'inscription est réputée avoir produit tous ses effets.

ART. 80. La commission adopte l'article tel qu'il est proposé par le projet.

La disposition qu'il renferme tend à faciliter l'exercice du pouvoir conféré au créancier. Celui-ci, accompagné d'un notaire qui constatera son identité, pourra lui-même signer, sur le registre, le changement du domicile énoncé en l'inscription. Toute prescription légale tendante à simplifier la marche à suivre pour exercer un droit quelconque est un véritable progrès.

ART. 81. Nous proposons la rédaction suivante :

« L'hypothèque légale de l'État, des provinces, des communes et des établissements publics, est inscrite sur un simple bordereau, contenant les noms, prénoms, qualités ou désignations précises du créancier et du débiteur, le domicile réel de ces derniers, le domicile qui sera élu par le créancier ou pour lui dans l'arrondissement; la nature des droits à conserver et le montant de leur valeur déter-

» minée ou éventuelle, enfin l'indication spéciale de la nature et de la situation
» de chacun des immeubles. »

Cette disposition est, à peu de chose près, la répétition de l'art. 2153 du Code civil. Les indications prescrites suffisent pour remplir l'objet de l'inscription, qui toutefois devra contenir l'indication spéciale des immeubles sur lesquels elle portera.

ART. 82. Cet article est rédigé en ces termes par la commission :

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

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

» L'inscription en renouvellement ne vaudra que comme inscription première,
» si elle ne contient pas l'indication précise de l'inscription renouvelée, mais
» il ne sera pas nécessaire d'y rappeler les inscriptions précédentes. »

Cet article soulève la question de savoir si l'on maintiendra la nécessité du renouvellement des inscriptions ou si celles-ci auront une durée égale à celle de la créance.

Le projet de réforme hypothécaire, élaboré récemment en France, modifie l'art. 2154 en ce sens que les inscriptions n'auraient plus besoin d'être renouvelées et qu'elles conserveraient leur effet tant que le privilège ou l'hypothèque existera.

La commission ne croit pas pouvoir adopter un principe aussi absolu, il aurait pour conséquence d'encombrer les bureaux des conservateurs et de rendre la recherche des inscriptions extrêmement difficile.

D'ailleurs, donner à l'inscription la même durée que l'action, ce serait diminuer les facilités de connaître immédiatement les charges qui pèsent sur les immeubles; en effet, une obligation personnelle, qui subsiste pendant trente années, peut être prolongée, pendant un temps indéfini, par des poursuites interruptives, par la reconnaissance de la dette, par les causes qui suspendent le cours de la prescription, telles que les minorités, les interdictions, etc; sans la nécessité du renouvellement, l'on serait forcé de remonter à des époques très-éloignées pour connaître avec exactitude les inscriptions qui auraient encore une existence légale. Or, pareil résultat contrarie nécessairement le système de publicité, base du nouveau régime, qui demande qu'on rassure complètement les prêteurs sur toutes les hypothèques quelconques, et qu'on écarte toute disposition de nature à exciter des craintes légitimes sur le sort des capitaux donnés en prêt. Enfin, la durée limitée de l'inscription a pour conséquence d'affranchir les immeubles, par la seule expiration légale de terme, du nombre d'inscriptions, devenues sans objet, dont la main-levée volontaire éprouve des difficultés sérieuses. Sous ce rapport, l'obligation de renouvellement produit des avantages qu'il est convenable de conserver. L'on ne doit jamais négliger les moyens de terminer les affaires sans

recours aux formes judiciaires. La mesure que nous croyons devoir maintenir est donc, par ces motifs, essentiellement favorable au crédit.

Le projet du Gouvernement propose de conserver aux inscriptions leur effet pendant vingt ans. Ce terme a paru trop long, l'expérience ayant démontré que les dispositions de la loi belge du 22 décembre 1828 avaient déjà augmenté notablement le travail et compliqué les recherches des conservateurs des hypothèques. D'autre part, le délai de dix ans, admis par la législation en vigueur, est évidemment trop court. Il est trop facile, dans semblable période, de perdre son droit par un simple oubli ou la faute d'un mandataire. La commission a donc cru devoir adopter un juste milieu et fixer la durée légale de l'inscription, au terme de quinze années, qui concilie tous les intérêts et satisfait à toutes les exigences légitimes. Il excède même le terme ordinaire en Belgique des placements hypothécaires.

Mais à quelle époque l'obligation du renouvellement vient-elle à cesser? en d'autres termes, quel est le moment où l'inscription a produit ses effets?

Cette question a été l'objet d'une controverse sérieuse entre les auteurs, et la jurisprudence des arrêts sur ce point est loin d'être uniforme. Toutefois, l'on s'accorde assez généralement à reconnaître les principes suivants, qu'adopte la commission :

1° Que l'existence d'une inscription est indispensable, lorsqu'il s'agit d'exercer des droits sur *l'immeuble lui-même*; bien que les réclamations des créanciers se soient transformées en un droit sur le prix, vis-à-vis d'un premier acquéreur, l'inscription est une condition essentielle pour pouvoir exercer l'action hypothécaire contre un sous-acquéreur. Celui-ci ne peut être touché d'une inscription périmée au moment de la réalisation de son titre :

2° Qu'une inscription doit exister au moment où il s'agit d'acquérir un droit au prix, mais ce droit au prix irrévocablement acquis, le renouvellement de l'inscription cesse d'être nécessaire quant à cet objet;

3° Que, par suite de ce principe, il faut reconnaître qu'en cas d'expropriation forcée, les droits des créanciers sur le prix sont fixés irrévocablement par l'adjudication.

Toutefois, en cas de revente sur folle enchère, si la seconde adjudication est portée à un prix plus élevé que la première, il doit être procédé à un supplément d'ordre et l'excédant du prix ne peut être attribué qu'aux créanciers qui ont encore une inscription efficace lors de la nouvelle adjudication ;

4° Qu'à l'égard des ventes volontaires, le droit irrévocable sur le prix est acquis aux créanciers, par l'expiration du délai de quarante jours dont parle l'art. 106 du projet. Dès ce moment, il s'est formé entre les créanciers et l'acquéreur un véritable contrat qui constitue celui-ci débiteur du prix envers les premiers; la prétention de ceux-ci est convertie en un droit sur une somme d'argent.

En cas de surenchère, c'est à l'époque de l'adjudication ultérieure qu'il faut se référer.

On s'est demandé s'il était possible d'énoncer dans la loi une disposition positive qui tranchât d'une manière précise ces difficultés.

La cour de Limoges, appelée à s'expliquer sur ce point, à l'occasion de la réforme hypothécaire proposée en France, a été d'avis de la négative, par des considérations graves que nous croyons devoir transcrire textuellement :

« Le Code piémontais a cru devoir fixer l'époque où l'inscription hypothécaire » serait à couvert de la péremption. Il décide qu'elle n'a plus besoin de renouvellement lorsque l'immeuble a été vendu judiciairement, lorsque, après la vente » volontaire et l'expiration du délai de surenchère, le prix de l'immeuble se » trouve définitivement fixé, ou lorsqu'il s'est introduit une instance générale de » discussion. Mais cette disposition est loin de résoudre toutes les difficultés que » renferme notre question : ces difficultés exigent des solutions nombreuses, » comme les divers intérêts et les divers cas qui s'y réfèrent.

» Il faudrait avoir égard, par exemple, à la possibilité de l'annulation sur » appel, sur pourvoi en cassation ou sur requête civile. Il serait nécessaire » de prévoir une consignation du prix ou le non payement des bordereaux de » collocation et une poursuite sur folle enchère.

» Sur les cas de ventes volontaires, viendrait une multitude d'occurrences » diverses. La notification aux créanciers inscrits ou ayant une hypothèque légale » peut-être vicieuse en tout ou en partie, et chaque créancier ne peut s'en assurer » pour savoir s'il doit renouveler ou négliger son inscription. Le bien peut être » revendu à un sous-acquéreur avant la confection de l'ordre, et le sous-acquéreur » doit, à son tour, notifier aux seuls créanciers qu'il trouvera légalement inscrits. » Un ordre ouvert peut-être annulé, négligé ou même perdu, en sorte que la » production à cet ordre ne puisse suppléer un renouvellement d'inscription.

» Enfin, dans tous les cas il faudrait toujours distinguer l'intérêt du tiers acqué- » reur et l'intérêt des créanciers, l'inscription pouvant avoir produit son effet à » l'égard de l'un sans l'avoir produit à l'égard des autres. Le Code civil laisse toutes » les décisions dans le domaine de l'interprétation et de l'application de la loi selon » les espèces,

» La cour pense qu'on ne saurait rien faire de plus, qu'aucune disposition » législative ne saurait satisfaire à tout sur le point dont il s'agit et qu'une dispo- » sition insuffisante serait moins propre à éclairer les tribunaux qu'à les jeter » dans l'erreur en les livrant à la maxime si périlleuse *qui de uno dicit de altero* » *negat.* »

Ces motifs ont déterminé la commission à n'énoncer dans la loi aucun principe absolu, parce qu'il lui a paru impossible d'embrasser, dans une disposition, toutes les difficultés de la question, la solution de celle-ci dépendant de circonstances variables qu'il est impossible au législateur de prévoir; il est préférable de se rapporter à la prudence des juges qui prendront, pour point de départ, les bases ci-dessus établies et qui sont conformes aux véritables principes sur la matière.

La commission a cru devoir exiger une formalité spéciale pour le renouvellement des inscriptions.

L'inscription en renouvellement devra contenir l'indication précise de *l'inscription renouvelée*. L'intérêt des tiers réclame cette précaution qui a pour objet d'informer les intéressés du rang de l'hypothèque inscrite et ainsi de prévenir toute erreur.

ART. 83. Cet article est entièrement conforme à l'art. 2155 du Code civil. Seulement, comme la transcription a été remplacée par la réalisation, le § 2 a subi, sous ce

rapport, une modification. La réalisation étant le complément de la vente et un acte essentiel pour transférer la propriété, les frais en résultant sont, comme frais de vente à charge de l'acquéreur (art. 1593 du Code civil).

ART. 84. La commission adopte l'art. 84 ainsi conçu :

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

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

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

Le § 1^{er} est conforme à l'art. 2157 du Code civil; pour le surplus, le projet a cru nécessaire d'exiger un titre authentique de cession pour que le cessionnaire puisse consentir la radiation ou la réduction d'une inscription. Cette disposition est la conséquence des principes que nous avons déjà développés; dans l'intérêt du crédit, la propriété d'une créance hypothécaire et le droit d'en disposer doivent être certains, ils doivent présenter ce caractère aux yeux des tiers. Or, il n'en serait pas ainsi, si tout était abandonné aux incertitudes d'une vérification d'écriture.

Ces considérations démontrent également la nécessité d'un mandat authentique à l'effet de rayer ou de réduire.

ART. 85. La commission adopte l'article du projet ainsi conçu :

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

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

» Les actes de consentement à radiation ou réduction, passés en pays étranger, ne sont exécutoires en Belgique qu'après avoir été visés par le président du tribunal de la situation des biens, qui vérifiera leur authenticité, ainsi qu'il est dit en l'art. 71. »

Cette disposition a pour objet de faciliter les radiations et d'en diminuer les frais. C'est pour atteindre ce but qu'il suffira désormais de déposer, au bureau du conservateur, l'acte en brevet portant consentement. Cet acte étant authentique, présente les garanties nécessaires; il est, du reste, retenu par le conservateur.

Le second paragraphe simplifie aussi la marche pour arriver à la même fin. Une expédition de l'acte authentique entier ne sera plus nécessaire; la radiation pourra être opérée sur un simple extrait de l'acte, pourvu que celui-ci ne contienne ni condition, ni réserve, ce qui résultera de l'attestation du notaire lui-même.

Enfin, les actes passés à l'étranger sont maintenus quant à la validité de la stipulation qu'ils renferment; seulement la justice nationale intervient pour s'assurer si, effectivement, le document produit a été passé avec les formalités nécessaires pour son authenticité.

ART. 86. Cet article est adopté par la commission en ces termes :

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

» sans préliminaire de conciliation, devant le tribunal dans le ressort duquel
» l'inscription ou l'opposition a été faite.

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

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

La dernière disposition a fait naître la question de savoir si le jugement qui ordonne la radiation ou la réduction d'une inscription, peut être signifié au domicile élu de la partie condamnée, ou bien s'il doit l'être au domicile réel; en un mot, le troisième paragraphe de notre article s'applique-t-il même aux actes relatifs à l'exécution du jugement obtenu ?

La commission entend l'article en ce sens que le domicile élu remplace le domicile réel, *pour tout ce qui concerne l'inscription*. Or, le jugement rendu est certainement l'un des actes qui se rattachent à cette inscription. La loi, d'ailleurs, prescrit une élection de domicile, afin d'imprimer une marche plus rapide aux actions auxquelles l'inscription peut donner lieu. Or, forcer le demandeur en radiation à signifier, au domicile réel de la partie qui réside peut-être en pays lointain, la décision qui ordonne que l'inscription soit rayée, c'est précisément faire naître les inconvénients que notre disposition entend prévenir.

On ne peut donner un autre sens à l'article que nous commentons, lorsqu'on remarque que l'action s'exerce contre la personne dénommée dans l'inscription, alors même qu'elle est décédée. Il est dès-lors évident que l'exécution du jugement doit se poursuivre de la même manière, ce qui ne peut se concevoir que dans le système que nous venons d'exposer.

ART. 87-89. Les art. 87, 88 et 89 reproduisent textuellement les art. 2166 et 2167 du Code civil.

ART. 90. La commission adopte cet article qui porte :

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

Cette disposition corrige ce que la rédaction de l'art. 2168 du Code présente de defectueux. L'action hypothécaire ne peut avoir pour objet que le délaissement de l'immeuble. Le paiement de la dette est *une simple faculté* pour le détenteur, faculté bien distincte de l'objet même de l'action appartenant au créancier.

ART. 91-95. Les art. 91, 92, 93, 94 et 95 reproduisent les dispositions du Code civil.

ART. 96. Cet article est, sauf un léger changement, la reproduction de l'art. 2176 du Code civil. Le changement consiste à mettre la rédaction en harmonie avec le principe consacré plus particulièrement dans l'art. 90 relatif au délaissement.

ART. 97. Cet article n'est autre que l'art. 2177 du Code.

ART. 98. La commission l'adopte en ces termes :

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

Cet article décrète d'une manière générale, le recours du tiers détenteur contre le débiteur principal. La rédaction de l'art. 2178 du Code civil paraissait donner à la disposition un sens limité et restreint qui n'énonçait pas avec précision l'intention du législateur. La nouvelle rédaction est plus claire et plus formelle; elle comprend le recours, même à titre de subrogation aux droits des créanciers que le tiers détenteur a pu désintéresser.

ART. 99. Cet article, qui est la reproduction littérale de l'art. 2179, est adopté sans observation.

ART. 100. La commission propose la rédaction de l'article en ces termes :

« Les privilèges s'éteignent;
 » 1° Par l'extinction de l'obligation principale;
 » 2° Par la renonciation du créancier à l'hypothèque;
 » 3° Par l'effet des jugements, dans les cas prévus par les §§ 1 et 2 de la 1^{re} section du chap. III, et par la section 2 du même chapitre;
 » 4° Par l'accomplissement des formalités et conditions prescrites aux tiers détenteurs pour payer les biens par eux acquis;
 » 5° Par la prescription.
 » La prescription est acquise au débiteur, quant aux biens qui sont dans ses mains, par la prescription des actions qui donnent l'hypothèque ou le privilège.
 » Elle n'est acquise aux tiers détenteurs que par le temps requis pour la prescription la plus longue des droits immobiliers.
 » Les inscriptions prises par le créancier n'interrompent pas le cours de la prescription établie par la loi en faveur du tiers détenteur, mais ce dernier peut être contraint de fournir, à ses frais, un titre reconnaissant, à dater de la réalisation de son acquisition.
 » Après vingt-huit ans de la date de ce titre, il est tenu de le renouveler, s'il possède encore l'immeuble hypothéqué. »

L'art. 2180 du Code civil contient une énumération peu exacte des modes d'extinction des privilèges et hypothèques. Évidemment on avait omis les jugements accueillant les demandes en réduction des inscriptions requises du chef d'hypothèques légales ou judiciaires. Le projet remplit la lacune existante sous le régime actuel.

Une modification plus importante est apportée à la législation en vigueur. Aux termes de l'art. 2180, le tiers détenteur qui possède un immeuble avec titre et bonne foi, prescrit les hypothèques qui le grèvent par une possession de dix ou de vingt années, selon les distinctions établies par l'art. 2263.

Cet état de choses peut donner lieu à de graves inconvénients. Le créancier qui a reçu, pendant dix ans, les intérêts de son débiteur et qui était autorisé à croire sa créance en sûreté, peut se voir privé de sa garantie, par suite d'une possession assez courte d'un tiers détenteur, à qui il avait de justes motifs de ne pas s'adresser, tant que son débiteur acquittait exactement les annuités du capital.

Ces considérations étaient si puissantes, qu'elles ont engagé le conseil de Brabant à considérer comme imprescriptible l'action hypothécaire, aussi longtemps que le débiteur principal remplissait ses obligations ⁽¹⁾.

D'un autre côté, en présence du système de large publicité admis par le projet, tout tiers détenteur doit être réputé avoir connaissance des droits hypothécaires affectant l'immeuble qu'il a acquis, et dès lors il ne saurait avoir la bonne foi légale nécessaire pour la prescription décennale.

Aux termes de la loi 109, *dig. de verborum significatione*, l'acquéreur n'est réputé de bonne foi que s'il a ignoré que la chose appartient à autrui. L'art. 550 du Code civil est écrit dans le même esprit. Or, sous un régime où l'on ne néglige rien pour faire connaître aux tiers, au moyen de l'inscription, les hypothèques existantes, on ne peut évidemment se prévaloir de quelque ignorance à cet égard ⁽²⁾.

Le registre du conservateur des hypothèques, qui révèle les inscriptions au premier venu, est un document public, réputé connu de tous, et, sous ce rapport, le tiers détenteur est constitué en état de mauvaise foi légale, qui ne lui permet d'invoquer que la seule prescription trentenaire.

Cette prescription prendra cours à partir de l'époque à laquelle le tiers détenteur a pris possession de l'immeuble. La prescription de l'hypothèque est mise sur la même ligne que celle de la propriété. Indépendante d'un titre, la prescription trentenaire ne saurait être subordonnée à la réalisation. Le tiers détenteur qui possède un immeuble pendant trente années, prescrit la propriété et, par une conséquence nécessaire, toute action hypothécaire qui peut le frapper.

Le projet astreint le tiers détenteur à fournir à ses frais au créancier, un titre reconnaissant du droit de ce dernier, du moment que l'acte d'acquisition a été réalisé. Cette disposition paraît nécessaire, afin que l'identité de l'immeuble frappé de l'hypothèque soit bien constatée. Le système de spécialité admis par la loi, justifie cette prescription. D'ailleurs, la détention d'un immeuble hypothéqué impose au possesseur une obligation réelle ; elle le frappe d'une dette hypothécaire. Il est naturel dès lors qu'à l'instar du débiteur dans le cas de l'art. 2263 du Code civil, le tiers détenteur fournisse un titre reconnaissant de l'obligation et destiné à en assurer l'exécution ; de plus, obligé naturellement à un acte qui entretienne l'obligation et l'empêche de périr, il sera tenu de renouveler sa reconnaissance, à l'expiration du délai énoncé en l'art. 2263 du Code civil, et c'est ce que décrète également notre disposition qui est appuyée sur les vrais principes en cette matière. Le créancier hypothécaire acquiert ainsi un moyen facile d'interrompre la prescription trentenaire, vis-à-vis du possesseur de l'immeuble affecté à sa créance, et les difficultés que faisait naître la législation en vigueur relativement à l'action en déclaration d'hypothèque, viennent à cesser.

⁽¹⁾ STOCKMANS, Decis. 83. L'ancienne université de Louvain s'écartait de cette doctrine en admettant, toutefois, contre l'action du créancier la seule prescription trentenaire. MAERISSENS, ad 50 libros digest., t. III, p. 334 et 335.

⁽²⁾ C'est le cas d'appliquer la règle *magna negligentia culpa est, magna culpa dolus est*. L. 226 *dig. de verbor. signif.* *Lata culpæ finis est non intelligere id quod omnes intelligunt*. L. 213 § 2 et L. 223 *eodem*. On connaît, du reste, le principe : *Supina ignorantia scientiæ æquiparatur*, et l'adage : *Lata culpa dolo æquiparatur*.

Nous avons admis le principe que l'inscription prise par le créancier n'interrompt pas le cours de la prescription établie par la loi, en faveur du débiteur et du tiers détenteur. En effet, c'est là un acte qui ne touche pas ceux-ci directement; l'action soit personnelle, soit hypothécaire, n'est pas mise en mouvement par l'inscription, et l'on ne conçoit une interruption réelle que par l'un des modes de poursuite énoncés aux art. 2242 et suivants du Code civil.

CHAPITRE VIII.

DU MODE DE PURGER LES PROPRIÉTÉS DES PRIVILÈGES ET HYPOTHÈQUES.

ART. 101. La commission adopte la rédaction du Gouvernement qui apporte un changement à l'art. 2182 du Code civil. Celui-ci ne désigne que le vendeur, tandis que le principe consacré par la disposition doit nécessairement s'appliquer à tout cédant, notamment au donateur, à l'échangiste, etc. En conséquence, on a exprimé d'une manière plus exacte la pensée de la loi en disant :

« Le cédant ne transmet à l'acquéreur que la propriété et les droits qu'il avait » lui-même sur la chose cédée ; il les transmet sous l'affectation des mêmes privilèges et hypothèques dont il était chargé. »

ART. 102. Le projet du Gouvernement a maintenu la purge hypothécaire, et nous pensons que c'est avec raison. Cette mesure a d'abord l'avantage incontestable de rendre plus facile la circulation des propriétés. Sans elle, il serait impossible de tirer parti d'un immeuble grevé de charges excédant sa valeur. Cet immeuble serait, pour ainsi dire, placé hors du commerce, et le détenteur qui serait exposé à en être dépouillé d'un moment à l'autre, se garderait bien d'y donner les soins que son entretien exige.

Les propriétés rurales, par exemple, seraient complètement négligées, au grand détriment des créanciers hypothécaires.

D'autre part, la purge ne porte préjudice à qui que ce soit. Que peuvent, en effet, demander avec justice les créanciers inscrits, si ce n'est que le bien frappé de leur hypothèque soit porté à son véritable prix, dont la répartition se fasse ensuite entre tous les ayant droit? Or, la faculté de surenchérir, accordée à tout créancier inscrit, sauvegarde les droits de tous, protège suffisamment tous les intérêts légitimes.

Sans doute la purge donne lieu à certains frais, mais si les créanciers devaient recourir à des voies coercitives, notamment à l'expropriation forcée ou à des poursuites en délaissement, les dépenses seraient bien plus considérables. Sous ce rapport même nous accorderions la préférence à la purge.

Il faut toutefois s'efforcer de faire disparaître ou au moins d'atténuer certains inconvénients que cette mesure peut présenter.

C'est ce but qu'a voulu atteindre le Gouvernement. Ce sont les mêmes vues qui ont dirigé la commission.

L'art. 102 du projet porte :

« Si le nouveau propriétaire veut se garantir de l'effet des poursuites autorisées » dans le chap. VI du présent titre, il est tenu, soit avant les poursuites, soit dans

» le mois, au plus tard, à partir de la première sommation qui lui est faite, de
 » notifier aux créanciers, aux domiciles par eux élus dans leurs inscriptions :

» 1° La copie de la réalisation telle qu'elle est inscrite au registre du conser-
 » vateur, ainsi que le prix et les charges faisant partie du prix de la vente, ou
 » l'évaluation de la chose, si elle a été donnée ;

» 2° Indication de la date, du volume et du numéro de la réalisation ;

» 3° Un tableau sur quatre colonnes, dont la première contiendra la date des
 » hypothèques et celle des inscriptions ; la seconde, le nom des créanciers ; la troi-
 » sième, le montant des créances inscrites ; la quatrième, autant que possible,
 » l'indication du bien spécial que chaque inscription frappe, par renvoi aux dési-
 » gnations de la copie de la réalisation. »

Nous proposons la rédaction suivante :

« Si le nouveau propriétaire veut se garantir de l'effet des poursuites autorisées
 » dans le chap. VI du présent titre, il est tenu, soit avant les poursuites, soit dans
 » les trente jours, au plus tard, à compter de la première sommation qui lui
 » est faite, de notifier aux créanciers, aux domiciles par eux élus dans leurs
 » inscriptions :

» 1° La date de son titre s'il est authentique, ou celle de l'acte notarié ou du
 » jugement portant reconnaissance de l'acte sous seing privé, le nom et la résidence
 » du notaire qui a reçu l'acte ou bien le tribunal qui a rendu le jugement, la
 » désignation des parties, l'indication précise des immeubles, le prix et les charges
 » faisant partie du prix de la vente ou l'évaluation de la chose si elle a été donnée
 » ou cédée à tout autre titre qu'à celui de vente ;

» 2° Indication de la date, du volume et du numéro de la réalisation ;

» 3° Un tableau sur trois colonnes, dont la première contiendra la date des
 » hypothèques et celle des inscriptions ; la seconde, le nom des créanciers, et la
 » troisième, le montant des créances inscrites. »

Afin de mettre en harmonie l'art. 102 avec l'art. 91, nous avons substitué le
 délai de trente jours à celui d'un mois ; il est évident, en effet, que la sommation
 dont parle notre article est bien celle qui est mentionnée dans l'art. 91.

L'expérience démontrant que la signification de l'extrait du titre d'acquisition,
 peut être une occasion de multiplier les frais sans nécessité, la commission a pré-
 cisé clairement les énonciations que doit contenir la notification du détenteur qui
 veut purger ; on fera ainsi disparaître un abus et l'un des inconvénients que pré-
 sentait la purge. Dans tous les cas, les créanciers peuvent, s'ils le jugent conve-
 nable, recourir au texte de la réalisation.

Le Code civil n'exige l'évaluation de la chose qu'en cas de donation ; il y a là
 évidemment une lacune que tous les auteurs ont signalée. En effet, l'échangiste, le
 légataire particulier peuvent aussi recourir à la purge ; or il est nécessaire que les
 créanciers soient mis à même d'exercer la surenchère et ils ne peuvent l'être,
 lorsqu'il n'y a pas de prix énoncé en l'acte, qu'au moyen de l'évaluation de la
 chose faite par le cessionnaire. Ce système est entièrement confirmé par l'art. 413
 du projet. (Art. 2192 du Code civil). Le prix de chaque immeuble frappé d'inscrip-
 tions particulières et séparées, doit être déclaré, dans la notification du nouveau
 propriétaire, par ventilation du prix total exprimé dans le titre.

Le motif qui a dicté cette disposition, c'est qu'il incombe à celui qui veut

dégrever l'immeuble qu'il a acquis, de mettre les créanciers en mesure de surenchérir. Il y a donc même raison pour forcer le nouveau propriétaire à donner une estimation à une propriété dont, mieux que tout autre, il doit connaître la valeur.

Le projet exige un tableau sur quatre colonnes, dont la quatrième devrait contenir l'indication du bien spécial que chaque inscription frappe, par rapport aux désignations de la copie de la réalisation. La commission n'a pas maintenu cette disposition qui n'est plus en harmonie avec le système qu'elle a adopté relativement à la réalisation, puisque celle-ci, dans son opinion, doit contenir la transcription du titre entier. En second lieu, cette disposition présente des inconvénients; elle astreint l'acquéreur à une obligation qui ne lui incombe pas en bonne justice : ce n'est pas lui qui est tenu d'indiquer les immeubles sur lesquels portent les inscriptions. Il est étranger aux actes intervenus entre le débiteur et les créanciers inscrits; ce sont ces derniers seuls qui ont une connaissance exacte des immeubles qu'ils ont acceptés en hypothèque, et le nouveau propriétaire, qui désigne clairement les propriétés qu'il a acquises, satisfait à ce que l'on peut raisonnablement exiger de lui.

ART. 103. La commission propose de rédiger l'article en ces termes :

« Le nouveau propriétaire ne pourra faire usage de la faculté accordée par le » précédent article que sous condition de faire la notification prescrite, dans l'année » de la réalisation du titre d'acquisition. »

On a remplacé les expressions *acquéreur ou donataire*, que contenait le projet, par une dénomination plus générale qui s'applique à tous titres quelconques d'acquisition.

Du reste, la commission se rallie à une disposition qu'elle considère comme une innovation heureuse. Il est juste qu'il ne puisse dépendre du nouveau propriétaire de choisir, à son gré, le moment le plus favorable à ses intérêts pour commencer la purge. D'un autre côté, la mesure que consacre notre disposition, a pour conséquence d'attribuer aux créanciers la valeur réelle qu'avaient les immeubles, à l'époque de la vente, puisque les devoirs de la purge devront être commencés dans un délai peu éloigné du jour de l'acquisition.

L'obligation imposée, à cet égard, au cessionnaire est aussi de nature à accélérer le dégrèvement des immeubles qui, sous le régime actuel, éprouve souvent de nombreux retards.

Sous ce rapport, l'article renferme une amélioration importante dont la conséquence sera de favoriser la circulation des propriétés qui ne se vendent que très-difficilement, lorsqu'elles sont grevées de créances dépassant leur valeur. Enfin, elle favorise les créanciers qu'elle met à même de recevoir, dans un bref délai, l'import du prix d'acquisition.

L'intérêt de l'agriculture et de la propriété même exige aussi que la position de l'acquéreur ne reste pas longtemps incertaine, et, à ce point de vue encore, notre disposition qui astreint le tiers détenteur à des diligences, présente des avantages incontestables.

ART. 104. La commission adopte l'article dans les termes suivants :

« La notification énoncée aux articles précédents, ne devra être faite qu'aux » créanciers inscrits avant la réalisation de l'acte d'acquisition.

» Toute inscription prise postérieurement contre les précédents propriétaires est » inopérante. »

Cet article est la conséquence du principe en vertu duquel l'acquéreur devient propriétaire irrévocable par la réalisation. Toute hypothèque non inscrite à cette époque est purgée. Il doit en être ainsi d'après la nature des choses. Admettre les créanciers antérieurs à requérir inscription, quinzaine après la transcription, c'est violer les règles fondamentales relatives à la transmission de la propriété, c'est porter atteinte aux principes du droit commun, qui ne permettent pas de considérer comme propriétaire celui qui a cessé de l'être par un titre solennel. D'un autre côté, le créancier doit s'imputer les retards et la négligence qu'il a apportée dans l'inscription de son titre, et il n'existe aucun motif sérieux pour engager le législateur à prescrire des mesures insolites pour venir en aide à un individu peu soigneux de ses intérêts.

Enfin le système que proscriit le projet, présente l'inconvénient assez sérieux de laisser ignorer au nouveau propriétaire, l'état des choses existant lors de son acquisition, tandis que très-souvent ce point est de quelque poids dans les motifs qui le déterminent à conclure la négociation. Le principe de l'art. 834 du Code de procédure est de nature à inspirer des craintes aux acquéreurs et à les éloigner.

ART. 105. La commission adopte la rédaction suivante :

« Le nouveau propriétaire déclarera, par le même acte, qu'il acquittera les » dettes et charges hypothécaires, jusqu'à concurrence du prix ou de la valeur » déclarée, sans déduction aucune au profit du vendeur ou de tout autre.

» Sauf disposition contraire dans les titres de créance, il jouira des termes et » délais accordés au débiteur originaire et il observera ceux stipulés contre ce » dernier.

» Les créances non échues, qui ne viennent que pour partie en ordre utile, » seront immédiatement exigibles vis-à-vis du nouveau propriétaire, jusqu'à cette » concurrence, et pour le tout à l'égard du débiteur.»

La commission, partageant l'avis du Gouvernement, ne pense pas que la purge doive amener la résiliation des engagements contractés par le débiteur, sous le rapport des termes et délais stipulés entre les parties. Le respect des contrats sous ce rapport est de nature à favoriser le crédit, puisque l'acquéreur est autorisé à jouir du délai accordé à son auteur. D'autre part, est-il juste, si le terme de l'obligation a été énoncé en faveur du créancier, d'enlever à celui-ci le bénéfice d'une convention légalement formée? Le créancier ne peut être dépouillé d'un droit acquis, parce qu'il plaît au nouveau propriétaire d'user d'une faculté qui lui est accordée par la loi.

La purge laisse donc intacts les droits respectifs, et à cet égard la législation en vigueur est améliorée.

S'il s'agit de créances non échues, qui ne viennent en ordre utile que pour partie, l'économie des conventions antérieures est dérangée. Il est juste, en ce

cas, que la créance devienne exigible. La position du créancier a éprouvé, par le fait direct ou indirect du débiteur, une modification fâcheuse, qui doit nécessairement enlever à ce dernier le bénéfice du terme. La nécessité où se trouve le créancier, de recevoir du nouveau propriétaire un paiement partiel, justifie cette disposition.

ART. 106. La commission se rallie à l'article rédigé de la manière suivante :

« Lorsque le nouveau propriétaire a fait la notification ci-dessus énoncée, dans
» le délai fixé, tout créancier dont le titre est inscrit, peut requérir la mise de
» l'immeuble aux enchères et adjudications publiques à la charge :

» 1° Que cette réquisition sera signifiée par huissier au nouveau propriétaire,
» dans les quarante jours, au plus tard, de la notification faite à la requête de ce
» dernier, en y ajoutant un jour par cinq myriamètres de distance entre le domi-
» cile élu et le domicile réel du créancier le plus éloigné du tribunal qui doit con-
» naître de l'ordre ;

» 2° Qu'elle contiendra soumission du requérant ou d'une personne capable de
» s'obliger, présentée par lui, de porter le prix à un vingtième en sus de celui
» stipulé dans le contrat, ou déclaré par le nouveau propriétaire. Cette enchère
» portera sur le prix principal et les charges, sans aucune déduction préjudiciable
» aux créanciers inscrits. Elle ne devra pas porter sur les frais du contrat ;

» 3° Que la même signification sera faite, dans le même délai, au précédent pro-
» priétaire ;

» 4° Que l'original et les copies de ces exploits seront signés par le créancier
» requérant ou son fondé de procuration expresse, lequel, en ce cas, est tenu de
» donner copie de sa procuration. Ils seront aussi signés, le cas échéant, par le
» tiers enchérisseur ;

» 4° Que le requérant offrira de donner caution personnelle ou hypothécaire
» jusqu'à concurrence de 25 p. % du prix et des charges, ou qu'après avoir
» consigné une somme équivalente, il notifiera copie du certificat de consignation,
» le tout à peine de nullité. »

La commission apporte quelques changements au projet du Gouvernement. Elle ne pense pas que la signification de l'exploit doive nécessairement se faire par huissier *audiencier*. Elle considère pareille formalité comme une superfétation ; tout huissier en général, même non délégué spécialement, doit pouvoir notifier semblable exploit ; il faut se garder de multiplier les formes de la procédure sans une nécessité bien constatée.

La commission applaudit aux changements que subira l'art. 2183 du Code civil. Le projet accorde de plus grandes facilités pour l'exercice du droit de surenchère, tout en ne perdant pas de vue les intérêts des propriétaires fonciers. C'est ainsi qu'un créancier peu fortuné pourra présenter un tiers solvable comme surenchérisseur ; une caution personnelle ou hypothécaire est admise, enfin on n'exige caution que jusqu'à concurrence du quart du prix et des charges. Sous ce dernier rapport, on a critiqué, à juste titre, le Code civil qui, en ordonnant que caution fût donnée pour le prix entier, rendait la surenchère très-difficile. C'était aller au-delà des exigences légitimes. Le surenchérisseur ne doit fournir caution que jusqu'à concurrence du préjudice que peuvent éprouver les créanciers inscrits par l'inexécution des obligations résultant de la mise aux enchères.

Or, évaluer les dommages-intérêts de ce chef à 25 p. % du prix, c'est évidemment les arbitrer équitablement, de manière à sauvegarder les droits de tous.

N'oublions pas qu'il est juste d'assurer aux créanciers la valeur entière de leur gage, et que, sous ce rapport, la loi leur doit une protection spéciale.

L'acquéreur lui-même ne peut se plaindre du nouveau système, alors que la mise aux enchères impose à celui qui croit devoir la requérir, l'obligation de porter le prix à un vingtième en sus, et de rembourser des frais importants, ce qui garantit suffisamment que l'acquéreur ne sera dépouillé de sa propriété que dans le cas où il existera une différence assez notable entre le prix énoncé dans l'acte et la valeur réelle de l'immeuble.

ART. 107. La commission le rédige en ces termes :

« À défaut, par les créanciers, d'avoir requis la mise aux enchères dans les » formes et le délai prescrits, la valeur de l'immeuble demeure définitivement fixée » au prix stipulé dans le contrat, ou déclaré par le nouveau propriétaire.

» Les inscriptions qui ne viennent pas en ordre utile sur le prix seront rayées, » pour la partie qui l'excédera, par suite de l'ordre amiable ou judiciaire dressé » conformément aux lois de la procédure.

» Le nouveau propriétaire se libérera des privilèges et hypothèques, soit en » payant aux créanciers l'import des créances exigibles ou de celles qu'il lui est » facultatif d'acquitter, soit en consignat le prix jusqu'à concurrence de ces » créances.

» Il reste soumis aux privilèges et hypothèques venant en ordre utile, à raison » des créances non exigibles, dont il ne voudrait ou ne pourrait se libérer. »

Si la mise aux enchères n'a pas été poursuivie ou si la surenchère est déclarée nulle, le nouveau propriétaire conserve l'immeuble pour le prix stipulé au contrat ou la valeur déclarée.

Il est entendu, toutefois, que s'il était établi qu'une portion du prix eût été dissimulée dans l'acte, les créanciers seraient toujours recevables à faire valoir leurs droits à cet égard. L'article que nous commentons n'est relatif qu'à l'action hypothécaire, il n'a rien de commun avec le droit conféré aux créanciers, par les lois générales, d'attaquer tous actes faits en fraude de leurs droits.

Dans toutes les hypothèses, le dol et la fraude sont exceptés des règles ordinaires du droit, et donnent lieu à des actions spéciales.

Les deux derniers paragraphes de l'article sont une conséquence des principes admis par l'art. 105.

ART. 108. La commission a cru devoir remplacer cet article par les dispositions suivantes qui formeront deux articles distincts :

ART. . . . « En cas de revente par suite de surenchère, elle aura lieu suivant les formes » établies par la loi du 12 juin 1816, à la requête soit du créancier qui l'aura » requise, soit du nouveau propriétaire, soit du créancier inscrit le plus diligent » et devant le notaire commis par jugement rendu sur la requête du poursuivant » et déclarant la régularité de la surenchère.

» Les créanciers inscrits et autres intéressés ne sont appelés qu'à la première » séance de l'adjudication, par exploit d'huissier signifié, en laissant les délais » déterminés par l'art. 72 du Code de procédure.

- » L'exploit sera notifié aux créanciers inscrits, au domicile élu dans l'inscription,
- » et aux autres intéressés, en leur domicile réel.
- » Le public sera admis à concourir à l'adjudication.

- ART. . . .** » L'adjudication sera annoncée par des placards qui contiendront :
- » 1^o La date et la nature de l'acte d'aliénation sur lequel la surenchère a été faite, et le nom du notaire qui l'a reçu ;
 - » 2^o Le prix énoncé dans l'acte, s'il s'agit d'une vente, ou l'évaluation donnée aux immeubles dans la notification aux créanciers inscrits, s'il s'agit de tout autre acte ;
 - » 3^o Le montant de la surenchère ;
 - » 4^o Les noms, professions et domiciles du précédent propriétaire, du nouveau propriétaire et du surenchérisseur ;
 - » 5^o L'indication sommaire de la nature et de la situation des biens aliénés ;
 - » 6^o L'indication des lieu, jour et heure de l'adjudication.
- » Ces placards seront apposés, quinze jours au moins et trente jours au plus avant l'adjudication, à la porte de l'ancien propriétaire, à la porte principale des édifices aliénés, à la principale porte de la maison commune du lieu où les biens sont situés, à la porte de l'auditoire du juge de paix en présence duquel la revente doit avoir lieu, et à la porte extérieure du tribunal de l'arrondissement de la situation des biens.
- » Dans le même délai, l'insertion des énonciations qui précèdent sera faite dans l'un des journaux publiés au chef-lieu de l'arrondissement, et s'il n'y en a pas, dans l'un de ceux imprimés dans la province.
- » Elle sera réitérée deux fois au moins pendant les quinze jours qui précéderont l'adjudication. »

Le Code civil se réfère aux formes établies pour les expropriations forcées. Or, il n'est aucune partie de notre législation qui n'ait été l'objet de critiques aussi fondées.

Le Gouvernement vient de proclamer cette vérité, en instituant une commission chargée de préparer un projet de révision du régime admis sur ce point par le Code de procédure. On le sait, les lois en vigueur sur les saisies immobilières ont pour conséquence de consommer, inutilement en frais, le gage commun des créanciers. La valeur des petites propriétés est absorbée presque entièrement par les frais de justice. Les immeubles les plus importants sont vendus à vil prix, et il s'écoule plusieurs années avant que les capitalistes rentrent dans leurs fonds, à cause des lenteurs qu'entraînent la procédure en expropriation et la distribution du prix. L'expérience démontre également, que les créanciers qui avaient eu les plus justes motifs de compter sur une garantie sérieuse, voient souvent s'évanouir leurs légitimes espérances.

On conçoit combien pareil ordre de choses compromet le crédit foncier. Rendu applicable à la surenchère, en vertu de l'art. 2187 du Code civil, il a aussi, en cette occurrence, des inconvénients notables.

Les frais que ce mode de poursuite entraîne, ne permettent plus au premier adjudicataire ni au public de concourir à l'adjudication ; ils aggravent aussi notablement la position du surenchérisseur qui, avant d'user du droit attaché à sa créance, prend naturellement égard aux dépenses considérables que doit

entraîner la revente et qui restent à sa charge si, en définitive, son enchère n'est pas couverte par une autre. Cet état de choses est souvent un obstacle à l'exercice le plus légitime de la réquisition de mise aux enchères. Enfin, une partie notable de la valeur de la propriété est toujours perdue pour les créanciers. Il est, du reste, reconnu que nos lois de procédure sont surtout vicieuses, en ce qu'au lieu de simplifier les formes, elles les multiplient sans nécessité et même sans utilité réelle, au détriment des intéressés. C'est cet inconvénient qu'il faut s'efforcer de faire disparaître en toute occasion.

Les adjudications sur expropriation sont aujourd'hui poursuivies devant le tribunal civil; or, ce mode paraît essentiellement vicieux, non-seulement parce qu'il distrait les juges de leurs fonctions qui consistent à prononcer sur des intérêts privés, mais encore parce qu'il ne convient pas de confier à un tribunal des attributions rentrant spécialement dans celles des notaires, déferées à ceux-ci par les usages habituels. La dignité de la justice et un but économique exigent qu'on modifie, sous ce rapport, la législation existante.

Aussi, le projet propose de décréter que la revente par suite de surenchère se fera d'après les formes établies par la loi du 12 juin 1816, c'est-à-dire par le ministère d'un notaire commis par le tribunal et en présence du juge de paix du canton de la situation des biens.

Ce système est rationnel; l'acte d'aliénation tient lieu de minute d'enchère (art. 838 du Code de procédure). Il est dès lors naturel que la revente soit faite par le ministère du fonctionnaire de la classe de celui qui a reçu le premier acte.

Sous ce rapport, la commission s'est ralliée avec empressement au projet, mais elle a pensé qu'il fallait entrer d'un pas plus décidé dans la voie du progrès.

La loi du 12 juin 1816 substitue l'adjudication devant un notaire en présence du juge de paix à celle qui devait se faire devant le tribunal, aux termes du Code de procédure. Mais elle laisse subsister les autres formalités prescrites par ce Code pour la vente des biens des mineurs. Elle maintient les formes longues, compliquées et dispendieuses créées par les art. 938 et suiv. Nous avons cru devoir, en cas de surenchère, les remplacer par un système plus simple et moins dispendieux.

En conséquence, la revente pourra être poursuivie par la partie la plus diligente, devant un notaire qui sera commis par le jugement déclarant la régularité de la surenchère.

Les créanciers seront appelés par exploit signifié au domicile élu dans les inscriptions, et les autres intéressés par notification faite au domicile réel.

Les délais prescrits par l'art. 72 du Code de procédure civile seront observés même à l'égard des étrangers.

Si, par un événement quelconque, les biens ne sont pas adjugés à la première séance, il ne sera pas besoin d'une nouvelle sommation; enfin l'adjudication aura lieu après apposition d'un certain nombre de placards et trois insertions dans les journaux.

La commission a pensé que ces formes donnent toutes les garanties nécessaires pour appeler le concours du public et qu'exiger davantage, c'est complètement manquer le but qu'on veut atteindre. L'expérience démontre que les propriétés

les plus importantes sont portées à leur, prix réel alors que la vente n'en est pas annoncée avec plus de solennité.

Du reste, ne perdons pas de vue que, dans cette occurrence, les véritables intéressés à faire porter l'immeuble à sa véritable valeur, les contradicteurs légitimes, c'est-à-dire le surenchérisseur et le nouveau propriétaire se trouvent en présence l'un de l'autre et sont régulièrement avertis du jour de l'adjudication. Il y a donc une concurrence acquise qui permet de ne pas être aussi exigeant qu'en matière d'expropriation. Les créanciers inscrits sont aussi dûment informés de la revente, par une notification spéciale. Par conséquent, ils sont mis en mesure de concourir eux-mêmes à l'adjudication. Sous tous les rapports, les droits des intéressés paraissent suffisamment garantis par les dispositions du projet.

Il est entendu, d'ailleurs, que si les art. 836 et 837 du Code de procédure sont abrogés par le projet, l'art. 838 continuera de recevoir son application. La formalité qu'il prescrit est le complément nécessaire de celles que décrète la loi nouvelle.

Le système que nous consacrons en matière de surenchère est un premier pas vers le régime nouveau, concernant les expropriations forcées, si vivement réclamé depuis nombre d'années et attendu avec une légitime impatience; nous espérons que la session de 1880-1881 réalisera sur ce point une amélioration indispensable, sans laquelle la réforme hypothécaire ne serait qu'une mesure imparfaite.

ART. 109. La commission adopte l'article en ces termes :

« L'adjudicataire est tenu, au delà du prix de son adjudication, de restituer au » nouveau propriétaire dépossédé, les frais et loyaux coûts de son contrat, ceux » de la transcription sur les registres du conservateur, ceux de notification et ceux » faits par lui pour parvenir à la revente. »

Les dispositions de l'art. 2188 du Code civil n'exprimaient pas nettement la pensée du législateur : elles paraissaient s'appliquer exclusivement à *l'acquéreur ou au donataire*. La commission a cru devoir substituer à ces mots les expressions plus générales : *nouveau propriétaire*.

Notre article oblige l'adjudicataire à restituer au nouveau propriétaire les frais de notification du titre d'acquisition faite aux créanciers inscrits. On sait que, dans le cas même où il n'y a pas eu de surenchère, le coût de l'extrait des inscriptions et dénonciations aux créanciers inscrits est prélevé par privilège sur le prix (art. 777 du Code de procédure).

ART. 110. L'article porte :

« L'acquéreur ou le donataire qui conserve l'immeuble mis aux enchères, en se » rendant dernier surenchérisseur, n'est pas tenu de faire transcrire le jugement » d'adjudication. »

Cet article n'est que la répétition de l'art. 2189 du Code civil, qui cependant a été l'objet d'une vive critique. La dispense de transcrire paraît bornée à l'acquéreur ou au donataire, qui se rend adjudicataire en définitive. Cependant il est reconnu par les auteurs et la jurisprudence que cette dispense est générale, et que dans l'espèce de l'article en question, la transcription *requise pour parvenir au*

purgement des hypothèques, est une formalité inutile à l'égard de tous. En conséquence, même sous le régime actuel, l'art. 2189 présente une anomalie qui a souvent été signalée par les jurisconsultes. Sous l'empire de la loi nouvelle, *la transcription* admise par le Code civil n'étant plus requise, il est évident que notre article ne peut plus être maintenu. En conséquence, la commission en propose la suppression.

ART. III. La commission propose la rédaction de l'article en ces termes :

« Le désistement du créancier requérant la mise aux enchères ne peut, même
 » quand le créancier payerait le montant de la soumission, empêcher l'adjudication
 » publique, si ce n'est du consentement exprès de tous les créanciers hypothé-
 » caires ou, si ces derniers, sommés, par huissier, de poursuivre l'adjudication dans
 » la quinzaine, n'y donnent point suite ; en ce cas, l'import de la soumission est
 » acquis aux créanciers, dans l'ordre de leurs créances. »

Le principe de l'art. 2190 du Code civil est maintenu. Le droit de surenchère mis en mouvement profite nécessairement à tous les créanciers hypothécaires. L'immeuble ne peut être adjugé qu'après une nouvelle enchère au profit commun. Il est naturel dès lors que le désistement du surenchérisseur laisse intacts les droits des autres, qui doivent adhérer tous au désistement, pour que celui-ci puisse empêcher l'adjudication publique. Toutefois, il est souvent difficile, eu égard au grand nombre des créanciers, d'obtenir d'eux un consentement exprès. On a cru en conséquence devoir énoncer que le désistement du surenchérisseur serait considéré comme définitif et de nature à empêcher l'adjudication, si les autres créanciers inscrits, sommés de donner suite à celle-ci dans la quinzaine, restent en retard de la poursuivre.

Cette mise en demeure et l'expiration du délai de quinzaine vaudront forclusion. Cette disposition, de nature à accélérer la purge et la liquidation définitive, a reçu l'assentiment de la commission.

Nous la considérons comme une mesure utile ayant pour résultat de diminuer les frais, résultant de nombre d'actes notariés que devraient passer les créanciers, et de prévenir tous retards dans la distribution du prix. Nous avons pensé que tout huissier quelconque devait pouvoir notifier la sommation, et qu'en cette circonstance encore, il ne faut pas multiplier les formalités.

ART. 112. Cet article reproduit la disposition de l'art. 2191 du Code civil.

ART. 113. Il porte : « Dans le cas où le titre du nouveau propriétaire comprendrait des
 » immeubles et des meubles ou plusieurs immeubles, les uns hypothéqués, les
 » autres non hypothéqués, situés dans le même ou dans divers arrondissements
 » de bureaux, aliénés pour un seul et même prix ou pour des prix distincts et
 » séparés, soumis ou non à la même exploitation, le prix de chaque immeuble
 » frappé d'inscriptions particulières et séparées sera déclaré dans la notification du
 » nouveau propriétaire, par ventilation, s'il y a lieu, du prix total exprimé dans le
 » titre.

» Le créancier surenchérisseur ne pourra, en aucun cas, être contraint d'étendre
 » sa soumission, ni sur le mobilier ni sur d'autres immeubles que ceux qui sont
 » hypothéqués à sa créance et situés dans le même arrondissement, sauf le recours

» du nouveau propriétaire contre ses auteurs, pour l'indemnité du dommage qu'il
» éprouverait, soit de la division des objets de son acquisition soit de celle des
» exploitations. »

Cette disposition, qui est la reproduction de l'art. 2192 du Code, est fondée sur un principe dominant la matière, le nouveau propriétaire qui veut purger l'immeuble des charges dont il est grevé, doit mettre les créanciers à même d'exercer leur droit de surenchère; par conséquent il est tenu, dans la notification de son titre, d'indiquer clairement le prix ou la valeur de chaque immeuble frappé d'inscriptions particulières et séparées, afin que chacun des créanciers, au nom desquels ces inscriptions spéciales sont requises, puisse demander la mise aux enchères des biens grevés de l'hypothèque.

La violation de cette disposition a donné lieu à une contestation sérieuse dont le tribunal de Dinant, la cour d'appel de Liège, et la cour de cassation ont eu à connaître. En 1838, Delvigne et Collignon acquirent diverses propriétés de la famille de Warsée. Ils notifièrent leur titre d'acquisition aux créanciers inscrits.

Un ordre fut ouvert devant le tribunal de Dinant. Les différents créanciers ayant produit leurs titres de créance, et l'état des collocations ayant été dressé, il s'éleva un débat sur contredit, dans lequel un sieur Lefort prétendit qu'un autre créancier, le sieur Hankart, n'avait pas hypothèque sur *tous les biens* acquis par Delvigne et Collignon, mais uniquement sur *certaines immeubles* compris dans le titre d'acquisition.

Ce fait ayant été reconnu par le tribunal civil de Dinant, celui-ci, par jugement du 3 juillet 1844, statua relativement à la ventilation, dans les termes suivants (*):

« Attendu que, pour qu'une ventilation soit suffisante, il faut qu'elle renferme
» une estimation individuelle de chacun des immeubles qui se trouvent frappés
» d'hypothèques particulières et séparées;

» Attendu que, parmi les biens vendus, les uns sont hypothéqués à certains
» créanciers, les autres à d'autres;

» Que Hankart lui-même a, pour la sûreté de ses diverses créances, des inscriptions particulières qui ne frappent pas pour les unes et les autres les mêmes
» biens;

» Qu'il en est ainsi d'autres créanciers; qu'ainsi il est indispensable, avant de
» procéder au règlement définitif de l'ordre, de connaître la valeur de chaque
» immeuble frappé d'hypothèques particulières. »

Le tribunal ordonna aux acquéreurs de faire signifier, à *leurs frais*, une ventilation nouvelle, en conformité des prescriptions exigées par l'art. 2192 du Code civil.

Ce jugement ayant été frappé d'appel, l'affaire se présenta bientôt sous une face nouvelle. Lefort prétendit que les acquéreurs n'ayant pas, dans leur notification, évalué, séparément et par ventilation du prix, les immeubles frappés d'inscriptions particulières, *le délai pour surenchérir n'était pas même commencé.*

(*) Jurispr. du 19^e siècle, 1844, 2^e part., p. 401 et suiv.

Ce système fut accueilli par arrêt du 17 mars 1845, qui porte :

« Attendu qu'aucune ventilation régulière n'ayant encore été faite, une ventilation nouvelle doit être ordonnée ;

» Attendu que la ventilation est un devoir que la loi impose à l'acquéreur ; que, partant, si l'irrégularité de la ventilation en nécessite une nouvelle, il est juste qu'il en supporte les frais ;

» Attendu qu'à cause de l'irrégularité des ventilations les acquéreurs n'ayant pas encore satisfait à la disposition de l'art. 2192 du Code civil, *le délai pour surenchérir, loin d'être expiré, n'a pas encore commencé* ;

» Qu'il est évident, en effet, que la ventilation devant servir de base à la surenchère, le délai pour surenchérir ne peut commencer que du jour de la ventilation ;

» La cour ordonne aux acquéreurs de signifier, à leurs frais, à tous les créanciers inscrits et aux vendeurs une ventilation nouvelle comprenant tous les immeubles vendus par Gustave de Warsée et qui sont frappés d'hypothèques particulières et séparées, déclare que la faculté de surenchérir sera ouverte à dater de la ventilation. »

Le pourvoi dirigé par les acquéreurs contre cet arrêt fut maintenu.

Les principes consacrés par ces décisions nous paraissent incontestables.

Le nouveau propriétaire, qui n'a pas satisfait à l'évaluation spéciale des biens frappés d'inscriptions séparées, n'a pas, en réalité, indiqué le prix de vente des immeubles qui se trouvent dans cette catégorie ; il a donc contrevenu à l'art. 2185 du Code civil (art. 102 du projet). Sa notification, dénuée d'une formalité substantielle, n'a pas mis le créancier hypothécaire à même d'exercer son droit de surenchère et par conséquent elle est évidemment frappée de nullité.

Dans l'espèce dont nous avons parlé, les acquéreurs Delvigne et Collignon opposèrent même vainement, qu'en produisant à l'ordre, les créanciers avaient accepté le prix énoncé en l'acte d'acquisition et, par conséquent, avaient renoncé à la faculté de surenchérir.

La cour de cassation (arrêt du 6 mars 1847) répond à ces prétentions par les motifs suivants, qui nous paraissent assez remarquables pour être transcrits textuellement :

« Attendu que la cour d'appel de Liège, en déclarant par son arrêt du 17 mars 1845 que la faculté de surenchérir sera ouverte à dater des ventilations, n'a fait que décréter les conséquences légales du jugement du 3 juillet 1841 (ordonnant la ventilation), mais qu'elle n'a pas changé le caractère de ce jugement et n'a annulé ni expressément ni implicitement la procédure d'ordre pendante devant le tribunal de Dinant ;

» Attendu que les demandeurs soutiennent, à tort, que la faculté de surenchérir, reconnue en faveur des créanciers, est incompatible avec l'existence d'une procédure d'ordre ; qu'en effet, en supposant que les créanciers usent de la faculté qui leur reste ouverte et que les demandeurs se trouvent dépossédés, le nouvel acquéreur devra, quant aux jugements rendus entre les créanciers et les demandeurs, être mis au lieu et place de ces derniers ; que la procédure d'ordre aura donc son cours contre le nouvel acquéreur, comme elle l'aurait contre les demandeurs eux-mêmes, s'il ne survenait pas de surenchère ou si, une surenchère venant, les demandeurs se rendaient derniers enchérisseurs. »

Nous avons cru devoir insister particulièrement sur les décisions portées dans cette cause remarquable, parce qu'elles présentent, à notre avis, la véritable interprétation de l'art. 113 du projet, dont elles font apprécier toute l'importance.

CHAPITRE IX.

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

ART. 114. Cette disposition était la conséquence du système cadastral, adopté par le Gouvernement. La commission qui n'a pas, à cet égard, partagé les vues du projet, propose la suppression de l'article.

ART. 115. La commission propose l'adoption de l'article en ces termes :

« Si deux ou plusieurs titres soumis à la formalité de la publicité ont été présentés le même jour à la conservation des hypothèques, la préférence se déterminera d'après le numéro d'ordre, sous lequel la remise des titres aura été mentionnée au registre destiné à cet effet, sans préjudice néanmoins à ce qui est énoncé en l'art. 75. »

Cette disposition est rationnelle, la propriété doit nécessairement être attribuée à celui qui a le premier soumis son titre à la réalisation.

C'est dans ce but que l'article suivant prescrit au conservateur de tenir un registre de dépôts où seront constatées, par numéros d'ordre, et au fur et à mesure qu'elles s'effectueront, les remises des titres soumis à la réalisation.

La préférence a dû dès-lors être fixée d'après le numéro d'ordre, sous lequel la remise a été mentionnée en ce registre.

On a cru devoir maintenir, relativement aux inscriptions hypothécaires dans le cas de l'art. 75, un principe qui ne pouvait recevoir son application dans des hypothèses où il était indispensable d'attribuer des droits exclusifs à l'un des intéressés.

ART. 116. La commission propose de rédiger l'article comme suit :

« Les conservateurs devront tenir :

- » 1° Un registre de dépôts où seront constatées, par numéros d'ordre, et au fur et à mesure qu'elles s'effectueront, les remises des titres dont on requiert l'inscription ou la réalisation ;
- » 2° Des registres où seront portées les réalisations ;
- » 3° Des registres où seront portées les inscriptions des privilèges et hypothèques, et les radiations ou réductions. »

La commission ayant rejeté le système du projet en ce qui concerne les oppositions à radiation, les oppositions immobilières et l'indication par les plans cadastraux, il a été nécessaire de proposer la rédaction qui précède.

ART. 117. « Indépendamment de ces registres, les préposés tiendront un registre sur papier libre, dans lequel seront portés, par extrait, au fur et à mesure des actes, sous les noms de chaque propriétaire grevé ou partie dans les actes soumis à réalisation, et à la case qui lui est destinée, les inscriptions, radiations et autres actes qui le con-

» cernent, ainsi que l'indication des registres où chacun des actes se trouve porté,
» et le numéro sous lequel il est consigné. »

Cette disposition, destinée à assurer l'exécution de la loi, à faciliter les recherches du conservateur et à prévenir toute erreur, n'exige pas des développements plus étendus.

ART. 118. La commission propose de rédiger l'article en ces termes :

« Les conservateurs donneront au requérant une reconnaissance, sur papier
» timbré, de la remise des actes ou bordereaux destinés à être réalisés ou inscrits.
» Cette reconnaissance rappellera le numéro du registre sous lequel la remise aura
» été inscrite.

» Ils ne pourront pas opérer les réalisations et inscriptions dans les registres à
» ce destinés, qu'à la date et dans l'ordre des remises qui leur en auront été
» faites. »

Cet article est modelé sur l'art. 2200 du Code civil; on s'est borné à y introduire les changements que le nouveau projet rend nécessaires.

ART. 119. La commission propose de le rédiger en ces termes :

« Les conservateurs des hypothèques sont tenus de délivrer des certificats con-
» statant les mutations et concessions de droits réels, ainsi que les baux consentis
» par tous individus indiqués dans les réquisitions écrites qui leur sont faites à
» cette fin.

» Ils sont également tenus de délivrer à tout requérant copie des inscriptions
» ou réalisations existantes, ou des certificats qu'il n'en existe point. »

Cette disposition, qui est calquée sur l'art. 2196, n'exige pas des développements ultérieurs.

ART. 120 La commission propose la rédaction suivante :

« Ils sont responsables du préjudice résultant :

» 1° De l'omission, sur leurs registres, des transcriptions d'actes soumis à la
» réalisation, et des inscriptions requises en leurs bureaux;
» 2° Du défaut de mention, dans leurs certificats, d'une ou de plusieurs des
» réalisations ou inscriptions existantes, à moins que l'erreur ne provienne de
» désignations insuffisantes qui ne pourraient leur être imputées. »

Sauf les légers changements nécessités par le système du nouveau projet, cet article reproduit la disposition de l'art. 2197 du Code civil.

ART. 121. La commission propose la rédaction suivante :

« En cas de purge, l'immeuble à l'égard duquel le conservateur aurait omis,
» dans ses certificats, un ou plusieurs des droits hypothécaires inscrits, en demeure
» affranchi dans les mains du nouveau possesseur, pourvu que la réquisition du
» certificat indique clairement le débiteur, à charge duquel les inscriptions ont
» été prises.

» Néanmoins, cette disposition ne préjudicie pas au droit des créanciers omis, de
» requérir la surenchère dans le délai utile, et de se faire colloquer, suivant l'ordre

» qui leur appartient, tant que le prix n'a pas été payé par l'acquéreur, ou tant
» que l'ordre ouvert entre les créanciers n'est pas devenu définitif. »

Cet article reproduit, à peu de chose près, la disposition de l'art. 2198 du Code civil.

Le Gouvernement propose de s'en écarter. Deux systèmes sont en présence. Lorsqu'en cas de purge, une ou plusieurs inscriptions ont été omises dans le certificat du conservateur, qui doit supporter les conséquences de l'omission, est-ce le créancier hypothécaire ou bien le nouveau possesseur ?

La commission a pensé devoir opiner en faveur de ce dernier. Ainsi l'exige l'intérêt du crédit foncier.

Il est essentiel que le tiers acquéreur, à qui l'on ne peut adresser aucun reproche, obtienne l'affranchissement complet de l'immeuble par lui possédé, du moment qu'il a satisfait à toutes les prescriptions légales. Les motifs d'un ordre élevé qui protègent la circulation des propriétés, démontrent qu'il doit en être ainsi. Sans cela, le créancier hypothécaire dont l'inscription aurait été omise, pourrait, après plusieurs années, former des réclamations inattendues, bouleverser des ordres définitivement clos, provoquer des surenchères et produire, dans les transactions les plus solennelles, des perturbations dangereuses. La sécurité des acquisitions les plus légitimes serait troublée et les positions que tout doit rassurer, éprouveraient des atteintes fâcheuses. L'intérêt général ne permet pas de consacrer pareil système. Dans l'alternative où l'on se trouve de devoir sacrifier le nouveau possesseur ou le créancier, des raisons d'ordre public militent en faveur du premier. D'ailleurs le créancier ne peut guère ignorer la purge ni l'ouverture de l'ordre. Sous ce rapport il a, pour faire valoir ses droits, des moyens qui échappent au tiers détenteur pour connaître des droits hypothécaires non inscrits.

ART. 122. La commission adopte l'art. 122 ainsi conçu :

« Dans aucun cas, les conservateurs ne peuvent refuser ni retarder les réalisations ou inscriptions, ni la délivrance des certificats requis, sous peine des dommages et intérêts des parties. A l'effet de quoi, procès-verbaux des refus ou retardements seront, à la diligence des requérants, dressés sur-le-champ, soit par un juge de paix, soit par un huissier audiencier du tribunal, soit par un autre huissier ou un notaire assisté de deux témoins. »

Cet article est la reproduction presque littérale de l'art. 2199 du Code civil. Seulement il étend à la réalisation une disposition qui, sous le Code, ne s'applique qu'aux inscriptions.

ART. 123. Le projet du Gouvernement est adopté, avec une légère modification, en ces termes :

« Tous les registres des conservateurs, à l'exception de celui énoncé en l'art. 117, sont en papier timbré, cotés et parafés à chaque feuillet par premier et dernier, par l'un des juges du tribunal dans le ressort duquel le bureau est établi.

» Le registre de dépôts sera arrêté chaque jour, comme ceux des enregistrements des actes. »

ART. 124. Cet article ne fait que reproduire la disposition de l'art. 2202 du Code civil. Il

est destiné à assurer l'exécution de toutes les obligations imposées aux conservateurs par le projet.

ART. 125. La commission adopte l'article ainsi conçu :

« Les mentions des dépôts, les inscriptions et les réalisations, sont faites sur les » registres, de suite, sans aucun blanc ni interligne, à peine, contre le conserva- » teur, de mille à deux mille francs d'amende et des dommages et intérêts des par- » ties, payables aussi par préférence à l'amende. »

Cet article est conforme à l'art. 2203 du Code civil. Seulement il étend à la réalisation une disposition qui, sous le Code, ne s'applique qu'aux inscriptions.

Dispositions transitoires.

Nous arrivons à une partie importante de la loi en discussion. Il ne suffit pas d'introduire un nouveau système, il est nécessaire d'en déterminer clairement la portée et de le concilier avec le respect dû aux contrats et aux droits acquis. Le projet doit nécessairement régler le sort des privilèges et hypothèques existants, notamment de ceux dont les effets sont aujourd'hui indépendants de l'inscription. Quelle sera l'influence de la loi nouvelle sur l'ordre de choses actuel ? Y aura-t-il fusion immédiate entre le système ancien et le système nouveau, ou bien la loi nouvelle, laissant complètement en arrière ce qui s'est passé avant sa publication, se bornera-t-elle à s'occuper des actes qui seront passés ultérieurement ? Telles sont les questions que s'est faites récemment en France la commission chargée de préparer un projet de réforme hypothécaire. Après une vive controverse, elle a pensé qu'il fallait maintenir sans réserve, sans modification aucune, la législation en vigueur, à l'égard de tous faits consommés antérieurement ; qu'en conséquence, le système de la loi future ne devait avoir aucune influence sur l'ordre de choses antérieur auquel il doit rester étranger.

Votre commission n'a pu partager ces principes qui lui ont paru trop absolus. Ils auraient pour conséquence de paralyser les bienfaits du nouveau régime qui ne serait appelé à exercer ses effets que dans nombre d'années. Sans doute, une loi nouvelle ne peut enlever des droits acquis, mais un législateur qui, par des considérations d'un ordre supérieur, réforme les institutions anciennes, ne peut abdiquer le pouvoir inhérent à sa mission gouvernementale de régler l'exercice de ces droits, et de le mettre en harmonie avec les dispositions d'ordre public et d'intérêt général qui servent de base à la législation nouvelle. C'est la marche qui a été adoptée, en semblable circonstance, par la loi du 11 brumaire an VII. Celle-ci, en respectant les droits nés et irrévocables, n'a pas craint d'en subordonner l'exécution à certaines formalités, certaines diligences reconnues indispensables pour réaliser le but proposé. Nous avons cru devoir entrer dans la même voie, avec d'autant plus de fermeté que l'on ne pouvait s'en écarter sans soumettre notre régime hypothécaire, pendant cinquante ou soixante ans encore, à deux systèmes parallèles et contradictoires, de sorte que, comme on l'a fait remarquer en France, la loi nouvelle n'eût été, pour ainsi dire, que la législation d'une génération à venir.

En conséquence, nous avons pensé qu'il fallait fixer un terme endéans lequel

les privilèges ou hypothèques non inscrits et existants sans inscription sous la législation actuelle, devront être rendus publics. Ce délai a été fixé à six mois, double de celui établi, en cette occurrence, par la loi du 11 brumaire an VII.

Ce terme a paru suffisant pour sauvegarder tous les intérêts éveillés par le projet. Jusqu'à l'expiration de ce délai, le mode de purger les hypothèques légales, admis par le Code civil, est maintenu. Il sera même suivi ultérieurement à l'égard des purges commencées.

Les créanciers désignés en l'art. 54 du projet, dont le privilège, existant lors de la publication de la loi, n'aurait pas été inscrit conformément aux dispositions du Code civil, auront un délai ultérieur de trois mois pour requérir l'inscription en conformité de la loi nouvelle.

Ce terme paraîtra certainement suffisant, lorsqu'on remarque que, désormais, le privilège du vendeur, celui du donateur, etc., doivent être rendus publics dans un très-court délai.

Ces formalités conserveront aux privilèges et hypothèques le rang que leur assignent les lois en vigueur. Si elles sont négligées, l'hypothèque n'aura effet qu'à compter de l'inscription qui serait requise ultérieurement. Le privilège lui-même dégénérera en simple hypothèque qui n'aura rang que du jour où elle sera inscrite. Ces dispositions sont rationnelles et justifiées par les principes de la matière ; elles sont modelées sur la législation de brumaire an VII.

Nous venons de dire que l'inscription des hypothèques, dans le délai de six mois, conservera aux créanciers le rang qui leur est acquis sous la loi actuelle. En conséquence, les mineurs conserveront leur hypothèque à la date de l'acceptation de la tutelle, et celle des femmes mariées sera maintenue au rang qui lui appartient aujourd'hui, d'après les distinctions établies en l'art. 2155 du Code civil. La loi ne pourrait sanctionner un autre ordre de choses, sans porter atteinte à des droits irrévocablement acquis.

En exigeant la publicité immédiate relativement aux privilèges et hypothèques occultes, il était nécessaire d'employer des moyens efficaces pour l'assurer. Tel a été le but des art. 5, 6 et 7 des dispositions transitoires.

Non-seulement les maris et les tuteurs sont tenus de prendre inscription sur les immeubles à eux appartenant, mais les subrogés tuteurs sont astreints, sous leur responsabilité personnelle, à veiller à l'exécution de cette importante formalité. Les parents et alliés des mineurs, jusqu'au quatrième degré inclusivement, le juge de paix du canton et même le procureur du Roi près le tribunal de première instance ont titre et qualité pour la requérir.

D'autre part, la femme, ses parents et ceux de son mari jusqu'au quatrième degré inclusivement, et enfin le procureur du Roi lui-même, auront également ce droit. En conséquence, si la femme hésitait à recourir à une mesure fâcheuse pour son époux, la loi met en mouvement de nombreux agents chargés de protéger des intérêts dignes de sa sollicitude.

Les maris et les tuteurs qui n'auraient pas fait inscrire l'hypothèque sur les immeubles à eux appartenant, sont responsables des dommages et intérêts. Il y a en effet, de leur part, une faute grave qui légitime cette disposition. Tenus de sauvegarder le patrimoine confié à leur administration, ils doivent supporter les conséquences de leur négligence dans une hypothèse où l'omission de l'inscription

peut occasionner un préjudice notable aux intérêts des mineurs et des femmes mariées. Cette peine atteindrait aussi le subrogé-tuteur des mineurs et des interdits, si, en cas d'inaction du tuteur, il avait lui-même négligé de requérir l'inscription.

Une question importante s'est élevée relativement aux inscriptions existantes, lors de la publication de la loi en discussion.

On le sait, les hypothèques légales et judiciaires frappent d'une manière générale les biens présents et à venir du débiteur. On s'est demandé si le créancier ne serait pas astreint à spécialiser, dans certain délai, les biens affectés à sa créance.

Un membre a pensé que pareille inscription serait exorbitante et qu'il était préférable d'adopter le système de la loi de brumaire an VII, qui, en pareil cas, a maintenu purement et simplement les inscriptions antérieures.

Une doctrine contraire, a-t-il dit, aurait pour résultat d'imposer au débiteur de nouveaux frais d'inscription, qu'il n'est pas juste de lui faire supporter. D'autre part, elle serait de nature à produire une perturbation fâcheuse dans la position des créanciers, qui souvent ne peuvent pas connaître d'une manière certaine les biens qui sont frappés de l'hypothèque, alors que plusieurs de ces immeubles peuvent se trouver en mains de tiers détenteurs.

D'ailleurs, cette désignation détaillée, du moins en ce qui concerne les inscriptions existantes, n'est pas absolument indispensable pour la réalisation du but de la loi, alors que, désormais, le tiers détenteur, qui voudra purger, devra entamer, à cette fin, les devoirs légaux, dans un bref délai, et que, du reste, les inscriptions prises d'une manière générale sont un avertissement suffisant pour les tiers.

D'un autre côté, si les inscriptions sont portées sur plus de domaines différents qu'il n'est nécessaire à la sûreté des créances, l'action en réduction ouverte par la législation actuelle continue de subsister.

Enfin, il faut éviter d'imposer aux créanciers des prescriptions présentant des difficultés assez sérieuses dans l'exécution et pouvant amener facilement la perte d'un droit légitime.

La majorité de la commission n'a pas partagé cette opinion; elle pense que, pour réaliser d'une manière complète les avantages du système admis par le projet, il est indispensable de forcer les créanciers antérieurs à *spécialiser leurs hypothèques*.

C'est le seul moyen d'établir un ordre de choses uniforme, le maintien de toutes les inscriptions existantes ayant pour conséquence de soumettre encore, pendant nombre d'années, le régime hypothécaire à deux systèmes opposés. D'autre part, la spécialité étant requise dans l'intérêt du crédit, il est évident que, conserver les hypothèques générales, c'est laisser subsister, pendant un temps très-long encore, les inconvénients que présente la législation nouvelle et paralyser les résultats de la loi en discussion.

Enfin si l'on oblige ceux dont le privilège ou l'hypothèque existe aujourd'hui sans inscription à se soumettre aux dispositions décrétant la publicité et la spécialité, les mêmes motifs justifient l'obligation imposée aux créanciers ayant une hypothèque générale de remplir une formalité prescrite par des considérations puissantes d'intérêt public. En conséquence, nous avons fixé un délai endéans lequel les hypothèques générales devront se produire sous la forme qui assure la

spécialité établie par le projet, sous peine d'être considérées comme non avenues.

Les biens que le débiteur pourra acquérir par la suite seront frappés de l'hypothèque au moyen d'inscriptions ultérieures prises conformément à la nouvelle loi, et n'ayant effet qu'à partir de leur date. Le législateur peut, certainement, prendre pareille disposition pour l'avenir, alors qu'il s'agit d'immeubles qui ne sont pas encore entrés dans le patrimoine du débiteur.

Nous avons aussi déterminé la durée des inscriptions antérieures à la publication de la loi et, par conséquent, fixé l'époque à laquelle elles seront soumises au renouvellement.

Pour éviter tout doute relativement aux formalités qui devront être observées en ce dernier cas, nous avons énoncé formellement qu'il serait indispensable de se conformer aux dispositions du projet. En conséquence, la législation sera uniforme, et la loi dont nous nous occupons sera applicable, non-seulement aux inscriptions qui seront prises ultérieurement, mais aussi au renouvellement des inscriptions antérieures.

Nous faisons ainsi cesser une difficulté qui s'était élevée relativement à la question de savoir si les inscriptions existantes *lors de la publication du Code civil*, devaient être renouvelées dans la forme prescrite par l'art. 2148 du même Code.

Comme nous l'avons dit en commentant l'art. 100. le projet n'admet plus, en faveur du tiers détenteur, la prescription de dix ou de vingt ans, parce que, sous le nouveau régime, le possesseur ne pourra plus ignorer l'existence des hypothèques qui grèvent l'immeuble par lui possédé. Mais on avait omis de régler la prescription qui serait commencée lors de la publication de la loi dont nous nous occupons.

A cet égard la commission n'a cru pouvoir mieux faire que d'adopter la disposition de l'art. 2281 du Code civil. Le terme et les conditions de la prescription sont ainsi réglés d'une manière nette, claire et précise, et l'on ne devra pas se livrer aux calculs compliqués que nécessiterait la combinaison des deux législations.

D'autre part, il est d'autant plus rationnel de se référer à la loi sous l'empire de laquelle la prescription a été commencée, qu'en cette matière il suffit que la bonne foi existe au moment de l'acquisition (art. 2269 du Code civil). Or, la loi nouvelle n'a changé le mode de prescription vis-à-vis du tiers détenteur, qu'à cause de la publicité extraordinaire introduite par le régime nouveau qui, *à partir du jour où il sera mis en vigueur*, ne permettra plus de considérer aucun tiers détenteur comme ayant la bonne foi nécessaire pour invoquer la prescription décennale. Ainsi, par une conséquence nécessaire des principes mêmes adoptés par le Code civil, et notamment l'art. 2269 que nous avons cité, celui qui, sous l'empire des lois en vigueur, a commencé à posséder avec titre et bonne foi, l'immeuble franc et libre de charge, doit pouvoir continuer la prescription, qu'une présomption de mauvaise foi survenue *ne saurait interrompre*.

Enfin, il s'agissait de savoir jusqu'à quel point les dispositions du projet, en ce qui concerne la purge, seraient applicables au tiers détenteur qui occupe l'immeuble en vertu d'un titre antérieur à la loi actuelle. Il est évident que, d'après les principes

de la matière, ce sont les formes en vigueur lors de l'exercice d'un droit, qui doivent être observées ⁽¹⁾

Il doit en être surtout ainsi dans l'espèce où il s'agit moins d'un droit acquis que d'une simple faculté accordée au détenteur : c'est donc avec raison que l'article final des dispositions transitoires prescrit, en ce cas, à ce dernier de se conformer aux dispositions du projet. Toutefois, il ne sera plus question, pour la purge, de réaliser l'acte d'acquisition, si déjà il a été transcrit sous la loi actuellement en vigueur.

Mais nous avons cru qu'il y avait une obligation à imposer au nouveau propriétaire placé en cette position : c'est celle de commencer la purge dans l'année de la publication de la loi.

Cette disposition est nécessaire pour mettre ce possesseur sur la même ligne que celui qui fera une acquisition sous l'empire du nouveau régime. D'autre part, l'intérêt général exige qu'on accélère la liquidation des créances et le dégrèvement des immeubles, l'affranchissement du sol exerçant une influence si favorable sur la circulation des propriétés.

Il est juste d'ailleurs que l'acquéreur qui veut jouir d'une faculté maintenue par la loi nouvelle sous certaines conditions seulement, soit astreint à remplir les conditions et à se conformer aux prescriptions attachées au bénéfice légal.

En conséquence, la commission propose les dispositions transitoires ainsi conçues :

- ART . . .** « A l'exception du privilège des frais de justice et sauf ce qui sera statué en » l'article suivant, tous privilèges et hypothèques existant sans inscription au » moment où la présente loi sera obligatoire, devront être inscrits dans les six » mois qui suivront cette mise en vigueur et dans les formes établies par l'art. 81 » ci-dessus.
- » L'inscription devra en outre indiquer l'époque à laquelle remonte le privilège » ou l'hypothèque.
- » Le mode de purge établi par le chap. IX, liv. III, tit. XVIII du Code civil, » continuera d'être observé jusqu'à l'expiration du délai ci-dessus fixé.
- » Toutefois, la purge commencée avant cette expiration sera continuée dans les » formes établies par les dispositions du même chapitre.
- » Le débiteur pourra, dans les cas prévus par le Code civil, demander la radia- » tion des inscriptions prises en exécution du présent article.
- ART . . .** » Le privilège existant, à l'époque où la présente loi sera exécutoire, au profit » des créanciers désignés en l'art. 34 et qui n'aurait pas encore été inscrit confor- » mément aux dispositions du Code civil, le sera, pour tout délai, dans les trois » mois qui suivront celle mise en vigueur et dans les formes prescrites par » l'art. 77.

(1) Il s'agit, en ce cas, de ce qu'on appelle *ordinatorium litis*, comprenant l'instruction et le mode de procéder qui dépendent de la loi du temps où l'action s'exerce. (MERLIN, *Questions de droit*, au mot *Légitimité*, § 2, tome II, page 491, édition de 1810.)

- ART. . . .** » Les inscriptions qui seraient faites conformément aux articles précédents ,
» conserveront aux créanciers leur privilège ou hypothèque et le rang que leur
» assignaient les lois antérieures.
- ART. . . .** » Les hypothèques qui n'auraient pas été inscrites conformément à la présente
» loi, dans le délai ci-dessus déterminé, n'auront effet qu'à compter du jour de
» l'inscription qui en serait requise postérieurement.
» Les privilèges qui n'auraient pas été inscrits conformément aux articles pré-
» cédents, dégèneront en simple hypothèque, qui n'aura rang que du jour de
» son inscription.
» Les dispositions ci-après apportant des modifications aux art. 954 et 1654 du
» Code civil, et celles de même nature relatives à l'échangiste, au copartageant et
» au créancier du prix de la licitation, recevront en ce cas leur exécution.
- ART. . .** » Les subrogés-tuteurs sont tenus, sous leur responsabilité personnelle, de
» veiller à ce que les inscriptions soient prises, en temps utile, sur les biens des
» tuteurs, et au besoin, de les faire faire 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 et interdits, ou par le procureur du Roi près le tribunal
» de première instance.
- ART. . . .** » L'inscription des hypothèques légales des femmes mariées pourra être
» requise par la femme, ses parents et ceux de son mari jusqu'au quatrième degré
» inclusivement. Elle pourra, en tout cas, l'être d'office par le procureur du Roi près
» le tribunal de première instance du domicile marital.
- ART. . . .** » Sans préjudice aux dispositions qui précèdent, les maris et les tuteurs sont
» tenus spécialement de requérir, en temps utile, les inscriptions sur les immeubles
» à eux appartenant, sous peine de tous dommages et intérêts.
- ART. . . .** » Les inscriptions hypothécaires existantes, prises avant le 1^{er} juillet 1834 et
» renouvelées avant le 1^{er} juillet 1844, seront renouvelées dans les quinze années
» depuis et compris la date de leur renouvellement effectué conformément à
» l'art. 1^{er} de la loi du 12 août 1842. Les inscriptions prises pendant les six der-
» niers mois de 1834 et postérieurement jusqu'au moment où la loi du 12 août
» 1842 est devenue obligatoire, seront renouvelées, les unes dans les quinze
» années depuis et compris le jour de la date de leur renouvellement fait confor-
» mément à l'art. 2 de la loi ci-dessus citée, et les autres dans les quinze années
» depuis et compris le jour de leur date.
» Les inscriptions prises depuis le jour où la loi du 12 août 1842 est devenue
» obligatoire jusqu'au jour de la mise en vigueur de la présente loi, seront renou-
» velées dans les quinze années depuis et compris le jour de leur date. Ces renou-
» vellements devront se faire dans les formes prescrites par la loi actuelle.
- ART. . . .** » Tous privilèges, toutes hypothèques légales et judiciaires pour lesquels, au
» moment où la présente loi sera obligatoire, il aurait été pris inscription sans
» indication de l'espèce et de la situation de chacun des immeubles affectés à la

» créance, devront, pour conserver leurs effets, être inscrits dans les six mois à
 » compter du jour où la loi actuelle sera exécutoire, savoir les privilèges et les
 » hypothèques légales, dans la forme prescrite par l'art. 84, et les hypothèques
 » judiciaires, conformément aux règles prescrites par l'art. 77, sans toutefois que
 » le créancier soit tenu de représenter le titre de sa créance.

» L'action en réduction est ouverte au débiteur, dans les cas prévus par le Code
 » civil.

ART. . . . » 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
 » prescrites par la présente disposition législative. Ces inscriptions auront rang à
 » partir de leur date.

ART. . . . » Dans le cas prévu par le § 7 de l'art. 100, la prescription commencée au
 » moment où la loi actuelle deviendra obligatoire, sera réglée conformément aux
 » dispositions du Code civil.

ART. . . . » Le tiers détenteur qui voudra purger sa propriété acquise par un contrat
 » antérieur à l'époque à laquelle la présente loi sera exécutoire, devra exercer
 » cette faculté dans l'année de la mise en vigueur de la loi nouvelle.

» En ce cas, les art. 102, 103 et suivants jusques et y compris 113 du cha-
 » pitre VIII qui précède, seront observés.

» Toutefois, si le titre du nouveau propriétaire a été transcrit antérieurement
 » à la loi actuelle, l'indication concernant la réalisation prescrite par l'art. 102,
 » sera remplacée par l'extrait de la transcription, conformément à l'art. 2183, § 3
 » du Code civil. »

ART. 2.

Le projet porte :

« Les dispositions suivantes seront respectivement ajoutées aux art. 76, 954 et
 » 1634 du Code civil. »

ART. 76. « N° 10. La date des conventions matrimoniales des époux et l'indication du
 » notaire qui les aura reçues ; faute de quoi, les clauses dérogatoires au droit
 » commun, ne pourront être opposées aux tiers qui ont contracté avec ces époux
 » dans l'ignorance de ces conventions matrimoniales. »

La commission adopte cette disposition.

Les contrats de mariage qui contiennent des donations ou mutations entre-vifs,
 ou des dispositions tombant sous l'application de l'art. 1^{er} de la loi en discussion,
 sont soumis à la réalisation.

Mais ces actes peuvent, en outre, renfermer des modifications au droit commun,
 et il importe que les tiers puissent s'assurer de leur existence, afin d'en exiger la
 production des époux avec lesquels ils entendent contracter.

C'est ce motif qui a dicté la disposition dont nous nous occupons. L'énonciation
 requise est une formalité rentrant essentiellement dans le régime de publicité
 admis par le projet. Elle est de nature à éclairer les tiers et à ne pas permettre de

les induire en erreur. D'un autre côté, les époux n'ont pas à se plaindre d'une disposition qui ne déroge pas au secret des conventions, puisque ceux qui ne sont pas intervenus dans l'acte, ne peuvent en exiger la communication forcée que dans les cas prévus par la loi du 25 ventôse an xi.

De graves motifs militent pour qu'un contrat aussi important, destiné à exercer une si grande influence sur les relations des époux, ne puisse être dissimulé. Nous considérons l'article additionnel en question comme le complément du système qui a servi de base au nouveau projet.

La commission adopte les articles additionnels ainsi conçus :

ART 954. « Néanmoins la donation ne pourra être révoquée pour inexécution des conditions qui imposeraient au donataire des charges pécuniaires ou autres prestations liquides ou évaluées dans l'acte, si le donateur ou le tiers désigné en l'art. 52 § 5, qui précède, n'a pas conservé le privilège, de ce chef, par une inscription valable sur les immeubles donnés. »

ART. 1654. « Néanmoins l'action en résolution ne peut être opposée aux aliénations, hypothèques et autres droits réels consentis par l'acquéreur, qu'autant que le vendeur ou le tiers, désigné en l'art. 52 § 5, aura conservé, par une inscription valable le privilège pour le paiement du prix et des charges ou prestations qui en font partie. »

La commission s'est ralliée à ces dispositions qui introduisent une amélioration incontestable dans la législation en vigueur. Aujourd'hui, le vendeur dont le privilège n'est pas inscrit, conserve cependant intact son droit à la résolution. Il obtient ainsi, indirectement, ce qu'il a perdu en ne satisfaisant pas à la loi de l'inscription. Des sous-acquéreurs de bonne foi sont victimes de leur confiance et souvent sont évincés des propriétés acquises par les actes les plus solennels, même à titre d'adjudication publique sur expropriation forcée.

Une loi destinée à relever le crédit, doit corriger tout ce qu'il y a de sévère et même d'injuste dans semblable résultat. Lorsque le vendeur n'a pas fait inscrire son privilège pour le paiement du prix, il y a, vis-à-vis des tiers, présomption que le prix n'est pas dû. En conséquence, non-seulement le privilège, mais aussi l'action en résolution fondés sur le non acquittement du prix de vente, doivent être considérés comme éteints. Consacrer un système contraire, c'est rendre illusoire la loi qui oblige le vendeur à l'inscription de son privilège. Il serait même facile d'induire en erreur le tiers acquéreur, au moyen de quittances sous seing privé, qui lui seraient exhibées. Dans l'intérêt du crédit foncier, il est indispensable qu'il existe un acte public qui fasse connaître, d'une manière certaine, que le prix n'est pas soldé et qu'en conséquence l'action en résolution reste ouverte. Du reste, le vendeur qui ne s'est pas conformé à la loi sur ce point, ne peut se plaindre des conséquences de sa négligence; il est préférable qu'elles rejaillissent sur lui que sur des tiers de bonne foi.

Les mêmes considérations sont applicables à la donation qui impose au donataire des charges pécuniaires ou autres prestations liquides. L'action en résolution est également exclue, si le privilège du donateur n'a pas été inscrit.

Toutefois, la commission pense que l'action résolutoire doit rester intacte, si le

tiers, au profit duquel les charges ont été stipulées, a requis une inscription valable. Cette disposition est la conséquence des art. 32 et 34 du projet. Il est évident que les tiers sont suffisamment informés des charges énoncées en l'acte de donation, du moment que l'un des intéressés, dont il s'agit, a rendu public, par l'inscription, le fait sur lequel est fondée la résolution.

L'inscription prise par le tiers conserve dès lors l'action résolutoire du donateur, il en est de même pour la vente. Sous ce rapport la modification proposée par la commission paraît rationnelle et fondée en principe.

Pour harmoniser quelques dispositions du Code civil avec le nouveau projet, nous avons cru devoir proposer les articles additionnels suivants.

ART. . . . « Les dispositions qui précèdent, concernant le vendeur et le donateur, sont » applicables au copartageant, à l'échangiste ainsi qu'à celui au profit duquel » a été faite la stipulation énoncée au § 5 de l'art. 32, alors même que l'action » résolutoire serait formellement réservée dans l'acte de partage, de licitation ou » d'échange. »

Les considérations qui ont motivé les dispositions précédentes, en ce qui concerne le vendeur et le donateur, justifient l'article proposé par la commission.

Il est évident que l'échangiste qui n'a pas fait inscrire son privilège pour le paiement de la soulte, le copartageant qui a négligé de prendre l'inscription pour le prix de la licitation, sont réputés satisfaits du prix, aux yeux des tiers. Sous un régime ayant pour objet de prévenir toutes erreurs au préjudice de ces derniers, la peremption du privilège doit amener nécessairement l'extinction de l'action résolutoire.

ART. . . . « La transcription prescrite par la loi du 3 janvier 1824 est remplacée par la » réalisation.

» Sont soumis à l'impôt établi par cette loi, non-seulement les actes et juge- » ments qui en sont frappés aux termes de ses articles 5 et 6, mais en outre tous » partages d'immeubles, s'il y a retour ou plus-value, et tous actes contenant acqui- » sition par licitation de parts et portions indivises de biens immeubles, au profit » de l'un des copropriétaires.

» La réalisation des autres actes aura lieu gratis, sauf paiement des frais du » timbre et du salaire du préposé. »

La commission a remarqué que le projet apporte nécessairement une modification à la loi du 3 janvier 1824.

Les actes énoncés en l'art. 5 de cette disposition législative sont soumis à la *réalisation*, en vertu de la loi que nous discutons. Dès lors, cette dernière formalité remplace évidemment la transcription prescrite par la loi de 1824. C'est ce que nous avons sanctionné formellement par l'article additionnel que nous proposons.

Le moment nous a paru favorable pour introduire une mesure fiscale que l'intérêt du trésor réclame depuis longtemps. Dans l'état actuel des choses, les partages d'immeubles avec soulte, les acquisitions par licitation de parts et portions indivises de biens immeubles, au profit de l'un des copropriétaires, échappent au droit de transcription, la jurisprudence ayant décidé que ces actes ne tombent pas sous

le coup de la loi du 3 janvier 1824, *comme ne transférant pas la propriété*, aux termes de la législation en vigueur. Si ce principe est vrai *entre les parties*, il ne saurait, sans injustice, recevoir son application au point de vue de la loi fiscale. Vis-à-vis du trésor, le partage d'immeubles avec soulte, l'adjudication par licitation de portions indivises d'objets de même nature renferment une mutation caractérisée. Il existe en réalité une cession immobilière arrêtée à prix d'argent, et cela est si vrai que la loi du 22 frimaire an VII a envisagé la question à ce point de vue, relativement à l'enregistrement des actes. Des contrats de l'espèce de ceux en question sont considérés par l'art. 68, §§ 5 et 7 de cette loi comme de véritables ventes. Or, les mêmes motifs justifient la légalité de l'impôt proportionnel à percevoir sur la réalisation, et c'est ce qui a engagé la commission à proposer une disposition rétablissant l'harmonie entre la loi sur l'enregistrement et celle concernant la réalisation qui remplace la transcription.

Quant aux autres actes qui ne rentrent pas dans les dispositions des art. 3 et 5 de la loi de 1824 établissant un impôt proportionnel, ils seront réalisés gratis, sauf paiement du timbre et du salaire du préposé. Il nous a paru nécessaire de régler également cet objet, qui se rattache à l'exécution de la loi nouvelle.

Il est entendu que les autres dispositions de la loi du 3 janvier 1824 seront applicables à la réalisation comme elles l'étaient à la transcription. En conséquence, le défaut de réalisation dans le délai déterminé par l'art. 3 donnera lieu à la pénalité comminée par l'art. 4.

ART . . « Le mineur étranger, quand même la tutelle aurait été déferée en pays
» étranger, aura hypothèque légale sur les biens de son tuteur, situés en Belgique,
» dans les cas et en conformité des dispositions énoncées au § 1^{er}, sect. 1^{re},
» chap. III de la présente loi.

» Pareillement la femme étrangère, même mariée en pays étranger, aura hypo-
» thèque légale sur les biens de son mari, situés en Belgique, dans les cas et en
» conformité du § 2, sect. 1^{re}, du même chapitre.

» Si l'inscription est fondée sur des actes passés à l'étranger, elle ne pourra être
» prise qu'après que ces actes auront été visés par le président du tribunal de la
» situation des biens, conformément à l'art. 71 de la présente loi.

» Toute décision judiciaire rendue en pays étranger, servant de base à l'inscrip-
» tion, devra aussi préalablement être rendue exécutoire, après examen, par un
» tribunal belge, à moins de disposition contraire dans les lois politiques ou dans
» les traités. »

Nous avons annoncé la disposition qui précède, en discutant l'art. 71. Les développements que nous avons présentés à cette occasion, nous dispensent de déduire de nouveaux motifs à l'appui d'un système destiné à faire jouir l'étranger d'avantages qui, étant la conséquence des principes du droit des gens, ne sauraient constituer un privilège réservé aux regnicoles.

Les étrangers devront se conformer à la loi belge; ils sont tenus de prendre inscription dans les formes prescrites par le projet. Si cette inscription est fondée sur des actes passés à l'étranger, par exemple, sur une délibération du conseil de famille ou un acte authentique quelconque, ces documents seront soumis au visa du président, en conformité de l'art. 71 du projet.

S'il s'agit d'une décision judiciaire, elle devra, avant l'inscription, être rendue exécutoire, après examen, par un tribunal belge. Toutefois, comme il s'agit d'intérêts privés entre étrangers, l'examen consistera à s'assurer que la décision portée est légale et passée en force de chose jugée, et, d'autre part, qu'elle ne contient aucune disposition intéressant le droit public du pays.

Notre tâche est terminée. La commission a activé ses travaux dans le but de voir adopter, pendant cette session même, le projet soumis aux délibérations de la Chambre.

Ce projet, élaboré en premier lieu par une commission composée d'hommes éminents, est sans contredit pour le ministère qui l'a présenté, un titre à la reconnaissance publique ; il réalise un progrès désiré depuis longtemps par les amis de la science. Espérons qu'il sera bientôt suivi d'une loi révisant le système relatif aux expropriations forcées. Alors seulement le crédit foncier sera consolidé et le développement de la prospérité sociale ne sera plus entravé.

La Belgique qui, la première, a introduit, dans les lois criminelles, les changements réclamés par l'humanité, est aussi la première qui ne craint pas de toucher à sa législation civile, pour y introduire des améliorations répondant aux besoins de l'époque. Certes, il est admirable le spectacle d'un peuple qui, par sa haute raison, occupe un rang auquel l'importance de son territoire ne lui permettait pas d'aspirer et qui, sans secousses, sans commotions politiques, sait réformer ses institutions, en traçant aux grandes nations civilisées la voie pacifique qui, seule, aboutit à des résultats vrais, sérieux et durables.

Le Rapporteur,
X. LELIÈVRE.

Le Président,
VERHAEGEN.

PROJET DE LOI.

PROJET DU GOUVERNEMENT.

ARTICLE PREMIER.

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

DISPOSITIONS PRÉLIMINAIRES.

SECTION PREMIÈRE.

De la transmission des droits réels.

ARTICLE PREMIER.

Tous actes emportant transmission, entre-vifs, de droits réels immobiliers autres que les servitudes apparentes, privilèges et hypothèques, devront, pour pouvoir opérer à l'égard des tiers, être rendus publics par la voie de la réalisation, dans les formes ci-après prescrites.

Il en sera de même de toute renonciation à ces droits, ainsi que des actes de partage et de licitation de biens immobiliers, et des baux excédant neuf années pour tout ce qui dépasse ce terme.

ART. 2.

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

ART. 3.

Pour opérer la réalisation, le conservateur des hypothèques de l'arrondissement

AMENDMENTS DE LA COMMISSION.

ARTICLE PREMIER.

Tous actes emportant transmission, entre-vifs, de droits réels immobiliers, sauf les servitudes apparentes, les privilèges et les hypothèques, n'auront d'effet, à l'égard des tiers, qu'au moyen de la réalisation, dans les formes ci-après déterminées.

Toute renonciation aux droits de même nature, toute résolution, rescision ou révocation de ces droits, soit volontaire, soit prononcée en justice, les actes de partage et de licitation d'immeubles, les baux de plus de neuf années en tant qu'ils excèdent ce terme, ceux de moindre durée contenant quittance de trois ans de loyers ou au delà sont soumis à la même formalité.

ART. 2.

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

ART. 3.

La réalisation se fera par la transcription en entier du titre sur les registres du

PROJET DU GOUVERNEMENT.

où sont situés les immeubles transmis, grevés ou donnés à titre de bail, indique sur ses registres, à la réquisition de toute personne, et d'après la copie authentique du titre qui lui est présentée, et qui restera déposée en son bureau :

1° La date du titre, et, s'il est sous seing privé, celle de l'acte authentique ou du jugement portant reconnaissance;

2° Le nom et la résidence du notaire qui a instrumenté, ou, si c'est un jugement, le tribunal dont il émane.

Le conservateur y transcrit en outre littéralement la désignation des parties, et l'indication cadastrale des immeubles auxquels le titre se rapporte, et délivre au requérant un double de l'annotation contenant le numéro d'ordre du registre sur lequel elle a été opérée.

ART. 4.

Tous jugements prononçant la révocation de mutation de propriété, ou de concession de droits réels, lorsque cette révocation a lieu sans préjudice des aliénations, hypothèques et autres droits réels établis avant que l'action fût intentée, ne pourront préjudicier aux aliénations, hypothèques et autres charges réelles concédées antérieurement à l'inscription qui devra être faite de l'extrait de la demande en révocation, en marge de la réalisation prescrite par les articles précédents.

ART. 5.

La cession ou subrogation d'une créance hypothécaire inscrite ne pourra être opposée aux tiers, si elle n'a été rendue publique dans les registres de la conservation des hypothèques de la situation des biens hypothéqués.

A cet effet, le cessionnaire pourra requérir, en son nom personnel, le renouvelle-

AMENDMENTS DE LA COMMISSION.

bureau de la conservation des hypothèques dans l'arrondissement duquel les biens sont situés. Le conservateur sera tenu d'en donner reconnaissance au requérant.

ART. 4.

Tout jugement prononçant la révocation de droits résultant d'actes soumis à la réalisation, dans le cas où cette révocation ne préjudicie pas aux aliénations, hypothèques et aux autres charges réelles établies avant l'action, ne porte pas atteinte aux actes de cette nature consentis depuis la demande judiciaire, pourvu qu'ils soient antérieurs à l'inscription qui aurait été faite de l'exploit introductif, en marge de la réalisation prescrite par les articles précédents.

ART. 5.

La cession ou subrogation d'une créance hypothécaire inscrite ne pourra être opposée aux tiers, si elle ne résulte d'un acte authentique, et si, en outre, elle n'a été rendue publique dans les registres de la conservation des hypothèques de la situation des biens affectés à la créance.

A cet effet, le conservateur des hypothèques fera, en marge de l'inscription,

PROJET DU GOUVERNEMENT.

ment de l'inscription existante, ou une inscription nouvelle de la créance cédée, sur la représentation de l'expédition de l'acte authentique de cession ou subrogation, dont il sera fait mention en marge de l'inscription existante au profit du précédent propriétaire de la créance.

Si la cession a été faite par acte sous seing privé, le cessionnaire fera opposition à la radiation de l'inscription de la créance cédée, ainsi qu'il sera dit en l'article suivant.

ART. 6.

Toute personne ayant intérêt au maintien d'une inscription, comme étant subrogée aux droits du créancier inscrit, pourra s'opposer à ce qu'elle soit radiée.

Ce droit appartiendra également aux créanciers exerçant les droits de la partie au profit de laquelle l'inscription a été prise, après la saisie, soit du principal, soit des intérêts ou arrérages de la créance inscrite.

L'opposition sera signifiée tant à la partie au profit de laquelle l'inscription a été prise, ou aux précédents opposants, qu'au conservateur qui visera l'original; elle contiendra, sous peine de nullité, outre les formalités communes à tous les exploits :

1° Constitution d'un avoué près le tribunal de la situation des biens, et élection de domicile dans l'arrondissement du bureau ;

2° L'indication précise des causes de l'opposition ;

3° L'indication de l'inscription par sa date, et par le volume et le numéro du registre.

L'opposition n'a d'effet que sur l'inscription qu'elle indique, sauf à la réitérer sur les inscriptions prises en renouvellement.

Le conservateur en mentionnera le contenu sur son registre, et il en sera fait note en marge de l'inscription.

Toutes notifications, toutes demandes en radiation, toutes sommations de produire

AMENDEMENTS DE LA COMMISSION.

mention de la date et de la nature du titre du cessionnaire avec indication des noms, prénoms, professions et domiciles des parties.

Il délivre au requérant, au bas du bordereau d'inscription, l'indication du changement opéré sur ses registres.

ART. 6.

(Supprimé.)

PROJET DU GOUVERNEMENT.

seront dénoncées aux opposants, au domicile élu par l'opposition, afin qu'ils exercent les droits du créancier inscrit, dans la mesure de leur intérêt.

Aucune cession ne pourra être faite au préjudice desdites oppositions.

La mainlevée de l'opposition sera demandée, s'il y a lieu, par requête d'avoué, ou, en cas de décès ou de démission de l'avoué constitué par l'acte d'opposition, par exploit au domicile élu, et sans préliminaire de conciliation.

ART. 7.

Toute personne à charge de laquelle il a été pris une inscription hypothécaire non radiée, pour sûreté d'une créance liquide et certaine, pourra, même avant l'échéance de la dette, être assignée par le cessionnaire du créancier, devant le tribunal civil de son domicile réel, à l'effet de faire la déclaration prescrite par l'art. 570 du Code de procédure civile.

L'assigné fera sa déclaration conformément aux art. 571 et suivants du même Code.

L'assigné qui ne fera pas sa déclaration, ou qui ne fera pas les justifications ordonnées par les articles ci-dessus, pourra être réassigné, par un huissier commis, à l'effet d'être déclaré débiteur pur et simple.

SECTION II.

Des oppositions immobilières.

ART. 8.

Tout créancier porteur d'un jugement de condamnation pour une créance exigible, pourra faire opposition au bureau de la conservation des hypothèques sur un ou plusieurs immeubles de son débiteur.

Cette faculté appartiendra aussi, après mise en demeure, au créancier porteur d'un acte notarié en forme exécutoire pour une créance également exigible.

AMENDÉMENTS DE LA COMMISSION.

ART. 7.

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

L'assigné fera sa déclaration conformément aux art. 571 et suivants du même Code.

L'assigné qui ne fera pas sa déclaration ou qui ne fera pas les justifications prescrites par le Code de procédure, pourra être réassigné, par un huissier commis, à l'effet d'être déclaré débiteur pur et simple.

ART. 8.

(Supprimé.)

PROJET DU GOUVERNEMENT.

Ce droit ne résultera des jugements rendus en pays étrangers que lorsqu'ils auront été déclarés exécutoires par un tribunal belge, à moins de disposition contraire dans les lois politiques ou dans les traités.

ART. 9.

Cette opposition se fera au moyen d'une inscription, sur la présentation du jugement ou de la grosse de l'acte notarié, accompagné d'un bordereau contenant la désignation du créancier et celle du débiteur, l'élection de domicile à faire par le premier dans le ressort du bureau, et l'indication cadastrale de chaque immeuble.

ART. 10.

A dater de cette inscription, les immeubles sur lesquels elle porte ne pourront plus être hypothéqués ni aliénés, au préjudice des créanciers.

ART. 11.

L'inscription, tant qu'il n'en aura pas été donné mainlevée par le créancier opposant, profitera à tous les créanciers chirographaires du débiteur, quelle que soit la date de leurs titres. En cas de vente, ils partageront le prix de l'immeuble au marc le franc, sauf l'exercice des privilèges et des hypothèques antérieurement inscrites.

ART. 12.

Néanmoins, l'opposition ne sortira ses effets, que pour autant que des poursuites en expropriation de l'immeuble auront été commencées dans l'année.

La justification de ces poursuites se fera par la production du procès-verbal de saisie immobilière, qui sera inscrit à la date de sa présentation, et dont mention sera faite en marge de l'opposition ; à défaut de quoi,

AMENDEMENTS DE LA COMMISSION.

ART. 9.

(Supprimé.)

ART. 10.

(Supprimé.)

ART. 11.

(Supprimé.)

ART. 12.

(Supprimé.)

PROJET DU GOUVERNEMENT.

AMENDEMENTS DE LA COMMISSION.

l'opposition sera considérée de plein droit
comme non avenue.

CHAPITRE PREMIER.

DISPOSITIONS GÉNÉRALES.

ART. 13 (2092).

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

ART. 14 (2093).

*Les biens du débiteur sont le gage commun
de ses créanciers, et le prix s'en distribue
entre eux par contribution, à moins qu'il
n'y ait entre les créanciers des causes légi-
times de préférence.*

ART. 15 (2094).

*Les causes légitimes de préférence sont les
privileges et hypothèques.*

CHAPITRE II.

DES PRIVILÈGES.

ART. 16 (2095).

*Le privilege est un droit que la qualité
de la créance donne à un créancier d'être
préférè aux autres créanciers, même hypo-
thécaires.*

ART. 17 (2096).

*Entre les créanciers privilégiés, la pré-
férence se règle par les différentes qualités
des privileges.*

ART. 18 (2097).

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

ART. 19 (2098).

Le privilege, à raison des droits du trésor

ART. 13.

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

ART. 14.

(Comme ci-contre).

ART. 15.

(Comme ci-contre).

ART. 16.

(Comme ci-contre).

ART. 17.

(Comme ci-contre.)

ART. 18.

(Comme ci-contre.)

ART. 19.

(Comme ci-contre.)

PROJET DU GOUVERNEMENT.

royal, et l'ordre dans lequel il s'exerce, sont réglés par les lois qui les concernent.

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

ART. 20 (2099).

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

SECTION PREMIÈRE.

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

ART. 21.

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

Dans le cas où ces frais s'étendent sur la généralité des meubles et des immeubles, ils ne seront payés sur le prix des immeubles qu'en cas d'insuffisance du mobilier.

ART. 22.

Les biens meubles et immeubles du défunt sont affectés, par privilège, à la masse des créanciers et légataires de la succession.

Néanmoins ce privilège ne peut être invoqué que par ceux des créanciers et légataires qui ont formé leur demande en séparation, d'après les règles tracées au titre des *Successions*.

Il ne peut l'être, en ce qui concerne les biens immobiliers, que par ceux qui, outre les formalités prescrites par l'art. 36, ont formé cette demande avant la réalisation de l'aliénation qui pourrait en avoir été faite par l'héritier.

AMENDEMENTS DE LA COMMISSION.

ART. 20.

(Comme ci-contre.)

ART. 21.

(Comme ci-contre.)

ART. 22.

Les biens meubles et immeubles du défunt sont affectés, par privilège, à la masse des créanciers et légataires de la succession.

Néanmoins ce privilège ne peut être invoqué que par les créanciers et légataires qui ont demandé la séparation des patrimoines, d'après les règles tracées au titre des *Successions*.

Il ne peut l'être, en ce qui concerne les immeubles, que par ceux qui, outre les formalités prescrites par l'art. 36, ont formé cette demande avant la réalisation de l'aliénation qui pourrait en avoir été faite par l'héritier.

PROJET DU GOUVERNEMENT.

AMENDEMENTS DE LA COMMISSION.

SECTION II.

Des privilèges sur les meubles.

ART. 23 (2100).

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

§ 1^{er}.

DES PRIVILÈGES GÉNÉRAUX SUR LES MEUBLES.

ART. 24 (2101).

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

- 1° Les frais de justice faits dans l'intérêt commun des créanciers ;
- 2° Les frais funéraires nécessaires ;
- 3° Les frais de dernière maladie et pour la durée d'un an, concurremment entre ceux à qui ils sont dus ;
- 4° Les fournitures de subsistances faites au débiteur et à sa famille, pendant les six mois qui précèdent la mort ou le dessaisissement.

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

§ II.

Des privilèges sur certains meubles.

ART. 23 (2102).

Les créances privilégiées sur certains meubles, sont :

- 1° Les loyers et fermages des immeubles, sur les fruits de la récolte de l'année, et sur le prix de tout ce qui garnit la maison louée ou la ferme, et de tout ce qui sert à l'exploitation de la ferme; savoir, pour deux années échues, s'il s'agit d'une maison, et pour trois années échues, s'il s'agit d'une ferme, ainsi que pour l'année

ART. 25.

(Comme ci-contre.)

ART. 24.

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

- 1° Les frais de justice faits dans l'intérêt commun des créanciers ;
- 2° Les frais funéraires nécessaires ;
- 3° Les frais de dernière maladie, pendant un an, concurremment entre ceux à qui ils sont dus, etc. (Le surplus comme au projet.)

ART. 25.

Les créances privilégiées sur certains meubles sont :

- 1° Les loyers et fermages des immeubles, sur les fruits de la récolte de l'année, et sur le prix de tout ce qui garnit la maison louée ou la ferme et de tout ce qui sert à l'exploitation de la ferme; savoir, pour deux années échues, s'il s'agit d'une maison, et pour trois années échues, s'il s'agit d'une ferme; en outre pour l'année courante et

PROJET DU GOUVERNEMENT.

courante, et en outre pour tout ce qui est à échoir, si les baux sont authentiques, ou si, étant sous signature privée, ils ont une date certaine; et, dans ces deux 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 serait encore dû;

Et, à défaut de baux authentiques, ou de baux sous signature privée ayant date certaine, pour deux années échues, s'il s'agit d'une maison, et pour trois années échues, s'il s'agit d'une ferme, ainsi que pour l'année courante et pour une année à partir de l'expiration de l'année courante.

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 la 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.

AMENDEMENTS DE LA COMMISSION.

pour tout ce qui est à échoir, si les baux sont authentiques ou si, étant sous signature privée, ils ont une date certaine, et, dans ces deux 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;

Et, à défaut de baux authentiques ou de baux sous signature privée ayant date certaine, pour deux années échues, s'il s'agit d'une maison, et pour trois années échues, s'il s'agit d'une ferme, ainsi que pour l'année courante et pour une année à partir de l'expiration de l'année courante.

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⁽¹⁾, 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, 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. Néanmoins le privilège cessera, si les objets mobiliers ont été incorporés à un immeuble auquel ils sont attachés.

(1) Le consentement est réputé exister, si le déplacement a eu lieu au vu et su du propriétaire qui n'y a formé aucune opposition. (Note de la commission.)

PROJET DU GOUVERNEMENT.

AMENDEMENTS DE LA COMMISSION.

Si la vente a été faite sans terme, le vendeur peut même revendiquer ces effets, 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 que les effets se trouvent dans le même état dans lequel cette livraison a été faite.

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

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

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

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

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

§ III.

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

ART. 26.

Les créanciers pour frais de justice priment tous les créanciers dans l'intérêt desquels ces frais ont été faits.

ART. 27.

Ceux qui ont fait des frais pour la conservation de la chose n'ont de préférence que sur les créanciers qui avaient sur cette chose un droit de privilège antérieur.

Toutefois ils priment, dans tous les cas, les privilèges compris dans les deux derniers numéros de l'art. 24.

(Le surplus comme au projet.)

ART. 26.

(Comme ci-contre.)

ART. 27.

(Comme ci-contre.)

PROJET DU GOUVERNEMENT.

ART. 28.

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

ART. 29.

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

ART. 30.

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

ART. 31.

Les autres privilèges généraux sont primés par les privilèges spéciaux.

SECTION III.

Des privilèges sur les immeubles.

ART. 32 (2105).

Les créanciers privilégiés sur les immeubles sont :

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

AMENDEMENTS DE LA COMMISSION.

ART. 28.

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

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

ART. 29.

(Comme ci-contre.)

ART. 30.

(Comme ci-contre.)

ART. 31.

En général les privilèges généraux sont primés par les privilèges spéciaux.

ART. 32.

Les créanciers privilégiés sur les immeubles sont :

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

PROJET DU GOUVERNEMENT.

AMENDEMENTS DE LA COMMISSION.

2° L'échangiste, sur l'immeuble donné en échange, pour le paiement de la soulte ;

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 copartageants, sur les immeubles qui font l'objet du partage ou de la licitation, pour la soulte ou retour de lot, ou pour le prix de la licitation ;

5° Les entrepreneurs, architectes, maçons et autres ouvriers employés pour défricher des terres ou dessécher des marais, pour édifier, reconstruire ou réparer des bâtiments, canaux, machines incorporées aux bâtiments, 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.

SECTION IV.

Comment se conservent les privilèges.

ART. 33 (2106).

Entre les créanciers, les privilèges ne produisent d'effet à l'égard des immeubles qu'autant qu'ils sont rendus publics par inscription dans les registres du conserva-

2° L'échangiste, sur l'immeuble donné en échange, pour le paiement de la soulte ;

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

4° Les copartageants, sur les immeubles qui font l'objet du partage ou de la licitation, pour les charges liquides ou évaluées dans l'acte imposées à l'un d'eux, pour la soulte ou le retour du lot, ou pour le prix de la licitation.

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

ART. 33.

(Comme ci-contre.)

PROJET DU GOUVERNEMENT.

teur des hypothèques, à l'exception du privilège des frais de justice.

ART 34 (2108 et 2109).

Le vendeur, le copermutant, le donateur et le copartageant conserveront leur privilège, à la date de la mutation ou du partage, par l'inscription qui en est faite dans la quinzaine de la réalisation de l'acte. L'inscription du privilège ne pourra être opérée, par le conservateur des hypothèques, avant le jour de la réalisation du titre de mutation ou du partage.

Après le délai de quinzaine, ces créanciers n'auront plus qu'une hypothèque qui datera seulement du jour où elle aura été inscrite.

ART. 35 (2110).

Les entrepreneurs, architectes, maçons et autres ouvriers employés pour faire les ouvrages dont il est question à l'art. 32 conservent : 1° par l'inscription faite avant le commencement des travaux, du procès-verbal qui constate l'état des lieux ; 2° par celle du second procès-verbal faite dans la quinzaine de la réception des ouvrages. leur privilège à la date du premier procès-verbal.

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

ART. 36 (2111).

Les créanciers et légataires qui demandent la séparation du patrimoine du défunt, conformément à l'art. 878, au titre des *Successions*, conservent, à l'égard des créanciers des héritiers ou représentants du défunt, leur privilège sur les immeubles de la succession, par les inscriptions faites

AMENDEMENTS DE LA COMMISSION.

ART. 34.

Le vendeur, le copermutant, le copartageant, le donateur et celui au profit duquel a été faite la stipulation énoncée au § 3 de l'art. 32, conserveront leur privilège, à la date de la mutation ou du partage, par l'inscription qui en est faite dans les trente jours de la réalisation de l'acte. L'inscription du privilège ne pourra être opérée, par le conservateur des hypothèques, avant le jour de la réalisation du titre de mutation ou du partage.

Après le délai de trente jours, ces créanciers n'auront plus qu'une hypothèque qui datera seulement du jour où elle aura été inscrite.

ART. 35.

(Comme ci-contre.)

ART. 36.

(Comme ci-contre.)

PROJET DU GOUVERNEMENT.

AMENDMENTS DE LA COMMISSION.

sur chacun de ces biens, dans les six mois à compter de l'ouverture de la succession.

Avant l'expiration de ce délai, aucune hypothèque ne peut être établie avec effet sur ces biens, par les héritiers ou représentants, au préjudice de ces créanciers ou légataires.

Les créanciers et légataires qui n'auraient pris aucune inscription dans ce délai ne cesseront point d'être hypothécaires à l'égard des créanciers personnels de l'héritier; mais leur hypothèque ne datera que de l'époque des inscriptions qui auront dû être prises, ainsi qu'il sera ci-après expliqué.

Cette hypothèque n'aura d'effet, à l'égard des tiers acquéreurs, qu'autant que l'inscription aura été prise, et la demande en séparation formée avant la réalisation des actes de mutation.

CHAPITRE III.
DES HYPOTHÈQUES.

ART. 37 (2114).

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

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

Elle les suit dans quelques mains qu'ils passent.

ART. 38 (2115).

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

ART. 39 (2116).

Elle est ou légale, ou conventionnelle, ou testamentaire.

ART. 40 (2117).

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

ART. 37.

(Comme ci-contre.)

ART. 38.

(Comme ci-contre.)

ART. 39.

Elle est légale, judiciaire, conventionnelle ou testamentaire.

ART. 40.

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

PROJET DU GOUVERNEMENT.

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

L'hypothèque testamentaire est celle qui est accordée par le testateur sur un ou plusieurs immeubles spécialement désignés dans le testament.

ART. 41 (2118).

Sont seuls susceptibles d'hypothèques :

1° Les biens immobiliers qui sont dans le commerce ;

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

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. 42 (2119).

Les meubles n'ont pas de suite par hypothèque.

ART. 43 (2120).

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

SECTION PREMIÈRE.

Des hypothèques légales.

ART. 44 (2121).

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

AMENDEMENTS DE LA COMMISSION.

L'hypothèque judiciaire est celle qui résulte des jugements ou actes judiciaires. (Voir, pour le surplus, les deux derniers paragraphes ci-contre.)

ART. 41.

(Comme ci-contre.)

ART. 42.

(Comme ci-contre.)

ART. 43.

(Comme ci-contre.)

ART. 44.

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

PROJET DE LA COMMISSION.

biens des receveurs et administrateurs comptables.

ART. 45 (2122).

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

§ 1^{er}.

Des garanties à fournir par les tuteurs, dans l'intérêt des mineurs et des interdits.

ART. 46.

Nul ne pourra faire acte de tutelle avant d'avoir fourni, s'il y a lieu, aux termes des dispositions qui suivent, les garanties déterminées par le conseil de famille.

ART. 47.

A l'ouverture de toute tutelle, si la personne appelée à l'exercer possède des propriétés foncières, le conseil de famille désignera les immeubles qui seront frappés d'hypothèque, pour sûreté de la gestion, et fixera la somme à concurrence de laquelle l'inscription sera prise.

ART. 48.

Cette délibération sera motivée; elle ne pourra avoir lieu qu'après que le tuteur aura été entendu ou appelé.

AMENDEMENTS DE LA COMMISSION.

publics, sur les biens des receveurs et administrateurs comptables.

ART. 45.

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

ART. 46.

Nul ne pourra faire acte de tutelle avant d'avoir fourni, s'il y a lieu, aux termes des dispositions ci-après, les garanties déterminées par le conseil de famille.

A l'ouverture de toute tutelle, ce conseil sera convoqué, soit à la réquisition et à la diligence du tuteur ou des parents du mineur, soit d'office et à la poursuite du juge de paix, soit même à la requête du procureur du Roi près le tribunal de l'arrondissement du domicile du mineur.

ART. 47.

Si la personne appelée à exercer la tutelle possède des propriétés foncières, le conseil de famille désignera les immeubles, etc.

ART. 48.

(Comme ci-contre.)

PROJET DU GOUVERNEMENT.

ART. 49.

Le tuteur, ainsi que tout membre du conseil de famille, pourra, dans la huitaine, former opposition à la délibération. En ce cas, le tribunal statuera comme en matière urgente, le ministère public entendu, et contradictoirement avec lui.

ART. 50.

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

Le tuteur sera personnellement responsable, vis-à-vis des tiers, de tout acte qu'il aurait illégalement posé avant l'inscription.

AMENDEMENTS DE LA COMMISSION.

ART. 49.

(Comme ci-contre.)

ART. 50.

(Les deux premiers paragraphes comme ci-contre.)

§ 5. Le subrogé tuteur est tenu, sous sa responsabilité personnelle, de veiller à ce que l'inscription soit prise, sans délai, sur les biens du tuteur ou bien de la faire faire lui-même.

ART. ...

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

ART. ...

Les greffiers des justices de paix ne pourront, sous peine de responsabilité personnelle et de destitution, s'il y a lieu, délivrer aucune expédition des délibérations des conseils de famille, à l'exception de celles relatives aux nominations de tuteurs et de subrogés tuteurs, avant qu'il leur ait été justifié, par la représentation des bordereaux, certifiés par les conservateurs, que l'inscription a été prise contre le tuteur, pour les sommes et sur les immeubles déterminés par les délibérations des conseils de famille.

PROJET DU GOUVERNEMENT.

ART. 31.

A l'entrée de chaque tutelle, le conseil de famille fixera, s'il le juge utile, les époques auxquelles le tuteur lui rendra compte des capitaux mobiliers qu'il aura pu recevoir, ainsi que de l'excédant des revenus sur les dépenses du pupille.

Le subrogé tuteur aura toujours le droit de réclamer, une fois l'an, du tuteur, un état de situation de ses recettes et dépenses.

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

ART. 32.

S'il est reconnu, par le conseil de famille, que le tuteur ne possède pas d'immeuble, celui-ci versera immédiatement, dans une caisse publique, tous les capitaux mobiliers du pupille, ainsi que l'excédant de ses revenus sur ses dépenses, dès que cet excédant aura atteint la somme déterminée conformément à l'art. 453 du Code civil, à moins qu'il n'ait été préalablement autorisé à employer ces valeurs, soit à l'acquittement des dettes du pupille, soit en acquisitions d'immeubles, ou en achats d'effets publics en nom.

ART. 33.

Le tuteur pourra, avec l'autorisation du conseil de famille, retirer les sommes ainsi déposées, pour les employer comme il est dit en l'article précédent.

ART. 34.

Si le tuteur ne possède point d'immeubles suffisants pour garantir la totalité de sa gestion, le conseil de famille fixera le chiffre au delà duquel les valeurs mobilières du pupille devront être consignées, ainsi qu'il est dit à l'art. 32, sauf l'autorisation d'emploi qui pourra être accordée

AMERDEMENTS DE LA COMMISSION.

ART. 31.

Le premier § comme au projet du Gouvernement.

§ 2. Il aura le même droit pendant la durée de la tutelle.

Le subrogé tuteur pourra réclamer une fois l'an du tuteur un état de situation de (le surplus comme au projet).

ART. 32.

(Comme ci-contre.)

ART. 33.

(Comme ci-contre.)

ART. 34.

(Comme ci-contre.)

PROJET DU GOUVERNEMENT.

aux termes du même article ainsi que de l'art. 55.

ART. 55.

Le conseil de famille pourra, dans le cas prévu par l'art. 52, si l'intérêt du pupille le réclame, autoriser le tuteur à conserver et à faire valoir les capitaux mobiliers à concurrence d'une somme déterminée.

Il sera loisible au conseil de famille de n'accorder cette autorisation qu'à charge par le tuteur de consigner, à titre de cautionnement, des valeurs dont il fixera le montant.

ART. 56.

Dans le cas de l'art. 47, le conseil de famille sera toujours libre d'exiger, durant le cours de la tutelle, de nouvelles garanties hypothécaires, si l'intérêt du mineur l'exige.

Il pourra de même les exiger, dans les cas prévus par les art. 52 et 54, des tuteurs qui auraient acquis des immeubles pendant le cours de la tutelle, en révoquant ou modifiant alors les mesures prises en vertu des mêmes articles.

ART. 57.

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

ART. 58.

Le tuteur ne peut, sans l'assistance du subrogé tuteur, recevoir le remboursement de capitaux inexigibles, ni de créances

AMENDEMENTS DE LA COMMISSION.

ART. 55.

(Comme ci-contre.)

ART. 56.

(Comme ci-contre.)

ART. 57.

(Comme ci-contre.)

ART. 58.

Le tuteur ne peut, sans l'assistance du subrogé tuteur, recevoir le remboursement de capitaux non exigibles ni de créances à

PROJET DU GOUVERNEMENT.

à terme qui ne devaient échoir qu'après la majorité du pupille.

Le subrogé tuteur veille à ce que les sommes remboursées soient immédiatement versées dans une caisse publique, à moins que le conseil de famille n'autorise le tuteur, soit à en faire emploi, ainsi qu'il est dit en l'art. 32, soit à les conserver et faire valoir; dans ce dernier cas, l'autorisation pourra être subordonnée à une hypothèque à donner ou à un cautionnement à fournir par le tuteur.

ART. 39.

Les art. 31 et 32 du présent chapitre ne portent aucune atteinte aux droits assurés aux pères et mères par les art. 384, 383, 386, 387, et 453 du Code civil.

AMENDMENTS DE LA COMMISSION.

terme qui ne doivent échoir qu'après la majorité du pupille.

(Le surplus comme ci-contre.)

ART. 39.

(Comme ci-contre.)

ART. ...

Les officiers de l'état civil sont tenus de donner immédiatement connaissance du décès des personnes mariées, au juge de paix du domicile des mineurs et au procureur du Roi de l'arrondissement. Ces magistrats sont chargés de veiller spécialement à l'exécution des art. 47 et 50 de la présente loi.

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

L'amende sera double en cas de récidive.

ART.

Il sera tenu au greffe de chaque justice de paix, sous la surveillance du juge et la responsabilité personnelle du greffier, un état de toutes les tutelles ouvertes dans l'étendue du canton. Cet état contiendra la date de l'ouverture des tutelles, les noms, prénoms et demeures des mineurs et interdits, tuteurs et subrogés tuteurs; la date et le résumé des délibérations des conseils de

PROJET DE GOUVERNEMENT.

AMENDMENTS DE LA COMMISSION.

§ II.

Des sûretés des femmes mariées.

ART. 60.

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

Elle pourra également stipuler dans son contrat de mariage une hypothèque spéciale pour les sommes dotales provenant de successions qui lui écherront, ou de donations qui lui seront faites pendant le mariage.

famille relatives à l'hypothèque légale des mineurs, la date des inscriptions qui en auront été faites ou la mention des causes pour lesquelles il n'en aurait pas été requis.

Chaque année, dans le courant de décembre, et au plus tard le trente-un de ce mois, les greffiers sont tenus, sous leur responsabilité, d'adresser au procureur du Roi de leur arrondissement copie entière de cet état, pour la première année de la tutelle, et, pour les autres, la simple indication des changements survenus dans l'année courante, relativement à l'hypothèque légale, à son inscription ou aux dépôts que l'absence ou l'insuffisance des immeubles auront nécessités.

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

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

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

ART. 60.

(Comme ci-contre.)

PROJET DE GOUVERNEMENT.

Ces hypothèques auront leur effet à dater de l'inscription, lors même qu'elles auront été prises à une époque antérieure au mariage.

ART. 61.

Le contrat contiendra l'indication cadastrale des immeubles grevés de l'hypothèque, l'objet de la garantie, et la somme à concurrence de laquelle l'inscription pourra être prise.

ART. 62.

A défaut de stipulation d'hypothèque, ou en cas d'insuffisance des garanties prévues par le contrat, la femme pourra, pendant le mariage, en vertu de l'autorisation du président du tribunal du domicile marital, et à concurrence de la somme qui sera déterminée, requérir des inscriptions hypothécaires spéciales sur les immeubles de son mari, pour sûreté des droits énumérés à l'art. 60.

Néanmoins le mari pourra toujours se pourvoir devant ledit tribunal, s'il s'y croit fondé, à l'effet d'obtenir la radiation ou la réduction desdites inscriptions.

ART. 63.

La femme pourra toujours, nonobstant toute convention contraire, requérir, pendant le mariage, sauf le recours du mari, des inscriptions sur les immeubles de celui-ci, à concurrence d'une somme déterminée, pour l'indemnité des dettes qu'elle a contractées avec lui, et pour le emploi de ses propres aliénés.

Si les causes pour lesquelles les inscriptions ont été prises viennent à cesser en tout ou en partie, le mari pourra demander au tribunal la radiation ou la réduction de ces inscriptions.

AMENDEMENTS DE LA COMMISSION.

ART. 61.

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

ART. 62.

(Comme ci-contre).

ART. 63.

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.

Le mari pourra, s'il y a lieu, demander la radiation ou la réduction de ces inscriptions. Il en sera de même si les causes pour lesquelles elles ont été prises, viennent à cesser en tout ou en partie

PROJET DU GOUVERNEMENT.

ART. 64.

Dans les cas prévus par les deux articles précédents, le mari pourra toujours, de son chef, prendre ces inscriptions au nom de sa femme.

ART. 65.

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

ART. 66.

Lorsque les garanties stipulées au contrat de mariage deviendront excessives par suite de changements survenus dans la position des parties, le mari pourra, du consentement de sa femme, demander que les inscriptions soient restreintes aux immeubles suffisants pour la conservation entière des droits de celle-ci.

Le tribunal statuera sommairement sur cette demande, le ministère public entendu, et contradictoirement avec lui, et les parents de la femme, qui sont intervenus au contrat, présents ou dûment appelés.

AMENDMENTS DE LA COMMISSION.

ART. 64.

Dans les cas prévus par les articles précédents et en se conformant aux règles qui y sont prescrites, les ascendants des époux, les parents et alliés de ceux-ci 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, sauf le recours du mari, requérir les inscriptions au nom de la femme.

Le mari pourra toujours, de son chef, les prendre au nom de celle-ci.

ART. 65.

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

ART. 66.

(Le § 1^{er} comme au projet.)

§ 2. Le tribunal statuera sur cette demande comme en matière sommaire, le ministère public entendu, (le reste comme au projet).

SECTION II.

Des hypothèques judiciaires.

ART. ...

L'hypothèque judiciaire résulte des jugements contradictoires ou par défaut, définitifs ou provisoires prononçant des condamnations ou constituant le principe d'un droit en faveur de la partie qui les a obtenus, ou bien accordant une hypothèque à titre de mesure conservatoire.

Elle s'exerce sur les immeubles actuels du débiteur, indiqués spécialement dans l'inscription.

Le créancier peut aussi, par des inscriptions ultérieures désignant spécialement les immeubles, faire porter l'hypothèque sur les biens que son débiteur acquerrait par la suite.

L'hypothèque judiciaire résulte encore des soumissions de caution ordonnées par justice, et n'a d'effet que sur les biens affectés par l'acte de soumission.

Les décisions arbitrales n'emportent hypothèque qu'autant qu'elles sont revêtues de l'ordonnance judiciaire d'exécution.

L'hypothèque ne peut pareillement résulter des jugements rendus en pays étrangers qu'autant qu'ils ont été déclarés exécutoires, après examen, par un tribunal belge, à moins de disposition contraire dans les lois politiques ou dans les traités.

ART. . . .

L'hypothèque judiciaire pourra être inscrite sur le simple extrait du dispositif du jugement que le greffier sera tenu de délivrer immédiatement après la prononciation.

Cet extrait est exempt de la formalité de l'enregistrement ; toutefois, le recouvrement des droits dus sur la minute du jugement se fera par toutes voies de droit et solidairement contre toutes les parties.

ART. . . .

Si les inscriptions sont portées sur plus de parcelles qu'il n'est nécessaire à la sûreté des créances, l'action en radiation d'une partie, en ce qui excède la portion convenable, est ouverte au débiteur.

ART. . . .

En prononçant les jugements de condamnation, les tribunaux pourront immédiatement restreindre l'hypothèque judiciaire à certains immeubles suffisants pour

PROJET DU GOUVERNEMENT.

AMENDMENTS DE LA COMMISSION.

SECTION II.

Des hypothèques conventionnelles.

ART. 67 (2124).

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

ART. 68 (2125).

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

ART. 69 (2126).

Les biens des mineurs, des interdits et ceux des absents, tant que la possession n'en est déferée que provisoirement, ne peuvent être hypothéqués que pour les causes et dans les formes établies par la loi.

ART. 70 (2127).

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

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

ART. 71 (2128).

A défaut de traités ou de lois politiques, les hypothèques consenties en pays étranger ne pourront produire effet, relativement aux biens situés en Belgique, qu'après que

la sûreté du créancier, et, s'il s'agit de créances indéterminées, fixer la somme jusqu'à concurrence de laquelle l'inscription sera prise.

SECTION III

Des hypothèques conventionnelles.

ART. 67.

(Comme ci-contre.)

ART. 68.

(Comme ci-contre.)

ART. 69.

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

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

ART. 70.

(Comme ci-contre.)

ART. 71.

A défaut de traités ou de 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

PROJET DU GOUVERNEMENT.

les actes qui en contiennent la stipulation auront été revêtus du visa du président du tribunal de la situation des biens, chargé de vérifier si les actes et les procurations, en vertu desquelles ils peuvent avoir été passés, réunissent toutes les conditions exigées pour leur authenticité dans le pays où ils ont été reçus.

ART. 72 (2129).

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

Les biens à venir ne peuvent pas être hypothéqués.

ART. 73 (2131).

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

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

ART. 74 (2132).

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

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

L'hypothèque consentie pour sûreté d'un *crédit ouvert*, à concurrence d'une somme déterminée qu'on s'oblige à fournir, est

AMENDMENTS DE LA COMMISSION.

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. 72.

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

Les biens à venir ne peuvent être hypothéqués.

ART. 73.

(Comme ci-contre).

ART. 74.

La commission ajoute au § 3. la phrase suivante :

« Qui pourra être établie par tous
» moyens légaux. »

PROJET DU GOUVERNEMENT.

valable ; elle prend rang à la date de son inscription, sans égard aux époques successives de la délivrance des fonds.

SECTION III.

Du rang que les hypothèques ont entre elles.

ART. 75 (2154).

Entre les créanciers, l'hypothèque n'a de rang que du jour de l'inscription prise sur les registres du conservateur, dans la forme et de la manière prescrites par la loi.

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

CHAPITRE IV.

DU MODE DE L'INSCRIPTION DES PRIVILÈGES ET HYPOTHÈQUES.

ART. 76 (2146).

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

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

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

ART. 77 (2148).

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

Il y joint un bordereau, sur papier timbré, contenant :

AMENDEMENTS DE LA COMMISSION.

ART. 75.

(Comme ci-contre).

ART. 76.

La commission ajoute au § 2 les mots :

« Sans préjudice à ce qui sera dit en » l'art. 104. »

ART. 77.

(Comme au projet jusqu'au n° 3.)

PROJET DU GOUVERNEMENT.

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

2° Les nom, prénoms, domicile et profession du débiteur, et, en outre, les nom, prénoms, domicile et profession de celui qui a constitué l'hypothèque, ou, au choix de l'inscrivant, ceux du tiers détenteur de l'immeuble ;

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

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

5° L'indication spéciale de la nature et de la situation, ainsi que la désignation cadastrale 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 de l'arrondissement du bureau ; et, à défaut d'élection de domicile, toutes significations et notifications relatives à l'inscription pourront être faites au procureur du Roi.

Le conservateur fait mention, sur son registre, du contenu au bordereau, et remet au requérant tant le titre ou l'expédition du titre, qu'une copie du bordereau certifiée par le conservateur conforme à l'inscription, et contenant la date et le numéro d'ordre de celle-ci.

En cas d'omission des formalités ci-dessus prescrites, l'inscription sera annulée si elle ne fait pas suffisamment connaître le créancier, le débiteur, la personne grevée d'hypothèque, le titre qui confère l'hypothèque, la dette pour laquelle l'inscription est prise, ainsi que le terme assigné à son paiement, et enfin le bien spécialement grevé d'hypothèque.

AMENDEMENTS DE LA COMMISSION.

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 de l'arrondissement du bureau ; et, à défaut d'élection de domicile, toutes significations et notifications relatives à l'inscription pourront être faites au procureur du Roi.

Le conservateur fait mention, sur son registre, du contenu au bordereau et remet au requérant, tant le titre ou l'expédition du titre qu'une copie du bordereau certifiée par le conservateur conforme à l'inscription, et contenant la date et le numéro d'ordre de celui-ci.

En cas d'omission des formalités ci-dessus prescrites, l'inscription sera annulée si elle ne fait pas suffisamment connaître le créancier, le débiteur, la personne dont l'immeuble est grevé d'hypothèque, le titre qui confère l'hypothèque, la dette pour laquelle l'inscription est prise, ainsi que le terme assigné à son paiement, enfin, le bien spécialement grevé d'hypothèque.

PROJET DU GOUVERNEMENT.

ART. 78 (2149).

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

ART. 79 (2151).

Le créancier inscrit pour un capital produisant intérêt ou arrérages a droit d'être colloqué, pour trois années seulement, au même rang d'hypothèque que pour son capital, sans préjudice des inscriptions particulières à prendre, portant hypothèque à compter de leur date, pour les arrérages qui sont échus.

ART. 80 (2152).

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

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

Dans ce dernier cas, son identité sera certifiée par un notaire qui apposera aussi sa signature au bas de la déclaration.

ART. 81 (2153).

L'inscription de l'hypothèque légale de l'État, des communes et des établissements publics, se fait sur un simple bordereau contenant :

Les nom, prénoms, qualités ou désignations, et domiciles du créancier et du débiteur, ainsi que le domicile qui sera élu par, ou pour le premier, dans l'arrondisse-

AMENDEMENTS DE LA COMMISSION.

ART. 78.

(Comme ci-contre).

ART. 79.

Le créancier privilégié ou hypothécaire inscrit pour un capital, etc. (Le surplus comme au projet.)

ART. 80.

(Comme ci-contre).

ART. 81.

L'hypothèque légale de l'État, des provinces, des communes et des établissements publics, est inscrite sur un simple bordereau, contenant :

Les noms, prénoms, qualités ou désignations précises du créancier et du débiteur, le domicile réel de ces derniers, le domicile qui sera élu par le créancier ou

PROJET DU GOUVERNEMENT.

ment ; la nature des droits à conserver, et le montant de leur valeur déterminée ou éventuelle ; enfin l'indication spéciale de la nature et de la situation de chacun des immeubles ainsi que leur désignation cadastrale.

ART. 82 (2154).

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

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

ART. 83 (2155).

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

Les frais de la réalisation qui peut être requise par le vendeur sont à la charge de l'acquéreur.

AMENDEMENTS DE LA COMMISSION.

pour lui dans l'arrondissement, la nature des droits à conserver et le montant de leur valeur déterminée ou éventuelle, enfin, l'indication spéciale de la nature ou de la situation de chacun des immeubles.

ART. 82.

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

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

L'inscription en renouvellement ne vaudra que comme inscription première, si elle ne contient pas l'indication précise de l'inscription renouvelée, mais il ne sera pas nécessaire d'y rappeler les inscriptions précédentes.

ART. 83.

(Comme ci-contre).

PROJET DU GOUVERNEMENT.

CHAPITRE V.

DE LA RADIATION ET RÉDUCTION DES INSCRIPTIONS ET OPPOSITIONS.

ART. 84 (2157).

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

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

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

ART. 85 (2158).

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

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

Les actes de consentement à radiation ou réduction, passés en pays étranger, ne sont exécutoires en Belgique qu'après avoir été visés par le président du tribunal de la situation des biens, qui vérifiera leur authenticité ainsi qu'il est dit en l'art. 71.

ART. 86 (2159).

La demande en radiation ou en réduction, par action principale, sera portée devant le tribunal dans le ressort duquel l'inscription ou l'opposition a été faite.

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

AMENDEMENTS DE LA COMMISSION.

ART. 84.

(Comme ci-contre).

ART. 85.

(Comme ci-contre).

ART. 86.

La demande en radiation ou en réduction par action principale, sera portée, sans préliminaire de conciliation, devant le tribunal, etc. (Le surplus comme au projet.)

PROJET DU GOUVERNEMENT.

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

ART. 87 (2160).

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

CHAPITRE VI.

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

ART. 88 (2166).

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

ART. 89 (2167).

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

ART. 90 (2168).

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

AMENDMENTS DE LA COMMISSION.

ART. 87.

(Comme ci-contre).

ART. 88.

(Comme ci-contre).

ART. 89.

(Comme ci-contre).

ART. 90.

(Comme ci-contre).

PROJET DU GOUVERNEMENT.

ART. 91 (2169).

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

ART. 92 (2172).

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

ART. 93 (2173).

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

ART. 94 (2174).

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

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

ART. 95 (2175).

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

AMENDEMENTS DE LA COMMISSION

ART. 91.

(Comme ci-contre).

ART. 92.

(Comme ci-contre).

ART. 93.

(Comme ci-contre).

ART. 94

(Comme ci-contre).

ART. 95.

(Comme ci-contre).

PROJET DE GOUVERNEMENT.

ART. 96 (2176).

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

ART. 97 (2177).

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

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

ART. 98 (2178).

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

ART. 99 (2179).

Le tiers détenteur qui veut purger sa propriété, en payant le prix, observe les formalités qui sont établies dans le chapitre VIII du présent titre.

CHAPITRE VII.

DE L'EXTINCTION DES PRIVILÈGES ET HYPOTHÈQUES.

ART. 100 (2180).

Les privilèges et hypothèques s'éteignent :

- 1° Par l'extinction de l'obligation principale;
- 2° Par la renonciation du créancier à l'hypothèque;

AMENDEMENTS DE LA COMMISSION.

ART. 96.

(Comme ci-contre).

ART. 97.

(Comme ci-contre).

ART. 98.

(Comme ci-contre).

ART. 99.

(Comme ci-contre).

ART. 100.

Les privilèges s'éteignent

- 1° Par l'extinction de l'obligation principale;
- 2° Par la renonciation du créancier à l'hypothèque;

PROJET DU GOUVERNEMENT.

3° Par l'effet des jugements, dans les cas prévus par les §§ 1 et 2 de la 1^{re} sect. du chap. III ;

4° Par l'accomplissement des formalités et des conditions prescrites aux tiers détenteurs pour purger les biens par eux acquis ;

5° Par la prescription.

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

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

Les inscriptions prises par le créancier n'interrompent pas le cours de la prescription établie par la loi en faveur du débiteur ou du tiers détenteur.

CHAPITRE VIII.

DU MODE DE PURGER LES PROPRIÉTÉS DES PRIVILÈGES ET HYPOTHÈQUES.

ART. 101 (2182).

Le cédant ne transmet à l'acquéreur que la propriété et les droits qu'il avait lui-même sur la chose cédée : il les transmet sous l'affectation des mêmes privilèges et hypothèques dont il était chargé.

ART. 102 (2183).

Si le nouveau propriétaire veut se garantir de l'effet des poursuites autorisées dans le chap. VI du présent titre, il est tenu, soit avant les poursuites, soit dans le mois, au plus tard, à compter de la première sommation qui lui est faite, de no-

AMENDEMENTS DE LA COMMISSION.

3° Par l'effet des jugements, dans les cas prévus par les §§ 1 et 2 de la 1^{re} section du chap. III, et par la section 2 du même chapitre ;

4° Par l'accomplissement des formalités et conditions prescrites aux tiers détenteurs pour purger les biens par eux acquis ;

5° Par la prescription.

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

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

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

ART. 101.

(Comme ci-contre).

ART. 102.

Si le nouveau propriétaire veut se garantir de l'effet des poursuites autorisées dans le chap. VI du présent titre, il est tenu, soit avant les poursuites, soit dans les trente jours au plus tard à compter de la première sommation qui lui est faite, de

PROJET DU GOUVERNEMENT.

tifier aux créanciers, aux domiciles par eux élus dans leurs inscriptions :

1° La copie de la réalisation telle qu'elle est inscrite au registre du conservateur, ainsi que le prix et les charges faisant partie du prix de la vente, ou l'évaluation de la chose, si elle a été donnée ;

2° Indication de la date, du volume et du numéro de la réalisation ;

3° Un tableau sur quatre colonnes, dont la première contiendra la date des hypothèques et celle des inscriptions ; la seconde, le nom des créanciers ; la troisième, le montant des créances inscrites ; la quatrième, autant que possible l'indication du bien spécial que chaque inscription frappe, par renvoi aux désignations de la copie de la réalisation.

ART. 103.

L'acquéreur ou donataire ne pourra faire usage de la faculté accordée par le précédent article qu'à la condition de faire la notification prescrite endéans l'année de la réalisation de l'acte d'acquisition.

ART. 104.

La notification de l'art. 102 ne devra être faite qu'aux seuls créanciers inscrits avant la réalisation de l'acte d'acquisition.

Toute inscription prise postérieurement sur les précédents propriétaires est inopérante.

ART. 105 (2184).

L'acquéreur ou donateur déclarera, par le même acte, qu'il acquittera les dettes et charges hypothécaires jusqu'à concurrence de l'intégralité du prix, sans aucune déduction au profit du vendeur ou donateur ou de tiers.

A moins de disposition contraire dans

AMENDEMENTS DE LA COMMISSION.

notifier aux créanciers, aux domiciles par eux élus dans les inscriptions :

1° La date de son titre, s'il est authentique, ou celle de l'acte notarié ou du jugement portant reconnaissance de l'acte sous seing privé ; le nom et la résidence du notaire qui a reçu l'acte, ou bien le tribunal qui a rendu le jugement ; la désignation des parties ; l'indication précise des immeubles ; le prix et les charges faisant partie du prix de la vente ou l'évaluation de la chose, si elle a été donnée ou cédée à tout autre titre qu'à celui de vente ;

2° Indication de la date, du volume et du numéro de la réalisation ;

3° Un tableau sur trois colonnes, dont la première contiendra la date des hypothèques et celle des inscriptions ; la seconde, le nom des créanciers ; et la troisième, le montant des créances inscrites.

ART. 103.

Le nouveau propriétaire ne pourra faire usage de la faculté accordée par le précédent article que sous condition de faire la notification prescrite dans l'année de la réalisation du titre d'acquisition.

ART. 104.

La notification énoncée aux articles précédents ne devra être faite qu'aux créanciers, etc. (Le surplus comme au projet.)

ART. 105.

Le nouveau propriétaire déclarera, par le même acte, qu'il acquittera les dettes et charges hypothécaires jusqu'à concurrence du prix ou de la valeur déclarée, sans déduction aucune au profit du vendeur ou de tout autre.

Sauf disposition contraire dans les titres

PROJET DU GOUVERNEMENT.

les titres de créance, il jouira des termes et délais accordés au débiteur originaire, et il observera ceux stipulés contre ce dernier.

Les créances non échues, qui ne viennent en ordre utile que pour partie, deviendront par cela même exigibles, pour cette partie, à l'égard du nouveau propriétaire, et pour le tout à l'égard du débiteur.

ART. 106 (2185).

Lorsque le nouveau propriétaire a fait la notification de l'art. 102, dans le délai fixé, tout créancier dont le titre est inscrit peut requérir la mise de l'immeuble à l'enchère et adjudication publique, à la charge :

1° Que cette réquisition sera signifiée, par un huissier audiencier, au nouveau propriétaire, dans quarante jours au plus tard de la notification faite à la requête de ce dernier, en y ajoutant un jour par cinq myriamètres de distance entre le domicile élu et le domicile réel du créancier le plus éloigné du siège judiciaire compétent pour connaître de l'ordre ;

2° Qu'elle contiendra soumission du requérant, ou d'une personne présentée par lui, et capable de s'obliger, de porter le prix à un vingtième en sus de celui stipulé dans le contrat, ou déclaré par le nouveau propriétaire. Cette enchère portera sur le prix principal et les charges, sans aucune déduction préjudiciable aux créanciers inscrits. Elle ne devra point porter sur les frais du premier contrat ;

3° Que la même signification sera faite, dans le même délai, au précédent propriétaire ;

4° Que l'original et les copies de ces exploits seront signés par le créancier requérant, ou son fondé de procuration expresse, lequel, en ce cas, est tenu de donner copie de sa procuration. Ils devront aussi être signés, le cas échéant, par le tiers enchérisseur ;

AMENDEMENTS DE LA COMMISSION.

de créance, il jouira des termes et délais accordés au débiteur originaire et il observera ceux stipulés contre ce dernier.

Les créances non échues, qui ne viennent que pour partie en ordre utile, seront immédiatement exigibles, vis-à-vis du nouveau propriétaire, jusqu'à cette concurrence, et pour le tout à l'égard du débiteur.

ART. 106.

Lorsque le nouveau propriétaire a fait la notification ci-dessus énoncée, dans le délai fixé, tout créancier dont le titre est inscrit peut requérir la mise de l'immeuble aux enchères et adjudications publiques à la charge :

1° Que cette réquisition sera signifiée par huissier au nouveau propriétaire, dans les quarante jours au plus tard de la notification faite à la requête de ce dernier, en y ajoutant un jour par cinq myriamètres de distance entre le domicile élu et le domicile réel du créancier le plus éloigné du tribunal qui doit connaître de l'ordre ;

(Le surplus comme ci-contre.)

PROJET DU GOUVERNEMENT.

3° Que le requérant offrira de donner caution personnelle ou hypothécaire jusqu'à concurrence de vingt-cinq pour cent du prix et des charges ; ou qu'ayant consigné une somme équivalente, il notifiera copie du certificat de consignation.

Le tout à peine de nullité.

ART. 107 (2186).

A défaut, par les créanciers, d'avoir requis la mise aux enchères dans le délai et les formes prescrits, la valeur de l'immeuble demeure définitivement fixée au prix stipulé dans le contrat, ou déclaré par le nouveau propriétaire.

Les inscriptions ne venant pas en ordre utile sur le prix, seront radiées pour la partie qui le dépassera, par suite de l'ordre amiable ou judiciaire, dressé conformément aux lois de procédure.

Le nouveau propriétaire se libérera des privilèges et hypothèques, quant aux créances exigibles ou quant à celles dont il lui est loisible de se libérer, soit par le paiement aux créanciers, soit en consignation le prix à concurrence du montant desdites créances.

Il restera passible des autres privilèges et hypothèques venant en ordre utile, en ce qui concerne les créances inexigibles dont il ne pourrait ou ne voudrait se libérer.

ART. 108 (2187).

En cas de revente par suite de surenchère, elle aura lieu suivant les formes établies par la loi du 12 juin 1816, à la diligence, soit du créancier qui l'aura requise, soit, à son défaut, du nouveau propriétaire, soit, à leur défaut, du créancier inscrit le plus diligent, et devant le notaire commis par un jugement rendu sur la requête du poursuivant, et déclarant la régularité de la surenchère.

Les créanciers inscrits seront appelés à

AMENDMENTS DE LA COMMISSION.

ART. 107.

A défaut, par les créanciers, d'avoir requis la mise aux enchères dans les formes et le délai prescrits, la valeur de l'immeuble demeure définitivement fixée au prix stipulé dans le contrat, ou déclaré par le nouveau propriétaire.

Les inscriptions qui ne viennent pas en ordre utile sur le prix, seront rayées pour la partie qui l'excédera, par suite de l'ordre amiable ou judiciaire dressé conformément aux lois de la procédure.

Le nouveau propriétaire se libérera des privilèges et hypothèques, soit en payant aux créanciers l'import des créances exigibles ou de celles qu'il lui est facultatif d'acquitter, soit en consignation le prix jusqu'à concurrence de ces créances.

Il reste soumis aux privilèges et hypothèques venant en ordre utile, à raison des créances non exigibles dont il ne voudrait ou ne pourrait se libérer.

ART. 108.

En cas de revente par suite de surenchère, elle aura lieu suivant les formes établies par la loi du 12 juin 1816, à la requête, soit du créancier qui l'aura requise, soit du nouveau propriétaire, soit du créancier inscrit le plus diligent, et devant le notaire commis par jugement rendu sur la requête du poursuivant, et déclarant la régularité de la surenchère.

Les créanciers inscrits et autres intéressés ne seront appelés qu'à la première

PROJET DU GOUVERNEMENT.

la première séance de l'adjudication seulement, par exploit d'un huissier audiencier signifié au domicile élu dans l'inscription; et en laissant le délai des ajournements.

Le public sera admis à concourir à l'adjudication.

AMENDEMENTS DE LA COMMISSION.

séance de l'adjudication, par exploit d'huissier signifié, en laissant les délais déterminés par l'art. 72 du Code de procédure.

L'exploit sera notifié aux créanciers, au domicile élu dans l'inscription, et aux autres intéressés, en leur domicile réel.

Le public sera admis à concourir à l'adjudication.

ART . . .

L'adjudication sera annoncée par des placards qui contiendront :

1° La date et la nature de l'acte d'aliénation sur lequel la surenchère a été faite, et le nom du notaire qui l'a reçu ;

2° Le prix énoncé dans l'acte, s'il s'agit d'une vente, ou l'évaluation donnée aux immeubles dans la notification aux créanciers inscrits, s'il s'agit de tout autre acte ;

3° Le montant de la surenchère ;

4° Les noms, professions et domiciles du précédent propriétaire, du nouveau propriétaire et du surenchérisseur ;

5° L'indication sommaire de la nature et de la situation des biens aliénés ;

6° L'indication des lieu, jour et heure de l'adjudication.

Ces placards seront apposés, quinze jours au moins et trente jours au plus avant l'adjudication, à la porte de l'ancien propriétaire, à la porte principale des édifices aliénés, à la principale porte de la maison commune du lieu où les biens sont situés, à la porte de l'auditoire du juge de paix, en présence duquel la revente doit avoir lieu, et à la porte extérieure du tribunal de l'arrondissement de la situation des biens.

Dans le même délai, l'insertion des énonciations qui précèdent sera faite dans l'un des journaux publiés au chef-lieu de l'arrondissement, et, s'il n'y en a pas, dans l'un de ceux imprimés dans la province.

Elle sera réitérée deux fois au moins

PROJET DU GOUVERNEMENT.

ART. 109 (2188).

L'adjudicataire est tenu, au delà du prix de son adjudication, de restituer à l'acquéreur ou au donataire dépossédé les frais et loyaux coûts de son contrat, ceux de la transcription sur les registres du conservateur, ceux de notification et ceux faits par lui pour parvenir à la revente.

ART. 110 (2189).

L'acquéreur ou le donataire qui conserve l'immeuble mis aux enchères, en se rendant dernier enchérisseur, n'est pas tenu de faire transcrire le jugement d'adjudication.

ART. 111 (2190).

Le désistement du créancier requérant la mise aux enchères ne peut, même quand le créancier payerait le montant de la soumission, empêcher l'adjudication publique, si ce n'est du consentement exprès de tous les autres créanciers hypothécaires, ou si ces derniers, interpellés par huissier audiencier de poursuivre l'adjudication dans la quinzaine, n'y donnent point de suite. En ce cas, le montant de la soumission est acquis aux créanciers dans leurs rangs respectifs.

ART. 112 (2191).

L'acquéreur qui se sera rendu adjudicataire aura son recours tel que de droit contre le vendeur pour le remboursement de ce qui excède le prix stipulé par son titre, et pour l'intérêt de cet excédant, à compter du jour de chaque paiement.

ART. 113 (2192).

Dans le cas où le titre du nouveau propriétaire comprendrait des immeubles et des meubles, ou plusieurs immeubles, les uns hypothéqués, les autres non hypothéqués,

AMENDEMENTS DE LA COMMISSION.

dans les quinze jours qui précéderont l'adjudication.

ART. 109.

L'adjudicataire est tenu, au-delà du prix de son adjudication, de restituer au nouveau propriétaire dépossédé, etc. (Le surplus comme au projet.)

ART. 110.

(Supprimé.)

ART. 111.

Le désistement du créancier requérant la mise aux enchères ne peut, même quand le créancier payerait le montant de la soumission, empêcher l'adjudication publique, si ce n'est du consentement exprès de tous les autres créanciers hypothécaires, ou si ces derniers, sommés par huissier de poursuivre l'adjudication dans la quinzaine, n'y donnent point suite. En ce cas, l'import de la soumission est acquis aux créanciers dans l'ordre de leurs créances.

ART. 112.

(Comme ci-contre.)

ART. 113.

(Comme ci-contre.)

PROJET DU GOUVERNEMENT.

situés dans le même ou dans divers arrondissements de bureaux, aliénés pour un seul et même prix, ou pour des prix distincts et séparés, soumis ou non à la même exploitation, le prix de chaque immeuble frappé d'inscriptions particulières et séparées sera déclaré dans la notification du nouveau propriétaire, par ventilation, s'il y a lieu, du prix total exprimé dans le titre.

Le créancier surenchérisseur ne pourra, en aucun cas, être contraint d'étendre sa soumission ni sur le mobilier, ni sur d'autres immeubles que ceux qui sont hypothéqués à sa créance et situés dans le même arrondissement, sauf le recours du nouveau propriétaire contre ses auteurs pour l'indemnité du dommage qu'il éprouverait, soit de la division des objets de son acquisition, soit de celle des exploitations.

CHAPITRE IX.

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

ART. 114.

Aucun acte ne sera admis à la réalisation ou à l'inscription, s'il ne contient l'indication cadastrale des parcelles grevées, transmises ou données à titre de bail.

ART. 115.

Si deux ou plusieurs titres soumis à la formalité de la publicité ont été présentés le même jour à la conservation des hypothèques, la préférence se détermine d'après le numéro d'ordre sous lequel la remise des titres aura été mentionnée au registre destiné à cet effet, sans préjudice néanmoins de ce qui est prescrit à l'art. 74.

ART. 116.

Les conservateurs devront tenir :

1° Un registre de dépôts, où seront constatées par numéros d'ordre, et au fur et

AMENDMENTS DE LA COMMISSION.

ART. 114.

(Supprimé.)

ART. 115.

Comme au projet du Gouvernement, sauf que l'art. 73 du projet doit être énoncé au lieu de l'art. 74.

ART. 116.

Les conservateurs devront tenir :

1° Un registre de dépôts, où seront constatées, par mesure d'ordre et au fur et à

PROJET DU GOUVERNEMENT.

à mesure qu'elles s'effectueront, les remises des titres dont on requiert l'inscription ou la réalisation ;

2° Des registres où seront portées les réalisations ;

3° Des registres où seront portées les inscriptions des privilèges et hypothèques, les oppositions à radiation et les radiations ou réductions, ainsi que les oppositions immobilières ;

4° Un registre désignant, pour chaque commune, les sections et numéros des parcelles cadastrales, et dans lequel seront indiquées, par note portant renvoi, toutes les affectations qui grèvent les parcelles et les transmissions dont elles sont l'objet.

ART. 117.

Indépendamment de ces registres, les préposés tiendront un registre sur papier libre, dans lequel seront portés par extrait, au fur et à mesure des actes, sous les noms de chaque propriétaire grevé, ou partie dans les actes sujets à réalisation, et à la case qui lui est destinée, les inscriptions, radiations et autres actes qui le concernent, ainsi que l'indication des registres où chacun des actes est porté, et le numéro sous lequel il est consigné.

ART. 118 (2200).

Les conservateurs donneront au requérant une reconnaissance, sur papier timbré, de la remise des actes ou bordereaux destinés à être réalisés ou inscrits, laquelle rappellera le numéro du registre sur lequel la remise aura été inscrite ; et ils ne pourront faire les réalisations et les inscriptions dans les registres à ce destinés qu'à la date et dans l'ordre des remises qui leur en auront été faites.

ART. 119 (2196).

Les conservateurs des hypothèques sont

AMENDMENTS DE LA COMMISSION.

mesure qu'elles s'effectueront, les remises des titres dont on requiert l'inscription ou la réalisation ;

2° Des registres où seront portées les réalisations ;

3° Des registres où seront portées les inscriptions des privilèges et hypothèques et les radiations ou réductions.

ART. 117.

(Comme ci-contre).

ART. 118.

Les conservateurs donneront au requérant une reconnaissance, sur papier timbré, de la remise des actes ou bordereaux destinés à être réalisés ou inscrits. Cette reconnaissance rappellera le numéro du registre sous lequel la remise aura été inscrite.

Ils ne pourront opérer les réalisations et inscriptions dans les registres à ce destinés qu'à la date et dans l'ordre des remises qui leur en auront été faites.

ART. 119.

Les conservateurs des hypothèques sont

PROJET DU GOUVERNEMENT.

tenus de délivrer des certificats constatant les mutations et concessions de droits réels, ainsi que les baux consentis par tous individus indiqués dans les réquisitions écrites qui leur sont faites à cette fin.

Ils sont également tenus de délivrer à tous ceux qui le requièrent des extraits du registre indiqué au n° 4 de l'article 116, ainsi que copie des inscriptions ou réalisations existantes, et des actes réalisés, ou des certificats qu'il n'en existe point.

ART. 120 (2197).

Ils sont responsables du préjudice résultant :

1° De l'omission, sur leurs registres, des annotations d'actes sujets à réalisation, et des inscriptions requises en leurs bureaux ;

2° Du défaut de mention, dans leurs certificats, d'une ou de plusieurs des réalisations ou inscriptions existantes, à moins que l'erreur ne provint de désignations insuffisantes qui ne pourraient leur être imputées.

ART. 121 (2198).

En cas de purge, l'immeuble à l'égard duquel le conservateur aurait omis, dans ses certificats, un ou plusieurs des droits hypothécaires inscrits, n'est point libéré de ses charges dans les mains du nouveau possesseur, sauf la responsabilité du conservateur, et sans préjudice des recours tels que de droit, soit de ce dernier, soit du tiers acquéreur, contre le vendeur ou le débiteur principal.

AMENDMENTS DE LA COMMISSION.

tenus de délivrer des certificats constatant les mutations et concessions de droits réels, ainsi que les baux consentis par tous individus indiqués dans les réquisitions écrites qui leur sont faites à cette fin.

Ils sont également tenus de délivrer à tout requérant copie des inscriptions ou réalisations existantes, ou des certificats qu'il n'en existe point.

ART. 120.

Ils sont responsables du préjudice résultant :

1° De l'omission, sur leurs registres, des transcriptions d'actes soumis à la réalisation, et des inscriptions requises en leurs bureaux ;

2° Du défaut de mention, dans leurs certificats, d'une ou de plusieurs des réalisations ou inscriptions existantes, à moins que l'erreur ne provienne de désignations insuffisantes qui ne pourraient leur être imputées.

ART. 121.

En cas de purge, l'immeuble à l'égard duquel le conservateur aurait omis, dans ses certificats, un ou plusieurs des droits hypothécaires inscrits, en demeure affranchi dans les mains du nouveau possesseur, pourvu que la réquisition du certificat indique clairement le débiteur à charge duquel les inscriptions ont été prises.

Néanmoins cette disposition ne préjudicie pas au droit des créanciers omis de requérir la surenchère dans le délai utile et de se faire colloquer suivant l'ordre qui leur appartient, tant que le prix n'a pas été payé par l'acquéreur ou tant que l'ordre ouvert entre les créanciers n'est pas devenu définitif.

PROJET DU GOUVERNEMENT.

ART. 122 (2199).

Dans aucun cas, les conservateurs ne peuvent refuser ni retarder les réalisations ou inscriptions, ni la délivrance des certificats requis, sous peine des dommages et intérêts des parties, à l'effet de quoi procès-verbaux des refus ou retards seront, à la diligence des requérants, dressés sur-le-champ, soit par un juge de paix, soit par un huissier audiencier du tribunal, soit par un autre huissier ou un notaire assisté de deux témoins.

ART. 123 (2201).

Tous les registres des conservateurs sont en papier timbré, cotés et parafés à chaque feuillet par premier et dernier, par l'un des juges du tribunal dans le ressort duquel le bureau est établi.

Le registre de dépôts sera arrêté chaque jour, comme ceux d'enregistrement des actes.

ART. 124 (2202).

Les conservateurs sont tenus de se conformer, dans l'exercice de leurs fonctions, à toutes les dispositions du présent chapitre, à peine d'une amende de deux cents à mille francs pour la première contravention, et de destitution pour la seconde, sans préjudice des dommages et intérêts des parties, lesquels seront payés avant l'amende.

AMENDEMENTS DE LA COMMISSION.

ART. 122.

(Comme ci-contre).

ART. 123.

Tous les registres des conservateurs, à l'exception de celui énoncé en l'art. 117, sont en papier timbré, etc. (Le surplus comme au projet.)

ART. 124.

(Comme ci-contre ⁽¹⁾).

(¹) Ne semblerait-il pas convenable de modifier cet article en ces termes :

« Les conservateurs sont tenus de se conformer, dans l'exercice de leurs fonctions, à toutes les dispositions du présent chapitre, à peine d'une amende de cinquante à mille francs pour la première contravention. En cas de récidive, l'amende sera double et la destitution pourra même être prononcée selon les circonstances, le tout sans préjudice des dommages et intérêts des parties, lesquels seront payés avant l'amende. »

PROJET DU GOUVERNEMENT.

ART. 125 (2203).

Les mentions de dépôts, les inscriptions et les réalisations sont faites sur les registres, de suite, sans aucun blanc ni interligne, à peine, contre le conservateur, de mille à deux mille francs d'amende, et des dommages-intérêts des parties, payables aussi par préférence à l'amende.

AMENDEMENTS DE LA COMMISSION.

ART. 125.

(Comme ci-contre).

Dispositions transitoires.

ART. ...

A l'exception du privilège des frais de justice et sauf ce qui sera statué en l'article suivant, tous privilèges et hypothèques existants sans inscription au moment où la présente loi sera obligatoire, devront être inscrits dans les six mois qui suivront cette mise en vigueur, et dans les formes établies par l'art. 81 ci-dessus. L'inscription devra, en outre, indiquer l'époque à laquelle remonte le privilège ou l'hypothèque.

Le mode de purge établi par le chap. IX, liv. 3, tit. XVIII du Code civil, continuera d'être observé jusqu'à l'expiration du délai ci-dessus fixé.

Toutefois la purge commencée avant cette expiration sera continuée dans les formes établies par les dispositions du même chapitre.

Le débiteur pourra, dans les cas prévus par le Code civil, demander la réduction (*) des inscriptions prises en exécution du présent article.

ART. ...

Le privilège existant à l'époque où la présente loi sera exécutoire au profit des créanciers désignés en l'art. 34 (du projet) et qui n'aurait pas encore été inscrit, conformément aux dispositions du Code civil,

(*) *réduction* au lieu de *radiation* qu'il faut lire p. 83, lignes 33 et 34 du rapport qui précède.

PROJET DU GOUVERNEMENT.

AMENDEMENTS DE LA COMMISSION.

le sera, pour tout délai, dans les trois mois qui suivront cette mise en vigueur, et dans les formes prescrites par l'art. 77.

ART. ...

Les inscriptions qui seraient faites conformément aux articles précédents, conserveront aux créanciers leur privilège ou hypothèque et le rang que leur assignaient les lois antérieures.

ART. ...

Les hypothèques qui n'auraient pas été inscrites, conformément à la présente loi, dans le délai ci-dessus déterminé, n'auront effet qu'à compter du jour de l'inscription qui en serait requise postérieurement.

Les privilèges qui n'auraient pas été inscrits conformément aux articles précédents, dégèneront en simple hypothèque, qui n'aura rang que du jour de son inscription.

Les dispositions ci-après, apportant des modifications aux art. 954 et 1654 du Code civil et celles de même nature relatives à l'échangiste, au copartageant et au créancier du prix de la licitation, recevront, en ce cas, leur exécution.

ART. ...

Les subrogés tuteurs sont tenus, sous leur responsabilité personnelle, de veiller à ce que les inscriptions soient prises, en temps utile, sur les biens des tuteurs et, au besoin, de les faire faire 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 et interdits, ou par le procureur du Roi près le tribunal de première instance.

PROJET DU GOUVERNEMENT.

AMENDEMENTS DE LA COMMISSION.

ART. ...

L'inscription des hypothèques légales des femmes mariées pourra être requise par la femme, ses parents et ceux de son mari, jusqu'au quatrième degré inclusivement; elle pourra, en tout cas, l'être d'office par le procureur du Roi près le tribunal de première instance du domicile marital.

ART. ...

Sans préjudice aux dispositions qui précèdent, les maris et les tuteurs sont tenus spécialement de requérir, en temps utile, les inscriptions sur les immeubles à eux appartenant, sous peine de tous dommages et intérêts.

ART. ...

Les inscriptions hypothécaires existantes, prises avant le 1^{er} juillet 1834 et renouvelées avant le 1^{er} juillet 1844, seront renouvelées dans les quinze années, depuis et compris la date de leur renouvellement effectué conformément à l'art. 1^{er} de la loi du 12 août 1842.

Les inscriptions prises pendant les six derniers mois de 1834 et postérieurement jusqu'au moment où la loi du 12 août 1842 est devenue obligatoire, seront renouvelées les unes dans les quinze années depuis et compris le jour de la date de leur renouvellement fait conformément à l'art. 2 de la loi ci-dessus citée, et les autres dans les quinze années depuis et compris le jour de leur date.

Les inscriptions prises depuis le jour où la loi du 12 août 1842 est devenue obligatoire jusqu'à celui de la mise en vigueur de la présente loi, seront renouvelées dans les quinze années depuis et compris le jour de leur date.

Ces renouvellements devront se faire dans les formes prescrites par la loi actuelle.

ART. ...

Tous privilèges, toutes hypothèques légales et judiciaires, pour lesquels, au moment où la présente loi sera obligatoire, il aurait été pris inscription sans indication de l'espèce et de la situation de chacun des immeubles affectés à la créance, devront, pour conserver leurs effets, être inscrits dans les six mois à compter du jour où la loi actuelle sera exécutoire, savoir : les hypothèques légales, dans la forme prescrite par l'art. 81, et les privilèges ⁽¹⁾ et hypothèques judiciaires, conformément aux règles prescrites par l'art. 77, sans toutefois que le créancier soit tenu de représenter le titre de sa créance.

L'action en réduction est ouverte au débiteur, dans les cas prévus par le Code civil.

ART. ...

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 prescrites par la présente disposition législative. Ces inscriptions auront rang à partir de leur date.

ART. ...

Dans le cas prévu par le § 7 de l'art. 100, la prescription commencée au moment où la loi actuelle deviendra obligatoire, sera réglée conformément aux dispositions du Code civil.

ART. ...

Le tiers détenteur qui voudra purger sa propriété acquise par un contrat antérieur

(1) C'est en ce sens qu'il faut modifier ce qui est énoncé p. 88, lignes 3 et 4 du rapport,

PROJET DU GOUVERNEMENT.

Article II.

Les dispositions suivantes seront respectivement ajoutées aux art. 76, 954 et 1654 du Code civil.

Art. 76.

N° 10.... la date des conventions matrimoniales des époux et l'indication du notaire qui les aura reçues ; faute de quoi, les clauses dérogoires au droit commun ne pourront être opposées aux tiers qui ont contracté avec ces époux dans l'ignorance des conventions matrimoniales.

Art. 954.

Néanmoins la donation ne pourra pas être révoquée pour inexécution de conditions qui imposeraient au donataire des charges pécuniaires ou autres prestations liquides, si le donateur n'a pas conservé son privilège de ce chef, par une inscription valable sur les immeubles donnés.

Art. 1654.

Néanmoins l'action en résolution ne peut être opposée aux aliénations, hypothèques et autres droits réels consentis par l'acqué-

AMENDEMENTS DE LA COMMISSION.

à l'époque à laquelle la présente loi sera exécutoire, devra exercer cette faculté dans l'année de la mise en vigueur de la loi nouvelle.

En ce cas, les art. 102, 103 et suivants jusques et y compris 113 du chap. VIII qui précède, seront observés.

Toutefois, si le titre du nouveau propriétaire a été transcrit antérieurement à la loi actuelle, l'indication concernant la réalisation prescrite par l'art. 102, sera remplacée par l'extrait de la transcription, conformément à l'art. 2183, § 3 du Code civil.

Art. 76.

(Comme ci-contre.)

Art. 954.

Néanmoins la donation ne pourra être révoquée pour inexécution des conditions qui imposeraient au donataire des charges pécuniaires ou autres prestations liquides ou évaluées dans l'acte, si le donateur ou le tiers désigné en l'art. 32, § 5 qui précède, n'a pas conservé le privilège de ce chef par une inscription valable sur les immeubles donnés.

Art. 1654.

Néanmoins l'action en résolution ne peut être opposée aux aliénations, hypothèques et autres droits réels consentis par

PROJET DU GOUVERNEMENT.

reur, qu'autant que le vendeur aura conservé, par une inscription valable, son privilège pour le paiement du prix.

AMENDEMENTS DE LA COMMISSION.

l'acquéreur qu'autant que le vendeur ou le tiers désigné en l'art. 32, § 3, aura conservé, par une inscription valable, le privilège pour le paiement du prix et des charges ou prestations qui en font partie.

ART. ...

Les dispositions qui précèdent, concernant le vendeur et le donateur, sont applicables au copartageant, à l'échangiste ainsi qu'à celui au profit duquel a été faite la stipulation énoncée au § 3 de l'art. 32, alors même que l'action résolutoire serait formellement réservée dans l'acte de partage, de licitation ou d'échange.

ART. ...

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

Sont soumis à l'impôt établi par cette loi, non seulement les actes et jugements qui en sont frappés aux termes de ses art. 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.

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

ART. ...

Le mineur étranger, quand même la tutelle aurait été déferée en pays étranger, aura hypothèque légale sur les biens de son tuteur situés en Belgique, dans les cas et en conformité des dispositions énoncées au § 1^{er}, sect. I^{re}, chap. III de la présente loi.

Pareillement la femme étrangère, même mariée en pays étranger, aura hypothèque légale sur les biens de son mari situés en

PROJET DU GOUVERNEMENT.

AMENDEMENTS DE LA COMMISSION.

Belgique, dans les cas et en conformité du § 2, section I^{re} du même chapitre.

Si l'inscription est fondée sur des actes passés à l'étranger, elle ne pourra être prise qu'après que ces actes auront été visés par le président du tribunal de la situation des biens, conformément à l'art. 71 de la présente loi.

Toute décision judiciaire rendue en pays étranger, servant de base à l'inscription, devra aussi préalablement être rendue exécutoire, après examen, par un tribunal belge, à moins de disposition contraire dans les lois politiques ou dans les traités.
