

Chambre des Représentants.

SÉANCE DU 26 JUIN 1851.

Révision du régime hypothécaire (¹).

RAPPORT SUR LES AMENDEMENTS ADOPTÉS PAR LE SÉNAT,

FAIT, AU NOM DE LA COMMISSION (²), PAR M. LELIÈVRE.

MESSIEURS ,

Le projet de loi concernant le régime hypothécaire a été soumis au Sénat, qui a cru devoir y apporter quelques modifications. Votre commission constate avec bonheur que les bases du projet adopté par la Chambre sont restées intactes, et il est remarquable que, même dans les détails, aucun principe important de la loi n'a éprouvé la moindre altération : nécessité de la transcription en matière d'aliénations, suppression de l'hypothèque judiciaire et des hypothèques occultes, adoption de toutes les dispositions de nature à introduire dans la législation des améliorations notables, toutes ces mesures, adoptées par la Chambre, ont été accueillies favorablement dans une autre enceinte. Nous n'hésitons pas même à proclamer que la commission du Sénat et son honorable rapporteur ont fait preuve d'un esprit de conciliation au-dessus de tout éloge, et qu'en cette occurrence encore la Belgique a donné à l'Europe le spectacle remarquable des trois pouvoirs de l'État n'ayant en vue que les intérêts du pays et guidés par la même patriotique pensée, celle du bien public.

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

Rapport, n° 156, session de 1849-1850.

Amendements, n°s 54, 49, 51, 53, 61, 65, 69, 77, 79 et 124.

Rapports sur des amendements, n°s 54, 58, 62, 67, 68, 70, 72, 78, 82, 84, 86, 126 et 131.

Projet de loi adopté par la Chambre, au premier vote, n° 88.

Rapport sur une pétition, n° 101.

Changements de rédaction, n° 106.

Projet de loi adopté par le Sénat, n° 222.

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

Les changements introduits par le Sénat laissant entier le système du projet primitif, et étant, du reste, justifiés par des considérations sérieuses, la commission a cru devoir les adopter, et nous exposerons les motifs qui ont dicté cette résolution.

ARTICLE PREMIER.

Le Sénat a adopté la rédaction suivante, quant aux §§ 2 et 3 : « Il en sera de » même des jugements passés en force de chose jugée, tenant lieu de conven- » tions ou de titres pour la transmission de ces droits, des actes de renuncia- » tion à ces droits et des baux excédant neuf années, ou contenant quittance » d'au moins trois années de loyer.

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

Lors de la discussion du projet, au sein de la Chambre, on avait soulevé la question de savoir si l'on devait soumettre à la transcription les jugements qui condamneraient une partie à passer acte d'une convention intervenue et, faute de le faire, déclareraient que le jugement en tiendrait lieu. Il avait été admis unanimement que semblable jugement, tenant lieu de l'acte lui-même, était nécessairement soumis à la formalité prescrite par l'art. 1^{er}. Le Sénat a été d'avis qu'il était utile d'inscrire le principe dans la loi même, et comme l'amendement qu'il a admis, exprime la pensée qui avait présidé au vote de la Chambre et à la rédaction de l'art. 1^{er}, la commission n'hésite pas à se rallier à la disposition nouvelle, qui ne fait qu'énoncer, *en termes positifs*, l'intention du législateur.

Une autre disposition additionnelle a été admise. Elle a pour objet de décréter que, si les baux excédant le terme de neuf années ne sont pas transcrits, la durée en sera réduite, conformément à l'art. 1429 du Code civil.

Lors de la première discussion, M. Lelièvre avait proposé un amendement dans le même sens; il portait : « Les baux consentis pour un terme excédant » neuf années, qui n'auraient pas été transcrits, conformément au § 1^{er}, n'ont » effet vis-à-vis des tiers que pour le temps qui reste à courir, soit de la pre- » mière période de neuf ans, si les parties s'y trouvent encore, soit de la » seconde, et ainsi de suite. »

Mais, sur l'observation faite par le Gouvernement et la commission, qu'il était évident que l'article 1^{er} devait recevoir cette interprétation, l'auteur de l'amendement avait cru pouvoir le retirer. Le Sénat a pensé qu'il convenait de déposer dans la loi elle-même ce principe important, fondé en droit et en équité. Un bail excédant neuf années, non transcrit, ne doit vis-à-vis des tiers avoir la valeur que d'un bail ordinaire n'excédant pas les bornes de simple administration, et, par suite, il ne peut dépasser le terme de neuf années; mais, il est évident, que les droits des tiers n'éprouvent aucune atteinte du moment que le preneur n'a que le droit d'achever la jouissance de la période de neuf ans où il se trouve.

L'art. 1429 renferme donc une prescription équitable, et il n'y a nul inconvénient à adopter en ce sens une disposition, qui aura pour mérite de prévenir tout doute possible sur la question.

Quant aux baux consentis pour un terme de moins de neuf ans, mais qui contiendraient quittance d'au moins trois années de loyer, il est clair que la

conséquence du défaut de transcription sera que le preneur ne pourra opposer aux tiers les paiements faits anticipativement.

ART. 2.

Le Sénat a rédigé cet article de la manière suivante :

« Les jugements, les actes authentiques et les actes sous seing privé, reconnus en justice ou devant notaire seront seuls admis à la transcription.
 » Les procurations relatives à ces actes devront être données dans la même forme. »

L'addition, en ce qui concerne les jugements, est la conséquence nécessaire de l'art. 1^{er}, qui a soumis certains jugements à la transcription.

Quant à la disposition portant que les procurations devront être revêtues des mêmes formalités que les actes eux-mêmes, elle est entièrement conforme à l'opinion émise par la commission de la Chambre. (Rapport du 29 janvier 1831, pp. 3 et 4.)

Les procurations relatives à un acte sont nécessairement soumises aux formes de l'acte dont elles sont le complément. Ce principe découle des articles 76, 77 et 92 du projet. Il était déjà enseigné par *Merlin* ⁽¹⁾ en termes énergiques, et qui expriment trop bien les véritables principes en cette matière pour ne pas être relatés textuellement.

« La forme du mandat, dit ce jurisconsulte, est nécessairement subordonnée à la forme essentielle de l'acte qu'il a pour objet, et si cet acte est de nature à exiger, pour sa perfection, l'intervention d'un officier public, il faut également qu'un officier public intervienne dans le mandat.

» L'art. 933 du Code civil ne doit pas être regardé comme une exception à la prétendue disposition absolue de l'art. 1985, mais, comme une application de cette règle du bon sens, que la procuration étant le principe de l'acte et s'identifiant essentiellement avec lui, elle ne peut pas être faite sous seing privé, alors que l'acte lui-même ne peut être fait qu'en forme authentique.

» C'est l'acte qui constitue l'obligation et l'hypothèque, mais il ne les constitue pas seul. Il ne les constitue que par son identification avec le mandat ; ce n'est que dans le mandat qu'est le consentement de qui il tire toute sa force. Isolé du mandat, il n'est rien. Le consentement qu'il énonce manque de preuve, il n'y a plus de consentement légalement donné à l'hypothèque. Et dès lors, comment admettre le mandat, s'il n'est pas revêtu de la forme dans laquelle la loi veut que le consentement de l'hypothèque soit exprimé ⁽²⁾. »

(1) *Répert.*, v° HYPOTHEQUE, sect. 2, § 2, art. 10.

(2) Grenier, tom. 1^{er}, n° 68. — Massé, *Parfait notaire*, tom. 1^{er}, pag. 360. — Rolland de Vilargues, v° MAINLEVÉE, n° 35.

Arrêt de la Cour de Dijon du 15 janvier 1840 (*Journal du palais*, tom. 1^{er} de 1840, pag. 608). Voir aussi arrêt de la Cour de Cassation du 21 juillet 1830 (Sirey, 1836, part. 1^{re}, pag. 921). La décision maintenue par cet arrêt était ainsi conçue : « Considérant que, par une conséquence des dispositions de l'art. 2158 du Code civil, qui veut que le consentement donné par le créancier à la radiation de son inscription soit authentique, il faut, lorsque ce consentement n'est pas donné par le créancier lui-même, mais par un mandataire, qu'il soit authentiquement certain que ce mandataire a un pouvoir spécial du créancier de consentir cette radiation, c'est-à-dire, qu'il faut que la procuration soit authentique comme l'acte de mainlevée. » Voir arrêt de la Cour de Lyon, rapporté par Sirey, tom. XXVIII, part. 2^e, pag. 287. »

La commission n'a donc pas hésité à adopter la disposition additionnelle dont il s'agit, entièrement conforme à la pensée qui avait présidé à la rédaction de l'art. 2.

ARTICLES 3 ET 4.

Le Sénat a remplacé l'art. 3 du projet primitif par les dispositions suivantes :

ART. 3. — « Aucune demande tendant à faire prononcer l'annulation ou » la révocation de droits résultant d'actes soumis à la transcription, ne sera » reçue dans les tribunaux qu'après avoir été inscrite en marge de la transcrip- » tion prescrite par l'art. 1^{er}.

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

» Les greffiers ne pourront, sous peine de tous dommages et intérêts, dé- » livrer aucune expédition de jugement de cette espèce, avant qu'il leur ait » été dûment justifié, dans la forme prescrite par l'art. 84, que l'inscription a » été prise. »

ART. 4. — « Seront valables toutes aliénations faites, toutes hypothèques ou » autres charges réelles, imposées antérieurement à l'inscription requise par » l'art. 3, dans le cas où, ni la révocation ni l'annulation ne sont de nature à » préjudicier à de semblables droits consentis avant l'action. Si la demande n'a » pas été inscrite, le jugement de révocation ou d'annulation n'aura d'effet vis- » à-vis du tiers qu'à dater du jour où il aura été inscrit. »

Comme on le voit, le principe admis par la Chambre des Représentants est maintenu sans altération. Seulement le Sénat a pensé que la demande tendant à faire prononcer l'annulation ou la révocation de droits résultant d'actes soumis à la transcription, devait elle-même être inscrite dans tous les cas, parce qu'elle intéresse les tiers dont les droits peuvent être compromis par une action de ce genre. Il a estimé, en conséquence, qu'à défaut d'inscription, la demande doit être déclarée non recevable. Cette non-recevabilité sera prononcée même d'office par le juge, parce que l'exception dont il s'agit n'est pas créée dans l'intérêt particulier du défendeur, mais bien par mesure d'ordre public et dans l'intérêt général. Cette disposition est conforme au principe de la publicité, base du projet, et l'on ne peut qu'applaudir à toute mesure qui a pour objet d'informer les tiers d'une demande qu'il est important de connaître pour contracter avec sécurité.

La prescription nouvelle est d'autant plus nécessaire, que la jurisprudence a décidé que, dans les instances en résolution des actes, les créanciers hypothécaires sont représentés par leur débiteur, au point qu'en règle générale, ils ne peuvent former tierce opposition aux jugements prononçant la résolution (1).

(1) Arrêt de la Cour de Cassation de Belgique, du 24 décembre 1846 (*Jurisprudence du XIX^e siècle*, 1847, part. 1, pag. 728-735). Cet arrêt porte :

« Attendu que les demandeurs comme créanciers hypothécaires sont les ayants cause de leur » débiteur dont ils tiennent leur droit; que, comme tels, ils ont été représentés par celui-ci, lors » du jugement de 1826, qui a prononcé, pour défaut de paiement du prix, la résolution du

Il est donc essentiel d'introduire un mode de publicité pour mettre les créanciers à même de défendre leurs intérêts et d'intervenir, au besoin, dans l'instance en annulation ou en révocation, pour contester le mérite de la demande. Ce système fait cesser en partie les inconvénients de la législation actuelle, laquelle, dans le cas même où les créanciers hypothécaires ignorent la poursuite, permet de leur opposer les jugements qui annihilent leurs droits, sans même s'occuper des moyens propres à leur donner connaissance de l'action. Sous ce rapport, l'amendement est une véritable amélioration à laquelle la commission se rallie avec empressement.

ART. 7.

Le Sénat propose de rétablir le texte de l'art. 2092 du Code Civil, avec une légère modification, dans les termes suivants :

« Quiconque est obligé personnellement est tenu de remplir ses engagements sur tous ses biens mobiliers ou immobiliers. présents et à venir. »

La Commission adopte cette rédaction.

ART. 17.

Le projet adopté par la Chambre portait :

« 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.

» Si ces frais concernent la généralité des meubles et des immeubles, ils ne sont payés sur le prix des immeubles qu'en cas d'insuffisance du mobilier. »

Le Sénat a supprimé le § 2. Nous pensons également que lorsque les frais de justice concernent les meubles et les immeubles, ils doivent atteindre tous les biens auxquels ils sont relatifs, et qu'il n'est pas juste de faire peser exclusivement sur les objets mobiliers une charge qui doit aussi proportionnellement at-

» droit de propriété de ce dernier, auquel leur droit d'hypothèque était subordonné (art. 2125 du Code civil); qu'ils ne peuvent donc pas attaquer ce jugement par la voie de la tierce opposition à l'appui de laquelle ils n'ont à invoquer d'autre droit que celui qu'ils tiennent de leur débiteur et qui n'aurait d'autre but que de faire remettre en litige le droit de propriété de celui-ci aux biens affectés à leur créance, et de faire rétracter à leur égard la chose jugée souverainement vis-à-vis de celui-ci, qui avait seul qualité pour défendre à l'action en résolution. »

Voir encore arrêt de cassation, du 12 fructidor an IX.

Arrêt id. du 15 février 1808.

Id. du 3 mai 1809.

Id. du 18 juin 1811.

Id. du 11 juin 1822.

Id. du 21 août 1826.

Id. du 15 janvier 1828.

Id. d'Agen, du 1^{er} mai 1830.

Id. de Paris, du 30 décembre 1837.

Id. de cassation, du 28 mai 1841. — Proudhon, *Usuf.*, t. III, n° 1300 et suiv.

Favard, v° *Ayant cause*. — Berriat St-Prix, pag. 442. — Carré, *Quest.*, 1718. — Thomine, n° 526.

teindre les immeubles. Cela est d'autant plus incontestable, qu'il s'agit ici de l'hypothèse où les frais de justice ont aussi été faits en partie dans l'intérêt des créanciers hypothécaires. Ceux-ci doivent naturellement en supporter leur juste part.

ART. 19.

Le projet primitif considérait comme créances privilégiées les frais de dernière maladie, pendant un an, et les salaires des gens de service, pour l'année échue et ce qui est dû sur l'année courante, de même que le salaire des commis, pour six mois, etc.

L'amendement a pour objet de déterminer clairement que les époques qui viennent d'être indiquées sont celles qui précèdent la mort, le dessaisissement ou la saisie du mobilier, principe exprimé, du reste, dans le projet à l'égard des fournitures de subsistances.

L'amendement ne faisant qu'énoncer, en termes clairs et précis, un principe entièrement conforme à la pensée de la loi, est admis sans discussion.

ART. 20.

Le projet admis par la Chambre décidait que le privilège accordé au vendeur pour prix d'effets mobiliers non payés, cessait si les meubles étaient devenus immeubles par destination ou par incorporation, sauf s'il s'agit de machines et appareils employés dans les établissements industriels.

Le Sénat a pensé que ce principe devait aussi s'appliquer aux frais faits pour la conservation de la chose, et nous partageons cette opinion. En effet, les mêmes motifs militent dans ce cas comme lorsqu'il s'agit du privilège du vendeur. Les meubles une fois immobilisés par destination ou par incorporation, sont une partie intégrante et nécessaire de l'immeuble auquel ils sont attachés. Les tiers doivent les considérer sous ce point de vue et ce serait les induire en erreur que de maintenir un privilège occulte comme à l'égard d'objets mobiliers.

Telle était, du reste, la portée de la disposition adoptée par la Chambre. Le privilège des frais faits pour la conservation de la chose n'était accordé par le projet que sur les meubles. Si donc les objets mobiliers avaient changé de nature, le privilège cessait d'exister. L'amendement ne fait ainsi que décréter les conséquences qui découlaient de l'article lui-même.

D'un autre côté, le Sénat a admis un amendement ayant pour objet d'indiquer que le privilège du chef de sommes dues pour ustensiles ne s'applique qu'aux objets de cette nature *servant à l'exploitation*. Telle était déjà la portée de la disposition, comme nous l'avons formellement déclaré dans le rapport du 15 mars 1850, pages 24 et 25. L'amendement se borne donc à énoncer cette opinion en termes précis.

Enfin, relativement aux machines et appareils, le Sénat a cru devoir admettre le système suivant : Les machines et appareils, non immobilisés par destination ou par incorporation, sont assimilés aux autres objets mobiliers. En conséquence, le privilège du vendeur et celui établi relativement aux frais faits pour la conservation de la chose, s'exerceront, sous ce rapport, comme à l'égard des autres meubles sans distinction.

Mais si les machines et appareils sont devenus immeubles par destination ou par incorporation, le privilège, *qui, relativement aux meubles en général, vient en ce cas à cesser*, sera maintenu pendant deux ans, à partir de la livraison, en ce qui concerne les machines et appareils employés dans les établissements industriels.

Ce système rationnel et logique est approuvé par la commission, et comme, par suite de ce principe, le § 9 de l'art. 20 ne s'applique qu'aux machines et appareils immobilisés, l'on a cru nécessaire de supprimer les expressions *en cas de saisie-exécution*, écrites dans le projet voté par la Chambre. En conséquence, les machines et appareils devenus immeubles ne pourront jamais être frappés de saisie exécution.

ART. 22.

Le Sénat a admis un simple changement de rédaction auquel la commission se rallie.

ART. 24.

L'amendement est la conséquence de ce qui a été énoncé en l'art. 20, c'est-à-dire qu'il ne s'agit que des sommes dues pour ustensiles *servant à l'exploitation*; le privilège ne concerne en rien les ustensiles de ménage.

ART. 27.

Le projet admis par la Chambre accordait un privilège en faveur du tiers au profit duquel il aurait été stipulé, dans un acte de donation, des charges pécuniaires. Cette question avait déjà, avant le vote de la Chambre, fait naître des débats sérieux au sein de la commission. Celle-ci accueillant le privilège au profit du tiers, en cas de donation, l'avait aussi admis, dans le rapport du 15 mars 1850, en cas de vente, d'échange, de partage et de licitation. Mais, dans une délibération subséquente, et sur la proposition de M. le Ministre de la Justice, *la majorité de la commission* avait cru devoir restreindre le privilège à l'hypothèse d'une donation seulement.

Le Sénat a estimé qu'il y avait là une anomalie qu'il était impossible de maintenir. Il a pensé qu'il était nécessaire de laisser sous l'empire du droit commun les stipulations en faveur des tiers; qu'il n'était pas plus nécessaire d'accorder à ceux-ci un privilège pour une donation que relativement aux autres contrats; qu'en conséquence, le privilège accordé au vendeur, aux copermutants, au donateur, etc., n'appartiendrait aux tiers en faveur desquels des charges auraient été stipulées, que conformément aux principes du droit commun ⁽¹⁾

(1) La jurisprudence décide que la délégation faite par un vendeur à son créancier ne confère au créancier privilège sur l'immeuble vendu qu'autant qu'il y a acceptation.

Arrêt de cassation du 21 février 1810.

Arrêt — du 24 novembre 1820.

Arrêt — du 27 juillet 1846.

Toullier, t. VII, n° 289. — Grenier, t. II, n° 388. — Troplong, *Privilège*, t. 1^{er}, n° 368. — Duvergier, *Vente*, t. II, n°s 241 et 242. — De Villeneuve et Carrette, *Collection nouv.*, t. III, 1^{re} partie, p. 153. — Dalloz, v° *HYPOTHÈQUES*, t. XVII, p. 110.

L'amendement qui a pour conséquence de placer les choses sous l'influence des principes de la législation générale ne paraît devoir souffrir aucune difficulté.

ARTICLES 30, 31, 32, 33, 34, 35 ET 36.

Sauf les modifications résultant du principe admis relativement au tiers, dans l'art. 27, les changements adoptés par le Sénat ne concernent que la rédaction.

Toutefois, la commission croit devoir émettre son opinion sur une question qui s'est élevée, dans une autre enceinte, à l'occasion de l'art. 34. On sait que la transcription de l'acte de vente vaut inscription en faveur du vendeur, et conserve, en conséquence, le privilège. On a demandé si, dans ce cas (en admettant que le conservateur ait négligé l'inscription d'office), il y a lieu à renouvellement dans le sens de l'art. 37.

Cette question ne peut présenter aucun doute sérieux, et la commission partage entièrement l'opinion émise dans une autre enceinte. La transcription valant inscription tient lieu de celle-ci : *mais sans avoir des effets plus étendus*. En conséquence, il est évident que le renouvellement doit avoir lieu comme si une inscription formelle avait été requise. Cela résulte évidemment de toute l'économie de la loi comme des principes qu'elle sanctionne.

Le Sénat a supprimé, dans l'art. 33, les mots : *sur les biens chargés de soultte ou licités*, parce que ces expressions paraissaient restreindre le privilège qui, aux termes du n° 4 de l'art. 27, frappe quelquefois tous les immeubles compris dans le lot, notamment pour la garantie établie par l'art. 884 du Code civil.

Du reste, la commission adopte, quant à l'art. 35, l'interprétation que lui ont donnée M. le rapporteur de la commission du Sénat et le Ministre de la Justice. Le conservateur des hypothèques devra nécessairement requérir d'office inscription au profit du prêteur désigné en l'art. 34, lorsque ce dernier aura figuré dans l'acte donnant lieu à l'inscription d'office. L'économie des diverses dispositions du projet ne permet pas d'élever à cet égard le moindre doute.

ART. 39.

Le Sénat a adopté l'article en ces termes :

- « Les créanciers et légataires ayant, aux termes de l'art. 878 du Code Civil,
- » le droit de demander la séparation des patrimoines, conservent ce droit, à
- » l'égard des créanciers des héritiers ou représentants du défunt, sur les im-
- » meubles de la succession, par l'inscription prise sur chacun de ces immeu-
- » bles, dans les six mois de l'ouverture de la succession.
- » Jusqu'à l'expiration de ce délai, aucune hypothèque ne peut être établie
- » sur ces biens, ni aucune aliénation en être consentie par les héritiers ou re-
- » présentant du défunt, au préjudice des créanciers et légataires. »

La disposition dont il s'agit avait déjà, au sein de votre commission, fait naître de vives discussions. L'article voté par la Chambre a paru au Sénat présenter un inconvénient sérieux, en ce que, dans l'hypothèse où le privilège dégénérerait en hypothèque, la durée de la demande en séparation des patrimoines était

pour ainsi dire illimitée, ce qui avait pour conséquence de laisser incertaine, pour un temps indéfini, la position de l'héritier et, par conséquent, celle des créanciers.

Frappée de ce résultat, la commission du Sénat avait proposé un amendement qui, à son tour, présentait certains inconvénients.

Enfin, de concert avec M. le Ministre de la Justice, la rédaction aujourd'hui soumise à la Chambre a été adoptée.

Pour l'intelligence de la disposition nouvelle, nous faisons remarquer que, d'après sa teneur, 1° le privilège n'existe que pour autant qu'il soit conservé par une inscription prise dans les six mois de l'ouverture de la succession ;

2° L'inscription prise dans ce délai a pour conséquence de rendre inefficaces les aliénations et hypothèques consenties au préjudice des créanciers du défunt même chirographaires ;

3° Si l'on a négligé de prendre inscription, le privilège est éteint, sans même qu'il dégénère en hypothèque ;

4° Dans le cas où l'on a eu soin de conserver le privilège, la demande en séparation des patrimoines peut être formée *tant que les immeubles se trouvent en mains de l'héritier*, c'est-à-dire, d'après le système de la loi en discussion, *jusqu'à la transcription de l'acte de mutation entre vifs*.

Ce système satisfait à toutes les exigences et concilie tous les intérêts. Quand, par l'art. 82 de la loi, on oblige tous les créanciers ayant des droits de privilège et d'hypothèque acquis, à les inscrire dans les trois mois de l'ouverture de la succession à peine de déchéance, il n'est pas exorbitant que les créanciers et légataires, qui veulent former la demande en séparation des patrimoines, soient astreints à requérir inscription dans le délai de six mois. L'intérêt du crédit exige que la position de l'héritier soit clairement fixée dans un bref délai, et il est important de prévenir les difficultés qui naîtraient nécessairement d'une situation précaire de nature à induire les tiers en erreur.

La commission croit donc pouvoir se rallier à l'amendement du Sénat ; pour le surplus, en ce qui concerne les meubles, les principes admis par le Code civil, et notamment l'art. 880, § 1^{er}, restent entièrement intacts.

ART. 45.

Le Sénat a adopté une disposition additionnelle ainsi conçue :

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

Cette disposition ne fait que sanctionner un principe de droit commun. Le débiteur, qui est en possession de l'immeuble hypothéqué, pose légitimement tous actes d'administration. Par conséquent, à l'instar du mari, du tuteur et de l'usufruitier, il peut remettre l'immeuble en location, pourvu que le bail ait été fait de bonne foi, c'est-à-dire sans fraude. La durée ne peut excéder neuf années, puisque toute location pour un plus long terme a le caractère d'une aliénation (art. 1^{er} de la loi). Dès lors, tout bail consenti au delà de ces limites tombe sous le coup de l'art. 1429 du Code civil.

Il est, du reste, rationnel que le débiteur, qui ne peut par son fait porter atteinte aux droits hypothécaires, ne puissevinculer la propriété de baux de

longue durée, qui en diminuent notablement la valeur et qui déprécient considérablement le gage des créanciers ayant acquis des droits réels sur l'immeuble. L'amendement sanctionnant les véritables principes en cette matière, est adopté par la commission.

ART. 47.

Le Sénat a fait remarquer avec raison qu'au nombre des hypothèques légales devait figurer celle attribuée, par la loi du 18 juin 1850, aux personnes placées dans des établissements d'aliénés, sur les biens de leurs administrateurs provisoires. On a cru devoir, à cet égard, énoncer une disposition formelle dont la nécessité découlait aussi de l'art. 3 des dispositions additionnelles.

ART. 49.

Il s'agit d'une simple addition du mot *interdits*, qui ne nécessite aucune explication.

ART. 52.

La disposition adoptée par la Chambre énonçait que l'inscription à requérir dans l'intérêt des mineurs et des interdits, pourrait être prise en vertu de la délibération du conseil de famille ou en vertu d'un acte authentique passé à l'intervention du subrogé tuteur. Le Sénat a pensé qu'une délibération du conseil de famille étant indispensable dans tous les cas, un acte authentique était inutile, et qu'en conséquence il convenait d'énoncer dans la loi que, dans toutes les hypothèses, c'est en vertu de la délibération du conseil de famille que l'inscription devra être requise sur les biens du tuteur.

Du reste, le Sénat a pensé qu'il convenait d'énoncer que le subrogé tuteur devait veiller à ce que l'inscription fût prise *valablement*, ce qui établit en termes clairs et précis une responsabilité qui, du reste, résultait déjà du droit commun.

L'art. 53 du projet de loi adopté par la Chambre a été placé aux articles additionnels.

L'art. 62 du projet de loi voté par la Chambre a aussi été placé aux articles additionnels.

ART. 63.

Un simple changement de rédaction sans importance a été admis par le Sénat, qui a cru devoir aussi exprimer formellement que les peines comminées par les articles 132 et 133 de la loi en discussion et l'art. 79 modifié du Code civil, seraient appliquées par les tribunaux civils, ce qui est conforme aux principes de la législation en vigueur, ces amendes ayant, en ce cas, un caractère purement civil.

ART. 66.

Le Sénat a introduit quelques mots indiquant que la somme à concurrence de laquelle la femme est autorisée à requérir inscription sur les immeubles de son époux, devra être fixée par le président, ce qui résultait déjà de l'esprit de la disposition.

ART. 67.

L'amendement a pour objet de ne permettre à la femme de requérir inscription, pendant le mariage, pour aliénation de propres, etc., qu'en vertu de l'autorisation du président du tribunal de son domicile.

La commission approuve cette modification, qui est en harmonie parfaite avec la disposition de l'art. 66. Il convient, du reste, lorsqu'il s'agit d'un acte important qui peut compromettre le crédit du mari, que l'on exige l'intervention et le contrôle d'un magistrat protecteur des intérêts de toutes les parties.

ARTICLES 69 ET 70.

Les modifications admises ne consistant que dans de simples changements de rédaction, la commission s'y rallie sans observation.

ART. 72.

L'amendement adopté par le Sénat a pour objet d'énoncer que lorsqu'il s'agira de réduire l'hypothèque inscrite de la femme, l'on devra, à défaut de parents de celle-ci, dans la distance de deux myriamètres, prendre l'avis de trois personnes connues pour avoir avec la femme ou sa famille des relations d'amitié.

Cette disposition, modelée sur l'art. 409 du Code civil, étant de nature à établir de nouvelles garanties en faveur de la femme et à assurer l'exécution de l'article en discussion, est approuvée par la commission.

ART. 76.

Le projet primitif portait que l'hypothèque conventionnelle ne peut être consentie que par acte authentique. Le système de la loi nouvelle exigeait qu'elle pût aussi résulter d'un acte sous seing privé, reconnu en justice ou devant notaire. En effet, pareil acte est absolument assimilé à un acte authentique, non-seulement d'après les principes généraux, mais aussi en vertu des articles 2, 5 et 92 du projet. La disposition admise par le Sénat est en complète harmonie avec l'ensemble de la loi en discussion ⁽¹⁾.

ART. 77.

Le Sénat prévoyant le cas où le président refuserait le visa, a cru devoir accorder au créancier le droit de se pourvoir par appel contre cette décision.

(1) Déjà sous la législation actuelle, il est admis que l'hypothèque conférée par un acte sous seing privé, reconnu par toutes les parties et déposé par elle chez un notaire, devient valable par le fait de ce dépôt. (*Arrêt de la Cour de Cassation* du 11 juillet 1815.)

Arrêt du 22 juin 1824.

Toullier, tom. VIII, n° 200.

Merlin, v° *HYPOTHÈQUE*, sect. 2, § 2, art. 6, n° 4.

Grenier, tom. I^{er}, n° 67, 68.

Persil, *Régl. hyp.*, art. 2127, n° 4, et *Quest.*, tom. I^{er}, pag. 208.

Duranton, tom. XIX, n° 361.

Rolland de Villargues, v° *HYPOTHÈQUE*, n° 234.

Troplong, n° 306.

le cessionnaire d'une créance hypothécaire peut consentir la radiation de l'inscription, si la cession résulte d'actes énoncés en l'art. 2 du projet, et que, sous ce rapport, l'acte de cession ne doit pas toujours nécessairement être authentique, ce qui est entièrement conforme au principe de l'art. 2 du projet consacré encore par l'art. 76. En conséquence, les changements dont il s'agit sont approuvés par la commission.

A l'occasion de la discussion de cet article, on a demandé, dans une autre enceinte, si le cessionnaire d'une créance hypothécaire en vertu d'un acte sous seing privé, ayant date certaine avant le moment où la présente loi sera obligatoire, pourra consentir la radiation ou la réduction de l'inscription.

La commission pense que l'affirmative est évidente. Le cessionnaire, en ce cas, a acquis irrévocablement, même vis-à-vis des tiers, la propriété de la créance. Il existe en sa faveur un droit de propriété irrévocable qu'une loi postérieure ne peut atteindre.

Il n'en est pas de même d'une simple procuration donnée antérieurement à la mise en vigueur de la présente loi ⁽¹⁾. Du moment que la radiation n'a pas été consentie en vertu de cette procuration, avant l'époque à laquelle la loi est obligatoire, il ne s'agit pas alors de droits acquis, le mandat étant toujours révocable et une procuration n'étant qu'un simple projet qu'on ne peut confondre avec un droit acquis.

ART. 96.

Le changement admis par le Sénat est simplement grammatical.

ART. 110.

Le Sénat a proposé une modification qui a pour objet d'astreindre celui qui poursuit la purge, à indiquer, dans la notification, le volume et le numéro des inscriptions.

Cette énonciation pouvant être utile, afin de bien préciser les inscriptions, la commission adopte l'amendement.

ART. 115.

L'amendement tend à obliger le créancier surenchérisseur à notifier l'acte de mise aux enchères au débiteur principal. C'est la disposition de l'art. 2185 du Code civil que nous croyons devoir maintenir sous ce rapport. On conçoit, en effet, que la surenchère intéresse aussi le débiteur principal auquel, par conséquent, il est naturel qu'elle soit notifiée. Ce débiteur a le droit de contester la qualité du créancier surenchérisseur, et il est nécessairement partie dans une procédure où ce créancier, au moyen de l'action hypothécaire, poursuit le paiement de ce qui lui est dû, procédure dont les conséquences peuvent souvent rejaillir sur le débiteur lui-même.

ART. 125.

Il ne s'agit que d'un changement grammatical sans importance.

(1) Nous raisonnons dans le sens des arrêts qui ont décidé que, sous le Code civil, une procuration authentique n'était pas nécessaire.

DISPOSITIONS TRANSITOIRES.

ART. 5.

L'article admis par la Chambre autorisait les conseils de famille, à l'égard des tutelles existantes au moment de la mise en vigueur de la loi en discussion, à prendre les mesures énoncées aux articles 49 et suivants. Le Sénat a cru devoir étendre cette disposition aux administrations provisoires créées par la loi du 18 juin 1850. C'est la conséquence du droit conféré au conseil de famille par l'art. 3 additionnel du projet, et il est rationnel d'assimiler, au point de vue de notre disposition, les administrations dont il s'agit aux tutelles ordinaires.

ART. 10.

Le Sénat a adopté le principe admis par la Chambre, en ce qui concerne les biens à venir.

Les hypothèques légales et judiciaires acquises antérieurement à la mise en vigueur de la loi en discussion, ne frapperont les immeubles, que le débiteur acquerra par la suite, qu'au moyen d'inscriptions ultérieures requises dans les formes qu'elle prescrit; mais comme les créanciers peuvent souvent ignorer, pendant quelque temps, que des immeubles nouveaux ont été acquis par le débiteur ou lui sont échus, on a cru devoir fixer un terme endéans lequel l'inscription devrait être prise pour qu'elle pût prendre rang sur les immeubles, à partir du jour où ils sont entrés dans le patrimoine du débiteur. Ce terme a été fixé à trois mois. En conséquence, en requérant inscription dans le délai de trois mois, à partir de la transcription de l'acquisition (si l'acte est soumis à cette formalité), ou bien à partir de l'acquisition elle-même (s'il s'agit d'un acte qui n'est pas destiné à être transcrit, par exemple une donation testamentaire), les créanciers, ayant antérieurement à la présente loi, une hypothèque légale ou judiciaire frappant les biens futurs du débiteur, conservent leur hypothèque sur les immeubles, qui seront acquis ultérieurement, à la date de la transcription ou de l'acquisition.

A défaut d'inscription dans ce délai, l'hypothèque ne prend rang qu'à dater du jour où elle est inscrite.

Ces dispositions sont approuvées par la commission, parce qu'elles font cesser un inconvénient qu'aurait fait naître le projet primitif. En effet, l'hypothèque sur les immeubles que le débiteur eût pu acquérir après la publication de la loi nouvelle aurait été le prix de la course, tandis que, d'après la disposition admise par le Sénat, les droits sont égaux, et tous les créanciers antérieurs sont placés sur la même ligne, pourvu qu'ils requièrent inscription dans le délai fixé. Pareille disposition est surtout indispensable dans une hypothèse où il s'agit de régler l'exercice de droits acquis antérieurement. D'un autre côté, les créanciers qui, en ce moment, ont une hypothèque légale ou judiciaire, sont, dans l'état actuel de la législation, appelés à exercer des droits égaux sur les biens futurs. Il est donc essentiel de fixer un terme pendant lequel ils peuvent, au moyen de l'inscription, après la publication de la loi nouvelle, maintenir cet état de choses, et, sous ce rapport encore, la disposition adoptée par le Sénat est conforme aux règles d'une bonne législation.

ART. 2.

Les dispositions additionnelles proposées aux articles 79 et 470 du Code civil

sont conformes, sauf quelques changements de rédaction, aux articles adoptés par la Chambre. Elles ne peuvent donner lieu à aucune difficulté.

ART. 1^{er} *additionnel.*

L'article, tel qu'il a été voté par la Chambre, pouvait faire naître la question de savoir si l'on entendait maintenir la quotité du droit de transcription tel qu'il était augmenté par la loi du 30 mars 1841.

L'affirmative était évidente, puisque le but de l'article additionnel était uniquement de soumettre au droit proportionnel les partages d'immeubles avec soulte et les actes contenant acquisition par licitation de parts et portions indivises de biens immeubles au profit de l'un des copropriétaires, actes qui, d'après la législation actuelle, ne sont pas soumis à la transcription, quoique contenant réellement une mutation au point de vue fiscal ⁽¹⁾. Mais jamais la Chambre n'avait songé à réduire la quotité de l'impôt établi par la loi de 1841. C'est ce qu'a exprimé, en termes clairs et précis, l'amendement du Sénat, qui prévient ainsi tout doute possible sur l'interprétation de l'article dont il s'agit.

ART. 3 *additionnel.*

L'amendement a pour objet d'expliquer plus clairement que le conseil de famille, à qui est dévolu le droit de constituer une hypothèque sur les biens de l'administrateur provisoire, devra se conformer aux règles prescrites par la loi en discussion, relativement aux intérêts des interdits.

Les personnes placées dans les établissements d'aliénés, étant assimilées à cel-

(1) Un arrêt de la Cour de Bruxelles, siégeant en cassation, en date du 14 mars 1828 (Sanfourche-Laporte, tome 1^{er} de 1828, pages 600-603), admettait déjà ce système en termes remarquables :

« Attendu que dans une succession à laquelle diverses personnes sont appelées, chacune » d'elles ne représente pas le défunt, quant à la propriété de toute la masse à partager, mais » seulement et déterminément quant à une portion indivise en proportion de leur nombre et » de l'étendue de leurs droits successifs;

» Attendu que le partage ou la licitation n'a pas d'autre objet que de réduire cette part à » une portion déterminée des biens du défunt;

» Qu'ainsi la fiction de l'art. 883 du Code civil consiste en ce que, par le partage ou la » licitation, le copartageant ou le licitant doit être censé avoir succédé au défunt, à l'instant » de l'ouverture de la succession, exclusivement quant aux biens qui lui sont assignés par le » partage ou la licitation, à concurrence de la juste portion héréditaire dans la succession;

» Attendu qu'ainsi la fiction ne peut opérer à l'égard de telle ou telle partie de biens qui » excède le véritable montant de sa portion héréditaire et à raison desquels il doit bonifier une » soulte ou retour à ses cohéritiers, puisqu'il ne les obtient pas du chef du défunt, mais bien » de ses cohéritiers comme formant leur part héréditaire indivise;

» Attendu que la loi du 22 frimaire an VII, art. 68, § 3, n° 2, a considéré, sous ce point de » vue, la soulte ou le retour en fixant le droit sur ce qui en forme l'objet au même taux que le » droit de vente, et que les défendeurs ont reconnu ce point en payant de leurs propres deniers » et sans contestation le droit d'enregistrement;

» Attendu qu'il suit de là que le jugement attaqué a fait une fausse application de l'art. 883 » du Code civil, et, par suite, qu'il a violé la loi du 3 janvier 1824, à l'égard de la transcription » forcée des immeubles acquis entre vifs. »

les frappées d'interdiction, les articles 49 et 51 de la loi actuelle devaient être rendus applicables aux individus dont s'occupe la loi du 18 juin 1850. Telle était déjà la pensée qui a présidé au vote de la Chambre, et l'amendement ne fait que l'exprimer en termes plus explicites.

La commission a accompli sa tâche; elle se félicite d'avoir pu se rallier aux amendements admis dans une autre enceinte, et de hâter ainsi la publication d'une loi attendue depuis longtemps, avec une légitime impatience. Elle est convaincue que la législation nouvelle aura la plus heureuse influence sur le crédit public et particulier; aussi elle n'hésite pas à proposer à la Chambre, l'adoption du projet tel qu'il a été amendé par le Sénat.

Le Rapporteur,

X. LELIÈVRE.

Le Président,

VERHAEGEN.
