
Chambre des Représentants.

SÉANCE DU 14 MARS 1842.

RAPPORT fait par M. DE BEHR, au nom de la commission spéciale (), sur le projet de loi concernant le renouvellement des inscriptions hypothécaires.*

MESSIEURS,

La commission spéciale à laquelle vous avez renvoyé l'examen du projet de loi sur le renouvellement des inscriptions d'hypothèque, s'est réunie à diverses reprises pour s'occuper de cet objet; mais d'autres travaux plus urgents de la Chambre et les mutations qu'elle a successivement subies, l'ont mise dans l'impossibilité de terminer plus tôt son travail : je suis chargé d'en soumettre aujourd'hui le résultat à vos délibérations.

Notre régime hypothécaire est susceptible de grands perfectionnements : il n'a pas réalisé toutes les garanties que semblaient promettre un système compliqué et des formes nombreuses et gênantes. Nous savons qu'il est souvent difficile de concilier l'intérêt privé avec ce qu'exige l'intérêt général; mais on ne peut nier que des droits légitimes n'aient été quelquefois oubliés, ou même sacrifiés à de vaines considérations de bien public. Ainsi, quand il s'est agi au Conseil-d'État de fixer la durée des inscriptions hypothécaires, on a mis en avant la difficulté de faire des recherches dans les registres à des époques plus ou moins reculées, et l'on a décrété le principe du renouvellement décennal sans considérer ce qu'il avait d'onéreux pour le créancier, qu'on exposait à perdre la garantie de son capital. Certes, si nous n'avions d'autre motif pour justifier une telle mesure, nous devrions la repousser comme exorbitante et dangereuse; mais l'expérience a fait sentir la nécessité du renouvellement, comme un moyen de purger la propriété foncière de charges qui l'accablent et ne sont qu'apparentes. La péremption établie par l'article 2154 du Code civil, avait pour résultat de faire disparaître les inscriptions dont les titres sont éteints ou soldés : sous le régime actuel au contraire, les inscriptions se perpétuent et se sont accumulées au point qu'une partie importante du sol est pour ainsi dire immobile et hors du commerce. On dira sans doute que la loi a tracé le mode à suivre pour faire rayer les inscriptions sans cause, et que les débiteurs n'ont qu'à s'y conformer; mais nous ferons remarquer que les changements survenus dans un laps de temps assez considérable parmi ceux qui avaient requis les inscriptions, nécessiteraient tant de formalités pour parvenir à une radiation formelle, qu'elle serait souvent une cause de ruine pour les détenteurs des biens grevés. On objectera aussi que les débiteurs pouvaient en se libérant se faire don-

(*) La commission était composée de MM. DE BEHR, président, rapporteur, MILCAMP, DERONCEAU, ANGLIS, DU BUS aîné, BERGER et RAJLEM.

ner mainlevée des inscriptions à leur charge, et qu'ils ne sauraient dès lors se plaindre des suites de leur négligence. Sans vouloir méconnaître ce qu'il y a de fondé dans cette objection, nous dirons qu'elle est sans portée en plusieurs circonstances. Ainsi, les affaires se traitent souvent par procuration sous seing privé : on paye entre les mains d'un fondé de pouvoirs, et avant que le commettant soit en mesure de passer l'acte de mainlevée, il vient à mourir ou à perdre son état. Souvent aussi des inscriptions qui ont été prises d'office par les conservateurs, sont ignorées ou perdues de vue par les acquéreurs. Enfin, les biens hypothéqués ne sont pas toujours entre les mains du débiteur personnel, soit qu'ils aient été aliénés par ce dernier, ou que l'hypothèque ait été consentie par un tiers. Dans tous ces cas et d'autres qu'il serait superflu de signaler ici, il arrive fréquemment que la radiation est difficile à obtenir, quelquefois même impossible, et presque toujours fort dispendieuse pour les parties intéressées. Aussi, grand nombre de propriétaires ne peuvent plus disposer de leurs héritages, quoique en réalité ils ne doivent rien, et sont privés des ressources les plus indispensables à leurs affaires. Dans les localités où il a été exécuté de grands travaux d'utilité publique, beaucoup d'habitants n'ont pu être payés des indemnités qui leur sont dues, et devront probablement en faire l'abandon, parce qu'elles suffiraient à peine aux frais nécessaires pour affranchir leurs biens de charges éteintes depuis longtemps. Un pareil état de choses ne saurait se prolonger sans entraver le droit de propriété et la marche des affaires au grand détriment du pays. Votre commission a donc sans hésiter, adhéré au principe du projet de loi. Mais quel sera le terme de la péremption ? La disposition du Code civil que le Gouvernement propose de remettre en vigueur, fixe la durée des inscriptions à dix ans pour toute espèce de créance indistinctement. Ce délai ne saurait guère avoir d'inconvénient pour les obligations à terme, parce qu'on traite rarement pour un temps plus long; mais il n'en est pas de même des rentes perpétuelles, qui sont des revenus assimilés à des loyers ou fermages, et dont le fond n'exige pas la même vigilance ni les mêmes soins que des créances exigibles. Il a paru juste et rationnel de n'assujettir en ce cas l'inscription qu'à la prescription ordinaire de 30 ans : c'est la période de temps la plus longue après laquelle toute action, tant réelle que personnelle, est éteinte. Pour interrompre cette prescription, il est d'usage d'exiger un titre nouvel de la rente et de le faire inscrire : ainsi, l'obligation de renouveler l'inscription sera peu gênante pour le créancier dans le système proposé par la commission. Quant aux rentes viagères, leur durée moyenne étant moindre de 30 ans, on peut, sans qu'il y ait malaise pour la propriété, donner effet à l'inscription de ces rentes pendant toute la vie de ceux qui en jouissent. Nous avons seulement prorogé ce terme d'une année après le décès, afin de laisser aux héritiers le temps de requérir une nouvelle inscription pour la partie de l'année courante ou les arrérages antérieurs qui pourraient encore rester dus.

Après ces considérations générales qui dominent tout le projet de loi, il nous reste quelques explications à donner sur les dispositions qu'il renferme.

L'art. 1^{er} abroge la loi du 22 octobre 1828, et témoigne clairement qu'il n'y a rien de changé aux dispositions du Code civil en cette matière, si ce n'est le délai qui fixe la durée des inscriptions hypothécaires.

Le premier § de l'article 2 a pour but de faire cesser un inconvénient signalé entre autres par des notaires de l'arrondissement de Liège. Lorsque des inscrip-

tions sont prises dans le courant de l'année, il arrive souvent que les dates se confondent dans la mémoire ou même s'en effacent entièrement : ce qui peut entraîner la perte du droit d'hypothèque, et par suite celle de la créance. En permettant de renouveler ces inscriptions jusqu'au 31 décembre de la dixième année, le créancier n'aura plus qu'une vérification annuelle à faire à une époque facile à retenir, et que chacun doit avoir en vue pour le règlement de ses affaires.

Les autres dispositions de l'art. 2 s'expliquent par ce qui a été dit précédemment, et n'exigent point de développements ultérieurs. Nous ajouterons seulement que, dans leur pétition adressée à la Chambre le 6 novembre 1838, les notaires de Liège ont émis le vœu de voir proroger le délai pour le renouvellement décennal jusqu'au 31 décembre de la dixième année. Ils ont aussi demandé que l'inscription d'une rente viagère cessât d'avoir effet un an après la mort du créancier, à cause de la difficulté ou même de l'impossibilité d'en obtenir la radiation, lorsque les héritiers ne trouvent pas dans la succession un avantage qui puisse compenser les frais d'une qualification.

L'article 3 fixe à deux ans le délai pour renouveler les inscriptions antérieures à la promulgation de la loi. Ce terme a paru suffisant après le retentissement qu'a eu le projet du Gouvernement, et avec les mesures qui sont proposées pour donner l'éveil aux intéressés. Le projet ministériel conservait aux inscriptions existantes leurs effets pendant dix années après la mise en vigueur de la loi ; mais c'était remédier tardivement au mal, en prolongeant sans nécessité l'état de souffrance de la propriété immobilière ; aussi des réclamations ont eu lieu sur ce point et sont parvenues jusqu'à cette Chambre. On doit néanmoins reconnaître que parmi les inscriptions faites avant la loi, il s'en trouvera d'une date récente, dont il serait déraisonnable d'exiger la rénovation dans un terme rapproché. En ce cas, le renouvellement pourra avoir lieu après le délai prescrit, mais sans pouvoir dépasser la période de dix ans à compter du jour où ces inscriptions ont été prises. Tel est l'objet de la disposition formant le second § de l'art. 3.

L'article 4 impose aux conservateurs des hypothèques la charge d'avertir les créanciers dont les inscriptions ne seraient pas renouvelées dans l'année qui suivra le jour où la loi sera obligatoire. Cet avertissement sera donné au domicile élu, en la forme et de la manière que le Roi déterminera pour assurer l'exécution de cette mesure.

L'article 5 tend à faire parvenir la loi à la connaissance de tous les intéressés, en lui donnant la plus grande publicité possible.

D'autres modifications importantes sont encore réclamées à la législation hypothécaire qui nous régit, mais il n'y a pas lieu de s'en occuper en ce moment ; il ne peut s'en agir que dans une refonte générale de cette partie du Code civil. En attendant, nous devons aller au plus pressé, en débarrassant la propriété territoriale d'entraves qui paralysent son crédit et le mouvement des transactions sociales. Votre commission a formulé des combinaisons propres à atteindre ce but, sans froisser d'ailleurs les intérêts des créanciers hypothécaires, qui, eux aussi, méritent toute la sollicitude du législateur ; en conséquence, elle a l'honneur de vous proposer l'adoption du projet de loi modifié comme suit :

Le Président, Rapporteur,
DE BEIR.

PROJET DE LOI.

LÉOPOLD, ROI DES BELGES, ETC.

PROJET DU GOUVERNEMENT.

ARTICLE UNIQUE.

A compter du 1^{er} janvier 1839, la loi du 22 décembre 1828 est abrogée, et l'article 2154 du Code civil est remis en vigueur.

Les inscriptions hypothécaires existant au 1^{er} janvier 1839, conserveront leur force sans renouvellement pendant 10 ans, à partir du même jour.

Mandons et ordonnons, etc.

PROJET DE LA COMMISSION.

ARTICLE PREMIER.

La loi du 22 décembre 1828 est abrogée, et l'article 2154 du Code civil est remplacé par l'article suivant.

ART. 2.

Les inscriptions conservent l'hypothèque et le privilège; SAVOIR :

Pour une créance exigible ou à terme, jusques et compris le 31 décembre de la dixième année à compter du jour de leur date ;

Pour une rente perpétuelle, pendant trente ans à compter aussi du jour de leur date ;

Pour une rente viagère ou pension de même nature, pendant la vie et un an après la mort de celui au profit duquel elle est constituée.

L'effet des inscriptions cessera de plein droit, si elles ne sont renouvelées avant l'expiration des délais ci-dessus fixés.

ART. 3.

Les inscriptions d'hypothèque ou privilège existant à l'époque de la publication de la présente loi, devront, pour conserver leur force, être renouvelées dans les deux ans à compter du jour de cette publication.

Pourront néanmoins être renouvelées après ce délai les inscriptions qui auront alors moins de dix ans de date, à la charge d'opérer le renouvellement dans les dix années à compter du jour où ces inscriptions ont été prises.

ART. 4.

Un an après la mise en vigueur de cette loi, les conservateurs des hypothèques seront tenus d'avertir, sans frais, chacun des créanciers dont les inscriptions n'auront pas été renouvelées à cette époque.

Ces avertissements seront envoyés aux domiciles élus dans les inscriptions, en la forme et de la manière que le Roi déterminera pour assurer l'exécution de cette mesure.

ART. 5.

La présente loi sera publiée dans toutes les communes du Royaume, et insérée dans un journal au moins de chaque province.

Mandons et ordonnons, etc.