

Chambre des Représentants.

SÉANCE DU 6 FÉVRIER 1889.

MODIFICATIONS A L'ARTICLE 80 DE LA LOI HYPOTHÉCAIRE.

DÉVELOPPEMENTS.

MESSIEURS,

J'ai l'honneur de vous faire connaître les faits et les considérations qui me paraissent réclamer l'adjonction d'une disposition nouvelle à l'article 80 de la loi hypothécaire du 16 décembre 1854.

§ 1^{er}.

Le contrat d'ouverture de crédit, garanti par des sûretés réelles, présente de grands avantages. Reconnu avec ses effets les plus étendus par l'article 80 de la loi hypothécaire et l'article 26 de la loi sur la lettre de change, il reçoit, dans les diverses formes qu'il peut prendre, de nombreuses applications.

Une difficulté très grave a été récemment soulevée, non sur les conditions dans lesquelles ce contrat peut se former, ni sur ses effets, mais sur les moyens d'obtenir, lorsqu'il se dissout, la radiation des hypothèques qui y ont été attachées.

Aux termes de l'article 26 de la loi sur la lettre de change, « la propriété d'une lettre de change se transmet par voie d'endossement... » avec les garanties hypothécaires qui y sont attachées.... Si l'hypothèque a été consentie pour sûreté d'un crédit ouvert, les porteurs des effets créés ou négociés en vertu de cette ouverture de crédit ne pourront en profiter que jusqu'à concurrence du solde final du compte. »

Sauf la réduction qui peut résulter du concours sur la somme à laquelle s'élève le crédit garanti par l'hypothèque, celle-ci suit donc les effets imputables sur le crédit, de la même manière que si elle les garantissait directement.

Comment et par qui, lorsque l'opération prendra fin, pourra-t-il être donné mainlevée de l'hypothèque? Quand elle est donnée pour des effets déterminés, on peut, en reproduisant les effets, constater quel est le titulaire actuel du droit hypothécaire. Mais cette constatation devient impossible s'il s'agit, comme c'est le cas ordinaire, d'une ouverture de crédit obligeant le créancier à escompter ou à garantir des effets. Celui-ci peut transmettre les effets et quand il donnera mainlevée, il pourra déclarer qu'il n'existe pas d'effets en circulation garantis par l'hypothèque, mais il ne pourra l'établir que par son affirmation. La preuve que cette affirmation est exacte est impossible; il n'est nul moyen de prouver un fait négatif; aucune preuve absolue ne peut être apportée qu'il n'existe pas en mains de tiers des effets non encore payés et, par conséquent, que le créancier est bien le maître de l'hypothèque.

Les conservateurs des hypothèques qui ne radient que sous leur responsabilité se refusent à le faire en face de l'incertitude où ils sont sur ce point. Ils disent avec raison qu'ils ne doivent radier que sur la preuve par titres que la mainlevée est donnée par le titulaire du droit hypothécaire, et que ce titulaire pouvant être un porteur d'effets inconnu, la mainlevée et les affirmations du créancier sont insuffisantes. Ils reconnaissent que les parties ne peuvent faire ni plus ni mieux, mais ils ne se croient pas tenus à engager leur responsabilité en corrigeant, à leurs risques, ce qui vient d'un vice de la loi.

Il résulte de là une situation qui compromet de nombreux et graves intérêts. Dans presque toutes les études notariales des grandes villes, il existe des actes de mainlevée paralysés par cette impossibilité de preuve. Les débiteurs qui se sont libérés ne peuvent recouvrer la liberté de leurs biens; ceux qui les vendent ne peuvent justifier à leurs acheteurs que les biens sont quittes et libres et, par suite, en obtenir paiement du prix.

Ni les prévisions des actes, ni les interprétations de la jurisprudence ne peuvent remédier aux vices de cette situation.

L'intervention de la Législature est nécessaire.

§ 2.

La solution que j'ai l'honneur de soumettre à la Chambre se limite à ce qu'exigent les difficultés à écarter. Elle maintient tous les textes de nos lois et ne modifie pas leurs principes : elle conserve aux porteurs d'effets tous les droits que la loi actuelle leur accorde, mais elle les oblige à se faire connaître s'ils veulent que la mainlevée ne se donne pas sans leur assentiment.

La sécurité de la propriété et des autres droits réels immobiliers repose sur la publicité des actes qui les concerne. Le but n'est atteint que s'il peut toujours être connu sur quel chef repose le droit de disposer de ces biens, de telle sorte qu'il y ait sûreté à traiter avec qui est indiqué dans les registres publics.

L'article 26 de la loi sur la lettre de change, en faisant suivre même les

effets compris dans un crédit ouvert, par l'hypothèque garantissant le crédit, n'a pris aucune mesure pour rester dans les règles de la publicité immobilière.

La proposition de loi pare à cette lacune.

Celui qui a ouvert le crédit est seul connu dans les registres de la conservation des hypothèques comme titulaire de l'hypothèque ; c'est à lui qu'il doit appartenir d'en disposer. Mais il faut permettre à celui qui, par la cession des effets, a acquis un droit à l'hypothèque, d'empêcher qu'elle ne disparaisse à son préjudice.

La proposition lui donne, à cet égard, un moyen d'une extrême simplicité. Il lui suffit d'une simple opposition en mains du conservateur. Cette opposition sera notifiée à celui qui a ouvert le crédit pour qu'il sache qu'il ne peut consentir de mainlevée ; elle contiendra élection de domicile dans l'arrondissement, pour rendre faciles les demandes en mainlevée de l'opposition.

§ 3.

On voit combien le système proposé rendra facile la mainlevée des hypothèques données pour sûreté des crédits ouverts ; elle se fera, sauf opposition, dans les mêmes conditions que celle des hypothèques données pour dettes déterminées.

Mais n'est-il pas à craindre qu'il y ait, contre les porteurs d'effets, abus du droit conservé au créancier, malgré la cession des effets ?

Il est probable qu'il ne sera presque jamais usé du droit d'opposition. Les porteurs s'en référeront au créancier, parce qu'en fait il est toujours le principal intéressé au maintien de l'hypothèque. Il ne faut pas perdre de vue que le créancier qui a endossé des effets, à lui remis par suite de l'ouverture de crédit, en reste garant vis-à-vis de son cessionnaire ; s'ils ne sont pas payés à l'échéance, il devra les lui rembourser et c'est par l'hypothèque qu'il en sera lui-même couvert. S'il se trouve pouvoir disposer du droit actuel du porteur, c'est toujours, dans la réalité, bien plus encore de ses propres droits et intérêts qu'il dispose.

Dans les prêts ordinaires sur hypothèque, cette sûreté réelle est la cause qui détermine à avancer les fonds. Il peut en être ainsi encore pour celui qui ouvre un crédit, parce qu'il peut s'assurer exactement que les avances qu'il fait rentrent dans le crédit. Il en est tout autrement pour ceux qui reçoivent des effets par l'endossement d'un créancier. Ils n'ont aucun moyen d'avoir la certitude que les effets qu'on leur remet font partie du crédit ouvert ; ce crédit peut être épuisé par d'autres avances et les effets peuvent même avoir été conventionnellement remis en dehors du crédit. C'est donc toujours la confiance personnelle qui domine. Cette confiance qui fait accepter les effets, soit sans vérification certaine qu'ils appartiennent bien au crédit, soit même souvent dans l'ignorance qu'une hypothèque y est attachée, fera, à bien plus forte raison, considérer que l'intérêt du créancier

est une garantie suffisante qu'il ne renoncera pas à l'hypothèque avant l'extinction des dettes dont elle est la sûreté.

Il est donc très probable qu'il ne sera fait qu'un usage très rare du droit d'opposition, parce qu'il sera considéré comme superflu de l'exercer ; mais, quoi qu'il en soit, il permettra aux porteurs d'effets de conserver la plénitude de la garantie qu'ils possèdent aujourd'hui.

§ 4.

Il n'est pas sans intérêt d'apprécier, au point de vue des principes rationnels du droit, les dispositions de notre loi en vertu desquelles les garanties réelles suivent les effets de commerce.

Aux termes de l'article 1692 du Code civil. « la vente ou cession d'une » créance comprend les accessoires de la créance, tels que caution, privi- » lège et hypothèque. »

C'est par application de ce principe que l'article 26 de la loi du 20 mai 1872 porte que « la propriété d'une lettre de change » (et aussi, par l'assimilation de l'article 83, d'un billet à ordre) « se transmet par endosse- » ment, avec les garanties hypothécaires qui y sont attachées. »

Cette disposition, en tant qu'elle s'applique à l'hypothèque donnée pour une lettre de change ou un billet à ordre déterminé, est conforme aux principes généraux du droit des obligations, mais elle déroge au principe de la publicité des droits réels hypothécaires et spécialement à l'article 5 de la loi du 16 décembre 1851 sur la publicité des cessions de créances. Cette dérogation, qui ne constitue rien d'illogique, pourrait donner lieu à des difficultés pratiques quant aux mainlevées et aux purges ; mais l'hypothèque des lettres de change et des billets à ordre déterminés est si rare en pratique, qu'il y a peu d'intérêt à s'en occuper. On remarquera du reste que, quant à la mainlevée, la difficulté n'est pas la même que lorsqu'il y a ouverture de crédit, parce que la production de l'effet déterminément garanti permet au titulaire de l'hypothèque de justifier de sa qualité.

Mais quand on est en présence d'effets créés par suite d'une ouverture de crédit hypothécaire, est-il bien possible de considérer encore que l'on est sous la disposition générale de l'article 1692 du Code civil ? Est-il bien vrai que l'hypothèque est attachée aux effets et qu'elle doit les suivre ?

La réponse négative à cette question résulte de l'article 80 de la loi hypothécaire et des principes mêmes sur lesquels il repose.

Il est admis comme principe absolu qu'une hypothèque ne peut exister que s'il existe une créance qu'elle garantit. Or, l'article 80 porte que « l'hypo- » thèque donnée pour un crédit ouvert, prend rang à la date de son inscrip- » tion, sans égard aux époques successives de la délivrance des fonds. »

La conséquence nécessaire de cette disposition est que l'hypothèque ne garantit pas la délivrance des fonds, et j'ajoute, ni les effets remis, si elle se fait contre des effets, car si elle s'attachait aux effets, elle ne pourrait exister qu'aux époques où ils sont créés ou endossés.

Que garantit-elle donc? Le crédit ouvert, ce qui est tout différent. La théorie de la loi est celle-ci : quand le créancier s'engage à fournir des fonds au débiteur, celui-ci s'engage au même moment à les lui rembourser ; c'est cette obligation générale du débiteur que l'hypothèque garantit et non les remises spéciales de fonds ; celles-ci ne sont que les conditions de l'obligation générale qui, en s'accomplissant, la font exister rétroactivement dès l'instant où elle a été prise, c'est-à-dire lors du contrat.

S'il en est ainsi, et la logique l'exige, l'hypothèque ne peut suivre les effets, et c'est par une disposition tout exceptionnelle que le deuxième paragraphe de l'article 26 assimile les effets imputables sur une ouverture de crédit hypothécaire à des effets directement garantis par hypothèque.

Mais s'il y a ainsi dans la loi un vice de logique, il n'y a guère dans le résultat qui en dérive que ce qu'exige la situation.

Supposons que, comme les principes le veulent, on décide que l'hypothèque reste attachée au crédit et ne suive pas les effets, qu'arrivera-t-il en cas d'insolvabilité du créancier et du débiteur?

Le porteur aura intérêt à produire aux deux masses du créancier et du débiteur pour être admis dans chacune pour toute sa créance (art. 537, C. comm.). Le créancier qui n'aura pas payé avant la faillite n'aura aucun recours du chef des dividendes qu'il répartira (art. 558, C. comm.). Le résultat sera par suite l'évanouissement complet de l'hypothèque. Pour éviter cette conséquence, la faillite du créancier aurait tout intérêt à payer intégralement le porteur de l'effet ; elle en ferait figurer le montant dans le solde du crédit, et s'en ferait rembourser par le produit de l'immeuble hypothéqué ; elle diminuerait ainsi son passif du montant de l'effet qui, sans cela, le grèverait sans recours. Mais le résultat alors ne serait pas autre, en fait, que celui que l'on obtient en déclarant l'hypothèque attachée à l'effet négocié.

On voit ainsi que si l'article 26 de la loi sur la lettre de change ne concorde pas théoriquement avec l'article 80 de la loi hypothécaire, on devrait, si on en voulait redresser l'expression, en consacrer la portée pratique par un autre texte.

Or, la formule de l'article 26 est simple, elle s'est appliquée sans difficulté. La formule nouvelle qu'il faudrait y substituer serait certainement compliquée, et l'on aurait à courir les hasards des controverses qu'un texte nouveau pourrait provoquer. Il est donc sage de ne pas innover.

Mais il est un point qu'il faut retenir de cet exposé : c'est que, en droit rationnel, l'hypothèque devrait rester sur le chef du créancier, sauf à organiser un système qui en assurerait le bénéfice au porteur de l'effet, et ce dans l'intérêt même du créancier. En reconnaissant au créancier le droit de donner mainlevée, sous certaines garanties pour le porteur des effets, on rentre donc dans la véritable théorie juridique. Une seule déviation en subsistera, et dans les mots seulement : le texte du second paragraphe de l'article 26 conservera, au grand avantage de la simplicité et de la pratique, l'affectation de l'hypothèque aux effets, au lieu de se borner à lui en assurer le bénéfice.

§ 5.

Quelques observations seulement sont utiles sur le texte même.

En conservant au créancier le droit de disposer de l'hypothèque, la proposition non seulement l'autorise à donner mainlevée, mais le maintient en la possession de l'hypothèque pour tous les actes qu'elle comporte; ainsi c'est à lui que peuvent se faire les significations relatives à la purge et il peut au besoin surenchérir.

Le créancier ne reste investi que du droit de disposer de l'hypothèque, et vis-à-vis des tiers seulement. Entre lui et le porteur des effets, la créance est transférée et les avantages de l'hypothèque qui y est attachée les suivent nécessairement. S'il s'agit notamment du droit, non de disposer de l'hypothèque, mais de se prévaloir de la créance hypothécaire, c'est-à-dire à la fois de la créance et de l'hypothèque, comme dans la production à une faillite, c'est le porteur des effets qui sera admis. Le créancier est du reste responsable vis-à-vis de ce dernier de la mainlevée qu'il donnerait au mépris de son droit; cette responsabilité n'engagera sans doute, en général, pas plus le créancier qu'il ne l'est déjà par l'endossement des effets; il est toutefois des cas où il en serait autrement, tel serait celui où le crédit aurait été réalisé en effets au porteur, ce à quoi il ne semble pas y avoir obstacle.

Le texte de l'article 80 ne prévoit que des avances de fonds. Il est cependant des cas très nombreux où le créancier s'engage à d'autres prestations. Il peut s'engager à fournir des marchandises, à faire un cautionnement, à garantir des effets, etc. Il a paru convenable de donner aux termes du texte proposé une étendue conforme à la portée vraie de l'article 80, et qui exclut toute idée de limitation aux crédits en avances de fonds.

§ 6.

Le paragraphe que je propose d'ajouter à l'article 80 de la loi hypothécaire ne doit régir que les ouvertures de crédit qui seront consenties après sa promulgation.

Il est nécessaire de parer par une disposition transitoire à la difficulté insoluble qui résulte de la législation actuelle pour les crédits déjà ouverts.

La disposition à prendre à cet égard se trouve indiquée par celles qui ont été adoptées dans la loi du 16 décembre 1851.

Le législateur a toujours le droit d'imposer certaines formalités comme condition de la conservation de droits; il doit alors impartir un délai suffisant pour qu'elles puissent être facilement remplies.

A peine de laisser de très nombreuses propriétés grevées d'une hypothèque sans objet, il faut que le mode d'en donner mainlevée indiqué par la proposition soit applicable aux ouvertures de crédit anciennes.

Il est proposé d'accorder aux porteurs d'effets qui voudraient s'opposer à

ce que le créancier donnât mainlevée, un délai de six mois pour former leur opposition.

De nombreux actes de mainlevée sont dès aujourd'hui faits. Il n'y aurait aucun avantage à les faire recommencer; il n'y en aurait non plus aucun à obliger à attendre pour donner des mainlevées d'hypothèques déjà existantes que le délai de six mois soit expiré.

La dernière disposition de la proposition de loi règle ces points.

§ 7.

Tels sont, Messieurs, les motifs qui me paraissent justifier la proposition que j'ai l'honneur de vous soumettre.

La nécessité de ne pas tarder à mettre fin à une situation qui compromet des intérêts importants m'a engagé à éliminer tout ce qui n'est point indispensable à une solution.

La matière à laquelle cette proposition se rattache provoque cependant un examen plus étendu.

Le contrat d'ouverture de crédit semble n'avoir été introduit dans la pratique que pour permettre de secouer le joug du principe qu'une hypothèque est nécessairement l'accessoire d'une créance sans laquelle elle ne peut exister. On est parvenu, en imaginant cette obligation générale, censée prise par le créancier au moment où le créancier s'engage envers lui, à faire exister une hypothèque au moment où, dans la réalité, il n'existe point de dette, et à la faire flotter ensuite de dettes en dettes successives.

Il y a là une combinaison aussi ingénieuse en théorie que féconde en pratique; elle constitue un de ces faits de la jurisprudence progressive qu'un éminent magistrat signalait, en l'approuvant, à l'attention de la cour suprême. On peut dire qu'il y a eu conquête de la jurisprudence sur la loi, mais la loi.

N'y a-t-il pas lieu d'examiner si ce principe que l'hypothèque est nécessairement un droit accessoire est imposé non seulement par la tradition, mais encore par une impérieuse exigence de la raison?

On a toujours distingué un droit de son exercice. Un droit peut exister actuellement, même quand il n'y a pas matière à l'exercer; ainsi un droit de percevoir des fruits existe, même quand il n'y a pas de fruits.

Pourquoi ne pourrait-on concevoir l'hypothèque avant toute dette? Celui à qui elle serait consentie aurait le droit de se faire payer sur le bien, jusqu'à concurrence de la somme fixée, les dettes qui seraient contractées envers lui par le constituant hypothèque dans les conditions déterminées; il exercerait ce droit quand les dettes seraient contractées.

Il y aurait là une grande simplification et les difficultés qui naissent de la détermination de l'engagement à prendre par le créancier seraient écartées.

Un autre point mériterait d'être étudié : le mode de constituer des obligations hypothécaires au porteur.

La législation actuelle les considère-t-elle comme possibles?

En déclarant que l'hypothèque suit la lettre de change et le billet à ordre, la loi rend ces effets hypothécaires. D'autre part, elle permet l'endossement en blanc et aussi semble-t-il le billet à ordre en blanc, ce qui est l'effet au porteur. Mais une grave difficulté existe : l'hypothèque exige un titulaire inscrit sur les registres des conservateurs; qui sera ce titulaire, pouvant donner mainlevée et recevoir ou faire les actes relatifs à la purge?

La proposition de loi comble cette lacune pour le cas d'ouverture de crédit, et il semble que rien ne s'opposerait à ce que, par ce moyen, les fonds étant fournis contre obligations au porteur, on ne réalisât de véritables cédules hypothécaires au porteur, dont toutefois la garantie réelle resterait, sauf opposition, en la puissance du créancier. Mais si la solvabilité de celui-ci est hors de doute, s'il s'agit, par exemple, d'un puissant établissement de crédit, le résultat sera atteint, parce qu'il y aura sécurité complète que l'hypothèque sera conservée aux porteurs.

Il appartient à la doctrine et à la jurisprudence d'apprécier les conséquences de la proposition de loi dans cet ordre d'idées. L'indication qui est ici donnée à cet égard n'a d'autre portée que de montrer combien il resterait peu à faire pour atteindre complètement un résultat que l'on a cherché longtemps.

Ce n'est que parce que la pratique ne réclame pas cette mesure que la disposition de la proposition de loi n'est point étendue à l'hypothèque des effets déterminés. Si cette extension se faisait, ce qui est sans difficulté, il suffirait d'autoriser le visa des titres à la conservation des hypothèques, d'exiger leur production pour les radiations, et de permettre la consignation de ce qui est afférent aux titres qui ne se présentent pas pour que le système des titres au porteur hypothécaires soit réalisé simplement et complètement.

Mais ces réformes sont l'œuvre du temps. Il n'est demandé à la Chambre, par la proposition de loi, que de remédier à une évidente lacune des lois en vigueur.

EUDORE PIRMEZ.



PROPOSITION DE LOI.

La disposition suivante est ajoutée à l'article 80 de la loi du 16 décembre 1851 :

« Celui qui a ouvert le crédit conserve vis-à-vis des tiers le droit de disposer de l'hypothèque, même si les avances qu'il a faites ou les engagements qu'il a pris sont représentés par des effets qui ont été négociés. Il donne valablement mainlevée si le porteur n'a fait à la conservation des hypothèques et ne lui a notifié une opposition contenant élection de domicile dans l'arrondissement. »

DISPOSITION TRANSITOIRE.

La disposition qui précède sera applicable aux ouvertures de crédit antérieures à la présente loi six mois après sa promulgation.

Les mainlevées déjà données ou qui seront données pendant ces six mois pourront recevoir leur effet après cette époque, s'il n'y a opposition.

EUDORE PIRMEZ.
