

Chambre des Représentants

SESSION 1961-1962.

13 MARS 1962.

PROPOSITION DE LOI

relative à l'engagement de ne pas aliéner
ni hypothéquer.

DEVELOPPEMENTS

MESDAMES, MESSIEURS,

Certains organismes de crédit, privés ou semi-publics, font actuellement usage dans les rapports avec leurs emprunteurs d'une forme de garantie qui consiste dans l'engagement pris par ces derniers de ne pas aliéner ou hypothéquer certains biens.

Le mécanisme de l'engagement est très souple. Il se satisfait généralement d'un simple acte sous seing privé, dont le coût est pratiquement inexistant. Il est favorablement accueilli par les parties en présence. Ce moyen répond à deux revendications majeures des petites et moyennes entreprises, à savoir : le développement du crédit et la réduction de son coût.

Or, le coût de l'argent emprunté se révèle excessif dans la mesure où la constitution de garanties réelles entraîne des frais considérables. Ceux-ci sont d'autant plus élevés, toutes proportions gardées, que les crédits sont moins importants. Par là même, une foule de besoins modestes se trouvent, en quelque sorte, pénalisés.

L'actuelle utilisation du système de l'engagement de ne pas aliéner ou hypothéquer présente toutefois trois inconvénients majeurs :

— L'absence de toute publicité appropriée laisse les tiers dans l'ignorance des engagements pris par les promettants avec lesquels ils peuvent contracter.

— Il paraît n'exister aucune sanction efficace; le créancier bénéficiaire est donc sans recours en cas de violation de son engagement par le promettant.

— La forme actuelle de simple engagement privé semble difficilement conciliable avec un des attributs du droit de propriété dans la mesure où sont frappés d'indisponibilité les biens qui en font l'objet.

Kamer van Volksvertegenwoordigers

ZITTING 1961-1962.

13 MAART 1962.

WETSVOORSTEL

betreffende de verbintenis niet te vervreemden
noch met hypotheek te bezwaren.

TOELICHTING

DAMES EN HEREN,

Sommige particuliere of half-openbare kredietinstellingen maken tegenwoordig, in hun betrekkingen met geldopnemers, gebruik van een soort waarborg die bestaat in de door deze laatste aangegane verbintenis sommige goederen niet te vervreemden noch met hypotheek te bezwaren.

Het mechanisme van de verbintenis is zeer soepel. Hier toe volstaat doorgaans een eenvoudige onderhandse akte, waarvan de kosten praktisch onbeduidend zijn. Het systeem wordt gunstig onthaald door de belanghebbende partijen. Dat middel beantwoordt trouwens aan twee belangrijke eisen van de kleine en middelgrote bedrijven, te weten : de uitbreiding van het krediet en de vermindering van de kostprijs ervan.

De prijs, nu van het geleende geld blijkt buitensporig te zijn voor zover het vestigen van zakelijke waarborgen aanzienlijke kosten met zich brengt. Deze zijn naar verhouding hoger naarmate het krediet minder belangrijk is. Daardoor worden, tal van behoeften van gering belang in zekere zin gestraft.

Het thans gebruikte stelsel, bestaande in de verbintenis niet te vervreemden noch met hypotheek te bezwaren, levert nochtans drie grote nadelen op :

— De afwezigheid van elke gepaste publiciteit laat derden in de onwetendheid over de door de promettanten, met wie zij overeenkomsten kunnen sluiten, vroeger aangegane verbintenissen.

— Er schijnt geen enkele doeltreffende sanctie te bestaan; de rechthebbende schuldeiser heeft dus geen verhaal in geval van schending van de verbintenis door de promettant.

— De huidige vorm van eenvoudige private verbintenis schijnt moeilijk verenigbaar te zijn met een van de attributen van het eigendomsrecht voor zover de goederen, die er het voorwerp van uitmaken met onbeschikbaarheid zijn bezwaard.

Le Centre National pour l'Expansion Economique des Petites et Moyennes Entreprises a eu son attention attirée par la question de l'engagement de ne pas aliéner ou hypothéquer certains biens. Il a chargé sa Commission « Financement » présidée par le professeur Quaden de la Faculté de Droit de l'Université de Liège d'en étudier les diverses incidences. Cette commission a, notamment, examiné l'avant-projet de loi en cette matière dû à M. Priem, Directeur à la Caisse Nationale de Crédit Professionnel. Elle l'a remanié à certains égards. C'est le texte remanié par la Commission « Financement » du Centre National pour l'Expansion Economique des Petites et Moyennes Entreprises que notre proposition de loi fait sienne.

Elle pallie les inconvénients signalés ci-dessus par la possibilité d'une information des tiers; par la prévision d'une sanction efficace; par une disposition légale qui écartera le reproche d'illégalité.

L'objet de l'engagement de ne pas aliéner ou hypothéquer s'applique à des immeubles, navires et bateaux sur lesquels s'exercent des droits de propriété ou des démembrements du droit de propriété. La proposition de loi ne distingue pas entre les personnes physiques et les personnes morales ni selon que les biens ou les droits sont possédés privativement ou indivisément.

L'engagement ne vise pas les nantissements, parce que cette forme de sûreté ne s'applique pas aux biens visés.

La proposition de loi ne vise pas les immeubles par destination ou par incorporation. S'il ne s'exerce sur ces biens aucun privilège, l'engagement pris par le débiteur les comprendra nécessairement. Il s'agit là de l'application d'une règle de droit commun. Mais les nécessités de la pratique peuvent imposer cette solution dans les cas où le crédit couvert par l'engagement est destiné à l'acquisition de matériel d'équipement.

En revanche, s'il s'exerce un privilège sur les objets immobilisés — pratiquement ce ne peut être que celui du fournisseur de biens d'équipements — aucun conflit n'est à craindre. En effet, l'engagement n'est destiné à conférer au créancier bénéficiaire aucun avantage particulier, aucune cause de préférence. Dès lors, la préférence ira au fournisseur. La proposition de loi ne porte donc atteinte à aucun droit existant.

Le raisonnement vaut également en cas de constitution d'hypothèque, le privilège prime l'hypothèque, la sûreté du fournisseur ne risque donc pas d'être mise en cause.

Ces principes sont évidents et s'ils ne sont pas explicitement énoncés, c'est dans l'intention et le désir de ne porter nulle atteinte à notre système de sûretés traditionnelles.

Cet exposé met en évidence deux intentions majeures de la présente proposition de loi : d'une part, consacrer par une disposition légale des actes devenus fréquents dans le domaine du fonctionnement du crédit et, d'autre part, créer par là-même un climat propice de confiance qui confère au bailleur de capitaux une sécurité sur les garanties qui lui sont octroyées et qui accorde à nos petites et moyennes entreprises le bénéfice légal d'un système souple qui doit leur permettre d'obtenir les crédits, souvent modestes, conditionnant leur adaptation à une économie sans cesse modifiée.

De aandacht van het Nationaal Centrum voor Economische Expansie van de Kleine en Middelgrote Bedrijven werd getrokken door het vraagstuk van de verbintenis sommige goederen niet te vervreemden of met hypotheek te bezwaren. Het heeft zijn commissie « Financiering », voorgedragen door professor Quaden van de Rechtsfaculteit van de Universiteit te Luik, ermee belast diverse gevolgen ervan te bestuderen. Deze commissie heeft, namelijk, het voorontwerp van wet terzake onderzocht, dat werd opgemaakt door de heer Priem, directeur van de Nationale Kas voor Beroepskrediet. Zij heeft het op zekere punten gewijzigd en het is de door de commissie « Financiering » van het Nationaal Centrum voor Economische Expansie van de Kleine en Middelgrote Bedrijven gewijzigde tekst die in ons wetsvoorstel is overgenomen.

Het vangt de hierboven aangestipte bezwaren op door de mogelijkheid van informatie van derden; door het bepalen van een doelmatige straf; door een wetbepaling waardoor het verwijt van onwettelijkheid zal worden afgewend.

De verbintenis niet te vervreemden of met hypotheek te bezwaren geldt voor onroerende goederen, schepen en boten, waarop eigendomsrechten of verdelingen van het eigendomsrecht worden uitgeoefend. Het wetsvoorstel maakt geen onderscheid tussen de natuurlijke personen en de rechtspersonen noch naargelang het bezit van de goederen of rechten privaat of onverdeeld is.

De verbintenis geldt niet de pandgevingen, omdat deze vorm van zekerheid niet toepasselijk is op bedoelde goederen.

Het wetsvoorstel bedoelt de onroerende goederen niet door bestemming of door incorporatie. Indien geen voorrecht op deze goederen wordt uitgeoefend, zal de door de schuldenaar aangegane verbintenis deze noodzakelijk omvatten. Het geldt hier de toepassing van een regel van gemeen recht. Maar volgens praktische noodwendigheden kan die oplossing zich opdringen in de gevallen waarin het door de verbintenis gedekte krediet bestemd is voor de aankoop van uitrustingsmaterieel.

Indien, daarentegen, een voorrecht op de onroerend gemaakte voorwerpen wordt uitgeoefend — het kan praktisch maar dat van de leverancier van de uitrustingsgoederen zijn — is geen geschil te vrezen. De verbintenis is inderdaad niet bestemd om aan de rechthebbende schuldeiser een bijzonder voordeel, een reden tot voorrang toe te kennen. De voorrang gaat dan ook, naar de leverancier. Het wetsvoorstel benadeelt dus geen bestaande recht.

Die redenering geldt ook bij vestiging van hypotheek : het voorrecht gaat vóór de hypotheek, de zekerheid van de leverancier loopt dan ook geen gevaar.

Die beginselen zijn klaar en indien ze niet uitdrukkelijk worden vermeld, is zulks met de bedoeling en overeenkomstig de wens geen inbreuk te maken op ons stelsel van traditionele zekerheden.

In deze uiteenzetting worden de twee hoofde bedoelingen van het wetsvoorstel in het licht gesteld : aan de ene kant, door een wetbepaling kracht geven aan akten die inzake kredietverlening frequent zijn geworden, en, aan de andere kant, een gunstige sfeer van vertrouwen scheppen die de geldschietster een zekerheid geeft op waarborgen die hem toegekend worden en waardoor onze kleine en middelgrote ondernemingen het wettelijk genot bekomen van een soepel stelsel dat het hun mogelijk moet maken de dikwijls geringe kredieten te bekomen, die nodig zijn voor hun aanpassing aan een steeds wisselende economie.

PROPOSITION DE LOI

Article premier.

Les dispositions ci-après sont insérées entre le chapitre VIII et le chapitre IX de la loi du 16 décembre 1851 sur les privilèges et hypothèques, dont elles constituent le chapitre VIIIbis sous l'intitulé suivant : *De l'engagement de ne pas aliéner ni hypothéquer.*

§ 1. — A la garantie des engagements contractés par eux envers les organismes visés au § 6 de l'article 1^{er} de la présente loi, les propriétaires d'immeubles situés en Belgique ou de navires et bateaux immatriculés en Belgique peuvent s'obliger à ne pas les aliéner entre vifs ni les hypothéquer.

§ 2. — L'engagement peut être constaté par acte authentique ou sous seing privé.

L'acte contient, à peine de nullité :

1^o) la dénomination sociale et le siège social de l'organisme bénéficiaire de l'engagement;

2^o) les nom, prénoms, profession et domicile, la dénomination sociale et le siège social du promettant;

3^o) l'indication spéciale de la nature et de la situation de chacun des biens que le promettant s'engage à ne pas aliéner ni hypothéquer;

4^o) la durée de l'engagement;

5^o) le montant du crédit ou du prêt consenti.

§ 3. — L'engagement est rendu public par l'inscription qui en est faite, à la requête de la partie la plus diligente, au bureau de la conservation des hypothèques dans le ressort duquel les biens sont situés ou immatriculés.

L'inscription est faite sur présentation de trois expéditions ou de trois originaux de l'acte d'engagement.

Le conservateur remet au requérant deux des expéditions ou deux des originaux. Il y certifie avoir fait l'inscription dont il indique la date, le volume et le numéro d'ordre. Il conserve une des expéditions ou l'autre original de l'acte.

§ 4. — La durée de l'engagement est fixée par les parties, sans pouvoir dépasser cinq ans. Toute stipulation d'un délai plus long est nulle de plein droit, et l'engagement réduit d'office à la durée autorisée. En aucun cas, la durée de l'engagement ne peut s'étendre au-delà du moment où le promettant se sera libéré envers l'organisme créancier.

La durée de l'inscription ne peut dépasser celle de l'engagement lui-même.

§ 5. — A l'expiration du délai de validité de l'inscription, celle-ci est rayée d'office par le conservateur des hypothèques.

Elle peut encore être rayée ou réduite du consentement des parties, ou en vertu d'un jugement ayant acquis l'autorité de la chose jugée, ou en vertu d'un jugement ou d'une ordonnance déclarés exécutoires nonobstant opposition ou appel. En ce cas, le requérant dépose, au bureau du conservateur, soit une expédition ou un original de l'acte portant

WETSVOORSTEL

Eerste artikel.

De hiernavolgende bepalingen worden ingevoegd tussen hoofdstuk VIII en hoofdstuk IX van de wet van 16 december 1851 op de voorrechten en hypotheeken, waarvan zij hoofdstuk VIIIbis uitmaken, onder volgende titel : *Verbintenis niet te vervreemden noch met hypotheek te bezwaren.*

§ 1. — Tot waarborg van de door hen tegenover de in § 6 van artikel 1 van deze wet bedoelde organismen aangegane verbintenissen, mogen de eigenaars van in België gelegen onroerende goederen of van in België ingeschreven schepen en boten er zich toe verbinden ze niet onder de levenden te vervreemden noch met hypotheek te bezwaren.

§ 2. — De verbintenis kan vastgesteld worden bij authentieke of onderhandse akte.

Op straffe van nietigheid vermeldt de akte :

1^o) de firmanaam en de maatschappelijke zetel van het door de verbintenis begunstigde organisme;

2^o) de naam, de voornamen, het beroep en de woonplaats, de firmanaam en de maatschappelijke zetel van de promettant;

3^o) de bijzondere vermelding van de aard en van de ligging van elk goed waarvoor de promettant de verbintenis aangaat het niet te vervreemden noch met hypotheek te bezwaren.

4^o) de duur van de verbintenis;

5^o) het bedrag van het krediet of van de toegestane lening.

§ 3. — De verbintenis wordt openbaar gemaakt door de inschrijving ervan, op verzoek van de meest gerede partij, in het hypotheekkantoor van het ambtsgebied waar de goederen gelegen of ingeschreven zijn.

De inschrijving wordt gedaan op overlegging van drie uitgiften of drie originelen van de akte van verbintenis.

De hypotheekbewaarder geeft aan de verzoeker twee van de drie uitgiften of twee van de originelen af. Hij bevestigt erin dat hij de inschrijving, waarvan hij de datum, de omvang en het voegnummer vermeldt, heeft gedaan. Hij bewaart een van de uitgiften of het andere origineel van de akte.

§ 4. — De duur van de verbintenis wordt bepaald door partijen zonder dat ze vijf jaar mag te boven gaan. Iedere bepaling van een langere termijn is van rechtswege nietig en de verbintenis wordt ambtshalve op de toegestane duur teruggebracht. In geen enkel geval kan de duur van de verbintenis gelden tot na het ogenblik waarop de promettant zich ten opzichte van de kredietinstelling van zijn verplichting heeft bevrijd.

De duur van de inschrijving mag die van de verbintenis zelf niet overschrijden.

§ 5. — Na verloop van de geldigheidsduur van de inschrijving wordt deze ambtshalve door de hypotheekbewaarder doorgehaald.

Zij kan ook worden doorgehaald of verminderd krachtens de toestemming van partijen ofwel krachtens een vonnis dat in kracht van gewijsde is gegaan ofwel krachtens een vonnis of een beschikking uitvoerbaar verklaard niettegenstaande verzet of beroep. In dit geval deponeert de verzoeker ten kantore van de hypotheekbewaarder, ofwel

consentement des parties intéressées, soit l'expédition du jugement ou de l'ordonnance.

Le mandat à l'effet de procéder à l'inscription ou à sa radiation peut être donné par acte sous seing privé. Il doit être exprès.

§ 6. — Les organismes visés sont désignés par arrêté royal pris en exécution de la présente loi.

§ 7. — Sont annulables, à la demande de l'organisme envers lequel l'engagement a été souscrit, les actes d'aliénation entre vifs et de constitution d'hypothèques, consentis au profit de tout tiers par le promettant, en violation de son engagement et à dater de l'inscription de celui-ci.

L'action en nullité doit être introduite au plus tard six mois après l'expiration du délai de validité de l'inscription.

§ 8. — Les biens désignés à l'engagement peuvent être saisis et réalisés judiciairement à la requête de tous créanciers poursuivants.

Art. 2.

La disposition ci-après prend place à l'article 159 de l'arrêté royal du 30 novembre 1939 contenant le code des droits d'enregistrement, d'hypothèque et de greffe, dont elle constitue le n° 10 :

« Les engagements contractés par les propriétaires d'immeubles situés en Belgique ou de navires et bateaux immatriculés en Belgique, de ne pas les aliéner entre vifs ni hypothéquer. »

20 février 1962.

een uitgifte of een origineel van de akte houdende toestemming van de betrokken partijen, ofwel de uitgifte van het vonnis of van de beschikking.

De last tot inschrijving of doorhaling kan bij onderhandse akte gegeven worden. Hij moet uitdrukkelijk gegeven worden.

§ 6. — De bedoelde instellingen worden aangewezen bij koninklijk besluit genomen ter uitvoering van deze wet.

§ 7. — Zijn vernietigbaar ten verzoeken van de instelling, tegenover welke de verbintenis werd aangegaan, de akten van vervreemding onder de levenden of van vestiging van hypotheek, door de promettant toegestaan ten voordele van iedere derde, met schending van zijn verbintenis en vanaf de inschrijving ervan.

De vordering tot nietigverklaring moet uiterlijk zes maanden na verloop van de geldigheidsduur van de inschrijving worden ingesteld.

§ 8. — De in de verbintenis vermelde goederen kunnen in beslag genomen worden en door de rechter verkocht ten verzoeken van alle vervolgende schuldeisers.

Art. 2.

Onderstaande bepaling wordt als 10° ingevoegd in artikel 159 van het koninklijk besluit van 30 november 1939 houdende het Wetboek van registratie-, hypotheek- en griffierechten :

« De verbintenissen aangegaan door eigenaars van in België gelegen onroerende goederen of in België ingeschreven schepen deze niet te vervreemden onder de levenden noch met hypotheek te bezwaren ».

20 februari 1962.

G. CUDELL,
M.-A. PIERSON,
R. DREZE,
L. RADOUX.