

Chambre des Représentants

Kamer der Volksvertegenwoordigers

17 MARS 1949.

PROPOSITION DE LOI

portant modification aux dispositions des lois des 16 décembre 1851 et 10 octobre 1913 et relatives au privilège de l'entrepreneur.

DEVELOPPEMENTS

MESDAMES, MESSIEURS,

Le privilège de l'entrepreneur et de l'architecte se rattache à une idée de justice qui est à la base de notre législation sur les privilèges mobiliers et sur les privilèges immobiliers : lorsqu'une chose existant dans le patrimoine d'un débiteur doit son existence à un créancier déterminé, soit parce qu'il l'y a fait entrer soit parce qu'il l'a conservée, soit parce qu'il l'a améliorée, ce créancier doit être préféré à tous autres, sur le prix de la chose, pour le recouvrement des dépenses par lui faites en vue d'accroître ou de conserver le patrimoine du débiteur.

En matière mobilière, la simple affirmation dans la loi de l'existence de ce privilège suffit pour en assurer le respect.

En matière immobilière une mesure de publicité s'impose dans le cadre de notre régime foncier. Aux termes de l'article 29 de la loi hypothécaire du 16 décembre 1851 « entre les créanciers, les privilèges ne produisent d'effet à l'égard des immeubles qu'autant qu'ils sont rendus publics par inscription sur le registre du Conservateur des hypothèques à l'exception des privilèges de frais de Justice ».

Cette mesure est requise pour la sécurité des transactions immobilières; il faut que l'acquéreur d'un immeuble ou le bailleur de fonds qui se fait consentir une hypothèque

17 MAART 1949.

WETSVOORSTEL

tot wijziging van de bepalingen van de wetten van 16 December 1851 en 10 October 1913 en betreffende het voorrecht van de aannemer.

TOELICHTING

MEVROUWEN, MIJNE HEREN,

Het voorrecht van de aannemer en van de architect houdt verband met een rechtvaardigheidsidee die ten grondslag ligt aan onze wetgeving op de voorrechten op roerende en onroerende goederen: wanneer een in het vermogen van een schuldenaar bestaande zaak haar bestaan aan een bepaalde schuldeiser te danken heeft, hetzij bij die zaak in het vermogen heeft ingevoegd, hetzij hij ze heeft bewaard, hetzij hij ze heeft verbeterd, heeft die schuldeiser op de prijs van de zaak de voorkeur op alle andere om de door hem gedane uitgaven tot vermeerdering of bewaring van het vermogen van de schuldenaar te verhalen.

Inzake roerende goederen, volstaat de eenvoudige bevestiging in de wet van het bestaan van dit voorrecht om de naleving daarvan te verzekeren.

Inzake onroerende goederen dringt zich een maatregel van openbaarmaking op binnen het kader van ons stelsel betreffende het onroerend bezit, overeenkomstig het bepaalde bij artikel 29 van de hypotheekwet van 16 December 1851: « Onder de schuldeisers hebben, ten opzichte van de onroerende goederen, de voorrechten slechts gevolg, voor zover zij openbaar gemaakt worden, door inschrijving in de registers van de hypotheekbewaarder, met uitzondering van de voorrechten van de gerechtskosten ».

Die maatregel is vereist voor de zekerheid van de onroerende transacties: de verkrijger van een onroerend goed of de geldschietter die zich een hypotheek doet toestaan,

puisse traiter en toute confiance sur la foi de la situation apparente telle qu'elle résulte de la publicité hypothécaire et que, du moment où il a lui-même rendu son droit public par la voie de la transcription ou de l'inscription il ne puisse être évincé pour une cause que cette publicité ne lui a pas révélée.

En conséquence, si un entrepreneur veut, pour assurer le recouvrement du prix de l'entreprise, exercer un privilège sur l'immeuble qu'il construit ou transforme, il faut qu'il rende public, par la voie de l'inscription, le montant de sa créance.

Mais, dès que cette mesure de publicité est prise pour assurer la sécurité de transactions immobilières, la conservation et l'exercice du privilège de l'entrepreneur ne peuvent se heurter à des entraves que ne connaissent pas les privilèges immobiliers de même nature.

Or, c'est ici l'erreur commise par le législateur de 1851.

Au lieu de se borner à prescrire la mesure de publicité qui doit avertir le tiers, il a subordonné cette formalité à une procédure totalement inutile dans la majorité des cas, à une procédure qui a la prétention — vaine, d'ailleurs — de résoudre anticipativement des difficultés qui ne sont susceptibles de se présenter que dans l'éventualité lointaine où le propriétaire se laisse exécuter et que tous les créanciers inscrits interviennent à un ordre pour le règlement de leurs créances. Et, pratiquement, il a rendu inefficace le privilège qu'il entendait créer au profit des entrepreneurs et des architectes.

C'est ce que note fort justement dans les termes suivants un commentateur qui fait autorité en la matière :

« En pratique, lit-on dans Genin, « Traité des hypothèques et de la Transcription » n° 1057 (voy. également « Rép. pratique du Droit Belge », V°, Hypothèques n° 1057), on recourt peu au privilège de l'entrepreneur. L'entrepreneur craint, au surplus, de froisser son client, au début des travaux, par une mesure de défiance.

» En fait, d'ailleurs, c'est plutôt au cours de l'exécution des travaux que l'insolvabilité du propriétaire apparaît. Nous verrons plus loin ce que, à ce moment, l'entrepreneur peut encore faire pour sauver, en partie tout au moins, son privilège ».

Les complications et les frais proviennent: 1° de ce que deux procès verbaux d'expertise doivent être dressés, l'un avant le commencement des travaux, l'autre dans les 6 mois au plus de leur achèvement; 2° de ce que deux inscriptions successives sont prescrites en suite de ces procès-verbaux.

La rédaction de ceux-ci est, d'après la législation actuelle, une condition de l'existence même du privilège.

moet kunnen onderhandelen in volle vertrouwen op de zichtbare toestand zoals deze blijkt uit de hypothecaire openbaarheid en, van het oogenblik dat hij zelf zijn recht heeft openbaar gemaakt door de overschrijving of de inschrijving, hij niet meer uit zijn eigendom zou kunnen worden ontzet om een reden die door de openbaarmaking niet te zijner kennis was gebracht.

Indien, bijgevolg, een aannemer, met het oog op de verzekering van de terugvordering van de prijs van de aanneming, een voorrecht wil uitoefenen op het onroerend goed dat hij bouwt of verandert, moet hij het bedrag van zijn schuldvordering door de inschrijving openbaar maken.

Maar, van het oogenblik dat die maatregel van openbaarheid genomen wordt met het oog op de zekerheid van de onroerende transacties, mag het niet gebeuren dat de bewaring en de uitoefening van het voorrecht van de aannemer op hinderpalen stoot welke de onroerende voorrechten van dezelfde aard niet kennen.

Welnu, hier ligt juist de vergissing van de wetgever van 1851.

In plaats van er zich er toe te beperken de maatregel van de openbaarheid ter waarschuwing van de derde voor te schrijven, heeft hij die formaliteit ondergeschikt gemaakt aan een in de meeste gevallen totaal nutteloze rechtspleging die — tevergeefs overigens — bij voorbaat moeilijkheden wil oplossen die zich slechts kunnen voordoen in de verre mogelijkheid dat de eigenaar zich laat executeren, en al de ingeschreven schuldeisers voor de regeling van hun schuldvorderingen op de lijst van rangregeling komen. Practisch heeft hij aan het voorrecht dat hij ten behoeve van de aannemers en de architecten wilde tot stand brengen elke uitwerking ontnomen.

Dit wordt overigens heel terecht door een ter zake gezaghebbend commentator opgemerkt in volgende bewoordingen :

« Practisch, leest men in Genin, « Traité des hypothèques et de la transcription », n° 1057 (Zie ook « Rép. pratique du Droit belge », V°, Hypothèques, n° 1057), neemt men weinig zijn toevlucht tot het voorrecht van de aannemer. De aannemer vreest, bovendien, bij de aanvang der werken zijn klant door een maatregel van wantrouwen te krenken.

» In feite, overigens, is het veeleer tijdens de uitvoering van de werken dat de insolventie van de eigenaar blijkt. Wij zullen verder zien wat de aannemer op dat oogenblik nog kan doen om, gedeeltelijk ten minste, zijn voorrecht te redden. »

De verwickelingen en de kosten vloeien voort uit: 1° het feit dat twee processen-verbaal van expertise moeten worden opgesteld, het ene vóór de aanvang van de werken, het tweede binnen ten hoogste 6 maanden na de voltooiing der werken; 2° het feit dat, tengevolge van die twee processen-verbaal, twee achtereenvolgende inschrijvingen zijn voorgeschreven.

Volgens de tegenwoordige wetgeving is de redactie daarvan een voorwaarde van het bestaan zelf van het voorrecht.

Or, ces procès verbaux sont complètement inutiles lorsque la construction est faite sur un terrain nu, car, dans cette hypothèse, il est toujours facile de déterminer ce que le patrimoine du propriétaire doit à l'industrie de l'entrepreneur.

Ils ont aussi pour objet, il est vrai, de fixer la plus-value que les travaux ont donnée aux biens.

Mais cette mesure est vaine, puisque dans le système même de la loi, ce n'est pas la plus-value existant lors de l'achèvement des travaux qui sera prise en considération, mais la plus-value existant à l'époque de l'aliénation de l'immeuble et résultant des travaux qui y ont été faits (art. 27, dernier alinéa, I, loi du 16 décembre 1851).

Au surplus au jour de l'aliénation de l'immeuble, quelle sera, compte tenu des acomptes reçus, la créance de l'entrepreneur ?

Dans le fond des choses ce que veut la loi, c'est fixer comme limite au privilège, la plus-value dont bénéficient les créanciers antérieurement inscrits.

Idée incontestablement juste et qui doit être intégralement maintenue en tant que le privilège est opposable à ces créanciers car le droit qu'ils ont acquis sur l'immeuble doit être respecté.

Mais, conception inexacte dans les cas fréquent où il n'y a pas de créanciers antérieurement inscrits et que l'entrepreneur n'a à faire valoir ses droits que vis-à-vis de créanciers nouveaux qui n'ont fait inscrire leur droit que postérieurement à l'inscription du privilège de l'entrepreneur. Lorsque ces créanciers ont traité avec l'entrepreneur du fonds, ils ont connu le montant de la créance due à ce dernier. De quoi peuvent-ils se plaindre ? Pourquoi pourraient-ils discuter l'utilité des travaux qui ont engendré cette créance ? Lorsqu'ils trouvent inscrits avant eux, par exemple, le privilège du vendeur du bien, pourraient-ils soutenir que la créance du prix était excessive, que le bien dans l'état où il avait été vendu à leur débiteur ne valait pas le prix stipulé ? Evidemment non. Et pourquoi en serait-il différemment, en ce qui concerne une autre créance inscrite sur le bien du débiteur c'est-à-dire en ce qui concerne la créance de l'entrepreneur ?

Et puis, alors que l'expérience apprend que c'est bien plutôt au cours de l'exécution des travaux qu'au moment du contrat que s'avère l'utilité du privilège, pourquoi subordonner celui-ci à des formalités qui doivent être accomplies avant le commencement des travaux ? Pourquoi obliger l'entrepreneur à prendre une position défensive dès la première heure, alors qu'aucun danger encore ne paraît le menacer ? La seule chose qu'exige l'organisation de notre régime foncier c'est, d'une part, que l'entrepreneur rende sa créance publique dès l'instant où il veut qu'elle soit

Welnu, die processen-verbaal zijn volledig overbodig wanneer het gebouw wordt opgericht op een naakte grond, want, in die onderstelling, kan gemakkelijk bepaald worden wat het vermogen van de eigenaar verschuldigd is aan het werk van de aannemer.

Zij hebben weliswaar ook ten doel de meerwaarde vast te stellen welke de goederen door de werken hebben verkregen.

Maar die maatregel is vruchteloos, vermits, volgens de wet zelf, de op het oogenblik van de werken bestaande meerwaarde niet zal in aanmerking worden genomen, maar de meerwaarde die ten tijde van de vervreemding van het onroerend goed bestaat en uit de daaraan uitgevoerde werken voortkomt (art. 27, laatste alinea, I, van de wet van 16 December 1851).

Bovendien, welke schuldvordering zal de aannemer bezitten op de dag van de vervreemding van het onroerend goed, rekening gehouden met de reeds ontvangen voorschotten ?

In de grond van de zaak, wil de wet als grens aan het voorrecht vaststellen, de meerwaarde waaruit de vroeger ingeschreven schuldeisers voordeel zullen trekken.

Dit is een onbetwistbaar rechtvaardige opvatting, die volledig moet worden behouden in zover het voorrecht tegen die schuldeisers kan worden ingeroepen, want het recht dat zij op het onroerend goed hebben verworven moet worden geëerbiedigd.

Die opvatting is echter onjuist in de talrijke gevallen, dat er geen vroeger ingeschreven schuldeisers zijn, en dat de aannemer zijn rechten slechts moet doen gelden tegenover nieuwe schuldeisers die hun recht slechts na de inschrijving van het voorrecht van de aannemer hebben doen inschrijven. Wanneer die schuldeisers met de aannemer onderhandeld hebben over het vast goed, dan hebben zij kennis gekregen van het bedrag van de schuldvordering van deze laatste. Waarover kunnen zij zich dan beklagen ? Waarom zouden zij het nut van die werken, die de oorzaak zijn van die schuldvordering, kunnen betwisten ? Wanneer zij, bij voorbeeld, het voorrecht van de verkoper van het goed ingeschreven vinden, zouden zij dan kunnen beweren dat de schuldvordering van de prijs overdreven was, dat het goed in de staat waarin het aan hun schuldenaar werd verkocht, de bedongen prijs niet waard was ? Natuurlijk niet. En waarom zou het anders zijn wanneer het een andere op het goed van de schuldenaar ingeschreven schuldvordering betreft, dit wil zeggen wanneer het de schuldvordering van de aannemer betreft ?

Terwijl de ondervinding leert dat het nut van het voorrecht veeleer blijkt tijdens de uitvoering van de werken dan op het oogenblik van het sluiten van het contract zelf, waarom moet dit dan onderworpen worden aan formaliteiten die moeten worden vervuld vóór de aanvang van de werken ? Waarom de aannemer verplichten van het eerste oogenblik af een verdedigende houding aan te nemen, terwijl hem toch nog geen enkel gevaar schijnt te bedreigen ? Het enige wat de inrichting van ons stelsel betreffende onroerende goederen vereist, is, enerzijds, dat

opposable aux tiers — acquéreurs ou bailleurs de fonds — qui se feraient accorder des droits réels sur l'immeuble et, d'autre part, que la publicité donnée à son droit n'ait pas d'effet rétroactif et ne puisse en rien nuire aux droits précédemment acquis par les tiers.

*
**

Si, par rapport aux créanciers antérieurement inscrits, l'exercice du privilège doit être limité à la plus-value acquise par le bien au jour de sa réalisation, y-a-t-il lieu de tenter de régler anticipativement le montant de cette plus-value ?

Nous ne le pensons pas.

Une question analogue se présente pour le tiers détenteur d'un immeuble qui, en vertu de l'article 103 de la loi hypothécaire est en droit de retenir sur le prix de la réalisation de l'immeuble le montant de ses impenses et améliorations jusqu'à concurrence de la plus-value résultant de ces améliorations.

Les principes généraux du droit ont toujours suffi pour assurer les règlements entre les tiers détenteurs et les créanciers inscrits. Il sera de même en l'occurrence.

Ce sera à l'entrepreneur de déterminer le montant de la plus-value ou plutôt de l'excédent de prix qui est dû à son activité. Cette démonstration, il la fera toujours aisément lorsqu'il aura construit sur terrain nu. Dans les autres cas les moyens ordinaires de preuve suffiront généralement pour établir la plus-value. La seule chose qui importe c'est de donner à l'entrepreneur la faculté de faire fixer de concert avec les créanciers inscrits et avant le commencement des travaux, l'état dans lequel se trouve l'immeuble et la valeur de celui-ci. Il appréciera lui-même dans chaque cas l'opportunité du recours à cette mesure.

Telle est l'économie générale du projet.

Deux points restent à fixer : comment se prendra l'inscription. Quelle sera la durée de la validité de celle-ci ?

A. Bordereau d'inscription. — L'inscription sera requise au moyen de bordereaux en double contenant les indications prescrites par l'article 83 de la loi hypothécaire. L'entrepreneur y mentionnera notamment le montant de sa créance telle qu'elle résulte du contrat passé entre lui et le propriétaire avec indications sommaires des travaux exécutés ou à exécuter.

D'après le premier alinéa de l'article 83 celui qui requiert l'inscription présente au conservateur des hypothèques le titre authentique de l'acte qui donne naissance au privilège ou à l'hypothèque.

Mais cette règle n'est nullement absolue dans notre organisation hypothécaire.

de aannemer zijn schuldvordering openbaar zou maken van het oogenblik af dat hij wenst deze te kunnen invoeren tegen derden — kopers of geldschietters — die zich zakelijke rechten op het onroerend goed zouden doen toekennen en, anderzijds, dat de openbaarheid welke aan zijn recht wordt gegeven geen terugwerkende kracht zou hebben en geenszins zou kunnen schaden aan de vroeger door derden verworven rechten.

*
**

Indien, ten opzichte van de vroeger ingeschreven schuldeisers, de uitoefening van het voorrecht beperkt moet blijven tot de door het goed verworven meerwaarde op de dag van zijn tegeldemaking, is er dan reden om het bedrag van die meerwaarde bij voorbaat te bepalen ?

Wij geloven het niet.

Een soortgelijke vraag stelt zich voor de derde-bezitter van een onroerend goed die, op grond van artikel 103 van de hypotheekwet, er toe gerechtigd is op de prijs van de tegeldemaking van het onroerend goed het bedrag af te houden van zijn uitgaven en verbeteringen tot beloop van de meerwaarde voortvloeiend uit die verbeteringen.

De algemene grondbeginselen van het recht hebben steeds volstaan om de regelingen tussen derde-bezitters en de ingeschreven schuldeisers te verzekeren. Hetzelfde geldt voor het onderhavig geval.

Het zal de taak zijn van de aannemer het bedrag van de meerwaarde vast te stellen, of liever het prijsoverschot dat aan zijn werk te danken is. Wanneer hij op de naakte grond heeft gebouwd, zal hij dit bewijs steeds gemakkelijk kunnen leveren. In de overige gevallen, zullen over 't algemeen de gewone bewijsmiddelen volstaan om de meerwaarde vast te stellen. Van belang is alleen dat aan de aannemer het recht wordt gegeven om, in overleg met de ingeschreven schuldeisers en vóór de aanvang der werken, de staat van het onroerend goed en de waarde er van te doen vaststellen. Hij zal zelf, in ieder geval, oordelen of het wenselijk is zijn toevlucht te nemen tot die maatregel.

Dat is de algemene zin van het ontwerp.

Twee punten moeten nog worden vastgesteld : hoe zal de inschrijving genomen worden ? Welke zal haar geldigheidsduur zijn ?

A. Inschrijvingsborderel. — De inschrijving wordt gevorderd door middel van borderellen in duplo die de bij artikel 83 van de Hypotheekwet voorgeschreven aanduidingen bevatten. De aannemer zal er o. m. het bedrag van zijn schuldvordering, zoals dit blijkt uit het tussen hem en de eigenaar aangegane contract, in vermelden, alsmede een korte aanduiding van de uitgevoerde of uit te voeren werken.

Volgens de eerste alinea van artikel 83 vertoont hij die om de inschrijving verzoekt, aan de hypotheekbewaarder, de authentieke titel van de akte waaruit het voorrecht of de hypotheek onstaat.

Maar die regel is in onze hypothecaire inrichting volstrekt niet absoluut.

Lorsque conformément à l'article 70 de la loi du 16 décembre 1851, le mari requiert l'inscription sur ses immeubles de l'hypothèque légale de sa femme, il n'a aucune pièce à produire car le titre est dans la loi, il en est de même pour l'inscription qui est requise au profit de la masse des créanciers, par le curateur de la faillite, en vertu de l'article 487, 3^e alinéa de la loi du 18 avril 1851.

Aussi bien en matière d'inscription, le rôle du Conservateur des hypothèques est purement passif, il doit obéir aux réquisitions qui sont faites, il n'a comme l'a reconnu notre Cour de Cassation, « ni l'obligation ni le droit de se constituer juge du fondement des droits hypothécaires et de l'intérêt de ceux qui requièrent l'inscription » (Cas du 17 juin 1886. Pas. 1887-1.259. Voy. Genin « Traité des hypothèques et de la transcription », n^o 2148 et suiv.).

Lorsque le contrat d'entreprise est constaté par acte authentique, il n'existe aucune raison de déroger à la règle déposée au premier alinéa de l'article 83.

Mais dans la grande majorité des cas, le contrat d'entreprise est dressé en la forme sous seing privé et résulte parfois de documents multiples.

Il ne peut être question dans le cadre de notre organisation hypothécaire de prescrire aux intéressés de produire au Conservateur des écrits purement privés dont rien ne garantit l'écriture. Cette production n'ajouterait rien à l'affirmation contenue dans les bordereaux signés par l'entrepreneur du montant de la créance.

Aussi bien en cette matière, la garantie réelle se trouve dans le fait que l'entrepreneur n'a aucun intérêt à exagérer le montant de sa créance et que, si d'aventure il indiquait dans ses bordereaux d'inscription une somme supérieure à celle qui lui est due, il s'exposerait à des poursuites en dommages intérêts et aux frais d'une procédure en radiation.

B. Durée de la validité des inscriptions. — Si les plus grandes facilités doivent entourer la prise de l'inscription du privilège de l'entrepreneur, il importe au contraire de veiller à ce que l'efficacité de ces inscriptions soit réduite strictement au temps normal pendant lequel l'entrepreneur et le propriétaire du fonds sont en relations d'affaires.

C'est pourquoi le projet réduit à deux ans la durée de la validité de l'inscription sous réserve, bien entendu, de la faculté qui est accordée par la loi à tout créancier de conserver les effets de l'inscription par un renouvellement.

Grâce à cette courte péremption, l'immeuble sur lequel les travaux sont exécutés redeviendra rapidement et automatiquement libre sans frais ni débours pour personne.

Wanneer, overeenkomstig artikel 70 der wet van 16 December 1851, de man op zijn onroerende goederen de inschrijving vordert van de wettelijke hypotheek van zijn vrouw, moet hij geen enkel stuk overleggen want de titel bevindt zich in de wet zelf; hetzelfde geldt voor de inschrijving die, op grond van artikel 487, 3^e alinea, van de wet van 18 April 1851, door de faillissementscurator gevorderd wordt ten bate van de gezamenlijke schuldeisers.

Inzake inschrijving, trouwens, is de rol van de Hypotheekbewaarder louter van passieve aard; hij moet gevolg geven aan de gedane vorderingen; zoals ons Hof van Verbreking erkend heeft, heeft hij « noch de verplichting, noch het recht om zich tot rechter op te werpen van de grondslag van de hypothecaire rechten en van het belang van hen, die de inschrijving vorderen ». (Verbr. v. 17 Juni 1886, pas. 1887-1.259. Z. Genin, « Traité des hypothèques et de la transcription », n^o 2148 en volg.).

Wanneer het aannemingscontract vastgesteld wordt door authentieke akte, bestaat er geen reden om af te wijken van de in de eerste alinea van artikel 83 vastgelegde regel.

Maar in de overgrote meerderheid der gevallen wordt het ondernemingscontract in de onderhandse vorm opgesteld en vloeit het soms uit veelvuldige stukken voort.

In het raam van onze hypothecaire organisatie kan er geen sprake zijn aan de belanghebbenden de verplichting op te leggen aan de hypotheekbewaarder louter private geschriften voor te leggen, waarvan niets het geschrift waarborgt. Die overlegging zou niets toevoegen aan de bevestiging die in de door de aannemer ondertekende borderellen voorkomt van het bedrag van de schuldvordering.

Bij deze aangelegenheid is immers de werkelijke waarborg in het feit te vinden, dat de aannemer geen belang heeft het bedrag van zijn schuldvordering te overdrijven, en dat hij zich aan vorderingen tot schadevergoeding en aan de kosten van een doorhalingprocedure zou blootstellen, moest hij op zijn inschrijvingborderellen een bedrag vermelden, dat het hem verschuldigd bedrag zou overschrijden.

B. Duur van de geldigheid van de inschrijvingen. — Zo de inschrijving van het voorrecht van de aannemer gepaard moet gaan met de breedste faciliteiten, is het integendeel geboden, er zorg voor te dragen, dat de doelmatigheid van deze inschrijvingen nauwkeurig beperkt zou worden tot de normale tijd, tijdens welke de aannemer en de eigenaar van het erf in handelsbetrekking met elkaar staan.

Het ontwerp brengt, derhalve, de geldigheidsduur van de inschrijving tot op twee jaar terug, onder voorbehoud van het recht, dat de wet aan elk schuldeiser toekent, om de gevolgen van de inschrijving door een vernieuwing te behouden.

Dank zij dit kort verval, zal het onroerend goed waarop de werken uitgevoerd worden spoedig en automatisch weer vrij komen, zonder kosten noch uitgaven voor iemand.

PROPOSITION DE LOI

ARTICLE PREMIER.

Le n° 5 de l'article 27 et l'article 38 de la loi hypothécaire du 16 décembre 1851 sont modifiés comme suit :

Art. 27, 5°. — Les entrepreneurs, architectes, maçons et autres ouvriers employés pour défricher des terres ou dessécher des marais, pour édifier, reconstruire ou réparer des bâtiments, canaux ou autres ouvrages quelconques sur les immeubles auxquels ils ont exécuté des travaux pour le paiement du prix des dits travaux.

Art. 38. — Les entrepreneurs, architectes, maçons et autres employés pour faire les ouvrages dont il est question à l'article 27, 5°, conservent leur privilège par l'inscription du montant de leur créance telle que celle-ci résulte du contrat par eux passé avec le propriétaire du fonds, et compte tenu, le cas échéant, des acomptes reçus.

Ce privilège n'est pas opposable aux tiers qui, antérieurement à son inscription, ont acquis des droits réels sur l'immeuble par acte dûment transcrit ou inscrit. Toutefois, dans la mesure de la plus-value existant à l'époque de l'aliénation de l'immeuble et résultant de travaux qui y ont été faits, le privilège est opposable aux créanciers hypothécaires ou privilégiés antérieurement inscrits.

Les entrepreneurs et autres personnes visées à l'ar. 27, 5°, ont la faculté de faire constater, avant le commencement des travaux et les créanciers inscrits dûment appelés, l'état des lieux et la valeur du bien, par un expert choisi de commun accord ou, le cas échéant, à désigner par le Président du Tribunal de Première Instance dans le ressort duquel l'immeuble est situé.

ART. 2.

Il est ajouté à la loi du 16 décembre 1851 un article 83bis ainsi conçu :

Art. 83bis. — Spécialement en ce qui concerne l'inscription du privilège établi par l'article 27, 5°, les bordereaux contiennent, indépendamment des mentions prescrites par l'article 83, l'indication sommaire des travaux exécutés ou à exécuter.

Les bordereaux sont signés personnellement par le créancier lorsque le titre de ce dernier n'a pas été établi en la forme authentique. En ce cas, la présentation des écrits sous seing privé d'où procède la créance, n'est pas requise.

WETSVOORSTEL

EERSTE ARTIKEL.

Nummer 5 van artikel 27 en artikel 38 van de hypotheekwet van 16 December 1851 worden gewijzigd als volgt :

Art. 27, 5°. — De aannemers, de architecten, de metsers en andere werklieden die gebezigd worden voor het ontginnen van landerijen of het droogleggen van moerasen, voor het maken, hermaken of herstellen van gebouwen, vaarten of welk andere werken ook, op de onroerende goederen waaraan zij werken hebben uitgevoerd en voor de betaling van de prijs van die werken.

Art. 38. — De aannemers, de architecten, de metsers en andere werklieden, gebezigd om de werken uit te voeren waarvan sprake is in artikel 27, 5°, behouden hun voorrecht door de inschrijving van het bedrag van hun schuldvordering zoals deze blijkt uit het door hen met de eigenaar van het goed aangegaan contract, in gebeurlijk geval rekening gehouden met de ontvangen voorschotten.

Dit voorrecht kan niet worden ingeroepen tegen derden die, vóór zijn inschrijving, op het onroerend goed zakeelijke rechten hebben verkregen door een behoorlijk overgeschreven of ingeschreven akte. Het voorrecht kan, evenwel, worden ingeroepen tegen de vroeger ingeschreven hypothecaire of bevoorrechte schuldeisers, naargelang van de meerwaarde die bestaat op het tijdstip van de vervreemding van het onroerend goed en die het gevolg is van de er aan uitgevoerde werken.

De aannemers en de andere bij artikel 27, 5°, bedoelde personen hebben het recht, vóór de aanvang van de werken en de ingeschreven schuldeisers behoorlijk opgeroepen, de toestand en de waarde van het goed te doen vaststellen door een deskundige die in gemeen overleg wordt gekozen of, in gebeurlijk geval, aangewezen door de Voorzitter van de rechtbank van eerste aanleg in wiens rechtsgebied de goederen gelegen zijn.

ART. 2.

Aan de wet van 16 December 1851 wordt een artikel 83bis toegevoegd, waarvan de tekst luidt als volgt :

Art. 83bis. — In 't bijzonder wat betreft de inschrijving van het door artikel 27, 5°, gevestigd voorrecht, bevatten de borderellen, behalve de vermeldingen voorgeschreven door artikel 83, in 't kort de aanduiding van de uitgevoerde of uit te voeren werken.

De borderellen worden persoonlijk door de schuldeiser ondertekend wanneer de titel van deze laatste niet in de authentieke vorm is opgemaakt. In dit geval, is overlegging van de onderhandse geschriften waaruit de schuldvordering ontstaat niet vereist.

ART. 3.

Il est ajouté, après le premier alinéa de l'article 90 de la loi du 16 décembre 1851, modifié par l'article 5 de la loi du 10 octobre 1913, un alinéa ainsi conçu : « Toutefois, ce délai est réduit à deux ans en ce qui concerne l'inscription prévue aux article 38 et 83bis ».

ART. 4.

Il est ajouté, après le cinquième alinéa de l'article 12 de la loi du 10 octobre 1913, un alinéa ainsi conçu :

« En ce qui concerne l'inscription du privilège organisé par les articles 27, 5° et 83bis de la loi du 16 décembre 1851, l'identification des propriétaires grevés se fait de la manière prescrite à l'alinéa précédent, lorsque la créance ne résulte pas d'un titre authentique ».

ART. 3.

Na de eerste alinea van artikel 90 der wet van 16 December 1851, gewijzigd bij artikel 5 van de wet van 10 October 1913, wordt een alinea toegevoegd, waarvan de tekst luidt als volgt : « De termijn wordt, evenwel, teruggebracht op twee jaar, wat de inschrijving betreft voorzien bij de artikelen 38 en 83bis. »

ART. 4.

Na de 5° alinea van artikel 12 van de wet van 10 October 1913, wordt een alinea toegevoegd waarvan de tekst luidt als volgt :

« Wat de inschrijving betreft van het door artikelen 27, 5°, en 83bis van de wet van 16 December 1851 ingeregeld voorrecht, geschiedt de vaststelling van de identiteit van de bezwaarde eigenaars op de door vorige alinea voorgeschreven wijze, wanneer de schuldvordering niet blijkt uit een authentieke titel. »

J. DISCRY,
Ch. JANSSENS,
J. HOSSEY,
A. VAES,
M. PHILIPPART.
