

Art. 2. Sont nommés membres de cette commission :

- MM. Prévinaire, membre de la chambre des représentants ;  
 Capitaine, président de la chambre de commerce de Liège ;  
 De Bavay (F.), docteur en sciences et fabricant à Bruxelles, membre de la commission administrative du Musée de l'industrie ;  
 Dupetiaux, inspecteur général des établissements de bienfaisance ;  
 Jacquemyns, fabricant, ancien professeur de chimie à l'école industrielle de Gand ;  
 Fortamps, fabricant à Bruxelles et membre de la commission administrative du Musée de l'industrie ;  
 Kindt (J.), inspecteur des affaires industrielles au département de l'intérieur ;  
 Lacambre, ingénieur civil, ancien professeur à l'école centrale de Bruxelles ;  
 Pauwels (François), constructeur, à Molenbeek-Saint-Jean ;  
 Loppens, professeur à l'école industrielle de Gand ;  
 Visschers, conseiller des mines et membre de la commission administrative du Musée de l'industrie ;  
 Waroqué (Alb.), membre de la commission administrative du Musée de l'industrie.

La commission désignera dans son sein un président et un vice-président.

Art. 3. Notre ministre de l'intérieur (M. Ch. Rogier) est chargé de l'exécution du présent arrêté.

515. — 14 DÉCEMBRE 1851. — *Arrêté royal qui autorise le sieur Gladstones (Gustave), né à Bruxelles, le 27 mai 1830, à substituer audit nom de Gladstones celui de Hagemans.* (Monit. du 1<sup>er</sup> janvier 1852.)

516. — 15 DÉCEMBRE 1851. — *Acceptation de la loi du 2 décembre 1851 qui accorde la naturalisation ordinaire au sieur Odru (Pierre), sergent-major au 2<sup>e</sup> régiment de chasseurs à pied, né à Murianette (France), le 10 avril 1796.* (Monit. du 24 décembre 1851.)

517. — 15 DÉCEMBRE 1851. — *Arrêté royal qui crée des bourses en faveur d'élèves architectes.* (Monit. du 16 décembre 1851.)

Léopold, etc. Considérant que depuis 1845 une somme de 1,200 à 1,500 fr. est mise chaque année à la disposition de la commission royale des mo-

numents, pour être distribuée par elle, à titre de subside, à des élèves architectes qui travaillent sous sa direction, dans le but de se perfectionner dans leur art ;

Voulant régulariser cette mesure conformément aux propositions contenues dans le rapport de la commission, en date du 14 décembre 1850, n<sup>o</sup> 668 ;

Sur le rapport de notre ministre de l'intérieur, Nous avons arrêté et arrêtons :

Art. 1<sup>er</sup>. Il est créé, en remplacement des subsides mentionnés ci-dessus, deux bourses de 600 francs chacune, en faveur de deux élèves architectes qui seront attachés à la commission royale des monuments.

Art. 2. Ces élèves doivent être âgés de plus de dix-sept ans et de moins de vingt-quatre ans. Ils doivent avoir obtenu au moins trois prix dans l'une des académies royales des beaux-arts du pays, et s'être distingués par une conduite irréprochable. Il est nécessaire aussi qu'ils possèdent une instruction primaire complète.

Art. 3. Les bourses seront renouvelées chaque année, sur la proposition de la commission, par arrêté de notre ministre de l'intérieur. Dans aucun cas, elles ne pourront être conférées aux mêmes architectes pendant plus de cinq ans.

Art. 4. Les élèves architectes sont chargés d'exécuter des copies de projets, de modifier des plans, d'après les indications de la commission, de faire des vérifications et des levés sur les lieux, ainsi que tous les autres travaux que la commission leur commanderait.

Art. 5. Ceux qui n'ont pas complètement terminé leurs études dans une académie sont tenus de suivre les cours de l'Académie royale des beaux-arts de Bruxelles. Les élèves architectes devront, en tous cas, rendre compte à la commission des travaux qu'ils font dans l'intérêt de leurs études.

Art. 6. En cas de déplacement ordonné par la commission, ils recevront une indemnité calculée à raison de 6 fr. par jour de séjour et d'un franc par lieue. Ce dernier chiffre sera réduit de moitié pour les parcours faits sur le chemin de fer.

Art. 7. Notre ministre de l'intérieur (M. Ch. Rogier) est chargé de l'exécution du présent arrêté.

518. — 16 DÉCEMBRE 1851. — *Loi sur la révision du régime hypothécaire (1).* (Monit. du 22 décembre 1851.)

Léopold, etc. Les chambres ont adopté et nous sanctionnons ce qui suit :

(1) Présentation à la chambre des représentants le 6 novembre 1848. — Exposé des motifs, p. 38 et 39 des *Annales* 1848-1849 ; texte, p. 45, 46, 47, 48, 49, 50 et 51. — Rapport

## ARTICLE PREMIER.

Les dispositions ci-après remplaceront, dans le code civil, le titre XVIII du livre III :

de la commission nommée par le gouvernement, pages 72 à 82, et 403 à 412. — Rapports par M. Lelièvre le 15 mars 1850, page 989 des *Annales* 1848-1850. — Discussion les 30, 31 janvier, 1, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 11, 12, 25 et 26 février 1851. — Adoption le 27, par 80 voix et 3 abstentions.

Rapport au sénat par M. le baron d'Anethan, les 2 avril et 30 mai 1851, *Annales*, p. 324. — Discussion les 28, 30 et 31 mai. — Adoption le 3 juin, par 36 voix contre 1.

Renvoi à la chambre avec amendements. — Rapport de M. Lelièvre, le 26 juin 1851, *Annales*, p. 1543. — Adoption le 3 juillet 1851.

(1) « D'après le code civil en vigueur, le titre seul transfère la propriété. Cette disposition est depuis longtemps l'objet des plus vives critiques; elle est repoussée par l'opinion unanime des jurisconsultes, qui ont toujours considéré comme indispensable pour la transmission de la propriété, l'établissement d'une formalité extrinsèque, destinée à donner aux tiers une connaissance suffisante de la mutation. — En droit romain, la tradition seule opérant la translation des droits réels. *Non nudis pactis sed traditionibus dominia rerum transferantur*, disaient les jurisconsultes romains ». — La tradition était l'*acte public* qui avertissait les tiers de l'aliénation. — Sous l'empire du droit coutumier, elle fut remplacée par les œuvres de loi ou la réalisation qui consistait dans l'inscription du titre translatif de propriété sur les registres de la cour à laquelle ressortissaient les biens \*\*. — La réalisation seule conférait un droit réel; sans elle, l'acheteur n'acquiesait qu'une simple action personnelle contre le vendeur, et il devait céder le pas à un second acquéreur qui, ayant acheté de bonne foi, aurait fait réaliser son titre d'acquisition \*\*\*. — Ce qu'il y a même de remarquable, c'est que les coutumes du Brabant ne considéraient que comme objet mobilier l'action appartenant à l'acheteur en vertu d'un contrat non réalisé \*\*\*\*. — Ce régime fut en vigueur jusqu'au moment de la promulgation de la loi du 14 brumaire an VII, qui consacra également le principe de la publicité en matière d'aliénations. — Aux termes de son art. 26, les actes translatifs des biens et droits susceptibles d'hypothèque devaient être inscrits sur le registre du bureau de la conservation des hypothèques dans l'arrondissement duquel les biens étaient situés. Jusque-là ils ne pouvaient être opposés aux tiers qui auraient contracté avec le vendeur et qui se seraient conformés aux dispositions de la loi. — Le code civil crut devoir s'écarter de ces principes protecteurs des intérêts des tiers. La propriété, porte l'art. 714, s'acquiert et se transmet par l'effet des obligations. — L'obligation de livrer la chose, porte l'art. 1458, est parfaite par le seul consentement des parties contractantes. Elle rend le créancier propriétaire et met la chose à ses risques et périls dès l'instant où elle a dû être livrée, encore que la tradition n'en ait point été faite. — Enfin le législateur qui, lors de la rédaction de l'art. 1583, hésitait encore à se prononcer définitivement sur les effets du contrat de vente vis-à-vis des tiers, trancha définitivement la question dans les art. 2167 et 2181, en ne requérant la transcription que comme moyen de purger les privilèges et hypothèques. — Il est toutefois remarquable que le code civil est loin, sous ce

## DISPOSITIONS PRÉLIMINAIRES.

## DE LA TRANSMISSION DES DROITS RÉELS (1).

Art. 1<sup>er</sup>. Tous actes entre-vifs à titre gratuit

rapport, de contenir un système uniforme. C'est ainsi qu'à l'égard des objets mobiliers, l'acquéreur mis en possession réelle est préféré à celui dont le titre est antérieur en date (art. 1144). Le législateur maintenait donc pour les meubles le principe de publicité qu'il répudia pour les immeubles, principe qu'il consacrait pour les donations (art. 939 et 941) et pour les substitutions (art. 1069 et 1070). D'autre part, tandis que, d'après le code civil, l'aliénation seule arrêta le cours des inscriptions et ne permettait plus d'inscrire les hypothèques antérieures, l'on était amené, par une nécessité irrésistible, à prévenir les inconvénients de ce système, en inscrivant, dans l'art. 834 du code de procédure, une disposition dont la conséquence était de permettre l'inscription des hypothèques antérieures à l'aliénation jusqu'à l'expiration du délai de quinzaine à partir de la transcription, hommage éclatant rendu au principe de publicité qu'on s'obstinait à méconnaître dans certains cas, et qu'à chaque instant on était forcé de proclamer \*\*\*\*\*. — Il est temps de revenir à de plus saines doctrines. Il n'est personne, en effet, qui ne soit aujourd'hui convaincu des graves inconvénients que fait naître la législation en vigueur, sous le rapport de la transmission de la propriété. Dans l'état des choses, l'acquéreur est forcé de contracter sans la moindre sûreté. Vainement il a pris toutes les précautions commandées par la prudence, il est dépossédé par un acquéreur porteur d'un titre sous seing privé d'une date antérieure et enregistré dans un bureau quelconque du royaume. Sous pareil régime, l'adjudication publique faite en justice ne présente pas plus de sécurité. L'expropriation est consommée solennellement et dans des formes de nature à inspirer la plus juste confiance; eh bien, l'adjudicataire qui, aux termes de l'art. 754 du code de procédure, n'acquiert d'autres droits à la propriété que ceux appartenant au saisi, peut être privé du bénéfice de son acquisition par suite d'une vente clandestine, antérieure à la dénonciation de la saisie immobilière et dont il n'était permis à personne de prévoir l'existence. — Le prêteur ne se trouve pas dans une position plus rassurante. Il lui est impossible de connaître d'une manière certaine que l'emprunteur est encore propriétaire des immeubles donnés en hypothèque, et tout à coup il peut voir s'évanouir sa créance la plus légitime, à l'apparition d'un acte secret d'aliénation qui ne lui laisse plus que la ressource d'une action personnelle, trop souvent illusoire, contre celui qui l'a induit en erreur. Par suite la législation ébranle profondément le crédit. Sous son empire, en effet, il ne suffit pas d'acquies des immeubles d'un individu, sous le foi de ses titres et de sa possession publique; un acte clandestin l'emporte sur les faits les plus patents, et on rend les tiers victimes d'une erreur contre laquelle il leur a été impossible de se prémunir. Des dispositions pouvant donner lieu à de semblables abus ne sauraient se justifier. Elles sont en opposition directe avec les considérations qui ont motivé, relativement à la transcription, les art. 2181 du code civil et 834 du code de procédure et qui s'appliquent avec non moins de justice à la translation des droits réels qu'aux privilèges et hypothèques. On a donc cru nécessaire de requérir, pour la transmission de la propriété à l'égard des tiers, une formalité extérieure de nature à faire connaître les mutations au

\* 20, Cod., de pactis. L. 2, eodem, § 40, Instit., de rerum divisione. — LL. 30 et 31, Dig., de acquir. rerum dominio. STROCKMANS, de jure devolutionis, cap. III, n° 5.

\*\* ART. 15 et 24 de l'édit perpétuel de 1644, édit, du 16 septembre 1673. WYMAN, decs. 489, n° 1. — MERLIN, Rép., v° Gains nuptiaux et de survie, § 3.

\*\*\* Rien de plus formel que le passage suivant de WYMAN, decs. 144, n° 41; nous le transcrivons en entier.

« Id moribus nostris ac edictis non sufficit, cum per ea ad perfectam consummatamque traditionem requirentur oper legis, sic ut iis non intervenientibus contractus e maneat in nudis terminis conventionis seu personalitatis (ut vocant practici), et possit venditor, etsi non licite, rem secundo emptori vendere. Qui secundus, si prior per operas legis investiat, excludit primum emptorem, eo

« plane modo ut in jure romano, cum non primo sed e secundo vacuo possessio tradita fuit. » L. 45, Cod., de rei vind. MERLIN, Rép., au mot Nantissement, § 1<sup>er</sup>.

\*\*\*\* STROCKMANS, de jure devolutionis, cap. III, n° 6. — Idem, decs. 122, decs. 150. Il en était autrement sous la coutume de Namur, où l'on suivait le principe : *Actio ad rem mobilem est mobilis, actio ad rem immobilem est immobilis*, règle fondée sur les lois 45, Dig., de reg. juris, et 143, Dig., de verborum significatione. — COLOMA, Arrêts du grand conseil de Malines, t. 1<sup>er</sup>, p. 273. — GRAVEL, decs. 123, n° 2 et suiv.

\*\*\*\*\* Témoin l'art. 2180, § 6 du code civil, qui ne fait courir la prescription au profit du tiers détenteur qu'à partir de la transcription du titre d'acquisition.

ou onéreux translatifs ou déclaratifs de droits réels immobiliers (1), autres que les privilèges et les hypothèques (2), seront transcrits en entier sur un registre à ce destiné, au bureau de la conservation des hypothèques dans l'arrondissement duquel les biens sont situés. Jusque-là, ils ne

pourront être opposés aux tiers qui auraient contracté sans fraude.

Il en sera de même des jugements passés en force de chose jugée, tenant lieu de conventions ou de titres pour la transmission de ces droits (3), des actes de renonciation à ces droits et des baux

public, en sorte que personne ne puisse raisonnablement les ignorer. Cette formalité est la réalisation proposée par le projet. Elle consiste dans la transcription, en entier, du titre même de mutation consigné sur le registre du conservateur des hypothèques de l'arrondissement de la situation des biens. La commission a pensé que le projet consacrer, sous ce rapport, une large publicité qui établit le crédit sur des bases solides. La propriété sera en quelque sorte visible à l'œil; un registre que tout individu pourra consulter fera connaître aux acquéreurs et aux prêteurs la fortune et la position de celui à lequel ils veulent traiter. Cet ordre de choses, en ranimant la confiance, facilitera les transactions sociales, et, en le décrétant, le projet réalise une amélioration importante réclamée, depuis longtemps, par les esprits pratiques et des hommes d'État éminents. (Rapport de M. Lelièvre.)

« Aujourd'hui, quant à la transmission des droits réels, la règle est que tant à l'égard des parties qu'à l'égard des tiers, la propriété se transfère par le simple consentement. Ainsi, pas de signe extérieur, pas de formalité extrinsèque officielle qui indique que la propriété a passé d'une tête sur une autre. Ainsi, pas de possibilité pour un acquéreur ou pour un prêteur de s'assurer que celui avec qui il traite est, au moment où il traite, le véritable propriétaire; pas de possibilité pour celui-ci d'établir sa qualité de propriétaire, en d'autres termes son actif immobilier. — En vain le propriétaire exhibera-t-il des titres, rien ne prouvera que déjà antérieurement il n'ait vendu, rien ne prouvera que son vendeur n'ait aliéné avant de lui avoir vendu. Dans un semblable système, où l'acquéreur, le prêteur est livré à la bonne foi du vendeur, de l'emprunteur, la valeur représentative de la propriété ne peut pas exister. — Le projet proposé s'écarte complètement de ce principe. Aux termes de l'art. 4<sup>er</sup>, la transmission des droits réels n'aura d'effet à l'égard des tiers que par la transcription de l'acte translatif dans les registres à ce destinés. Les œuvres de loi de notre ancien droit sont remplacées par la transcription. A l'égard des tiers, la vente ne sera plus parfaite par la simple volonté des parties; elle ne le sera que par la transcription. Le propriétaire restera propriétaire vis-à-vis d'eux tant que cette formalité officielle extrinsèque n'aura pas été remplie. — Cette première modification est des plus importantes. Elle est la base de toute réforme; avant de pouvoir emprunter, il faut savoir établir son crédit, et ce crédit ne peut jamais être établi qu'en faisant dépendre les mutations à l'égard des tiers d'une formalité dans laquelle intervient l'autorité publique, et qui est soumise à la publicité. » (Discours de M. le ministre de la justice à la séance du 30 janvier 1851.)

(1) « En conséquence les actes de partage, qui sont compris dans la catégorie des contrats déclaratifs de propriété (art. 885 du code civil) n'auront d'effet vis-à-vis des tiers qu'à dater de la transcription. » (2<sup>e</sup> Rapport de M. Lelièvre.)

(2) « On s'est demandé si, en présence de la disposition de l'art. 1<sup>er</sup> du projet, le donataire sera encore astreint à transcrire son titre aux termes de l'art. 939 du code civil, et si le grevé de substitution devra remplir la même formalité prescrite par l'art. 1069 du même code. La négative est évidente; la réalisation destinée à transférer la propriété vis-à-vis des tiers a la même valeur que la transcription requise par le code civil dans les dispositions particulières que nous venons d'indiquer; par conséquent, lorsque la formalité introduite par la loi nouvelle aura été observée, le but que se proposait le législateur français est complètement atteint. — Du reste, il est entendu que la réalisation n'est exigée que dans l'intérêt des tiers. Entre les parties contractantes, tous actes, toutes conventions continueront de recevoir leurs effets et de donner lieu aux actions personnelles qui en découlent naturellement. — D'un autre côté, si un second acquéreur qui a fait réaliser son contrat est préféré à celui qui, porteur d'un titre antérieur, a négligé de remplir cette formalité, c'est sous condition que l'acquisition ait lieu de bonne foi. Si, en effet, il avait con-

naissance de la première convention, il serait évidemment repoussé par l'exception de dol. Ce principe est consacré par l'art. 1444 du code civil relativement aux meubles; il s'appliquera nécessairement aux immeubles sous l'empire de la loi en discussion; il est conforme d'ailleurs à l'ancienne jurisprudence. Le second acheteur, pour être préféré au premier, devra donc avoir contracté sans fraude avec le vendeur. » (Rapport de M. Lelièvre.)

(3) Le projet primitif dispensait de la transcription les actes qui créent des servitudes apparentes. La commission de la chambre des représentants approuva cette disposition. « En France, disait son rapporteur, le projet élaboré par une commission spéciale propose de considérer la transcription comme indispensable pour l'établissement des servitudes apparentes. Nous pensons que c'est avec raison que le gouvernement n'a pas adopté semblable disposition. Les servitudes apparentes se manifestant par des faits patents qui excluent toute erreur possible de la part des tiers, la simple inspection des lieux suffit pour informer ces derniers du véritable état des choses, et dès lors il est inutile de prescrire des formalités ultérieures qu'il ne faut jamais multiplier sans de graves motifs. »

Lors de la discussion, M. Jullien demanda que tous les actes translatifs ou déclaratifs de servitudes apparentes fussent soumis à la formalité de la transcription, à l'instar de tous autres actes translatifs ou déclaratifs de droits réels immobiliers. « Il n'y a, disait-il, aucune raison solide d'excepter de la formalité de la transcription les actes constitutifs de servitudes apparentes, puisque ces actes peuvent renfermer des stipulations particulières, relatives à l'exercice et au lieu de l'emplacement de la servitude elle-même, à sa limitation ou à son extension à l'époque où elle prendrait cours, stipulations intéressantes des tiers et qui ne seraient en aucune manière révélées par le signe apparent de la servitude. » (Séance du 30 janvier 1851.)

La commission, d'accord avec M. le ministre de la justice, se rallia à cette proposition. « En effet, disait-elle dans son second rapport, les tiers ont intérêt à connaître pareils contrats, alors qu'il est possible que les servitudes ne soient pas établies en fait. D'autre part, les titres peuvent renfermer des stipulations qu'il importe aux tiers de consulter, pour ne pas être induits en erreur. »

De son côté, le rapport du sénat disait : « Le projet primitif dispensait de la transcription les servitudes apparentes, cette exception n'a pas été maintenue. — Des autorités respectables se sont montrées opposées non-seulement à la transcription des servitudes apparentes, mais même à la transcription de toutes servitudes réelles. On prétendait que cette obligation gênerait les rapports de voisinage, compromettrait des droits acquis, serait même nuisible à l'agriculture, en subordonnant à une formalité certains droits dont la conservation est impérieusement commandée par l'intérêt agricole. — Ces motifs n'ont pas paru suffisants à votre commission pour s'écarter, en ce qui concerne les servitudes, de la règle générale ordonnant la transcription. — La loi veut introduire une utile publicité; elle veut qu'on puisse acquérir en pleine sécurité; cette sécurité n'existerait pas, si des servitudes, tenues cachées jusqu'au moment du contrat, venaient plus tard à se révéler, et devaient être respectées. — Quant aux intérêts pour lesquels on manifeste ces craintes, il suffit de faire remarquer qu'ils sont garantis par des servitudes établies par la loi, et pour le maintien desquelles la transcription n'est évidemment pas exigée. — Votre commission pense qu'il convient même de soumettre à la transcription les servitudes apparentes; cette formalité pourra, il est vrai, être parfois inutile; mais elle aura une incontestable utilité, dans le cas où le droit de servitude aura été accordé, sans être encore établi en fait, sans être manifesté, au moment de l'aliénation, par des ouvrages apparents. »

(3) M. Jullien avait proposé de soumettre à la formalité de la transcription les jugements emportant mutation de droits réels. L'amendement de l'honorable M. Jullien,

excédant neuf années, ou contenant quittance d'au moins trois années de loyer (1).

Si ces baux n'ont pas été transcrits, la durée

en sera réduite, conformément à l'art. 1429 du code civil.

Art. 2. Les jugements, les actes authentiques

répondit M. Lelièvre, tend à soumettre à la transcription tous jugements emportant mutation. La commission s'est occupée de la question de savoir si les jugements seraient soumis à cette formalité, et elle a établi la distinction dont nous allons parler. — Les jugements, comme l'on sait, prononcent la résolution, la rescision ou la révocation des droits immobiliers. Dans tous ces cas, ils emportent mutation; par conséquent, ils seraient tous soumis à transcription, suivant l'honorable M. Julien. Or, il ne peut en être ainsi. — En effet, il est évident que les jugements de résolution ou de rescision qui ont pour effet de remettre les parties au même état où elles se trouvaient avant la passation des actes doivent être exempts de cette formalité, puisqu'ils ont pour conséquence de faire disparaître les droits des tiers. La résolution ou la rescision opérant avec effet rétroactif au moment de l'acte, la transcription est réellement sans objet. — Quant aux jugements prononçant seulement la révocation, et par conséquent laissant subsister les droits acquis aux tiers depuis le contrat, la commission a fait droit à l'amendement de M. Julien, en introduisant dans l'art. 4 une disposition formelle. — Maintenant M. Julien ne persiste plus dans son amendement; mais il voudrait soumettre à la transcription les jugements emportant mutation lorsqu'ils constatent l'existence d'une mutation; mais à ce point de vue, l'amendement est inutile. Lorsqu'un jugement condamne une partie à passer acte de vente et, à défaut de ce faire dans un délai déterminé, déclare que le jugement tiendra lieu de cet acte, ce jugement tient lieu de contrat, il le remplace, et par conséquent il est considéré comme un acte entre-vifs soumis à la transcription, en vertu des expressions initiales de l'article en discussion. » (Rapport de M. Lelièvre.)

« Il est évident, ajouta M. le ministre de la justice, que lorsqu'un jugement ne fera que décréter une convention, que lorsqu'un jugement viendra déclarer qu'il sera passé acte de cette convention, et qu'à défaut par les parties de passer cet acte dans les délais voulus, le jugement en tiendra lieu aussi bien en ce qui concerne le lien qui sera établi entre les parties que quant à la nécessité de la transcription elle-même; — Un jugement, dans ce cas, ou la déclaration des juges eux-mêmes, devient un véritable acte; c'est ce qui a semblé inconcevable à la commission, et dès lors elle n'a pas cru devoir introduire, pour ce cas tout spécial, une disposition expresse. » (Séance de la chambre du 30 janvier 1884.)

La commission du sénat proposa de rédiger comme suit le deuxième paragraphe de l'art. 1<sup>er</sup> : « Il en sera de même des jugements tenant lieu de conventions ou de titres, » pour la transmission de ces droits, des actes, etc., » comme au projet. — « L'addition proposée, disait le rapporteur, fera droit aux justes observations faites à la chambre des représentants; elle établira l'obligation de la transcription pour les jugements tenant lieu de contrat, ainsi que pour les jugements d'adjudication, jugements qui constituent le titre de l'adjudicataire; de cette manière en fin sera réalisée cette pensée exprimée dans l'exposé des motifs : « que si l'on admet la transcription dans un registre public comme signe de la propriété dans le chef des individus que ce registre désigne, il importe de soumettre à la même formalité tous les actes de mutation, quelle qu'en soit la nature. »

La loi amendée par le sénat ayant été renvoyée à la chambre des représentants, M. Lelièvre, rapporteur, a dit : « 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<sup>er</sup>, n'ont effet vis-à-vis des tiers que pour le temps qui reste à courir, soit de la première 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'art. 1<sup>er</sup> 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. » (Rapport de M. Lelièvre.)

(4) M. JULIEN : « D'après la législation qui nous régit aujourd'hui, l'hypothèque ne dessaisit point le débiteur du droit de jouir de sa chose et de l'administrer; il conserve notamment le droit de l'antichrèse. — A la vérité, une concession d'antichrèse, un contrat d'antichrèse sous l'empire du code civil, ne nuit aucunement aux créanciers inscrits. — Nonobstant ce contrat, ils peuvent exproprier leurs débiteurs et faire cesser tous les effets de l'antichrèse. Le gage des créanciers inscrits n'est donc pas altéré par cette voie qui ne préjudicie point aux droits légalement établis sur le fond de la chose; mais, remarquez-le, ce gage peut être singulièrement altéré par une autre voie ouverte au débiteur; je veux parler des baux qu'il consentirait de l'héritage hypothéqué. — Aujourd'hui le débiteur a le moyen de placer un créancier personnel dans une position en quelque sorte plus favorable que le créancier hypothécaire lui-même. — Aujourd'hui le débiteur qui aura affecté sa chose pour le paiement d'une créance hypothécaire, peut affermer ostensiblement la même chose à son créancier personnel et l'affirmer pour une durée de plusieurs années; par le bail, il stipule avec son créancier personnel que les loyers se compensent avec sa dette, et à l'aide de ce pacte, le créancier personnel joint ainsi de la chose hypothéquée au détriment du créancier hypothécaire inscrit; il est ainsi payé de préférence sur les fruits de cette chose, contrairement aux droits du créancier hypothécaire. — Ce que le débiteur fait ouvertement avec son créancier personnel en lui abandonnant à titre de loyers les fruits de la chose hypothéquée pour se payer de ce qu'il lui doit, le débiteur le pratique assez fréquemment encore pour se procurer des fonds. Tous les jours on voit des débiteurs affermer l'immeuble hypothéqué à des tiers à qui ils donnent par anticipation quittance des fermages. — Le créancier inscrit, du moment qu'il ne peut prouver la fraude, se trouve désarmé devant un semblable bail. En effet, sous l'empire du code de procédure civile, il suffit que le bail ait date certaine antérieure au commandement à fin de saisie, pour qu'il doive être respecté. — Selon M. Troplong, ces baux sont obligatoires pour les créanciers même antérieurement inscrits, quand ils ne peuvent pas établir la fraude, fussent-ils consentis pour plusieurs années; M. Troplong ne leur donne pas, même dans ce cas, le droit de saisir-arrêter les fermages qui ne sont pas dus, puisqu'ils sont quittances. — Il est évident pour tout le monde que de semblables facilités accordées à un débiteur à l'encontre des créanciers hypothécaires inscrits portent atteinte à la position légale de ceux-ci. — Il y a, je le reconnais, dans le projet, une amélioration, en tant qu'il reconnaît que les baux ayant plus de neuf ans et ceux de moindre durée portant reconnaissance de paiement par anticipation de trois années de loyer et au delà devront être transcrits pour pouvoir être opposés aux tiers qui contracteraient postérieurement avec le bailleur. — Mais quel sera le sort de ces baux relativement aux créanciers antérieurs à la transcription? Devront-ils respecter le bail qui renfermera reconnaissance d'un paiement anticipatif de fermage, lorsque cette reconnaissance portera sur des loyers qui n'atteindront pas trois ans? — Le texte de l'art. 1<sup>er</sup> est rédigé de manière à laisser tirer cette induction qu'il n'y a que les baux renfermant reconnaissance de paiement anticipatif de fermage pour trois ans et plus qui ne seront pas opposables aux créanciers antérieurs; mais relativement aux baux contractés pour trois

et les actes sous seing privé, reconnus en justice

ou devant notaire, seront seuls admis à la trans-

années et au delà qui contiendraient reconnaissance de paiement de fermage pour une durée moindre de trois ans, seront-ils opposables aux créanciers? — Je crains bien qu'on ne résolve cette question affirmativement, en présence de la contenance du projet de loi. La position du créancier antérieurement inscrit pourra-t-elle être affectée par les stipulations d'un bail de cette catégorie? — Telle est la question à laquelle je convie M. le ministre de la justice de répondre, afin de dissiper toute incertitude sur les droits du créancier hypothécaire auquel je fais allusion. » (Séance de la chambre du 30 janvier 1851.)

« L'honorable membre, répondit M. Lelièvre, demande quels seront les droits du créancier hypothécaire antérieur aux baux dans lesquels il est donné quittance de trois années de loyer et au delà. Il nous demande si ce créancier pourra impugner cet acte. Mais je ferai d'abord observer à l'honorable M. Jullien que son amendement contient aussi la disposition à l'égard de laquelle il demande une explication. Or, bien certainement, il connaît la portée de sa proposition, par laquelle il s'est approprié la disposition de la commission. — En second lieu, il ne s'agit nullement de se jeter dans les digressions auxquelles nous convie l'honorable membre. L'art. 4<sup>er</sup> est clair et précis. Pourquoi exige-t-on la transcription des baux dans lesquels il est donné quittance de trois années et au delà? C'est précisément pour avertir les créanciers ou l'acquéreur postérieur à cet acte. Le but de la formalité introduite par l'art. 4<sup>er</sup> est d'informer les tiers, ceux qui contracteront avec le propriétaire, que l'immeuble est vinculé par un bail dont le résultat est de rendre la jouissance stérile pendant plusieurs années à raison du paiement anticipatif. — Quant aux créanciers antérieurs, la loi en discussion ne s'en occupe pas. Leurs droits restent en conséquence soumis aux règles du droit commun, et par conséquent l'art. 4<sup>er</sup> ne leur porte aucune atteinte. La question agitée par l'honorable M. Jullien est étrangère à la loi en discussion, qui n'a pour objet que le règlement des droits nés postérieurement aux baux dont il s'agit. — Mais, dit l'honorable membre, il est nécessaire de soumettre à la formalité de la transcription le bail, ou même il ne serait donné quittance anticipative que d'une seule année. C'est, à mon avis, aller beaucoup trop loin. — Un semblable bail n'est pas de nature à porter une atteinte notable aux tiers qui contracteraient ultérieurement, et par conséquent il est inutile de prescrire une formalité exceptionnelle et exorbitante qui ne se conçoit que lorsqu'il s'agit d'un préjudice d'une certaine importance. Lorsque le propriétaire ne reçoit par anticipation que le paiement d'une ou deux années, il n'y a rien d'insolite, rien par conséquent qui nécessite l'obligation de la transcription. La propriété n'est pas affectée assez notablement pour qu'on exige une formalité semblable à celle requise pour l'aliénation de l'immeuble lui-même. — Ces considérations me paraissent suffisantes pour démontrer qu'il y a lieu à adopter l'art. 4<sup>er</sup>, sans s'arrêter aux observations de M. Jullien. »

M. LE MINISTRE DE LA JUSTICE : « Comme l'a dit l'honorable M. Lelièvre, nous ne changeons absolument rien aux principes existants; c'est plutôt une question de fait qu'une question de droit. S'il y a fraude, le créancier attaquera le bail. S'il y a au contraire bonne foi, le bail, comme cela existe aujourd'hui, continuera, durera pendant toute la période pour laquelle il aura été contracté. Sous ce rapport donc, nous ne changeons rien à la législation; et il sera très-difficile d'y apporter la moindre modification; car, remarquez-le bien, c'est un état intermédiaire, un état tout nouveau que nous allons créer pour le débiteur hypothécaire. Nous le privons en quelque sorte de l'administration de ses biens. Nous lui disons : Il vous sera défendu, du moment où une créance grève votre propriété, de la louer de telle ou telle manière. Eh bien! je ne pense pas que nous puissions admettre, à propos d'une loi sur les hypothèques, un semblable système, qui entraînerait à beaucoup d'inconvénients. Je pense qu'il faut laisser cela sous l'empire des principes généraux. » (Séance de la chambre du 30 janvier 1851.)

M. THIBAUT : « Messieurs, je désirerais avoir une explication sur le deuxième paragraphe de l'art. 4<sup>er</sup>. Ce paragraphe statue qu'un bail de plus de neuf années ne peut pas être opposé aux tiers s'il n'a pas été transcrit. Je désirerais savoir ce qui arrivera dans ce cas-ci : je fais un bail de dix-huit ans, et après la dixième année révolue je vends la propriété; l'acquéreur pourra-t-il prétendre que le bail ne

peut pas lui être opposé parce qu'il n'a pas été transcrit, ou bien le locataire pourra-t-il se prévaloir de son bail pour les huit années qui restent à courir? Je crois, moi, que le locataire pourra rester en possession de l'immeuble pendant ces huit années, mais je désirerais savoir si c'est là l'opinion du gouvernement et de la commission. »

M. LELIÈVRE, rapporteur : « Quant à l'amendement déposé hier par M. Thibaut dans le cours de la discussion, la commission, qui en adopte le principe, croit inutile d'en faire l'objet d'une disposition formelle, parce qu'il est entendu que l'art. 4<sup>er</sup> doit, en équité, avoir cette portée et être interprété dans le sens de l'amendement. L'art. 4<sup>er</sup> a pour but d'empêcher que les tiers ne doivent, à leur insu, respecter des baux excédant les bornes de pure administration, c'est-à-dire, dépassant le terme de neuf ans. L'art. 1489 du code civil renferme du reste, à cet égard, une disposition équitable qui sera également suivie dans l'application. — En conséquence, la commission qui, de concert avec M. le ministre de la justice, déclare que c'est en ce sens que l'article 4<sup>er</sup> est présenté à la législation, pense avoir atteint le but que se proposait l'auteur de l'amendement. » (Rapport fait à la séance du 31 janvier 1851.)

« Y a-t-il lieu de soumettre à la transcription d'autres droits, et notamment les baux? — Le bail ne constitue pas un droit réel, il ne donne pas le *jus in re*, tel est le principe admis dans la loi 9, au Code, de *locato conducto*. L'article 1745 du code civil déroge à ce principe; par un motif d'équité, et dans l'intérêt de l'agriculture, il attribue au bail quelques effets exclusivement inhérents aux droits réels d'après les principes généraux. — Si l'on tirait de cette assimilation des conséquences rigoureuses, il faudrait assujettir à la transcription tous les baux, quelle qu'en soit la durée; mais les frais considérables qu'entraînerait l'accomplissement de cette formalité, le préjudice qui pourrait résulter de son inobservation pour l'agriculture, ont fait abandonner cette idée pour les baux ordinaires, c'est-à-dire pour les baux qui n'excèdent pas les limites d'un simple acte d'administration. — Quant aux baux à longs termes ou autorisant des paiements anticipés, ils affectent réellement la valeur de la propriété, et la transcription est jugée nécessaire en vertu des principes que nous avons déjà exposés. — Voici comment est formulé l'article qui concerne ces contrats : « Il en sera de même des baux qui seraient de plus de neuf années, en tant qu'ils excèdent ce terme, ou qui contiendraient quittance d'au moins trois années de loyer. » — Quel est le but de cette disposition? De ne pas astreindre l'acquéreur ou le créancier hypothécaire à respecter certaines charges que ne leur avait pas révélées la transcription. Ce but sera atteint quant à l'acquéreur; mais quant au créancier hypothécaire, s'il est garanti pour les baux antérieurs, le sera-t-il pour ceux qui seront contractés après la constitution de l'hypothèque? — Quant à ceux-ci, l'article est muet, et avec raison; car, s'il y a lieu d'apporter en vigueur, ce n'est pas à l'occasion de l'art. 4<sup>er</sup>, mais à l'occasion de l'art. 43, qu'il convient de nous proposer. Remarque, en effet, que dans l'article que nous discutons, il ne s'agit pas de fixer des limites aux droits du créancier ou du débiteur; on ne dit pas à celui-ci qu'il ne pourra pas louer pour tel ou tel terme, qu'il ne pourra pas stipuler de paiements anticipés; mais on lui dit : « Vous devez faire connaître exactement votre position; ce que vous auez tenu caché ne sera pas respecté. » — Voilà ce que dit l'article proposé pour les baux antérieurs à la constitution de l'hypothèque; pour ces baux, il se borne à exiger la publicité. Mais pour éloigner le danger que l'on signale relativement aux baux consentis postérieurement à la constitution de l'hypothèque, ce n'est pas à la publicité, à la transcription qu'il faudrait recourir, c'est à la limitation du droit même. Cette question ne viendra donc utilement que lorsqu'il s'agira d'examiner l'effet de l'hypothèque. — La rédaction proposée a soulevé au sein de la commission les critiques déjà produites à la chambre des représentants. — Un bail de neuf ans, même non transcrit, doit être respecté par l'acquéreur et le créancier hypothécaire. La loi ne veut leur garantir qu'une chose, c'est qu'au moment de l'aliénation ou de l'adjudication, la propriété ne sera légalement vinculée que par des baux transcrits, ou, en cas de non-transcription, par des baux n'ayant qu'une durée de neuf années au plus. Maintenant, quelles seront, en ne consultant que le texte, les conséquences de l'article adopté? Un bail de dix-huit ans, par exemple, qui n'aura plus que trois

cription (1). Les procurations, relatives à ces actes, devront être données dans la même forme (2).

Art. 3. Aucune demande tendant à faire prononcer l'annulation ou la révocation de droits ré-

on quatre années à courir au moment de l'aliénation ou de l'adjudication, pourra être rompu s'il n'a pas été transcrit, tandis qu'un bail de neuf années non transcrit devra être respecté, si même il doit avoir une durée de plus de huit années. — Pour faire disparaître cette anomalie, on avait proposé à la chambre des représentants un paragraphe ainsi conçu : « Les baux consentis pour un terme excédant « neuf années, qui n'auraient pas été transcrits conformément au § 4<sup>er</sup>, n'ont effet vis-à-vis des tiers que pour le « temps qui reste à courir soit de la première période de « neuf ans, si les parties s'y trouvent encore, soit de la se- « conde, et ainsi de suite. » — Cet amendement fut retiré, sur la déclaration que l'article devait être entendu en ce sens, et qu'on suivrait, dans l'application, la disposition équilibrée de l'art. 4489 du code civil. — Votre commission aurait préféré que cette déclaration passât dans la loi, et que le principe et ses conséquences y fussent clairement définis. Pour empêcher toute interprétation erronée, un membre a proposé la rédaction suivante : « Il en sera de « même des actes de renonciation à ces droits, et des baux « qui seraient de plus de neuf années, ou qui contiendraient « quittance d'au moins trois années de loyer. Si ces baux « n'ont pas été transcrits, ils sont néanmoins obligatoires « vis-à-vis des tiers pour le temps qui reste à courir s'il « n'excède pas neuf années, à dater de l'aliénation ou de « l'adjudication; ils sont sans effet pour ce qui dépasse ce « terme. » La commission entend l'article dans ce sens, mais elle croit cet amendement inutile en présence des déclarations faites et qui pourront être répétées au sénat. (Rapport au sénat.)

(1) « Cet article a soulevé l'importante question de savoir si les actes sous seing privé doivent être admis à la réalisation. A la majorité de trois voix contre deux, la commission s'est prononcée pour la négative. Voici les motifs sur lesquels cette résolution est fondée. La loi en discussion a pour objet de rendre la propriété certaine et de l'adjoindre irrévocablement à celui auquel elle sera attribuée par un titre public, solennel et irréversible. — Or, l'acte sous seing privé ne peut pas remplir ce but. Ce document, dont l'existence est remise en question par une simple dénégation, ne présente pas les caractères qui puissent offrir aux tiers les garanties suffisantes. — Un second acquéreur maintiendrait, avec fondement, que son titre doit prévaloir, en méconnaissant la réalité du premier contrat. Aucun capitaliste ne pourrait avec sécurité engager ses fonds sous la foi de pareil acte, la solidité de son hypothèque dépendant d'une vérification à l'aide de la preuve testimoniale et d'une expertise par comparaison d'écritures. Or, puisque la loi tend à assurer le crédit, il est essentiel qu'elle emploie des mesures efficaces pour arriver au résultat proposé. Elle doit donc nécessairement écarter tous actes dont l'existence est incertaine et dépend des voies d'instruction, tout à fait conjecturales. Sous ce rapport on ne peut admettre à la réalisation que les actes authentiques et les actes sous seing privé reconnus en justice, documents qui seuls présentent le caractère de certitude nécessaire pour répondre aux vues du législateur, et démontrent, vis-à-vis des tiers, la vérité de la convention : *probant rem ipsam*, suivant les expressions énergiques de Dumoulin. — Ce n'est pas tout : on connaît quelles imperfections, quelles déficiences se rencontrent souvent dans ces actes sous seing privé. On ne saurait donc, sans inconvenient, les prendre pour point de départ de l'ordre des choses que la loi nouvelle veut créer dans des vues élevées d'intérêt général. Enfin, l'obligation de recourir à un acte authentique pour opérer la transmission des droits réels vis-à-vis des tiers, est destinée à régulariser la propriété des droits territoriaux, à empêcher qu'elle ne soit remise en question, nombre d'années après le contrat, à l'aide d'une dénégation de signature, et à donner à l'hypothèque une base solide. Cette mesure a, dans l'intérêt du crédit, des avantages incontestables, qui ont engagé la commission à se rallier au projet du gouvernement. — Sans doute, elle peut présenter quelques inconvenients comme il s'en rencontrera toujours dans les institutions humaines, mais ils ne peuvent balancer les avantages d'un système qui imprimera à la propriété un caractère de

sultant d'actes soumis à la transcription, ne sera reçue dans les tribunaux, qu'après avoir été inscrite en marge de la transcription prescrite par l'art. 1<sup>er</sup> (3).

fixité irréfragable et qui favorisera les transactions sociales les plus importantes, en les environnant de solides garanties. » (Rapport de M. Lelièvre.)

« Cet article, disait le rapporteur du sénat, n'admet à la transcription que les actes authentiques et les actes sous seing privé reconnus en justice ou devant notaire. — En faisant dépendre la transmission de la propriété, à l'égard des tiers, de la transcription des actes, on veut donner aux droits du propriétaire un cachet de stabilité et de publicité; mais le but serait en partie manqué, si les actes eux-mêmes n'étaient pas revêtus d'un caractère évident de certitude et de vérité. La loi, attachant un effet important à la formalité qu'elle ordonne, serait imprévoyante si elle permettait d'appliquer cette formalité à des actes dont on pourrait plus tard dénier l'existence ou la valeur. — L'acte authentique offre sans doute bien plus de sécurité que l'acte sous seing privé; il est donc naturel d'ordonner d'y recourir pour constater une chose aussi importante que la transmission de la propriété. S'agit-il de renonciation à une succession, de donations, de contrat de mariage, d'hypothèque, d'acceptation faite par le débiteur dans le cas de transport de créance, d'objets ou des mineurs, des établissements publics sont intéressés, l'acte authentique est déjà de rigueur d'après le Code actuel; l'exiger pour tous les actes translatifs ou déclaratifs de propriété, c'est donc moins innover que rétablir l'harmonie dans la législation. »

Dans la séance de la chambre du 30 janvier 1851, M. Jullien, et dans celle du 31, M. Moreau demandèrent la suppression de cet article; cette proposition fut combattue par le rapporteur M. Lelièvre et par M. le ministre de la justice, et rejetée par la chambre.

Au sénat, il n'y eut pas de discussion sur ce point.

(2) M. D'ANSTAN : « La commission a complété l'article par une disposition relative aux procurations. Cet article a été l'objet, dans l'autre chambre, d'une longue discussion. Plusieurs honorables membres l'ont combattu en soutenant que l'on ne devait pas exiger un acte authentique ou un acte reconnu en justice ou devant notaire pour es permettre la transcription; ils auraient désiré qu'on continuât à mettre sur la même ligne les actes sous seing privé et les actes authentiques, comme cela existe maintenant. (Séance du sénat du 30 mai 1851.)

(3) « Des droits réels ont été transmis, la transcription en a été faite; le propriétaire du droit est publiquement connu; mais cette qualité peut lui être enlevée; on provoque contre lui la révocation ou l'annulation de ces droits. Il est important d'avertir les tiers de l'introduction d'une semblable demande, et des risques qu'ils courent en traitant avec le propriétaire menacé. Tel est le but de l'art. 3. — L'article se borne à ordonner cette publicité, quand la révocation n'est pas de nature à préjudicier aux aliénations, hypothèques et autres charges réelles consenties avant l'action; le rapport fait à la chambre des représentants explique ainsi cette disposition. « En règle générale, les effets d'un jugement remontent au jour de la « demande; mais, lorsqu'il s'agit d'une action laissant « intacts les droits concédés par l'acquéreur, jusqu'à « l'époque de l'introduction de l'instance, on a considéré « comme indispensable de prescrire la publicité de l'ex- « ploit introduit comme condition essentielle sans laquelle « le demandeur ne peut attaquer les actes consentis pendant « le litige et autres antérieurs à la réalisation du jugement « intervenu. — Quand la révocation, de même que la rescision et la résolution, fait rentrer le bien dans les mains du propriétaire primitif libre de toute charge, il est évident que l'inscription de la demande ne peut avoir aucune influence pour déterminer l'époque à dater de laquelle seront frappées de nullité les aliénations et hypothèques consenties par celui dont le droit est annulé; mais à un autre point de vue, cette inscription est très-utile, même dans ces hypothèses, puisqu'elle empêche les tiers de passer de nouveaux actes dont ils pourraient être victimes. — On dit, il est vrai, que les tiers sont avertis par l'inscription du privilège qui leur fait connaître qu'une action résolutoire peut encore être intentée; mais si cela est vrai dans certains cas, il n'en est pas de même dans d'autres, notam-

Toute décision rendue sur une 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, délivrer aucune expédition de jugements 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 et 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 (4).

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 (2).

Art. 5. La cession d'une créance privilégiée ou hypothécaire inscrite, de même que la subrogation à un droit semblable, ne pourra être opposée au tiers, si elle ne résulte d'actes énoncés en l'art. 2, et s'il n'est fait, en marge de l'inscription, mention de la date et de la nature du titre du cessionnaire, avec indication des noms, prénoms, professions et domiciles des parties (3).

ment s'il s'agit d'annulation demandée du chef d'erreur, de lésion, de dol, etc. Il est donc impossible de méconnaître, dans la plupart des cas, l'utilité de la mesure proposée. — Pour donner une sanction à cette obligation, on refusera toute action tant que la formalité de l'inscription n'aura pas été remplie. — Votre commission vous propose en conséquence d'amender l'art. 3 de la manière suivante : « Aucune demande tendant à l'annulation ou à la révocation de droits résultant d'actes soumis à transcription ne sera recevable qu'après avoir été inscrite en marge de la transcription prescrite par l'art. 4<sup>er</sup> ; » et pour que cette non-recevabilité introduite principalement dans l'intérêt des tiers ne soit pas éludée, la commission propose d'ordonner au juge de la prononcer même d'office. — Dès qu'il est certain que l'action sera toujours inscrite avant d'être admise par le juge, les règles ordinaires suffisent, et les actes seront annulés, soit à dater de la demande, soit à dater d'une époque antérieure, suivant les distinctions établies par le Code. — Les tiers ont intérêt à connaître non-seulement l'existence de la demande, mais aussi les suites qu'elle a eues. Votre commission croit utile, pour atteindre ce but, d'ordonner l'inscription du jugement, à la suite de l'inscription de la demande; l'exécution de cette mesure sera assurée par la défense faite au greffier de délivrer aucune expédition d'un jugement de cette espèce, avant qu'il lui soit prouvé qu'il a été procédé à cette inscription, dont il est chargé de fournir les éléments. — Ces dispositions seraient ainsi rédigées : — Cette non-recevabilité sera prononcée même d'office. — Toute décision rendue sur une 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, délivrer aucune expédition de jugement de cette espèce, avant qu'il leur ait été dûment justifié, dans la forme prescrite par l'art. 82, que l'inscription a été prise. » (Rapport de M. d'Anethan.)

Dans son second rapport au sénat, du 30 mai 1851, M. d'Anethan, rapporteur, disait : — « Cet article déclare non recevable l'action y mentionnée, si elle n'a pas été préalablement inscrite. — Il a paru à M. le ministre qu'il était préférable de se servir des expressions consacrées par le code de procédure civile, pour qu'il soit bien constant que la non-recevabilité n'est basée que sur une omission de forme et non sur une exception affectant le droit même du demandeur ; il a proposé la rédaction suivante, adoptée par la commission : « Aucune demande tendante 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 transcription prescrite par l'art. 4<sup>er</sup>. » — M. le ministre a proposé de supprimer dans le même article cette phrase : « Cette non-recevabilité sera prononcée même d'office, » phrase qui cadrerait mal avec la nouvelle rédaction. — Votre commission s'est ralliée à cette suppression par la considération que l'inscription, étant exigée moins dans l'intérêt des parties que dans celui des tiers, est une formalité d'ordre public, et que par conséquent l'omission de cette formalité fait naître une fin de non-recevoir que le juge peut suppléer d'office, sans que la loi doive lui en donner expressément le pouvoir. »

Le sénat ayant renvoyé la loi amendée à la chambre des représentants, le rapporteur de celle-ci s'exprima de la manière suivante à la séance du 26 juin 1851 : « Comme

on le voit, le principe admis par la chambre des représentants est maintenu sans altération. Seulement le sénat a pensé que la demande tendante 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 estime, 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. — 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. »

(1) M. le ministre de la justice avait demandé à la commission du sénat le rétablissement de cette disposition pour établir que, jusqu'à l'inscription, des aliénations et autres charges réelles pourront être valablement consenties, lorsque la révocation ne doit pas remonter, quant à ses effets, jusqu'au moment où le droit révoqué s'est ouvert. — « La commission a adopté cette addition, disait M. d'Anethan, dans son rapport du 30 mai 1851 ; l'art. 938 du Code civil contient déjà un principe semblable, mais il est utile de le consacrer d'une manière générale pour tous les cas où la révocation doit opérer les mêmes effets. »

(2) « Votre commission avait pensé que les précautions prises feraient rayer du rôle toute action non inscrite; M. le ministre a cru qu'il fallait néanmoins prévoir le cas où, malgré la prescription de la loi, une action non inscrite serait reçue, et il a demandé l'insertion de la disposition suivante : « 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. » — Votre commission ne fait aucune difficulté de consigner dans la loi cette mesure de prudence. » (Rapport de M. d'Anethan.)

(3) « Si, dans l'intérêt général, on ne peut admettre à la réalisation des actes sous seing privé, ces documents incertains et équivoques ne sauraient transférer vis-à-vis des tiers la propriété d'une créance hypothécaire. Un cessionnaire, en vertu de semblable acte, ne peut raisonnablement consentir la mainlevée d'une inscription. Si l'on exige qu'un mandataire soit muni d'une procuration authentique pour constituer l'hypothèque ou en stipuler la radiation, il

Le conservateur indiquera, au bas du bordereau, le changement opéré sur ses registres (1).

En cas de cession d'une créance privilégiée, ou hypothécaire non inscrite, ou de subrogation à un droit semblable, le cessionnaire ne pourra, par l'inscription, conserver l'hypothèque ou le privilège que pour autant que l'acte de cession soit passé dans la forme requise à l'égard des créances inscrites (2).

Art. 6. Toute personne contre laquelle il existe une inscription hypothécaire prise pour sûreté d'une créance liquide et certaine, pourra, même avant l'échéance de la dette, être assigné par le cessionnaire du créancier, sans préliminaire de conciliation, devant le tribunal civil de son domicile, à l'effet de faire la déclaration prescrite par l'art. 570 du code de procédure civile.

L'assigné sera tenu de se conformer aux dispositions des articles 571 et suivants du même code, sinon il pourra être réassigné, aux fins d'être déclaré débiteur pur et simple, par un huissier commis à cet effet (3).

## CHAPITRE PREMIER,

### DISPOSITIONS GÉNÉRALES.

Art. 7 (2092). Quiconque est obligé personnel-

n'est pas possible d'autoriser la cession au moyen d'un document qui présente les incertitudes et les inconvénients que nous avons signalés. Dans un système de large publicité, un cessionnaire incertain ne peut, aux yeux des tiers, être considéré comme propriétaire de la créance. Le crédit foncier s'oppose aussi à l'admission de pareil titre qui ne présente aucune garantie de sincérité et qu'une simple dérogation d'écriture remet en question. — Une cession sous seing privé est livrée à la merci du cédant qui, en méconnaissant sa signature, peut renverser des positions acquises sous la foi d'un acte qu'on croysait réel. — Nous avons pensé, du reste, qu'il n'était pas nécessaire d'astreindre le cessionnaire à requérir en son nom le renouvellement de l'inscription existante ou à prendre une inscription nouvelle. Il suffit que le conservateur fasse, en marge de l'inscription, mention du titre de cession et des énonciations qu'il renferme, suffisantes pour l'information des tiers. » (Rapport de M. Lelièvre.)

« Une créance privilégiée et hypothécaire peut être remboursée par le débiteur; elle peut être cédée par le créancier. Dans ces deux cas, la créance n'existe plus relativement au créancier primitif, et les tiers ont intérêt à en être informés. On a pensé néanmoins, et avec raison, qu'on ne pouvait faire dépendre de la publicité la libération des créances hypothécaires, sans quelque danger pour le débiteur, et quant à celui qui veut acquérir une créance, cette publicité lui est inutile, puisqu'il a toujours les moyens de s'assurer si la créance est encore due, en se conformant à l'art. 6. — En ce qui concerne la cession de créances de cette nature, il est important au contraire qu'elle soit rendue publique, pour empêcher le créancier primitif de céder une seconde fois un droit qui ne serait plus le sien. À cet effet, la cession ne pourra se faire que par un acte authentique ou réputé tel, et il devra être fait mention de cet acte en marge de l'inscription. » (Rapport de M. d'Anethan.)

(1) « Cet article fait naître plusieurs observations. On peut d'abord se demander d'après quelles indications le conservateur fera la mention ordonnée, et comment le cessionnaire aura la preuve que la mention a été faite. — Pour les inscriptions, le rôle du conservateur est tout passif: il se borne à transcrire fidèlement sur ses registres les énonciations contenues aux bordereaux; la remise d'un des bordereaux au créancier fournit ensuite à celui-ci

lement tenu de remplir ses engagements sur tous ses biens mobiliers ou immobiliers, présents et à venir.

Art. 8 (2093). Les biens du débiteur sont le gage commun de ses créanciers, et le prix s'en distribue entre eux par contribution, à moins qu'il n'y ait entre les créanciers des causes légitimes de préférence.

Art. 9 (2094). Les causes légitimes de préférence sont les privilèges et hypothèques.

Art. 10. Lorsqu'un immeuble, des récoltes ou des effets mobiliers auront été assurés soit contre l'incendie, soit contre tout autre fléau, la somme qui, en cas de sinistre, se trouvera due par l'assureur, devra, si elle n'est pas appliquée par lui (4) à la réparation de l'objet assuré, être affectée au payement des créances privilégiées ou hypothécaires, selon le rang de chacune d'elles.

Il en sera de même de toute indemnité qui serait due par des tiers, à raison de la perte ou de la détérioration de l'objet grevé de privilège ou d'hypothèque (5).

Art. 11 (2120). Il n'est rien innové par le présent code aux dispositions des lois maritimes concernant les navires et bâtiments de mer.

la preuve que les devoirs légaux ont été accomplis. En sera-t-il de même pour les cessionnaires? La loi ne le dit pas. — Le cessionnaire devra-t-il faire élection de domicile dans l'arrondissement où le bureau est situé, conformément à ce qu'exige l'art. 82 pour le créancier primitif? — La nullité sera-t-elle attachée à l'omission d'une ou de plusieurs des mentions exigées, ou cette omission n'entraînera-t-elle nullité que s'il y a lésion pour les tiers (art. 82)? — Enfin l'art. 4600 du Code civil continuera-t-il, pour ces sortes de créances, à recevoir son application? — Votre commission pense devoir réserver les premières questions pour les joindre à l'examen de l'art. 82. — Une addition à cet article suffira pour combler les lacunes signalées. Quant à l'art. 4690, elle partage l'opinion émise dans le rapport du 26 février à la chambre des représentants, qu'il n'est pas dérogé à cet article. » (Rapport de M. d'Anethan.)

(2) « Le dernier paragraphe de l'article est relatif à la cession d'une créance hypothécaire ou privilégiée non inscrite; dans ce cas, le cessionnaire, qui est premier inscrivant, aura à remplir toutes les formalités prescrites par l'art. 82. C'est ainsi que votre commission entend ce paragraphe. » (Rapport de M. d'Anethan.)

(3) « L'intérêt du crédit foncier justifie cette disposition qui permet de constater d'une manière certaine l'existence de la dette avant son échéance. Le mode de procédure introduit par l'article paraît aussi convenable pour sauvegarder les droits du tiers saisi. » (Rapport de M. Lelièvre.)

(4) M. DELROSSA : « Ne faudrait-il pas supprimer les mots : par lui? Tout ce que les créanciers peuvent raisonnablement exiger, c'est que la réparation de l'objet assuré se fasse, peu importe par qui. »

M. LE MINISTRE DE LA JUSTICE : « C'est l'assureur qui doit faire parvenir les sommes aux créanciers de l'assuré. C'est là le but de l'article, et je crois que la rédaction répond parfaitement à cette intention. Je demande donc le maintien de l'article. »

M. DELROSSA : « Ainsi les réparations ne peuvent être faites par l'assuré? »

M. LELIÈVRE : « C'est l'assureur qui tient les fonds. »

M. DELROSSA : « J'ai demandé une explication. Je n'ai rien proposé. » (Séance du 3 février 1851.)

(5) « Cet article consacre un principe juste et utile. Nous ne recherchons pas si, d'après la législation actuelle, l'in-

## CHAPITRE II.

## DES PRIVILÈGES.

Art. 12 (2095). Le privilège est un droit que la qualité de la créance donne à un créancier d'être préféré aux autres créanciers, même hypothécaires.

Art. 13 (2096). Entre les créanciers privilégiés, la préférence se règle par les différentes qualités des privilèges.

Art. 14 (2097). Les créanciers privilégiés qui sont dans le même rang sont payés par concurrence.

Art. 15 (2098). Le privilège, à raison des droits du trésor public, et l'ordre dans lequel il s'exerce, sont réglés par les lois qui les concernent.

Le trésor public ne peut cependant obtenir de privilège au préjudice des droits antérieurement acquis à des tiers.

Art. 16 (2099). Les privilèges peuvent être sur les meubles ou sur les immeubles.

démitté, étant chose mobilière, devait être distribuée entre tous les créanciers, ou consacrée uniquement au paiement des créanciers hypothécaires; la jurisprudence avait varié à cet égard; mais nous admettons le principe proposé, parce qu'il facilite les prêts en donnant plus de garantie aux prêteurs, et parce qu'il parait peu rationnel et peu équitable qu'un incendie ou tout autre sinistre puisse constituer un avantage pour les créanciers chirographaires, en diminuant le gage des créanciers privilégiés. » (Rapport de M. d'Anethan.)

(4) « La commission adopte cet article qui explique clairement en quoi consistent les frais de justice privilégiés. Le privilège ne s'exerce qu'à l'égard des créanciers dans l'intérêt desquels ces frais ont été faits. C'est en ce sens que la jurisprudence a interprété l'art. 2104 du code civil, et cette interprétation est fondée sur les vrais principes. — En conséquence le privilège ne pourrait être opposé à celui des créanciers auquel ces frais n'auraient pas profité. C'est en ce sens que s'exprime Troploug sur l'art. 2104 du code civil. — C'est aussi ce qu'a décidé un arrêt de la cour de Bruxelles du 2 novembre 1842. » (Rapport de M. Lelièvre.)

« L'article ne maintient de privilège sur les meubles et les immeubles que celui de frais de justice; il est une dérogation aux art. 2104 et 2104 du code civil. — Votre commission approuve cette limite; elle pense aussi que les créanciers privilégiés spécialement et uniquement sur les immeubles ne doivent point être exposés à perdre une partie de leur créance, parce que leur débiteur a d'autres dettes déjà garanties par un privilège sur la généralité des meubles. L'exception maintenue quant aux frais de justice, et ne pouvant s'exercer qu'à l'égard des créanciers dans l'intérêt desquels ces frais ont été faits, parait juste à votre commission. Ces frais ont pour but, soit de fournir des moyens de liquidation, soit de conserver le gage. Si ces frais n'avaient pas été payés par celui qui en a fait l'avance, les autres créanciers auraient dû le faire eux-mêmes, pour jouir des bénéfices de leurs droits; il est donc naturel de leur accorder la préférence; mais nous dirons avec Troploug pour bien faire comprendre le sens de notre article: « Si les frais de justice n'ont procuré qu'un avantage spécial, leur privilège est spécial comme sa cause. A nisi les frais de vente et de saisie d'un meuble n'ont de privilège que sur ce meuble; les frais de saisie et de vente d'un immeuble n'ont de privilège que sur cet immeuble. » (Rapport de M. d'Anethan au sénat.)

Le projet adopté par la chambre avait un paragraphe ainsi conçu: « Dans le cas où ces frais s'étendent sur la généralité des meubles et des immeubles, ils ne seront payés sur le prix des immeubles qu'en cas d'insuffisance du mobilier. » — « Quant au deuxième paragraphe, disait le rapporteur de la commission du sénat, elle le re-

## SECTION PREMIÈRE.

*Des privilèges qui s'étendent sur les meubles et les immeubles.*

Art. 17. 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 (1).

## SECTION II.

*Des privilèges sur les meubles.*

Art. 18 (2100). Les privilèges sont ou généraux, ou particuliers sur certains meubles.

§ 1<sup>er</sup>. — *Des privilèges généraux sur les meubles.*

Art. 19 (2101). Les créances privilégiées sur la généralité des meubles sont celles ci-après exprimées, et s'exercent dans l'ordre suivant :

- 1<sup>o</sup> Les frais de justice faits dans l'intérêt commun des créanciers;
- 2<sup>o</sup> Les frais funéraires en rapport avec la condition et la fortune du défunt (2);

pousse, parce qu'il lui parait consacrer une injustice. Si les frais ont été faits pour les meubles et les immeubles, pourquoi ne pas exercer le privilège proportionnellement sur le prix de ces deux objets? Pourquoi faire un avantage aux créanciers privilégiés sur les immeubles au détriment des créanciers privilégiés sur les meubles? Votre commission propose en conséquence la suppression du deuxième paragraphe. »

(2) « Cette disposition est conforme au vrai principe de ne considérer comme frais funéraires que ce qui est indispensable pour la sépulture. » (Rapport de M. Lelièvre.)

M. DE LA COSTE: « Je ne sais pas ce qui a déterminé la commission à ajouter à la mention des *frais funéraires* le mot: *nécessaires*. Il convient de savoir ce qu'on entend par là, car à la rigueur il faut très-peu de chose, une pelletée de terre suffit. Mais je pense que, soit qu'on ajoute ou non le mot *nécessaires*, on doit entendre les frais funéraires conformes à la situation du défunt et à l'usage. — Je désirerais cependant savoir si c'est ainsi qu'on l'entend. »

M. LE MINISTRE DE LA JUSTICE: « C'est évidemment l'interprétation que le gouvernement et la commission donnent au § 2 de l'article: on n'a voulu faire exister le privilège qu'en faveur des frais funéraires en rapport avec la position du défunt. C'est pour qu'il n'y ait aucune exagération dans les dépenses à faire. »

M. DE BROUCKER: « On a ajouté le mot *nécessaires*, parce que nous vivons dans un siècle de vanité et qu'on renchérit chaque jour sur toutes les pompes extérieures. Ainsi des débiteurs qui, souvent, n'ont pas 5,000 fr. vaillant font des frais de funérailles qui coûtent plus que leur avoir, et enlèvent ainsi à la masse des créanciers la partie la plus liquide d'une succession. — Je pourrais citer des exemples qui ne se rapportent pas à Bruxelles, mais des exemples tels que des familles entières de petits bourgeois se sont ruinées par les frais de funérailles d'un des leurs. Je ne veux pas les citer à la chambre. Mais, à l'époque où j'habitais dans les environs de Liège, j'ai recueilli des faits de ce genre, et je pourrais donner à ceux de mes collègues qui le désireraient, toutes les indications désirables sur les noms, prénoms, demeure, etc., des personnes dont il s'agit. — Ici, nous le savons aussi, il y a un luxe de vanité qui n'a pas de borne. Nous avons voulu que la famille d'un débiteur ne pût pas gaspiller ce qui appartient à ses créanciers, pour la satisfaction de le faire enterrer avec pompe. »

M. LELIÈVRE, rapporteur: « C'est dans ce sens que la commission l'a entendu. C'est une disposition empruntée à la loi romaine qui considérait comme frais nécessaires de sépulture ce qui est en rapport avec le rang du défunt. » (Séance de la chambre du 3 février 1831.)

« Quant aux frais funéraires, des raisons de pitié et de salubrité publique ont fait consacrer ce privilège. L'article,

5<sup>o</sup> Les frais de dernière maladie, pendant un an (1) ;

4<sup>o</sup> Les salaires des gens de service pour l'année échue et ce qui est dû sur l'année courante ; le salaire des commis pour six mois, et celui des ouvriers pour un mois (2) ;

5<sup>o</sup> Les fournitures de subsistances faites au débiteur et à sa famille, pendant les six mois.

Les époques indiquées aux trois paragraphes précédents, sont celles qui précèdent la mort, le dessaisissement ou la saisie du mobilier.

Lorsque la valeur des immeubles n'a pas été absorbée par les créances privilégiées ou hypothécaires, la portion du prix qui reste due est affectée de préférence au paiement des créances énoncées au présent article (3).

### § 2. — Des privilèges sur certains meubles.

Art. 20 (2102). Les créances privilégiées sur certains meubles sont :

1<sup>o</sup> Les loyers et fermages des immeubles, sur les fruits de la récolte de l'année, et sur le prix de tout ce qui garnit la maison louée ou la ferme, et de tout ce qui sert à l'exploitation de la ferme, savoir (4) : pour deux années échues, s'il s'agit

d'une maison ; pour trois années échues, s'il s'agit d'une ferme ; en outre pour l'année courante ainsi que pour celle qui suivra, et même, si les baux sont authentiques ou si, étant sous signature privée, ils ont une date certaine, pour tout ce qui est à échoir ; dans ce dernier cas, les autres créanciers ont le droit de renouer la maison ou la ferme, pour le restant du bail, et de faire leur profit des baux ou fermages, à la charge toutefois de payer au propriétaire tout ce qui lui serait encore dû.

Le même privilège a lieu pour les réparations locatives et pour tout ce qui concerne l'exécution du bail.

Le propriétaire peut saisir les meubles qui garnissent sa maison ou sa ferme, lorsqu'ils ont été déplacés sans son consentement, et il conserve sur eux son privilège, pourvu qu'il en ait fait la revendication ; savoir : lorsqu'il s'agit d'un mobilier qui garnissait une ferme, dans le délai de quarante jours ; et dans celui de quinzaine, s'il s'agit de meubles garnissant une maison ;

2<sup>o</sup> Les sommes dues pour les semences ou pour les frais de la récolte de l'année, sur le prix de cette récolte, et celles dues pour ustensiles, servant à l'exploitation (5), sur le prix de ces ustensiles ;

en disant que les frais devront être en rapport avec la condition et la fortune du défunt, rappelle ce principe de la loi romaine : « *Sumptus funeris arbitrantur pro facultate sua vel dignitate defuncti.* » (L. 12, § 5, ff. de religiosis et sumptibus funerum.) » (Rapport au sénat.)

(4) « L'art. 2372 frappant de la prescription d'une année l'action des médecins, chirurgiens et apothicaires, et celle des marchands, pour les marchandises qu'ils vendent aux particuliers non marchands, il était rationnel d'en établir le privilège pour les frais de dernière maladie que pendant un an, le surplus de la créance étant prescrit à l'égard des créanciers qui ont le droit de se prévaloir de la prescription acquise à leur débiteur (art. 2325 du code civil). — D'un autre côté, il est juste de restreindre tout privilège dans de justes limites. Les expressions : *dernière maladie*, ne signifient pas seulement la maladie dont le débiteur est mort, mais également celle qui, sans remonter à plus d'une année, a précédé la faillite ou la déconfiture. Le même principe est admis, par le paragraphe suivant, à l'égard des fournitures de subsistances. Il est évident que la faveur de la créance justifie cette disposition. Un médecin qui a donné ses soins à un malade, en comptant sur une juste rémunération, ne doit pas être privé d'une créance sacrée, parce qu'avant l'époque à laquelle d'ordinaire se payent les dettes de cette nature, le débiteur est tombé en faillite ou en déconfiture. » (Rapport à la chambre.)

« Le privilège pour fourniture de subsistances procède de la même cause que celui pour frais funéraires et celui pour frais de dernière maladie ; la loi ajoute que ce privilège s'exercera pour les fournitures faites pendant les six mois qui précèdent la mort, le dessaisissement ou la saisie du mobilier ; mais il en est de même des deux privilèges précédents, comme le rapport fait à la chambre le reconnaît formellement en ce qui concerne les frais de dernière maladie. Il serait convenable, pour empêcher tout doute, de consigner cette déclaration dans la loi. » (Rapport au sénat.)

(2) M. A. ROSENBACK : « Il me semble que les ouvriers ont droit aux mêmes privilèges que les commis. Je demande donc pourquoi le salaire de ceux-ci est privilégié pour six mois, tandis que le salaire de l'ouvrier n'est privilégié que pour un mois. »

M. LE MINISTRE DE LA JUSTICE : « Parce que les commis sont payés en général par trimestre ou par semestre, tandis

que les ouvriers sont payés par semaine ou par quinzaine. » (Séance du 3 février 1851.)

(3) « Le dernier paragraphe de l'article renferme une disposition dont la justice ne peut être méconnue. Les privilèges généraux sur les meubles ne pourront jamais atteindre les immeubles au détriment des créances privilégiées ou hypothécaires. Ceux auxquels ces dernières créances sont dues ont eu le droit de compter sur toute la valeur des immeubles qui leur ont été donnés en hypothèque. Le crédit public et particulier exige qu'il en soit ainsi, et il n'est pas possible que des réclamations du genre de celles énoncées en l'art. 2104, qui ne sont pas entrées en ligne de compte lors de la naissance du privilège ou de l'hypothèque, puissent ravir au créancier un droit légitimement acquis. Il est évident, du reste, que le vendeur, par exemple, ne doit pas voir porter atteinte à son privilège à raison de la maladie de son débiteur, ou parce que celui-ci a reçu de ses fournisseurs des marchandises à crédit. Sous ce rapport, la disposition que nous commentons crée un ordre de choses juste et équitable. » (Rapport à la chambre.)

« Le dernier paragraphe, sans nuire aux créanciers privilégiés sur les immeubles, accorde éventuellement une préférence sur ces mêmes immeubles aux créanciers dont nous venons de mentionner les titres. Votre commission approuve cette disposition. » (Rapport au sénat.)

(4) « Deux modifications sont apportées à l'art. 2102 quant aux loyers et fermages des immeubles : d'abord une distinction est faite entre les loyers des fermes et les loyers des maisons ; ensuite, on fixe les limites au privilège pour loyers échus ; sans distinction si le bail est authentique ou sous seing privé. — Ces changements ont obtenu l'approbation de votre commission ; ils font cesser une controverse relativement à l'étendue du privilège pour les loyers échus en cas de bail sous seing privé ; ils punissent la fraude et même la simple négligence du propriétaire, et enfin, s'appuyant sur l'expérience et la pratique, ils accordent un privilège plus long pour les loyers des fermes que pour les loyers des maisons. » (Rapport au sénat.)

(5) « Votre commission vous propose d'ajouter aux mots *ustensiles* ceux-ci : *servant à l'exploitation*. — Il lui paraît utile d'expliquer ce mot dans le sens que les auteurs lui donnent, maintenant qu'un privilège spécial est accordé pour la vente de ces objets dans l'article dont nous nous occupons. » (Rapport au sénat.)

3<sup>o</sup> La créance, sur le gage dont le créancier est saisi ;

4<sup>o</sup> Les frais faits pour la conservation de la chose ;

5<sup>o</sup> Le prix d'effets mobiliers non payés, s'ils sont encore en la possession du débiteur, soit qu'il ait acheté à terme ou sans terme.

Le privilège établi par les nos 4 et 5 cessera d'avoir effet si ces objets mobiliers sont devenus immeubles par destination ou par incorporation, sauf s'il s'agit de machines et appareils employés dans les établissements industriels (1).

Dans ce cas et pour ces objets, le privilège sera maintenu pendant deux ans à partir de la livraison ; toutefois il n'aura d'effet que pour autant que, dans la quinzaine de cette livraison, l'acte constatant la vente soit transcrit dans un registre spécial tenu au greffe du tribunal de commerce

de l'arrondissement dans lequel le débiteur aura son domicile, et, à défaut de domicile, au greffe du tribunal de commerce de l'arrondissement dans lequel le débiteur aura sa résidence. Le greffier du tribunal sera tenu de donner connaissance de cette transcription à toutes les personnes qui en feront la demande. La livraison sera établie, sauf la preuve contraire, par les livres du vendeur.

En cas de saisie immobilière pratiquée sur les machines ou appareils, ou de faillite du débiteur déclarée avant l'expiration des deux années, le privilège continuera à subsister jusqu'après la distribution des deniers ou la liquidation de la faillite.

Si la vente a été faite sans terme, le vendeur peut même revendiquer les objets vendus, tant qu'ils sont en la possession de l'acheteur, et en empêcher la revente, pourvu que la revendication

(1) Nous reproduisons la partie du rapport fait au sénat par M. d'Anethan, qui indique les modifications apportées à ce paragraphe de l'article et résume l'opinion qui a prévalu à la chambre : les changements introduits par le sénat ont été approuvés par la commission et la chambre, lorsque la loi lui a été renvoyée. (Voir le rapport du 26 juin 1851.)

« Quant au prix des effets mobiliers non payés, on propose de faire cesser le privilège si ces effets sont devenus immeubles par incorporation ou par destination. Pour les meubles incorporés à l'immeuble, cela ne peut faire aucun doute ; mais la question est délicate pour les meubles devenus immeubles seulement par destination. Dans le premier rapport fait à la chambre, page 23, on lit : « Il en serait autrement s'il s'agissait seulement d'un objet immobilisé par destination, mais non attaché à la propriété immobilière. En ce cas, la commission pense que le privilège du vendeur doit être maintenu, parce que ce meuble a une existence distincte de l'immeuble. C'est en ce sens qu'elle a formulé la disposition du projet. » — Dans un sixième rapport, n<sup>o</sup> 70, une opinion contraire est développée en ces termes : « Quant à ces objets immobilisés par destination, sans connexité physique avec le sol, la commission a pensé devoir admettre le même principe, d'abord parce qu'il est déjà établi par l'amendement voté dernièrement par la chambre, à l'occasion de la loi sur les faillites ; en second lieu, parce que les privilèges sont de droit étroit, et que pour prévenir les nombreuses contestations qu'un principe contraire ne manquerait pas de faire naître, il convient de limiter positivement le privilège aux effets mobiliers proprement dits. Enfin la nécessité d'une exception ne se fait réellement sentir que relativement aux machines et appareils. — Il paraît à votre commission que cette dernière opinion doit être suivie. — C'était la pensée primitive de la loi qu'un de ses auteurs, M. de Brouckere, a fait connaître à la chambre (séance du 3 février) en ces termes : « La commission n'a voulu accorder aucun privilège ni pour les objets devenus immobiliers par incorporation, ni pour ceux qui auraient été immobilisés par destination. » — La disposition proposée est en outre en harmonie avec l'art. 592, Code de procédure civile, qui, en établissant le mode d'exécution sur les meubles, défend de saisir les objets que la loi déclare immeubles par destination : expressions qui s'appliquent à l'immobilisation par simple destination, comme à l'immobilisation par incorporation. — Suivant la nature des objets vendus, le vendeur a dû savoir qu'ils pouvaient devenir immeubles par la seule volonté de l'acheteur ; c'était donc à lui à n'accorder de terme qu'à un acheteur solvable. Le privilège sur les meubles n'ayant pas de publicité, il est dans l'esprit de la loi de le restreindre plutôt que de l'étendre. — Ces observations ne doivent-elles pas également s'appliquer au privilège établi par le numéro précédent, relatif aux frais faits pour la conservation de la chose ? Un créancier de ce chef aura-t-il le droit, dans tous les cas, de faire détacher

de l'immeuble, et de faire vendre à son profit exclusif un objet mobilier pour la conservation duquel il aura fait des dépenses, mais qui, aux yeux de tous, augmente la valeur de l'immeuble dont légalement il est censé faire partie ? — Votre commission pense qu'il y a lieu d'appliquer les mêmes principes à ces deux privilèges. — Une exception, commandée par l'intérêt du commerce et de l'industrie, maintient le privilège pour la vente des machines et appareils, même dans le cas où ces objets seraient devenus immeubles par destination ou incorporation. Ce principe a été admis dans la nouvelle loi sur les faillites, qui supprime, d'une manière générale, en cas de faillite, le privilège dont parle l'art. 2102, n<sup>o</sup> 4, du Code civil, et ne l'admet, par exception, que pour cette seule espèce d'effets mobiliers. — Il ne s'agit pas, dans la loi actuelle, de régler ce qui doit se passer dans le cas spécial de la faillite, il ne faut donc pas reproduire la disposition de cette dernière loi, mais uniquement chercher à mettre les deux lois en harmonie entre elles. Or, ce n'est point à cela que s'est borné l'article que nous discutons, et conséquemment votre commission pense qu'il doit être amendé. Quelques mots vont justifier cette opinion. — Le n<sup>o</sup> 5 porte : « Le prix d'effets mobiliers non payés, s'ils sont encore en la possession du débiteur, soit qu'il ait acheté à terme ou sans terme, et pour autant que ces effets mobiliers ne soient pas devenus immeubles par destination ou par incorporation. » — Vient ensuite un paragraphe ainsi conçu : « Néanmoins, le prix des machines et appareils ne sera privilégié que pendant deux ans à partir de la livraison. » — Ainsi la vente des machines et appareils, que l'on veut favoriser, est au contraire traitée plus défavorablement que les ventes des autres objets mobiliers, puisque dans le cas de vente de machines et appareils le privilège est limité à deux ans. — En cas de faillite, alors que tout privilège de cette nature vient à cesser, maintenir spécialement celui relatif aux machines et appareils, même en le limitant à deux ans, est une faveur ; mais cette limite a un tout autre caractère si on l'étend aux cas ordinaires, si on en fait une règle générale. — Que veut établir l'art. 20 de la loi hypothécaire ? Que le vendeur des machines et appareils même devenus immeubles par destination conservera son privilège ; mais pour ce cas, et pour ce cas seulement, la loi entend limiter ce privilège à deux années. — Le paragraphe qui suivrait le n<sup>o</sup> 5 qui vient d'être transcrit pourrait être rédigé comme suit : « Sauf s'il s'agit de machines et appareils employés dans les établissements industriels ; dans ce cas et pour ces objets, le privilège sera maintenu pendant deux ans à partir de la livraison, si le vendeur s'est conformé à ce que prescrit la loi des faillites pour la conservation de ce privilège. » — Cette modification nécessite la suppression du mot *saisie-exécution* dans le paragraphe suivant ; puisque les machines et appareils non immobilisés sont laissés dans la règle commune, et que le privilège qui les concerne n'est pas limité à deux ans, on ne peut pas dire qu'il n'est maintenu au-delà de ces termes qu'en cas de saisie-exécution. »

soit faite dans la huitaine de la livraison, et qu'ils se trouvent dans le même état que lors de la livraison.

La déchéance de l'action revendicatoire emporte également celle de l'action en résolution, à l'égard des autres créanciers (1).

Il n'est rien innové aux lois et usages du commerce sur la revendication ;

6<sup>o</sup> Les fournitures d'un aubergiste, sur les effets du voyageur qui ont été transportés dans son auberge ;

7<sup>o</sup> Les frais de voiture et les dépenses accessoires, sur la chose voiturée, pendant que le voiturier en est saisi, et pendant les vingt-quatre heures qui suivront la remise au propriétaire ou au destinataire, pourvu qu'ils en aient conservé la possession (2) ;

8<sup>o</sup> Les créances résultant d'abus et prévarications commis par les fonctionnaires publics dans l'exercice de leurs fonctions, sur les fonds de leur cautionnement, et sur les intérêts qui en peuvent être échus.

§ 3. — *Du rang des privilèges mobiliers en cas de concours entre eux.*

Art. 21. Les frais de justice priment toutes les créances dans l'intérêt desquelles ils ont été faits.

Art. 22. Les frais faits pour la conservation de la chose priment les privilèges antérieurs.

Ils priment même, dans tous les cas, le privilège compris dans les trois derniers numéros de l'art. 19 (3).

Art. 23. Le créancier gagiste, l'aubergiste et le voiturier sont préférés au vendeur de l'objet mobilier qui leur sert de gage, à moins qu'ils n'aient su, en le recevant, que le prix en était encore dû (4).

Le privilège du vendeur ne s'exerce qu'après celui du propriétaire de la maison ou de la ferme, à moins que, lors du transport des meubles dans les lieux loués, le vendeur n'ait fait connaître au bailleur que le prix n'en avait pas été payé (5).

Art. 24. Les sommes dues pour les semailles ou pour les frais de la récolte de l'année sont payées sur le prix de cette récolte, et celles dues pour ustensiles servant à l'exploitation sur le prix de ces ustensiles, par préférence au bailleur dans l'un et l'autre cas (6).

Art. 25. Le privilège des frais funéraires l'emporte sur tous les autres privilèges, à l'exception du privilège des frais de justice, du privilège des frais faits postérieurement pour la conservation de la chose, et du privilège de l'aubergiste, du voiturier et du créancier gagiste, en tant que ceux-ci ne sont pas primés par le vendeur de l'objet donné en gage (7).

Art. 26. Les autres privilèges généraux sont primés par les privilèges spéciaux.

(1) « Après avoir reproduit la disposition du Code relative à la revendication, l'article ajoute : « La déchéance de l'action revendicatoire emporte également celle de l'action en résolution à l'égard des autres créanciers. » — Votre commission adopte ce changement. Tant que l'objet mobilier est en la possession de l'acheteur, celui-ci est exposé à l'action en revendication, et le délai de huitaine pour l'exercer est bien suffisant; si les objets ne sont plus en la possession de l'acheteur, à quel sort l'action en résolution, en présence de ce principe qu'en fait de meubles la possession vaut titre? » (Rapport au sénat.)

(2) « Le n<sup>o</sup> 7, concernant le privilège pour frais de voiture, apporte d'utiles modifications aux dispositions existantes. — On avait douté si le privilège du voiturier s'étendait à toutes les sommes qui peuvent lui être dues du chef de transports précédents; ce doute est résolu dans le sens de la spécialité de privilège; d'un autre côté, la loi nouvelle conserve avec raison le privilège du voiturier pendant vingt-quatre heures après la remise de l'objet voituré au propriétaire ou au destinataire. » (Rapport au sénat.)

(3) « Le principe consacré par cet article est juste. — Qui peut se plaindre de celui auquel on doit la conservation de la chose soit d'abord payé? S'il n'avait pas fait de frais, le gage de tous les autres créanciers aurait disparu. Mais si, après que la chose a été conservée par ses soins, d'autres privilèges sont créés, ces créanciers nouveaux ne doivent pas voir leurs droits réduits par le paiement privilégié de frais antérieurs qu'ils ont pu ignorer. » (Rapport au sénat.)

(4) « Il est convenable de préférer le créancier gagiste, l'aubergiste et le voiturier au vendeur. Celui-ci a pu prendre des précautions que ne comporte pas la nature des opérations faites par ceux-là; la préférence cesserait d'être juste si ces créanciers avaient eu connaissance, en recevant l'objet, que le prix est encore dû. Dans ce cas, la préférence est avec raison accordée au vendeur. » (Rapport au sénat.)

(5) « L'article met le privilège du bailleur avant celui du vendeur de l'objet mobilier, à moins que celui-ci n'ait fait connaître au bailleur que le prix n'en avait pas été

payé. » (Voir plus loin la note 7.) — Le vendeur ne peut conserver son privilège que si l'objet vendu est encore en la possession du débiteur; la prudence lui commande donc de s'assurer de l'endroit où il se trouve déposé, et si cet objet est placé dans une maison louée, la bonne foi veut qu'il avertisse le bailleur que cet objet n'est pas payé. Le bailleur, au contraire, n'a pas la même facilité pour rechercher si les meubles qui garnissent sa maison sont ou non payés; il est donc naturel et équitable que la loi lui vienne en aide. » (Rapport au sénat.)

(6) Voir la note qui suit.

(7) « La commission a douté si l'on devait ériger en loi les articles 24 et 25; le gouvernement lui-même reconnaît qu'un classement de privilèges est dangereux, qu'il est presque impossible d'en dresser une nomenclature exacte, et qu'à l'égard de la préférence qui doit prévaloir en cas de concours, il faut, en nombre de cas, se référer à la prudence des juges chargés de prononcer d'après les circonstances spéciales qui peuvent se présenter. L'on s'est donc demandé s'il n'était pas préférable de s'insérer à cet égard aucune disposition dans la loi, et de s'en rapporter purement et simplement à la sagesse des magistrats. — Un examen attentif de cette difficulté nous a démontré que les articles proposés peuvent sans danger réel être écrits dans la loi nouvelle. D'abord, l'art. 24 n'est que la reproduction littérale du § 4 de l'art. 2102 du Code civil aujourd'hui en vigueur, disposition dont l'expérience n'a jamais constaté des inconvénients sérieux. Elle n'a pas, notamment, donné lieu à des fraudes concertées au préjudice du bailleur. Sous ce rapport, nous croyons pouvoir la maintenir. — Il est entendu, du reste, que les frais de récolte comprennent exclusivement les frais que l'art. 538 du Code civil considère comme charges des fruits de l'année et non pas les fournitures d'engrais, dépenses extraordinaires qui ne sont pas entrées dans les prévisions du bailleur. Ce privilège n'appartient qu'aux journaliers employés pour les récoltes et aux gens de labour. — D'un autre côté, lorsque nous maintenons l'art. 24 relativement au privilège du chef de sommes dues pour les ustensiles, nous n'entendons parler que des ustensiles aratoires et servant à l'exploitation, en

## SECTION III.

*Des privilèges sur les immeubles.*

Art. 27 (2103). Les créanciers privilégiés sur les immeubles sont (1) :

un mot, de ceux qui ont servi à faire la récolte. On n'a voulu accorder faveur préférentiellement au bailleur, que pour les ustensiles d'agriculture qui ont procuré la récolte sur laquelle ce dernier exerce son privilège. L'équité ne permet pas de sortir de ces limites. Quant aux ustensiles de ménage, dont le bailleur n'a reçu aucun avantage, il est évident qu'il n'existe aucun motif pour les soustraire à la règle générale qui considère, comme gage du propriétaire, tous les objets mobiliers se trouvant dans la ferme. » (Rapport de M. Lelièvre.)

« Quant à l'art. 25 concernant les frais funéraires, le principe qu'il décrète peut être admis avec d'autant moins de difficulté que, comme nous l'avons vu, ce privilège ne comprend que les dépenses strictement nécessaires pour les funérailles. La disposition ainsi interprétée ne présente rien d'exorbitant. — D'un autre côté, il y a quelque utilité à tracer aux juges certaines règles qui puissent les guider dans la solution des questions qui se présenteront. Celles énoncées au projet paraissent équitables; elles sont conformes à l'opinion des meilleurs auteurs. — Enfin, nous avons cru devoir préciser clairement dans quelles circonstances le privilège du vendeur l'emportera sur celui du bailleur. C'est exclusivement dans le cas où il est établi que, lors du transport des objets dans les lieux donnés, il a été donné connaissance au bailleur que le prix de ces meubles n'a pas été payé. C'est déjà en ce sens que la jurisprudence a interprété l'art. 2102 du Code civil. Tous les objets transportés dans les lieux loués sont à l'instant même frappés du privilège du bailleur. Celui-ci a le droit de les considérer comme son gage. — Or, une fois le droit acquis, ce n'est pas la connaissance ultérieure que le prix des objets n'a pas été acquitté, qui peut ravir au bailleur un gage sur lequel il a dû compter pour sûreté de sa créance. — C'est donc au moment de l'introduction des meubles dans la maison ou la ferme que le bailleur doit être informé du fait qui empêche la naissance de son droit, et ce système est tout à fait conforme à l'art. 4813 du Code civil que nous érigeons en principe général. La preuve de la connaissance acquise par le bailleur devra être établie par écrit dans toute matière excédant cent cinquante francs (art. 1344 du Code civil). — Ces principes ont été consacrés par un arrêt de la cour de Bruxelles du 11 novembre 1836 » (Rapport à la chambre.)

(1) « Cet article comble les lacunes que les auteurs avaient depuis longtemps signalées dans la rédaction de l'art. 2103 du Code civil, notamment en ce qui concerne l'échangiste, le donateur, etc. »

(2) M. JULLIEN : « Messieurs, la commission, lors de l'examen du projet primitif du gouvernement, avait proposé d'accorder privilège au vendeur d'un immeuble, non-seulement pour le paiement du prix, mais encore pour le paiement des charges qui seraient stipulées dans le contrat de vente, au profit d'un tiers. M. le ministre de la justice, dans les amendements qu'il a fait distribuer à la chambre, a proposé de n'accorder privilège pour le paiement des charges imposées au profit d'un tiers que lorsque ces charges résultent d'un contrat de donation. — Je crois, messieurs, qu'il y a absolument identité de raison pour accorder au vendeur d'un immeuble le privilège pour le paiement des charges imposées à l'acquéreur, même dans l'intérêt d'un tiers; la position des parties est exactement la même. — Le principe, messieurs, qu'on peut stipuler au profit d'un tiers, lorsque telle est la condition d'une stipulation qu'on fait pour soi-même, est écrit dans l'art. 1121 du Code civil, en sorte qu'en droit je puis vendre un immeuble, stipuler à mon profit une portion du prix et délèguer l'autre portion à un tiers. — Je puis faire cette vente à charge, par exemple, par l'acquéreur, de me libérer, moi vendeur, vis-à-vis d'un tiers, d'une somme déterminée. Je puis vendre un immeuble, à charge par l'acquéreur de me payer directement une somme d'argent, et de me servir une prestation alimentaire ou bien de servir cette prestation alimentaire à un tiers. Il me paraît qu'alors il y a justice à accorder un privilège non-seulement pour la portion du prix que le vendeur stipule pour lui-même, mais encore

1<sup>o</sup> Le vendeur, sur l'immeuble vendu, pour le paiement du prix (2) ;

2<sup>o</sup> Les copermutants, sur les immeubles réciproquement échangés, pour le paiement des soultes et retours, et aussi de la somme fixe qui

pour l'acquit des charges qu'il impose au profit d'un tiers. — Je demanderai à M. le ministre de la justice s'il verrait de l'inconvénient à terminer le n<sup>o</sup> 1<sup>o</sup> de l'art. 27 par ces mots : *et des charges qui en font partie*. — J'ajouterai qu'il convient d'insérer dans le n<sup>o</sup> 1<sup>o</sup> de l'art. 27 que le privilège sera acquis non-seulement pour la sûreté du prix, mais encore pour la sûreté des charges qui en font partie, afin de mettre cet article en harmonie avec la disposition du projet de loi qui exige que l'acquéreur, lorsqu'il fait la purge, dénonce tous les créanciers inscrits, non-seulement le prix stipulé, mais encore (ainsi que le porte le projet de loi, conforme à l'art. 2183 du Code civil) les charges faisant partie du prix. — Vous voyez donc, messieurs, que, dans l'esprit du projet de loi, les charges que l'on doit individuer comme faisant partie du prix sont rangées absolument sur la même ligne que le prix lui-même. »

M. LE MINISTRE DE LA JUSTICE : « Je ne vois pas grand inconvénient à insérer dans le n<sup>o</sup> 1<sup>o</sup> de l'art. 27 les mots : *et des charges qui en font partie*; mais je crois que cette addition est complètement inutile; car lorsqu'on accorde le privilège pour le prix, il me semble que le privilège est accordé en même temps pour toutes les charges qui constituent ce prix. »

M. LELIÈVRE : « L'amendement de l'honorable M. Julien me paraît tout à fait superflu. Tous les auteurs sont d'accord pour enseigner qu'on entend par prix tout ce que débourse l'acquéreur du chef de l'acquisition; que, par conséquent, le vendeur a un privilège, non-seulement pour le prix, mais aussi pour les charges qui sont considérées comme une portion intégrante du prix. — Toute addition me semble donc inutile. Aussi sous le Code civil dans lequel on trouve l'expression du projet, la doctrine et les arrêts ont donné au mot *prix* la portée dont il s'agit. — Il y aurait même inconvénient à ajouter l'annotation proposée au n<sup>o</sup> 1<sup>o</sup> de l'article en question. Car l'on devrait également faire l'addition au paragraphe qui concerne la soulte, celle-ci pouvant aussi comprendre des charges que l'on impose au copartageant. Je pense donc qu'il faut maintenir l'article tel qu'il est rédigé. » (Séance du 4 février 1851.)

M. JULLIEN : « S'il est bien entendu que l'on ne pourra pas argumenter du n<sup>o</sup> 3 de l'article pour soutenir que l'on doit refuser le privilège au vendeur pour l'acquit des charges imposées au profit d'un tiers, je n'insiste point; mais, je le répète, il faut que cela soit bien entendu. »

M. LE MINISTRE DE LA JUSTICE : « Il est bien entendu que l'on doit entendre l'article tel qu'il est. Ceux qui auront à l'interpréter sauront ce qu'il faut entendre par un privilège accordé au vendeur sur l'immeuble vendu pour le paiement du prix, et je pense que les tribunaux n'éprouveront point de difficulté à comprendre que dans les mots *paiement du prix* se trouve comprise la charge qui compose ce prix. — Ce sont les expressions du Code civil; et je ne sache pas que jamais elles aient donné lieu à des difficultés. Il y avait difficulté sur la question de savoir s'il y avait privilège pour le donataire au profit duquel une stipulation aurait été faite; c'est pour la faire disparaître que mention expresse en a été faite dans l'article. » (Séance du 4 février 1851.)

M. JULLIEN : « Si j'ai soulevé cette question, c'est qu'elle l'a été par le rapport de la commission elle-même. — Vous allez voir que, selon M. le ministre de la justice, il excluait le privilège du vendeur pour les charges imposées à l'acheteur, dans l'intérêt d'un tiers. — Voici ce que je lis dans le rapport de M. Lelièvre : « M. le ministre de la justice propose de rédiger en ces termes le n<sup>o</sup> 2<sup>o</sup> : « Les copermutants sur les immeubles réciproquement échangés, pour le paiement des soultes et retours, et aussi pour celui de la somme fixe qui serait déterminée par l'acte à titre de dommages et intérêts dans le cas d'éviction. » — Cette disposition est admise par la commission. — M. le ministre propose ensuite de maintenir le n<sup>o</sup> 3<sup>o</sup> du projet du gouvernement, ainsi conçu : « Le donateur sur l'immeuble donné pour les charges pécuniaires ou autres prestations liquides, imposées au donataire, ainsi que le

serait déterminée par l'acte à titre de dommages et intérêts dans le cas d'éviction ;

3<sup>o</sup> Le donateur, sur l'immeuble donné, pour les charges pécuniaires ou autres prestations liquidées, imposées au donataire ;

4<sup>o</sup> Les cohéritiers ou copartageants, savoir (1) : Pour le paiement des soultes ou retours de lots, sur tous les immeubles compris dans le lot chargé de la soulte, à moins que, par l'acte de partage, le privilège n'ait été restreint à un ou plusieurs de ces immeubles ;

Pour le paiement du prix de la licitation, sur le bien licité (2) ;

Pour la garantie établie par l'art. 884 du code civil, sur tous les immeubles compris dans le lot des garants, à moins que l'acte de partage ne restreigne le privilège à une partie de ces immeubles. Ce privilège n'aura lieu qu'autant que l'acte de partage contiendra la stipulation d'une somme fixe pour le cas d'éviction ;

5<sup>o</sup> Les entrepreneurs, architectes, maçons et autres ouvriers employés pour défricher des terres ou dessécher des marais (3), pour édifier, reconstruire ou réparer des bâtiments, canaux ou autres ouvrages quelconques, pourvu néanmoins que, par un expert nommé d'office par le prési-

« tiers au profit duquel il a été établi de pareilles charges. » — « Cet amendement, dit le rapport, diffère du système énoncé au rapport du 4<sup>s</sup> mars 1850, en ce que M. le ministre n'admet un privilège en faveur du tiers non intervenant à l'acte et au profit duquel il a été établi des charges liquidées, que dans le cas d'un acte de libéralité, tandis que la commission avait aussi admis ce privilège en faveur du tiers, dans le cas de vente, de partage et de licitation. — Un membre a maintenu cette résolution de la commission, parce qu'il a prétendu que les motifs qui avaient fait admettre un privilège en cas de donation militaient aussi relativement aux autres contrats dont il a été parlé. Il a, en outre, invoqué les considérations déduites à la page 27 du rapport ; mais la commission, à la majorité de quatre voix contre une, s'est ralliée à l'opinion de M. le ministre. — Voilà donc que la commission, sous ce rapport, nous dit elle-même que d'abord elle était en dissidence avec M. le ministre, dont en après elle a partagé l'opinion. — A s'en tenir aux termes de ce rapport, on serait porté à croire que, dans l'opinion de la commission comme dans celle du ministre, le vendeur ne pourrait pas jouir du privilège pour les charges imposées au profit d'un tiers. »

M. LELIÈVRE : « C'est le tiers ! »  
M. JULLIEN : « Le tiers n'est-il pas son ayant cause ? — Il fallait une solution pour lever les doutes résultant du rapport de la commission. »

M. LE MINISTRE DE LA JUSTICE : « L'honorable M. Jullien confond le tiers au profit duquel une stipulation est faite avec le vendeur. Le vendeur qui a aliéné et outre le prix [il prends ce mot dans son acception la plus restreinte] a stipulé une charge quelconque à la fois privilège et pour le prix et pour la charge qui vient l'augmenter. Quant au tiers qui n'est pas intervenu, qui n'a pas accepté, qui peut répudier les clauses stipulées en sa faveur, il n'a pas de privilège ; quant au donateur, on a introduit un privilège pour le donataire au profit duquel une stipulation a été faite. »

M. LELIÈVRE : « Il est évident que le tiers n'aura pas de privilège. »

M. FRIBAUT : « On accorde au vendeur un privilège sur l'immeuble vendu pour le paiement du prix ; le privilège aura-t-il lieu également pour le paiement des intérêts du prix ? et pour combien d'années admettra-t-on ce privilège ? — Je ferai remarquer que dans le projet français on a admis que le privilège comprendrait et le prix et les intérêts jusqu'à concurrence du dixième du prix. »

M. LELIÈVRE, rapporteur : « La question est résolue par l'article 87. Le créancier inscrit pour un capital produisant intérêt ou arrérages a droit d'être colloqué pour trois années seulement. Nous avons assimilé le privilège à l'hypothèque. L'inscription conserve le principal et trois années d'intérêt pour toutes les créances privilégiées et hypothéquées. » (Même séance.)

(1) « Le n<sup>o</sup> 4<sup>o</sup> est relatif aux cohéritiers et autres copartageants que la loi met avec raison sur la même ligne. — Ce numéro n'étend le privilège pour le paiement de la soulte et du retour de lots qu'aux biens chargés de la soulte ; le Code l'étendait à tous les immeubles de la succession. L'innovation proposée pourra, dans certaines circonstances exceptionnelles, porter préjudice au copartageant créancier de la soulte ; mais quant à lui, il devra s'imputer d'avoir accepté une garantie insuffisante, ou sujétive à détériora-

tion ; et quant aux autres cohéritiers, il y a un grand intérêt à ce que tous leurs biens ne soient point grevés d'une inscription à raison d'une dette souvent minime et dont ils ne sont pas personnellement débiteurs. — Le projet primitif avait supprimé le privilège accordé par le Code pour la garantie du partage ; il avait paru aux auteurs de la loi inutile et dangereux de consacrer un privilège pour une créance incertaine et indéterminée. — Cette suppression n'a pas été admise par la chambre, qui a consacré un privilège pour la garantie établie par l'art. 884 du Code civil, mais seulement sur les immeubles compris dans le lot du garant, en exigeant que l'acte de partage indiquât une somme fixe pour les cas d'éviction. C'est un privilège spécial qui est créé à raison de certains biens spécifiés dont l'éviction peut paraître à craindre au moment du partage. Restreint de cette manière, ce privilège n'offre pas les dangers signalés par les auteurs du projet, et il est en harmonie avec les principes de la loi. — Il est bien entendu que les art. 885 à 886 du Code civil, relatifs à la garantie personnelle des copartageants, conservent toute leur force. » (Rapport au sénat.)

(2) « L'article accorde aussi un privilège sur l'objet licité pour le paiement du prix de licitation. — Ici se présente une question relative aux droits des tiers au profit desquels des charges auraient été établies dans les contrats. — Le premier rapport fait à la chambre s'exprimait ainsi : — « Le projet accorde aussi privilège aux tiers en faveur desquels le donataire a été soumis aux charges en question ; nous approuvons ce changement qui est fondé en raison... Du reste, nous avons pensé qu'il fallait appliquer ce principe, non-seulement à la donation, mais encore à la vente, à l'échange et au partage dans lesquels il aurait été établi des charges en faveur d'un individu, même étranger au contrat. » — Une disposition avait été proposée dans ce sens par la commission de la chambre ; mais elle l'a ensuite abandonnée, et ne l'a conservée que quant aux donations ; le rapport du 29 janvier nous l'apprend sans en faire connaître le motif. — La discussion qui a eu lieu le 4 février n'explique pas davantage les causes de ce changement. — M. le ministre de la justice, auquel votre commission a demandé des explications à cet égard, lui a fait connaître que si la loi ne mentionne le privilège en faveur du tiers que pour le cas de donation, c'est que dans les autres contrats le tiers n'a aucun intérêt à l'obtenir personnellement, puisqu'il conserve toujours son action contre son débiteur, dont il peut exercer les droits. — Ces motifs n'ont pas convaincu votre commission. En effet, si la transcription de l'acte ne vaut pas inscription pour le tiers, il sera privé de tout privilège, si le vendeur, par exemple, renonçait au sien ; or, quel motif y aurait-il de traiter le tiers plus défavorablement lorsque des stipulations sont faites à son profit dans un contrat de vente que dans un contrat de donation ? » (Rapport au sénat.) — (Voy. le rapport fait à la chambre après renvoi.)

(3) « Par le n<sup>o</sup> 5<sup>o</sup>, on étend aux ouvriers employés pour défricher les terres et dessécher les marais, le privilège accordé déjà aux entrepreneurs, architectes, etc. — La protection que mérite l'agriculture justifie cette addition ; on doit également applaudir à l'obligation imposée d'appeler les créanciers inscrits. C'est leur donner les moyens de sauvegarder leurs droits. » (Voy. le rapport fait à la chambre après renvoi.)

dent du tribunal de première instance dans le ressort duquel les biens sont situés, il ait été dressé préalablement un procès-verbal, les créanciers inscrits dûment appelés, à l'effet de constater l'état des lieux relativement aux ouvrages que le propriétaire déclarera avoir dessein de faire, et que les ouvrages aient été, dans les six mois au plus de leur perfection, reçus par un expert également nommé d'office.

Mais le montant du privilège ne peut excéder les valeurs constatées par le second procès-verbal, et il se réduit à la plus-value existante à l'époque de l'aliénation de l'immeuble, et résultant des travaux qui y ont été faits.

Art. 28. L'action résolutoire de la vente, établie par l'article 1654, et l'action en reprise de l'objet échangé, établie par l'article 1703 du code civil, ne peuvent être exercées au préjudice ni du créancier inscrit, ni du sous-acquéreur, ni des tiers acquéreurs de droits réels, après l'extinction ou la déchéance du privilège établi par l'article précédent.

La même règle s'applique à l'action en révocation fondée sur l'inexécution des conditions qui auraient pu être garanties par le privilège.

Dans le cas où le vendeur, l'échangeur, le do-

nateur exerceraient l'action résolutoire, les tiers pourront toujours arrêter ses effets, en remboursant au demandeur le capital et les accessoires conservés par l'inscription du privilège, conformément à l'art. 87 de la présente loi.

Les sommes que le vendeur ou le copermutant pourrait être condamné à restituer par suite de l'action en résolution ou en reprise, seront affectées au paiement des créances privilégiées ou hypothécaires qui perdraient ce caractère par suite de l'une ou de l'autre de ces actions, et ce d'après le rang que ces créances avaient au moment de la résolution de la vente ou de l'échange (1).

## SECTION IV.

*Comment se conservent les privilèges.*

Art. 29 (2106). Entre les créanciers, les privilèges ne produisent d'effet à l'égard des immeubles qu'autant qu'ils sont rendus publics par inscription sur les registres du conservateur des hypothèques, à l'exception des privilèges des frais de justice (2).

Art. 30. Le vendeur conserve son privilège par la transcription du titre qui a transféré la propriété et qui constate que la totalité ou partie du prix lui est due (3).

(1) « Cet article est nouveau, il contient une disposition équitable et conforme aux principes que la loi a pour but de faire prévaloir. — L'inscription du privilège avertit les tiers : ils savent qu'ils ne peuvent acquérir qu'un droit résoluble ; mais quand le créancier primitif a négligé de conserver son privilège, il ne faut pas lui accorder la faculté d'en obtenir indirectement les avantages au détriment des tiers, qui seraient ainsi victimes de sa propre négligence. » (Rapport au sénat.)

(2) « Cet article consacre, en cette matière, le principe de la plus large publicité. Sous l'empire de la loi que nous discutons, le principe : *aut privilège sans inscription*, sera une vérité. Ou s'est borné à faire une exception pour les frais de justice, et comme l'on ne comprend sous cette expression que les frais nécessaires, faits dans l'intérêt commun des créanciers, il est évident que l'exception établie sur ce point par notre article est tout à fait rationnelle. » (Rapport à la chambre.)

« Cet article est la reproduction de l'art. 2106 du Code civil, sauf la suppression de la phrase : *de la manière déterminée par la loi, et à compter de la date de cette inscription*, *soi les seules exceptions qui suivent* ; et l'addition de celle-ci : *à l'exception du privilège des frais de justice*. — Cet article, qui établit un système complet de publicité et fait disparaître une phrase équivoque et vicieuse, a été admis par votre commission. » (Rapport au sénat.)

(3) L'article primitif était ainsi conçu : « Le vendeur, le copermutant, le copartageant, le donateur et celui au profit duquel a été faite la stipulation énoncée au § 5 de l'art. 33, conserveront leur privilège, à la date de la mutation ou du partage, par l'inscription qui en est faite dans les trente jours de la réalisation de l'acte. L'inscription du privilège ne pourra être opérée par le conservateur des hypothèques avant le jour de la réalisation du titre de mutation ou du partage. — Après le délai de trente jours, ces créanciers n'auront plus qu'une hypothèque qui datera seulement du jour où elle aura été inscrite. »

Le gouvernement proposa de supprimer cet article et de le remplacer par les dispositions suivantes :

« Art. 34 (30 de la loi). — Le vendeur conserve son privilège par la transcription du titre qui a transféré la propriété à l'acquéreur et qui constate que la totalité ou partie du prix lui est due ; à l'effet de quoi la transcription du contrat faite par l'acquéreur vaudra inscription pour le

vendeur et pour le prêteur qui lui aura fourni les deniers payés, et qui sera subrogé aux droits du vendeur par le même contrat.

« Sera néanmoins le conservateur des hypothèques tenu, sous peine de tous dommages et intérêts envers les tiers, de faire d'office l'inscription sur son registre des créances résultant de l'acte translatif de propriété, tant en faveur du vendeur qu'en faveur du prêteur, qui pourront aussi faire faire, si elle ne l'a été, la transcription du contrat de vente, à l'effet d'acquiescer l'inscription de ce qui leur est dû sur le prix. »

« Art. 34 bis (31 de la loi). — Les copermutants ou échangeurs conservent réciproquement leur privilège sur les immeubles échangés par la transcription du titre qui leur en a transféré la propriété et qui constate qu'il leur est dû des soultes, retours de lots ou une somme fixe à titre de dommages-intérêts en cas d'éviction ; à l'effet de quoi cette transcription du contrat d'échange vaudra inscription pour l'ayant droit à la soultte, et pour le prêteur, qui aurait été légalement subrogé en ses droits.

« Sera néanmoins le conservateur des hypothèques tenu, sous peine de tous dommages-intérêts envers les tiers, de faire, comme il est dit en l'article précédent, l'inscription d'office des soultes ou retours de lots résultant de l'acte d'échange.

« Cette inscription comprendra la somme stipulée à titre de dommages-intérêts en cas d'éviction. »

« Art. 34 ter (32 de la loi). — Le donateur conserve son privilège pour les charges pécuniaires ou autres prestations liquides imposées au donataire, par la transcription de l'acte de donation constatant lesdites charges et prestations ; à l'effet de quoi cette transcription de l'acte de donation vaudra inscription pour le donateur et le prêteur qui aurait été légalement subrogé à ses droits.

« Sera néanmoins le conservateur des hypothèques tenu, sous peine de dommages-intérêts envers les tiers, de faire, comme il est dit dans les articles précédents, l'inscription d'office des charges pécuniaires et autres prestations liquides résultant de l'acte de donation.

« Le privilège du tiers au profit duquel semblables charges et prestations sont stipulées, est conservé de la même manière, et le conservateur des hypothèques est tenu, sous la même peine, de faire semblable inscription d'office. »

« Art. 34 quater (33 de la loi). — Le colérier ou coparta-

**Art. 31. Les copermutants conservent réciproquement leur privilège sur les immeubles échan-**

geant conserve son privilège sur les biens chargés de soultes ou licités par la transcription de l'acte de partage ou de l'acte de licitation fait à la conservation des hypothèques.

« A cet effet, le conservateur, comme dans les trois articles précédents, sera tenu, sous peine de tous dommages-intérêts envers le tiers, de faire d'office, sur son registre, l'inscription résultant de l'acte de partage, tant en faveur du copartageant ou colicitant, que des prêteurs qui lui auront été légalement subrogés.

« La même inscription énoncera, s'il en a été fait, les stipulations relatives à la garantie en cas d'éviction. »

La commission proposa d'adopter ces articles avec les dispositions additionnelles suivantes :

« Art. ... (36 de la loi). — Le vendeur, les copermutants, le donateur et le tiers désigné en l'art. 34 *ter*, les cohéritiers ou copartageants pourront, par une clause formelle de l'acte, dispenser le conservateur de prendre l'inscription d'office.

« Cette dispense entraînera la déchéance du privilège et de l'action résolutoire. »

« Art. ... (37 de la loi). — Les inscriptions prescrites par les articles précédents devront être renouvelées en conformité de l'art. 82. A défaut de renouvellement, les créanciers n'auront plus qu'une hypothèque qui ne prendra rang que du jour de son inscription. »

La commission proposa d'ajouter aux modifications qu'elle apportait à l'art. 34 les dispositions suivantes :

« Toutefois les personnes désignées au § 1<sup>er</sup> pourront, en vertu de leur titre, prendre inscription hypothécaire qui ne prendra rang qu'à sa date. »

M. de MUELENBERG : « Messieurs, si je comprends bien les divers amendements qui ont été présentés, il me semble qu'il y a une différence assez notable entre la rédaction de l'art. 34 de la commission et le nouvel article proposé par M. le ministre de la justice. — D'après l'art. 34 de la commission, le vendeur conservait son privilège à la date de la mutation par l'inscription qui en était faite dans les trente jours de la réalisation de l'acte. — Le devoir d'opérer l'inscription reposait, d'après cet article, sur le vendeur lui-même. — Le conservateur n'était plus obligé de prendre inscription d'office, c'était au vendeur à veiller lui-même à ses droits. — D'après l'article proposé par l'honorable ministre de la justice, on rétablit l'obligation qui, d'après les dispositions du Code, incombe au conservateur, de prendre inscription d'office au bénéfice du vendeur. — Il m'a toujours semblé, messieurs, que cette disposition n'était pas très-bien justifiée. D'abord cette inscription au profit du vendeur est rarement nécessaire.

— Cependant, comme l'obligation, sous peine de dommages et intérêts, de prendre inscription, est imposée au conservateur, celui-ci est toujours obligé de prendre cette inscription, tandis que, dans son intérêt, le vendeur ne la prendrait pas, parce qu'elle ne peut lui être d'aucune utilité. Il en résulte que cette inscription prise par le conservateur cause souvent de très-graves embarras à l'acquéreur par suite de la radiation qui est rendue nécessaire. — D'ailleurs, messieurs, autrefois le cohéritier qui avait aussi un privilège, pour une soultte, par exemple, était obligé lui-même, bien qu'il se trouvât dans la même position que le vendeur, de prendre inscription, et le conservateur ne la prenait pas d'office en faveur de ce cohéritier. — Je pense donc, messieurs, qu'en règle générale, il vaudrait mieux s'en rapporter au vendeur lui-même. Le vendeur est un homme qui peut veiller à ses intérêts. Le vendeur prendra une inscription, si elle est nécessaire pour la conservation de ses droits. Si elle n'est pas nécessaire, il ne la prendra pas, et le conservateur sera dispensé d'intervenir. — Il en résultera cet avantage, je le répète, que plus tard l'acquéreur n'aura pas les embarras de la radiation, embarras quelquefois assez grands, parce que celui qui consent une radiation doit prouver qu'il a capacité pour cela et que cette preuve est souvent assez difficile. — Toutefois la commission, en adoptant l'amendement proposé par M. le ministre de la justice, y a apporté une correction importante. — D'après le dernier paragraphe de la commission, le vendeur, le copermutant, le donateur et les tiers désignés à l'article pourront, par une clause formelle de l'acte, dispenser le conservateur de prendre inscription d'office. — Cette disposition améliore le système proposé par M. le ministre de

la justice. Les acquéreurs pourront, s'ils sont d'accord avec le vendeur, demander que dans l'acte il soit inséré une stipulation en vertu de laquelle le conservateur sera dispensé de prendre inscription d'office. — Toutefois j'aurais mieux aimé, en règle générale, que l'obligation de l'inscription d'office n'eût pas été imposée au conservateur. Cependant, je le répète, avec la modification proposée par la commission, je ne proposais pas d'amendement. Il est possible que, dans certains cas, l'inscription d'office ait une certaine utilité. »

M. LE MINISTRE DE LA JUSTICE : « Messieurs, les dernières paroles que vient de prononcer l'honorable comte de Muelenaere me dispenseraient d'expliquer la pensée qui m'a dicté les amendements que j'ai proposés relativement à la publicité des privilèges; cependant je la dirai en quelques mots. — Le projet primitif ne maintenait pas la transcription, mais il établissait la réalisation, c'est-à-dire l'inscription des actes de mutations. — Dans ce système l'inscription d'office pouvait peut-être présenter quelques inconvénients. La première commission n'avait donc pas maintenu la nécessité de l'inscription d'office à prendre par le conservateur des hypothèques. — La commission nommée par la chambre a fait disparaître ce système. Au lieu de la réalisation, elle a admis la transcription, et dès lors il devenait possible d'exiger l'inscription d'office et d'imposer au conservateur des hypothèques l'obligation de la prendre. L'inscription d'office a une incontestable utilité. — Lorsque le conservateur est obligé de prendre une inscription d'office, au moment même où l'acte de mutation opère vis-à-vis des tiers, la charge qui naît de cet acte qui grève l'immeuble devient patente, publique; au moment où la propriété se consolide sur la tête du nouvel acquéreur, en ce moment aussi, le privilège qui doit grever cette propriété est porté à la connaissance de tous. — Si vous laissez au vendeur l'obligation de prendre lui-même l'inscription d'office, vous devez lui laisser, à dater de la transcription qui le dessaisit vis-à-vis des tiers, un certain délai, un temps moral pour opérer cette inscription, et alors vous devez donner à ce privilège un effet rétroactif; de sorte que pendant un certain temps le privilège reste occulte, tandis qu'avec le système que je propose, j'évite complètement cet inconvénient. — L'expérience nous avait appris que l'inscription d'office donnait lieu à quelques difficultés pratiques; nous savions que, dans bien des cas, ces inscriptions étaient inutiles, qu'elles engendraient des frais frustratoires, par la nécessité d'en obtenir mainlevée. — Aussi l'idée de donner aux parties le droit de dispenser le conservateur de prendre cette inscription a-t-elle été accueillie avec empressement par la commission et le gouvernement. — Cette disposition remédie complètement, à mon sens, à tous les inconvénients auxquels l'inscription d'office a donné lieu jusqu'à présent. » (Séance du 4 février 1851.)

« Ces articles, disait M. d'Aethan dans son rapport au sénat, indiquent de quelle manière se conservent les privilèges du vendeur, du copermutant, du donateur, du cohéritier et du copartageant. — D'après le projet primitif, le privilège devait être inscrit dans un certain délai, et alors il remontait à la date de l'acte, ce qui est conforme à la nature du privilège; maintenant aucun délai n'est fixé; mais la transcription valant inscription, et la transcription étant obligatoire pour tous les actes translatifs de droits réels immobiliers, il ne paraît pas qu'il puisse résulter d'inconvénients de la disposition nouvelle. — Supposons, en effet, une vente non transcrite, et dont le prix soit encore en partie dû: le privilège ne peut pas exister tant que la vente elle-même n'existe pas à l'égard des tiers: elle ne sera complète que par la transcription. — Avant l'accomplissement de cette formalité, personne n'a pu avec sécurité traiter avec l'acheteur, d'aucun droit relatif à l'immeuble; celui à qui il aurait voulu vendre, celui à qui il aurait voulu hypothéquer, lui aurait nécessairement demandé de consolider sa propriété par la transcription, alors, à l'instant le privilège serait apparu, et aurait nécessairement primé toutes les charges dont, avant la transcription, l'acheteur aurait pu grever l'immeuble. — Votre commission propose à l'art. 32 de supprimer ces mots: *sur les biens chargés de soultte ou licités*; expressions qui restreignent le privilège écrit dans l'art. 26, no 4<sup>e</sup>, et ne mentionnant pas les immeubles compris dans le lot du garant. — Elle vous propose en outre de consigner dans un para-

de lots ou une somme fixe à titre de dommages-intérêts en cas d'éviction (1).

Art. 32. Le donateur conserve son privilège pour les charges pécuniaires ou autres prestations liquides, imposées au donataire, par la transcription de l'acte de donation constatant lesdites charges et prestations (2).

Art. 33. Le cohéritier ou copartageant conserve son privilège, par la transcription de l'acte de partage ou de l'acte de licitation (3).

Art. 34. La transcription prescrite par les quatre articles précédents, vaudra inscription pour le vendeur, le copermutant, le donateur, l'héritier ou le copartageant et le prêteur légalement subrogé à leurs droits (4).

Il en sera de même de la transcription opérée à la requête de ce dernier.

Art. 35. Sera, le conservateur des hypothèques, tenu, sous peine de tous dommages-intérêts en-

vers les tiers, de faire d'office, au moment de la transcription, l'inscription sur son registre (5) :

1<sup>o</sup> Des créances résultant de l'acte translatif de propriété ;

2<sup>o</sup> Des soultes ou retours de lots résultant de l'acte d'échange.

Cette inscription comprendra la somme stipulée à titre de dommages-intérêts en cas d'éviction ;

3<sup>o</sup> Des charges pécuniaires et autres prestations liquides résultant de l'acte de donation ;

4<sup>o</sup> Des soultes et retours résultant de l'acte de partage ou de licitation.

Cette inscription énoncera, s'il en a été fait, les stipulations relatives à la garantie en cas d'éviction.

Art. 36. Le vendeur, les copermutants, le donateur, les cohéritiers ou copartageants pourront, par une clause formelle de l'acte, dispenser le conservateur de prendre l'inscription d'office (6).

graphe final, applicable aux art. 30, 31, 32 et 33, que la transcription vaudra inscription pour tous les ayants droit. De cette manière on évitera la répétition de cette phrase à chaque article, et on fera disparaître ce que l'art. 30 avait d'incomplet. — Enfin, si l'amendement de l'art. 26 est admis, l'art. 32 devrait se terminer par le paragraphe suivant : « Les transcriptions ordonnées par les quatre articles qui précèdent vaudront également inscription « pour les tiers au profit desquels des charges ou des « prestations auraient été stipulées. » — Dans ce cas, on devrait naturellement retrancher à l'art. 34 ces mots : ainsi que pour les tiers au profit desquels les charges ou prestations auraient été stipulées. »

(1) À l'art. 31, la commission proposa la suppression de la dernière phrase.

M. d'HOOP : « Il serait possible que cet article (art. 31) donnât lieu à des doutes et à des difficultés. On pourrait se demander si l'acte d'échange doit être transcrit deux fois, c'est-à-dire une fois à la requête de chaque copermutant, ou bien si, lors de la première transcription de l'acte, le conservateur des hypothèques devra prendre d'office l'inscription au profit des deux copermutants. — S'il arrivait que l'un des deux copermutants n'eût pas payé le droit, le conservateur des hypothèques devrait-il néanmoins prendre inscription d'office? Il serait assez rationnel que l'acte ne fût transcrit qu'une fois; cependant on le transcrit souvent deux fois par les motifs que chacun des copermutants n'est pas tenu de payer le droit dû par les deux. Comment procédera-t-on sous le nouveau régime que la loi va établir? Je désirerais que M. le ministre nous donnât une explication à cet égard. »

M. LE MINISTRE DE LA JUSTICE : « La question que me pose l'honorable M. d'Hoop est plutôt une question fiscale qu'une question d'hypothèque. Nous voulons la transcription, pourquoi? Pour qu'il y ait une publicité complète. Or, dès que l'acte sera transcrit, il y aura évidemment une publicité aussi complète par une transcription unique que par une double transcription. — Maintenant, quant aux inscriptions d'office, il est assez difficile que le cas supposé par l'honorable M. d'Hoop se présente, car je ne comprends pas trop comment il y aurait soultte stipulée des deux côtés; il ne peut guère y avoir soultte stipulée que d'un côté dans un acte d'échange. Or, quand il y aura soultte stipulée dans un acte, il y aura nécessairement inscription prise d'office par le conservateur des hypothèques; celui-ci devra prendre cette inscription dès que l'acte lui sera présenté. »

M. d'HOOP : « La soultte, je le sais, n'est due que par un des copermutants; mais le doute me paraissait exister au cas que l'acte fût présenté et le droit payé par un seul d'eux. Je pense aussi que l'inscription doit être prise par le conservateur dès que l'acte est transcrit. »

M. LE MINISTRE DE LA JUSTICE : « Dans tous les cas l'inscription devra être prise par le conservateur des hypothèques, sauf à celui qui aura payé le droit à exiger de

l'autre la restitution de sa quote-part. Ainsi, aujourd'hui, quand il y a acte de vente, c'est l'acquéreur qui doit supporter les frais, mais il a son recours contre les parties contractantes. Dans la pratique, c'est le notaire qui remet au conservateur des hypothèques l'expédition de l'acte, et c'est le notaire qui en acquitte le droit. »

M. LE BARON D'ANETHAN : « Je pense que la commission partage l'opinion exprimée par M. le ministre de la justice et adopte les explications qu'il vient de donner en réponse à l'honorable M. d'Hoop. J'ajouterais une seule observation; cette question, essentiellement fiscale, est tranchée par la loi de 1824, qui d't, si je ne me trompe, que quand il y a échange, chacun des individus intéressés dans l'acte d'échange doit payer la moitié des frais de transcription. Ainsi, la question serait décidée par la loi elle-même. » (Séance du sénat du 30 mai 1851. (Voy. la note précédente.)

(2) Voir la note 3, p. 595.

(3) Idem.

(4) Idem.

(5) « Cet article ordonne au conservateur, sous peine de tous dommages et intérêts envers les tiers, de faire d'office les inscriptions en vertu des actes transcrits conformément aux quatre articles précédents. — Cette formalité, considérée comme mesure d'ordre, est évidemment avantageuse aux tiers, dont elle facilite les recherches. Mais est-ce une simple mesure d'ordre? C'est ce que nous examinerons en nous occupant de l'article suivant. » (Rapport au sénat.) V. la note suivante.

(6) « Cet article permet aux personnes désignées de dispenser le conservateur de prendre inscription d'office; dans ce cas elles sont déchues du privilège et des actions mentionnées à l'art. 27; mais elles peuvent, en vertu de leurs titres, prendre une inscription hypothécaire. — Cette dispense d'inscription est considérée comme une renonciation au privilège; mais s'il n'y a pas eu inscription, y a-t-il déchéance même si les parties n'ont donné à cet égard aucune dispense au conservateur? — Votre commission ne le croit pas. Les art. 30 à 35 sont formels; la transcription vaut inscription; les parties ne doivent pas être victimes de la négligence d'un fonctionnaire. Pour les tiers le danger n'est pas le même; à défaut d'inscription, leurs recherches seront plus difficiles, il est vrai, mais ils pourront néanmoins toujours s'assurer si l'acte a été transcrit et si le privilège a été ainsi conservé. Si l'inscription faite par le conservateur était exigée à peine de nullité, il faudrait, comme en matière d'inscription hypothécaire, obliger le conservateur à fournir à l'intéressé la preuve qu'il a été satisfait à la loi. » (Rapport au sénat.)

M. LE BARON D'ANETHAN : « Je désirerais savoir si M. le ministre de la justice adopte l'opinion consignée dans le rapport de la commission relativement aux effets de l'inscription prise par le conservateur des hypothèques. — La transcription vaut inscription; néanmoins le conservateur des hypothèques est obligé de prendre inscription d'office; s'il ne le fait pas, les droits du privilège sont néanmoins

Dans ce cas, ils seront déchus du privilège et de l'action résolutoire ou en reprise, mais ils pourront prendre, en vertu de leur titre, une inscription hypothécaire qui n'aura rang qu'à sa date.

Art. 37. Les inscriptions prescrites par les articles précédents devront être renouvelées par les créanciers, en conformité de l'art. 90. A défaut de renouvellement, ceux-ci n'auront plus qu'une hypothèque qui ne prendra rang que du jour de son inscription (1).

Art. 38 (210). Les entrepreneurs, architectes, maçons et autres ouvriers employés pour faire les ouvrages dont il est question à l'art. 27, conservent : 1<sup>o</sup> par l'inscription faite, avant le commencement des travaux (2), du procès-verbal qui con-

state l'état des lieux ; 2<sup>o</sup> par celle du second procès-verbal faite dans la quinzaine de la réception des ouvrages (3), leur privilège à la date du premier procès-verbal.

Après ce dernier délai, ils n'auront qu'une hypothèque qui ne prendra rang que du jour de l'inscription, et pour la plus-value seulement.

Art. 39. 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 immeubles de la succession, par l'inscription prise sur chacun de ces immeubles, dans les six mois de l'ouverture de la succession (4).

Jusqu'à l'expiration de ce délai, aucune hypo-

acquis. — L'obligation du conservateur des hypothèques est donc une mesure d'ordre très-utile et qu'il ne peut éduer. Voilà l'opinion de la commission, d'accord avec celle de tous les auteurs. — Une autre question que j'adresse uniquement pour qu'il soit bien constaté que c'est l'opinion du sénat et du gouvernement, est celle de savoir, si, en cas de non-transcription ou lorsqu'il y a privilège maintenu par la transcription, il faut renouveler l'hypothèque tous les quinze ans. La commission a pensé que l'inscription ne pouvait pas avoir plus de nécessité que la transcription. »

M. LE MINISTRE DE LA JUSTICE : « Je partage la manière de voir de la commission sur cette question ; s'il y avait inscription, elle devrait être renouvelée dans les quinze ans et elle ne pourra pas avoir plus d'effet que l'inscription elle-même. » (Séance du 30 mai 1831.)

(1) « Cet article érige en disposition légale un avis du conseil d'Etat du 22 janvier 1808. Cette mesure, tendante à augmenter la publicité, est approuvée par la commission. — Si l'inscription n'avait pas été faite lors de la transcription, cette transcription ne vaudrait évidemment inscription que pour le temps pendant lequel l'inscription même aurait conservé le privilège ; il en résulte donc qu'au bout de quinze ans le créancier devra faire inscrire, s'il veut conserver son privilège, tout comme il aurait dû renouveler son inscription si elle avait été faite lors de la transcription. » (Rapport au sénat.)

(2) « Cette disposition exige, pour la conservation du privilège qu'elle établit, l'inscription faite, avant le commencement des travaux, du procès-verbal qui constate l'état des lieux. Cette condition est essentielle pour sauvegarder les intérêts des tiers, elle était déjà requise par l'art. 15 de la loi de brumaire an vi et on a cru devoir l'insérer dans la loi nouvelle pour faire cesser le doute que présente, sous ce rapport, l'art. 2440 du Code civil. » (Rapport à la chambre.)

« L'art. 2440 du Code civil, que reproduit l'art. 38, avait donné matière à controverse, relativement à l'époque ordonnée pour l'inscription du premier procès-verbal. La loi actuelle décide que cette inscription se fera avant le commencement des travaux. Votre commission donne son adhésion à cette interprétation ; c'est, d'après elle, le seul moyen de constater d'une manière réelle le changement de valeur qu'a subi l'immeuble. Cette constatation, faite contrairement avec les créanciers inscrits (art. 27), donne toutes les garanties désirables. » (Rapport au sénat.)

(3) « L'article introduit une seconde modification utile, il fixe une époque rapprochée pour l'inscription du second procès-verbal. Le privilège devant rétroagir à la date du premier procès-verbal, il était convenable d'accélérer autant que possible l'accomplissement des devoirs nécessaires pour rendre publique la charge dont l'immeuble est grevé. » (Rapport au sénat.)

(4) « M. le ministre de la justice propose la suppression de l'art. 22 du projet \*, et quant à l'art. 39, il le rédige en ces termes : « Les créanciers et légataires qui, aux termes de l'art. 878 du Code civil, ont le droit de demander la

« séparation du patrimoine du défunt, conservent ce droit « à l'égard des héritiers ou représentants du défunt sur les « immeubles de la succession, par des inscriptions faites « sur chacun des immeubles dans les six mois à compter de « l'ouverture de la succession. — Avant l'expiration de ce « délai, aucune hypothèque ne peut être établie avec effet « sur ces biens, ni aucune aliénation en être utilement con- « sentie par les héritiers ou représentants au préjudice des « créanciers et légataires. » — Un membre de la commis- « sion a pensé que l'art. 22 avait une utilité réelle, qu'il tra- « chait une difficulté qu'avait fait naître l'art. 2441 du Code « civil relativement à la question de savoir si, pour l'exercice « du privilège, la demande en séparation des patrimoines de- « vait aussi être formée dans les six mois du décès. — Il a dit « qu'aux termes de cet art. 22, combiné avec l'art. 39, les « créanciers ou légataires qui inscrivent leur privilège, dans « le délai qui vient d'être indiqué, peuvent exercer la de- « mande en séparation jusqu'à la transcription de l'aliéna- « tion des immeubles, qui serait faite par l'héritier. Il pense « qu'il convient d'inscrire ce principe dans une loi aux yeux « de laquelle les immeubles sont réputés, vis-à-vis des tiers, « se trouver dans la main de l'héritier, jusqu'à la transcrip- « tion de la vente. — M. le ministre de la justice, auteur des « amendements, et les autres membres de la commission ont « répondu qu'il était entendu que le créancier ou le légataire « qui inscrirait son privilège dans le délai de six mois, pour- « rait former la demande en séparation des patrimoines jus- « qu'à l'extinction ou la préemption de son privilège. — En « conséquence, et avec ces explications, la commission, se « ralliant à la suppression de l'art. 22, a adopté l'art. 39 rédigé « par M. le ministre, mais elle a pensé devoir maintenir les « dispositions suivantes du projet primitif qui formeraient les « §§ 2 et 3 de l'article : — « Les créanciers et légataires qui « n'auraient pris aucune inscription dans ce délai ne cesse- « ront point d'être hypothécaires à l'égard des créanciers « personnels de l'héritier ; mais leur hypothèque ne datera « que de l'époque des inscriptions qui auront dû être prises, « et ainsi qu'il sera ci-après expliqué. — Cette hypothèque « n'aura d'effet à l'égard des tiers acquéreurs qu'autant que « l'inscription aura été prise et la demande en séparation « formée avant la transcription des actes de mutation. » — « La commission a estimé qu'il serait trop rigoureux d'anni- « hiler complètement le droit du créancier ou du légataire « qui n'aurait pas inscrit son privilège dans le délai de six « mois, retard qui peut souvent être attribué à des motifs ap- « prouvés par la raison ; elle a pensé qu'en ce point l'art. 2443 « du Code civil renfermait une disposition plus équitable qui « devait être conservée. » (Rapport de M. Lelièvre du 30 jan- « vier 1831.)

L'art. 39 ayant de nouveau été renvoyé à la commission de la chambre, M. Lelièvre disait dans son rapport du 5 février 1831 : « Messieurs, la commission a été convenue par l'un de ses membres à reviser la rédaction de l'art. 36, telle qu'elle a été formulée dans le rapport du 30 janvier de cette année. Ce membre pensait que le § 4 de cette disposition,

\* Cet article portait : « Les biens meubles et immeubles du défunt sont affectés, par privilège, à la masse des créan-

ciers et légataires de la succession. — Néanmoins ce privilège ne peut être invoqué que par les créanciers et légataires

thèque ne peut être établie sur ces biens, ni aucune aliénation en être consentie par les héritiers

ou représentants du défunt, au préjudice des créanciers et légataires.

en exigeant que la demande en séparation des patrimoines soit formée avant la transcription des actes de mutation, impose une condition trop onéreuse au créancier ou au légataire de la succession. — La commission, d'un autre côté, a été d'avis que l'intérêt général et les principes d'une bonne législation ne permettaient pas que cette demande pût être exercée indéfiniment et qu'en conséquence il était indispensable de déterminer le terme endéans lequel elle devrait être formée. Cela a paru d'autant plus nécessaire que la position de l'héritier ne saurait rester longtemps incertaine et que les tiers doivent la connaître dans un bref délai. — En conséquence, la commission propose de rédiger l'art. 36 en ces termes : « Les créanciers et légataires « qui, aux termes de l'art. 878 du Code civil, ont le droit « de demander la séparation du patrimoine du défunt, con- « servent ce droit à l'égard des héritiers ou représentants « du défunt sur les immeubles de la succession, par les « inscriptions faites sur chacun des immeubles dans les six « mois de l'ouverture de la succession. — Avant l'expira- « tion de ce délai, aucune hypothèque ne peut être établie « avec effet sur ces biens ni aucune aliénation en être uti- « lement consentie par les héritiers ou représentants au « préjudice des créanciers et légataires ». — Les créances « et legs pour lesquels il n'aurait été pris aucune inscrip- « tion dans ce délai ne cesseront point d'être hypothécaires « à l'égard des créanciers personnels de l'héritier, mais « l'hypothèque ne datera que de l'époque des inscriptions « qui seront requises. — A l'égard des tiers acquéreurs, « cette hypothèque n'aura d'effet qu'autant que l'inscrip- « tion aura été prise avant la transcription des actes de « mutation. — Dans le cas du § 1<sup>er</sup> du présent article, la « demande en séparation des patrimoines sera formée dans « l'année qui suivra l'expiration des six mois dont il est « fait mention en ce paragraphe, et dans les autres cas, « elle devra l'être, au plus tard, dans l'année qui suivra « l'inscription. » — Il résulte de cette disposition que l'ac- « tion en séparation pourra être exercée alors même que les « immeubles auraient été aliénés, pourvu que l'inscription ait « été prise antérieurement à la transcription de l'acte de mu- « tation, et sous ce rapport il y a abrogation de l'art. 880 du « Code civil. Elle devra du reste être formée dans les délais « fixés par le dernier paragraphe. — Pour le surplus, il est « entendu que, relativement aux meubles, l'action en sépara- « tion des patrimoines continue d'être réglée par les disposi- « tions du Code civil. »

Voici comment s'exprime le rapport au sénat : « D'après l'art. 878 et l'art. 2144 du Code civil, les créanciers du défunt et les légataires ont le droit de demander que les biens et les dettes provenant de la succession ne se confondent pas avec les biens et les dettes personnels de l'héritier; c'est ce qu'on appelle la séparation des patrimoines. Ce privilège par sa nature même doit s'étendre sur les meubles et les immeubles. — Quant aux meubles, on ne déroge en rien aux règles établies par le Code civil; quant aux immeubles, quelques précautions nouvelles sont introduites. — L'art. 2144 ne prescrit aucun délai pour intenter l'action en séparation de patrimoines; elle peut être utilement exercée (conformément à l'opinion généralement admise) tant que les immeubles existent dans la main de l'héritier. (Art. 880 du Code civil.) — La législation actuelle ne défend expressément, pendant les six mois accordés pour prendre l'inscription, que l'établissement des hypothèques; mais elle ne dit rien quant aux aliénations faites pendant cette période. — L'art. 39 comble ces deux lacunes. Jusqu'à l'expiration d'un délai de six mois, à partir de l'ouverture de la succession, aucune aliénation, aucune hypothèque ne pourra être consentie; il est naturel de mettre ces deux facultés sur la même ligne. Permettre d'aliéner et d'hypothéquer pendant le délai accordé pour inscrire, serait la plupart du temps rendre illusoire ce droit d'inscription. — La demande en séparation devra être formée dans l'année qui suivra l'expiration des six mois, ou dans l'année qui suivra

l'inscription; passé ce délai, elle ne sera plus recevable, même si les immeubles sont encore entre les mains de l'héritier. Tel est le sens que présente le paragraphe aux yeux de votre commission. — Quel doit être, en effet, le but de la loi? D'empêcher, comme le dit le rapport du 5 février, que la position de l'héritier ne reste longtemps incertaine, et de faire en sorte que les tiers puissent la connaître dans un bref délai. A cette fin, l'inscription, prise dans les six mois de l'ouverture de la succession, maintient debout, pendant un an seulement après cette inscription, le droit de demander la séparation des patrimoines. — Quand le délai est expiré, l'action n'est plus recevable: l'inscription, qui avait été prise uniquement (V. MARCADIÉ, *Éléments de droit civil français*) en vue d'un privilège futur, devient inutile, est frappée de déchéance. Ce n'est donc que lorsqu'il y a eu inscription dans les six mois qu'il peut être question de fixer un délai pour l'introduction de la demande en séparation de patrimoines, puisque cette inscription est un préalable indispensable (Rapport fait à la chambre le 15 mars 1850). — A défaut d'inscription dans les six mois, les legs et créances restent hypothécaires, mais le privilège a disparu, et avec lui le droit de demander la séparation des patrimoines. Le patrimoine du défunt et celui de l'héritier se seront confondus, ce qui résulte évidemment du droit qu'à l'héritier, passé les délais accordés aux créanciers et aux légataires, de constituer valablement, pour garantie de ses propres dettes, des hypothèques sur les biens de la succession; on ne pourrait du reste maintenir, sans de grands inconvénients, le droit de demander en quelque sorte indéfiniment la séparation de patrimoines; or c'est ce qui arriverait dans le système du projet. Il ne fixe aucun délai pour la prise de l'inscription simplement hypothécaire, et permet d'intenter l'action en séparation dans l'année de cette inscription. Cette faculté a peu près illimitée paraît inadmissible à votre commission. Il faut donc dire que l'action sera intentée dans le délai fixé à peine de déchéance, et appliquer à l'inaction, pendant le terme accordé, la même conséquence qu'au défaut d'inscription. — Votre commission a remarqué une autre lacune dans l'article; il porte que les créanciers et les légataires conservent le droit de demander la séparation des patrimoines à l'égard des héritiers, des représentants du défunt, sans mentionner les créanciers. — Votre commission vous propose de rétablir ces mots qui se trouvent dans le Code civil et dans le projet primitif de la commission. De cette manière il y aura harmonie entre l'art. 59 et l'art. 878 du Code civil. — L'article serait rédigé comme suit : « 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 des représentants du défunt sur les immeubles de la succession par l'inscription prise sur chacun des immeubles 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 représentants du défunt au préjudice des créanciers et légataires. — La demande en séparation de patrimoines sera formée, à peine de déchéance, dans l'année qui suivra l'inscription. S'il n'a été pris aucune inscription en temps utile, ou si l'inscription n'a pas été suivie dans le délai fixé d'une demande en séparation, les créances et legs ne cesseront pas d'être hypothécaires, à l'égard des créanciers personnels de l'héritier, mais l'hypothèque ne datera que du jour de l'inscription. — A l'égard des tiers acquéreurs, cette hypothèque n'aura d'effet qu'autant que l'inscription aura été prise avant la transcription de l'acte de mutation. »

La loi amendée ayant été renvoyée à la chambre, le rapporteur de celle-ci a dit : « La disposition dont il s'agit avait déjà, au sein de votre commission, fait l'objet de vives discussions. L'article voté par la chambre a paru au sénat présenter un inconvénient sérieux, en ce que, dans l'hypo-

qui ont demandé la séparation des patrimoines, d'après les règles tracées au titre des Successions. — Il ne peut être, en ce qui concerne les immeubles, que par ceux qui, outre les formalités prescrites par l'art. 36, ont formé cette demande avant la réalisation de l'aliénation qui pourrait en avoir été faite par l'héritier. »

\* On remarque que la différence qui existe entre l'art. 2144 et cette disposition, qui atteint même les aliénations faites dans les six mois et ne permet pas qu'elles puissent nuire aux créanciers et légataires, du moment que ceux-ci ont eu soin de prendre inscription dans ce délai.

Art. 40. Les cessionnaires de ces diverses créances privilégiées exercent les mêmes droits que les crédants en leur lieu et place, en se conformant aux dispositions de l'art. 5 de la présente loi (1).

### CHAPITRE III.

#### DES HYPOTHÈQUES.

Art. 41 (2114). L'hypothèque est un droit réel sur les immeubles affectés à l'acquittement d'une obligation.

Elle est, de sa nature, indivisible et subsiste en entier sur tous les immeubles affectés, sur chacun et sur chaque portion de ces immeubles.

Elle les suit dans quelques mains qu'ils passent.

Art. 42 (2115). L'hypothèque n'a lieu que dans

les cas et suivant les formes autorisées par la loi.

Art. 43 (2116) (2). Elle est légale, conventionnelle ou testamentaire (3).

Art. 44 (2117). L'hypothèque légale est celle qui résulte de la loi (4).

L'hypothèque conventionnelle est celle qui dépend des conventions et de la forme extérieure des actes et des contrats.

L'hypothèque testamentaire est celle qui est établie par le testateur sur un ou plusieurs immeubles spécialement désignés dans le testament, pour garantie des legs par lui faits (5).

Art. 45 (2118). Sont seuls susceptibles d'hypothèques (6) :

thèse où le privilège dégénérait 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 (l'article tel qu'il est dans la loi) a été adoptée. — Pour l'intelligence de la disposition nouvelle, nous faisons remarquer que, d'après sa teneur : — 1<sup>o</sup> 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<sup>o</sup> 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<sup>o</sup> Si l'on a négligé de prendre inscription, le privilège est éteint, sans même qu'il dégénère en hypothèque; — 4<sup>o</sup> 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<sup>er</sup>, restent entièrement intacts. »

(1) « Reproduction de l'art. 2112 du Code civil avec l'obligation de se conformer à l'art. 5 de la loi actuelle. » (Rapport au sénat.)

(2) La nouvelle loi supprime l'hypothèque judiciaire; cette suppression a été proposée par le gouvernement; la commission de la chambre des représentants, à la majorité de trois voix contre une, crut devoir la maintenir. (Voir son rapport.) Dans la séance de la chambre du 4<sup>er</sup> février 1831, une discussion s'établit sur la question de principe : *conservera-t-on l'hypothèque judiciaire?* Pour l'affirmative prirent la parole MM. Deléage et Julien. — Dans le sens de la négative MM. Lelièvre, rapporteur, A. Roussel, Thibaut, de Broeckere, de Muelenaere, le ministre de la justice. Lors du vote, à la séance du 5 février, 59 membres se prononcèrent pour la suppression de l'hypothèque judiciaire et 2 contre; un membre s'abstint. L'on comprendra que dans des annotations qui ont surtout pour but d'aider à l'intelligence et à l'interprétation du texte de la loi, nous ne pouvons ni rapporter, ni résumer les discours qui ont été prononcés sur une question de principe. De graves et sérieuses considérations ont été présentées dans

l'un et l'autre sens, mais elles sont plutôt du domaine du législateur et du théoricien que de l'interprète. Nous aurons soin, dans le cours des annotations, de reproduire ce qui dans la discussion a eu trait aux conséquences de la suppression de l'hypothèque judiciaire. Le sénat à son tour ainsi que sa commission se sont prononcés dans le même sens.

(3) Voir la note 2, page 399.

(4) Idem.

(5) « La loi supprimant l'hypothèque générale accordée au légataire par l'art. 4017 du Code civil, il était nécessaire d'autoriser le testateur à accorder au légataire une hypothèque pour sûreté du paiement de son legs. Si le copartageant a droit à un privilège pour le paiement de la soule, il est naturel que le testateur puisse aussi de son côté assurer, par une garantie quelconque, l'acquittement des legs dont il charge son héritier. Ce moyen est souvent indispensable pour l'exécution des dispositions de volonté dernière. Il est en harmonie parfaite avec le système de publicité et de spécialité admis par le projet. » (Premier rapport de M. Lelièvre.)

M. le ministre de la justice avait proposé la suppression de l'hypothèque testamentaire: « Quant à l'hypothèque testamentaire, disait le 2<sup>e</sup> rapport de M. Lelièvre, la commission a cru devoir la conserver, parce qu'à son avis, le testateur doit avoir la liberté et le droit d'affecter un ou plusieurs immeubles au paiement des legs qu'il juge convenable de faire. Souvent les testaments renferment un véritable partage. Le testateur attribue des immeubles à quelques-uns de ses enfants ou héritiers, et à d'autres des legs en argent. Il est juste qu'il puisse assurer l'acquittement de ces legs en ordonnant qu'ils resteront affectés sur les immeubles laissés à ceux auxquels les prestations pécuniaires sont imposées. Pareille disposition est même quelquefois d'une nécessité indispensable pour sauvegarder les droits des légataires, par exemple, lorsqu'il s'agit d'une rente en redevance perpétuelle ou même d'un legs à terme. — M. le ministre adhère à ces observations, seulement il demande que l'on ajoute au § 4 de l'art. 44 les mots : *pour garantie des legs par lui faits*. Ce qui est admis par la commission. — Au moyen de cette disposition, il est entendu que l'hypothèque, résultant des art. 4009, 4012 et 4017 du Code civil, est abrogée. C'est ce qui est admis à l'unanimité par la commission et par M. le ministre de la justice; déjà le rapport du 45 mars 1830 exprime, à cet égard, l'intention qui a présidé à la rédaction du projet. Du reste, l'hypothèque énoncée en l'art. 44 laisse intacte celle mentionnée en l'art. 50. »

« Quant à l'hypothèque testamentaire, le principe s'en trouve déjà dans l'art. 4017 du Code civil; mais il convient de le modifier en vue de la spécialité et de la publicité, bases du système actuel. Les légataires, en demandant la séparation de patrimoines, obtiennent un privilège; comment refuserait-on au testateur lui-même le droit d'accorder une hypothèque spéciale à celui de ses légataires auquel il porte le plus grand intérêt? » (Rapport au sénat.)

(6) « Cette disposition, en ce qui concerne l'emphytéose et la superficie, ne fait qu'introduire le principe admis à cet égard par les art. 3 et 6 de la loi du 10 janvier 1831. — Les actions immobilières, c'est-à-dire celles qui tendent à la revendication d'un immeuble ne peuvent être hypothéquées. Sous ce rapport, le projet maintient la législation

1<sup>o</sup> Les biens immobiliers qui sont dans le commerce ;

2<sup>o</sup> Les droits d'usufruit, d'emphytéose et de superficie, établis sur les mêmes biens pendant la durée de ces droits.

L'hypothèque acquise s'étend aux accessoires réputés immeubles, et aux améliorations survenues à l'immeuble hypothéqué.

Néanmoins, le créancier hypothécaire sera tenu de respecter les ventes des coupes ordinaires de taillis et de futaie, faites de bonne foi, d'après l'usage des lieux, sauf à exercer son droit sur le prix non payé.

actuelle.—L'hypothèque s'étend à toutes les améliorations survenues à l'immeuble hypothéqué, ce qui s'entend non-seulement des améliorations proprement dites, mais aussi de toutes constructions et des accroissements dont l'immeuble est susceptible. L'expression *améliorations* doit être entendue dans le sens le plus large et s'applique à tout ce qui s'unit à l'immeuble par accession. — L'avant-dernier paragraphe de l'article a admis un principe vivement réclamé dans l'intérêt des transactions commerciales. — Le débiteur étant en possession de l'immeuble, doit, à l'égard des tiers, pouvoir exercer tous actes d'administration. Les ventes des coupes ordinaires de taillis et même de futaie faites de bonne foi, d'après l'usage des lieux, doivent être respectées par les créanciers hypothécaires qui ne pourront se venger que sur le prix non payé. Cela est rationnel ; le propriétaire qui fait couper la futaie, d'après l'usage des lieux, exerce un droit légitime, il ne commet aucun fait illicite, et, sous peine d'apporter des entraves préjudiciables à la liberté des relations commerciales, le créancier ne peut faire valoir ses droits que sur le prix. Le système contraire porterait une atteinte réelle à l'exploitation économique des propriétés boisées. — D'ailleurs les acquéreurs qui, en réalité, ne se rendent adjudicataires que d'objets purement mobiliers, ne peuvent être recherchés du chef de cette acquisition : ils ont un titre légitime dans la possession de leur vendeur, qui, en exploitant la futaie aux époques convenables, agit en bon père de famille et ne fait que poser des actes d'administration que les créanciers doivent respecter. » (Rapport à la chambre.)

« Cet article introduit le principe admis par la loi du 40 janvier 1824 ; il consacre l'interprétation généralement donnée à l'art. 2148, en levant les doutes que le texte du Code civil pouvait faire naître. — L'avant-dernier paragraphe décide, en faveur des acheteurs, la question de savoir s'il faut respecter la vente de taillis et de futaies faite par le propriétaire de l'immeuble hypothéqué ; votre commission admet ce paragraphe ; une solution contraire déprécierait considérablement la valeur des bois, en inquiétant et par suite en écartant les acheteurs. » (R. au sénat.)

(4) « C'est ici le moment d'examiner la question relative aux baux consentis après la constitution d'hypothèque, question soulevée à la chambre à l'occasion de l'art. 47. — Lors de la discussion du Code de procédure, la section de législation du tribunal avait proposé deux articles ainsi conçus : — « Pour quelque terme qu'aient été faits les baux à terme ou à loyer, ils seront exécutés pour tout le temps qui aura été convenu, si, à l'époque où ils avaient été faits, il n'y avait pas d'inscription hypothécaire sur les immeubles. Dans le cas où il y aurait une ou plusieurs inscriptions, à ladite époque, leur durée sera tousjours restreinte, relativement à l'adjudicataire, au temps de la plus longue durée des baux, suivant l'usage des lieux, à partir de l'adjudication, ou, sauf tout recours des fermiers ou locataires contre le saisi. — Dans le cas où, lors de baux à ferme ou à loyer, il y aurait eu des inscriptions hypothécaires sur des immeubles, les paiements faits par anticipation par le fermier ou locataire ne vaudront contre les créanciers ou l'adjudicataire que pour l'année dans laquelle l'adjudication est faite. — Ces articles ne furent pas adoptés ; on craignit, dit Troplong, de gêner les transactions et l'exercice du droit de propriété ; pourtant cet auteur reconnaît que les principes émis dans ces articles sont fondés en équité. — Votre commission pense que, quant aux paiements anticipés, il n'y

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 (1).

Art. 46 (2119). Les meubles n'ont pas de suite par hypothèque.

#### SECTION PREMIÈRE.

##### *Des hypothèques légales.*

Art. 47 (2121). Les droits et créances auxquels l'hypothèque légale est attribuée sont : ceux des femmes mariées, sur les biens de leur mari (2) ;

a pas de mesures à prendre : s'ils ont été faits de bonne foi, ils doivent être respectés — s'il y a eu fraude, l'action du créancier est ouverte. — Quant aux baux, on pourrait, sans porter une gêne préjudiciable au droit de propriété, établir une règle semblable à celle dont nous avons déjà fait application à l'occasion de l'art. 1<sup>er</sup>. Cette règle serait salutaire ; elle empêcherait, sans léser d'une manière sensible ni le débiteur ni le locataire, un véritable préjudice pour le créancier. — 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. 4<sup>er</sup> 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 puisse vincer 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. » (Rapport à la chambre sur la loi amendée par le sénat.)

(2) A la séance du 31 janvier 1851, M. Orts proposa de supprimer l'hypothèque légale de la femme mariée sur les biens de son mari. Cet amendement ayant été renvoyé à la commission, M. Lelièvre fit à la séance du 4<sup>er</sup> février le rapport suivant : « La commission qui a examiné l'amendement proposé par l'honorable M. Orts, tendant à supprimer complètement l'hypothèque légale de la femme mariée, ne croit pas pouvoir l'admettre, d'abord parce que le principe contesté par l'amendement a déjà été consigné dans la loi sur les faillites, et voté par les chambres législatives. Or, tandis qu'on a admis l'hypothèque légale, au moins en certains cas, à l'égard des femmes des négociants, il y aurait des inconviénients à la rejeter vis-à-vis des femmes des individus non commerçants. — D'autre part, il a paru nécessaire de sauvegarder les droits de l'épouse, à raison de l'état de dépendance où elle se trouve vis-à-vis de son mari. — Or, est-il possible de la forcer à demander le consentement du mari pour obtenir une hypothèque à titre du emploi de ses propres et des autres causes d'indemnité nées pendant le mariage ? La suppression radicale de l'hypothèque légale de la femme aurait pour conséquence l'annulation complète des droits de l'épouse sans qu'il soit même libre à ses parents qui lui porteraient un véritable intérêt de prévenir le désastre que l'expérience de la femme ne lui permettrait pas de prévoir. — Qu'on ne le perde pas de vue, sous le régime du projet, la femme peut même rester étrangère aux mesures de conservation prises dans son intérêt. La loi choisit des surveillants vigilants qui seuls ont, vis-à-vis du mari, la responsabilité exclusive des actes conservatoires qu'ils requerront, tandis que dans le système de M. Orts, la femme est mise en opposition directe avec le mari sans prendre égard aux graves inconviénients qui peuvent résulter de cet état de choses. La loi ne peut faire pareille position à l'épouse qui, bien certainement, préférerait souvent sacrifier ses droits que de se mettre en état d'hostilité vis-à-vis de son époux, et puis supposons que le mari refuse de donner

ceux des mineurs et interdits, sur les biens de leur tuteur ; ceux des personnes placées dans des établissements d'aliénés, sur les biens de leur administrateur provisoire (1) ; ceux de l'État, des

provinces (2), des communes et des établissements publics, sur les biens des receveurs et administrateurs comptables.

Art. 48 (2122). L'hypothèque légale de l'État,

à son épouse les satisfactions auxquelles elle a droit, comment peut-on exiger que la femme exerce contre son mari une action judiciaire qu'une femme honnête ne se résignerait jamais à intenter, eu égard à l'éclat dont semblable démarche est toujours accompagnée ? — D'autre part semblable mesure, si la femme se résignait, serait la ruine du crédit de son mari, puisqu'elle serait la preuve indubitable que la femme elle-même n'a plus de confiance en lui, tandis que le procureur du roi pourrait d'office requérir l'inscription sans qu'elle entraînant des conséquences aussi graves. — Il est aussi remarquable que souvent les propres de l'épouse sont aliénés forcément. Cela arrive lorsqu'il s'agit d'une licitation de biens immobiliers dans lesquels elle a une part indivise à titre de son patrimoine et lorsque cette licitation est provoquée à sa charge pendant le mariage. — Eh bien, est il juste de laisser la femme sans sécurité et de la forcer à exiger de son époux une garantie dont la seule exigence sera considérée par lui comme un soupçon outrageant ? Du reste il n'est pas équitable que la femme, placée sous l'autorité maritale, soit entièrement assimilée vis-à-vis de son époux à une personne maîtresse de ses droits, en position de traiter avec son débiteur en pleine liberté et indépendance. — La commission pense qu'en soumettant l'hypothèque légale à l'inscription, elle fait en faveur du crédit tout ce qu'il est possible de réaliser, mais que sans sacrifier les droits de la femme mariée, sans amener la ruine complète de celle-ci en cas de déconfiture du mari, on ne peut admettre le système radical de l'honorable M. Orts.

« Pour l'appréciation de l'amendement qui précède, la commission reproduit la note remarquable qui lui a été remise par l'honorable M. Orts, et qui permettra à la chambre de décider la question en connaissance de cause. — L'amendement a pour portée d'introduire en Belgique le système hollandais concernant l'hypothèque de la femme mariée. — L'article proposé est la traduction littérale de l'art. 4247, paragraphe final du Code hollandais. — L'hypothèque de la femme devient purement conventionnelle : elle résulte du contrat de mariage.

#### MOTIFS.

« La commission de la chambre et la commission extraparlamentaire ont été d'accord pour prescrire le système du Code civil sur la matière. Le projet a pour but de continuer à protéger les femmes mariées comme le faisait le Code civil, mais à l'aide d'une hypothèque *publique* et *spéciale*. — Ce système mixte ou de transaction semble devoir être repoussé pour trois raisons principales. Il est inefficace : il nuit au crédit ; il n'offre à la femme qu'une garantie illusoire. — A. Ce système nuit au crédit parce qu'il grève *publiquement* le patrimoine de tous les maris pour des dettes qui n'existeront peut-être jamais. Ce mal est plus ou moins grave selon que l'hypothèque de la femme sera accompagnée d'inscription *forcée* ou *facultative*. — C'est réellement immobiliser une partie considérable du sol national : une moitié de la fortune publique sert de garantie à l'autre. — B. Le système est inefficace, parce qu'il s'en remet pour l'inscription des hypothèques *pendant le mariage*. — 1<sup>o</sup> A la femme ; — 2<sup>o</sup> Au mari ; — 3<sup>o</sup> Aux parents et aux magistrats. — L'expérience a prouvé que le mari, les parents et les magistrats ne font rien ou exagèrent. Les art. 2127 et 2128 du Code civil sont tombés en désuétude et le gouvernement lui-même a recommandé aux parquets de ne pas les exécuter. — La femme, pendant le mariage, est en général peu soucieuse de son hypothèque et, à plus forte raison, de son inscription. — Lorsqu'elle s'en souvient, c'est pour l'aliéner au profit d'un tiers. — C. L'hypothèque légale de la femme est une garantie illusoire. — Tout le monde est d'accord pour reconnaître que la seule mesure efficacement empêchée de se ruiner par l'hypothèque légale, est la femme mariée sous le régime *dotal*. — La femme commune ou non commune, libre d'aliéner son hypothèque, ne manque jamais de le faire, soit en s'obligeant avec son mari, soit en renonçant directement. Comme l'a dit M. de Vatimesnil, cette hypothèque est un danger plus qu'une sauvegarde, puisque c'est à cause de son existence qu'on fait souscrire à la femme des obligations personnelles qu'on ne lui demanderait pas, si

elle n'avait pas d'hypothèque légale. — La femme assez forte pour résister à son mari qui lui demande sa signature pour renoncer à son hypothèque légale, résistera aussi bien lorsqu'il lui demandera de consentir à l'aliénation de ses propres, etc. — Le régime dotal, le seul protégé efficacement par l'hypothèque légale, n'est pas dans nos mœurs. Il est, d'ailleurs, mauvais, suranné, hostile au crédit. — Les procédures de la femme et de ses parents, pendant le mariage, contre le mari, sont contraires aux principes du mariage et de la famille. — Il n'est pas bon non plus que la femme, associée aux succès, à la bonne fortune du mari, ne soit pas associée aussi à sa misère et à ses fautes. — Le remède suprême de la séparation des biens est d'ailleurs là, pour les cas graves. — En somme, l'hypothèque légale de la femme, pour faits survenant après le contrat, est sans utilité et pleine d'inconvénients. — Il semble juste de replacer la femme, quant au droit d'hypothèque, sous l'empire de la loi commune : d'en faire un créancier comme un autre. Tel est le but de l'amendement. »

La discussion s'ouvrit à la chambre le 4 février 1831. Plusieurs orateurs furent entendus. Il serait difficile, dans le cadre qui nous est tracé par la nature de cet ouvrage, de reproduire dans nos annotations le développement des différents systèmes qui ont été présentés : les uns voulaient le maintien de l'hypothèque légale telle qu'elle est établie par le Code civil actuel, les autres voulaient la suppression de l'hypothèque des mineurs, mais conservaient celle des femmes. La chambre maintint l'hypothèque légale sous certaines conditions par 65 voix contre 7 : ce système fut adopté également par le sénat, dont le rapporteur, M. d'Anethan, disait : « L'hypothèque légale des femmes doit-elle être maintenue ? Telle est la question que nous avons à examiner. — D'après le Code civil, l'hypothèque légale donnait au créancier la faculté d'exercer son droit sur tous les immeubles présents et futurs de son débiteur (art. 2122 du Code civil) ; telle était la règle générale, à laquelle il pouvait seulement être apporté quelques modifications. — L'hypothèque légale au profit des femmes existait indépendamment de toute inscription (art. 2138 du Code civil). — Ce système, incompatible avec la publicité, dont la nécessité est universellement reconnue, est maintenant abandonné. — D'un côté se trouvait l'intérêt général, auquel nuisait essentiellement le système des hypothèques occultes ; de l'autre, l'intérêt de la femme, à laquelle on retirait la faveur d'être garantie par une hypothèque non inscrite. Entre ces deux intérêts, il n'y avait pas à hésiter, et le projet a admis avec raison pour toutes les hypothèques le système de la plus large publicité. Mais aller au delà et ne pas maintenir, dans les limites de ce principe, le droit de la femme, ce serait évidemment dépasser le but, et consacrer des innovations qu'aucun intérêt ne demande. — La loi civile fait à la femme une position de dépendance ; elle ne peut, en général, faire aucun acte relatif à ses biens sans l'autorisation de son mari ; celui-ci a, au contraire, des pouvoirs étendus, non-seulement à l'égard des biens communs, mais même à l'égard des biens propres de sa femme ; la loi, qui crée cet état pour la femme, doit, d'un autre côté, la prendre sous sa protection ; la loi serait injuste si, après avoir enlevé à la femme les moyens d'agir, elle ne lui fournissait pas au moins les moyens d'empêcher les conséquences fâcheuses de son inaction forcée. — Le principe de l'hypothèque légale de la femme ne paraît donc pas contestable ; le droit d'hypothèque, circonscrit dans de justes bornes et appliqué dans l'esprit de la loi nouvelle, n'est pas plus nuisible au crédit que celui résultant de l'hypothèque conventionnelle et testamentaire, et il peut efficacement défendre les intérêts de la femme. »

(1) Par suite de la loi du 18 juin 1850.

(2) « La loi du 30 avril 1856 autorise les conseils provinciaux à établir des receveurs particuliers pour les fonds des provinces. Celles-ci jouissent, sur les biens de ces comptables, des mêmes droits d'hypothèque que ceux dont sont frappés les immeubles des comptables envers les communes. En conséquence, il convient d'énoncer dans les dispositions que nous commentons le privilège attribué aux provinces par l'art. 414 de la loi dont nous venons de parler. » (Rapport à la chambre.)

des provinces, des communes et des établissements publics, s'étend aux biens actuels et futurs du comptable et aux biens futurs de la femme, à moins qu'elle ne les ait acquis, soit à titre de succession ou de donation, soit à titre onéreux, de ses deniers propres (1).

**§ 1<sup>er</sup>.** — *Des garanties à fournir par les tuteurs, dans l'intérêt des mineurs et des interdits.*

**Art. 49.** Lors de la nomination des tuteurs ou avant l'entrée en exercice de toute tutelle, le con-

seil de famille fixera la somme pour laquelle il sera pris inscription hypothécaire; il désignera les immeubles sur lesquels cette inscription devra être requise, eu égard à la fortune des mineurs et des interdits, à la nature des valeurs dont elle se compose et aux éventualités de la responsabilité du tuteur (2).

Le conseil de famille pourra, d'après les circonstances, déclarer qu'il ne sera pris aucune inscription sur les biens du tuteur. Cette déclaration n'aura d'effet que jusqu'à révocation (3).

(1) « L'article s'occupe de l'hypothèque de l'Etat, des communes et des établissements publics, sur les biens des comptables. Cette hypothèque est réglée par des lois particulières. Toutefois, d'après la disposition dont nous nous occupons, elle frappe les biens actuels et futurs du comptable, de même que les biens futurs de son épouse, à moins qu'il ne soit établi qu'elle les ait acquis, à titre gratuit, de sa famille, ou, à titre onéreux, de ses deniers propres. — Cette disposition est modelée sur les art. 2 et 4 de la loi du 3 septembre 1807. La loi, dans le but de prévenir les fraudes au préjudice du trésor, devait nécessairement atteindre les biens futurs acquis par la femme, sauf à celle-ci à établir ses droits particuliers de propriété sur les immeubles. — Du reste, même sous la législation romaine que nous ne connaissions que le régime dotal, les biens acquis par la femme étaient réputés achetés des deniers du mari, jusqu'à preuve contraire. — Nous pensons, toutefois, que la disposition est trop sévère, lorsqu'elle se borne à soustraire aux effets de l'hypothèque des biens acquis par la femme, à titre gratuit, de sa famille. Evidemment tous immeubles quelconques, échus à l'épouse par donation entre-vifs ou testamentaire, constituent pour elle une propriété légitime, qui ne saurait être frappée de l'hypothèque du trésor. En conséquence, la commission propose de dire: « A moins qu'il ne soit établi qu'elle « les ait acquis, soit à titre de succession ou de donation, soit « à titre onéreux de ses deniers propres. » — D'un autre côté, il faut étendre notre disposition à l'hypothèque légale des provinces. C'est là une conséquence nécessaire de la modification qu'a subie l'article précédent. » (Rapport au sénat.)

(2) « D'ordinaire une hypothèque générale ne grèvera plus les biens des tuteurs, le conseil de famille est chargé d'indiquer les immeubles sur lesquels l'hypothèque spéciale devra être prise. Ce sera un avantage pour les tuteurs, et aucun préjudice n'est à craindre pour les mineurs, dont les intérêts sont confiés au conseil de famille. Il peut même se présenter des cas où aucune inscription ne sera jugée nécessaire: alors d'autres mesures remplaceront utilement l'absence d'hypothèque. Ce sera au conseil de famille à décider ces questions. — Plusieurs membres de la commission craignent les dangers de cette mesure qui, d'après eux, privera les mineurs et les interdits d'hypothèques, dans la plupart des cas; ils se réservent leur vote. — Un autre membre demande d'ajouter que la révocation de la déclaration des conseils de famille pourra en tout temps être provoquée par le procureur du roi. Votre commission n'adopte pas cette addition, qui lui paraît inutile en présence de l'art. 63. — Il faut ajouter le mot *interdits* après le mot *mineurs*. Cette omission laisse l'article incomplet. L'article ne dit pas, comme le projet primitif, à la requête de qui sera convoqué le conseil de famille. Votre commission considère l'art. 406 du Code civil comme applicable; s'il en était autrement, il faudrait rétablir la disposition primitivement proposée. » (Rapport au sénat.)

(3) M. d'Hoop: « Je pense qu'il eût mieux valu que la révocation dont parle cet article eût pu être provoquée en tout temps par le procureur du roi. J'ai fait une proposition en ce sens à la commission, mais la majorité n'a pas adopté cette manière de voir, se fondant sur la disposition de l'art. 63 qui aurait rendu inutile l'amendement proposé, d'après lequel le procureur du roi aurait toujours pu faire révoquer la délibération du conseil de famille, portant qu'il n'y avait pas lieu de prendre une inscription à charge du tuteur. — Il est vrai que l'art. 63 parle d'un rapport périodique à faire et où le procureur du roi pourrait voir s'il y a lieu d'agir contre la décision du conseil de famille. Il me

paraît que si, par des circonstances survenues dans le courant de l'année, la gestion du tuteur peut faire craindre des pertes pour les mineurs, il peut devenir nécessaire que le procureur du roi puisse provoquer la révocation de la décision du conseil de famille. — Je ne présente pas d'amendement, je sou mets seulement cette observation au sénat et à M. le ministre pour voir s'il n'y a pas lieu de revenir sur cette disposition. »

M. LE MINISTRE DE LA JUSTICE: « Messieurs, le juge de paix fait partie du conseil de famille; il est toujours libre de provoquer la révocation de la décision du conseil sur la dispense accordée au tuteur. — Quand le procureur du roi sera instruit que réellement la manière dont le tuteur administre les biens des mineurs, ou que l'état de sa fortune peut inspirer des craintes pour leurs intérêts, il convoquera le conseil de famille qui délibérera sur la proposition qui lui sera faite. — Je crois donc la loi suffisante pour garantir l'intérêt des mineurs. »

M. DINDAL: « Je regrette de voir dans cet article la disposition qui forme le dernier paragraphe. Il me semble que l'obligation pour le tuteur de donner caution ou de laisser prendre une inscription sur ses biens, devrait exister toujours. Le premier paragraphe de l'article est positif à cet égard, mais il y a un correctif au deuxième paragraphe qui dit que le conseil de famille pourra déclarer qu'il ne sera pris aucune inscription sur les biens du tuteur et que cette déclaration n'aura d'effet que jusqu'à révocation. — Il est vrai que le conseil de famille peut revenir sur cette décision, il pourra décider que le tuteur sera obligé de donner une garantie comme caution des biens des mineurs; mais nous savons tous ce que c'est qu'un conseil de famille; assez généralement ce n'est pas à qui acceptera les fonctions de tuteur, mais c'est à qui déclinera la charge; ne peut-il pas arriver bien souvent, qu'afin d'engager un membre du conseil de famille à accepter la tutelle, les autres membres se relâchent sur l'obligation imposée par la loi d'exiger toutes les garanties possibles dans l'intérêt des mineurs? — Voilà ce que je crains, et je pense que, dans toutes les circonstances, on devrait prendre des mesures pour que les biens des mineurs soient garantis, malgré la trop grande facilité des membres du conseil de famille à se laisser aller à des considérations particulières. — Je le répète, messieurs, j'aurais voulu voir figurer le premier paragraphe seulement de cet article dans la loi, et je regrette que la commission n'ait pas proposé la suppression du correctif qui forme le second paragraphe de l'article. Je demanderai à M. le ministre de la justice de vouloir bien donner quelques explications à cet égard et de dire les motifs qui peuvent l'avoir poussé à maintenir cette disposition. »

M. LE COMTE DE RIDAUCOURT: « Messieurs, pour ma part, je trouve les observations présentées par l'honorable M. Dindal par trop justes pour que je ne m'y rallie pas entièrement. Vous savez effectivement qu'on décline déjà assez les fonctions de tuteur. Eh bien, ce que l'honorable M. Dindal vient de vous dire arrivera bien certainement: dans la crainte que les fonctions de tuteur ne retombent sur un autre membre de la famille, on fermera les yeux, on sera bien plus facile et on laissera dépenser au tuteur une plus grande partie de sa fortune qu'il ne pourrait ou devrait dépenser. — Quant à ce que vous a dit M. le ministre de la justice que le juge de paix du canton, en quelque sorte surveillant-né du tuteur, sera informé de ce qui se passe et prendra des mesures, eh! mon Dieu! je crois que ces mesures seront prises bien rarement, par la raison que les juges de paix ne savent pas toujours ce qui se passe dans leurs cantons, surtout en pareilles matières. On dira

Art. 50. La délibération du conseil de famille sera motivée.

Dans le cas énoncé au § 1<sup>er</sup> de l'article précédent, le tuteur devra être entendu ou appelé (1).

Art. 51. Le tuteur, le subrogé tuteur, ainsi que tout membre du conseil de famille, pourra, dans la huitaine, former opposition à la délibération.

Cette opposition, qui dans aucun cas ne sera

suspensive, devra être formée contre le subrogé tuteur, si elle tend à faire réduire les garanties déterminées, par le conseil de famille, au profit des mineurs et des interdits, et contre le tuteur, si elle a pour but de les faire augmenter. — Le tribunal statuera comme en matière urgente, après avoir entendu le procureur du roi et contradictoirement avec lui (2).

que ce sont des on dit, des bruits; que le tuteur ne dépense pas autant qu'on le dit, et que c'est provoquer une mesure plus ou moins fâcheuse, odieuse même contre lui, que d'aller demander une hypothèque sur ses biens. — Je regrette, quant à moi, que le dernier paragraphe de l'article ait été introduit dans la loi. »

M. v'HOOR : « Messieurs, je n'insisterai pas sur la suppression du deuxième paragraphe de l'article en discussion. On doit supposer que lorsque le conseil de famille sera appelé à prononcer sur l'hypothèque qui devra être fournie par le tuteur, on doit supposer, dis-je, que le conseil de famille fera son devoir. C'est là, je crois, une présomption qui doit exister. Maintenant s'il ne faisait pas son devoir, cette hypothèque sera restreinte à un bien d'une valeur tellement peu élevée qu'au fond cela reviendrait au même. »

M. LE BARON D'ANETHAN : « Messieurs, on vous dit que les fonctions de tuteur ne sont pas recherchées. Mais si l'on trouve difficilement des personnes pour remplir ces fonctions, ce n'est pas un motif pour les rendre plus pénibles encore; c'est, au contraire, un motif pour les rendre plus faciles. Ainsi, les raisons qu'on donne pour combattre la proposition de la commission me paraissent de nature à l'appuyer. — Maintenant que se passe-t-il? Les conseils ont droit, aux termes des art. 2141 et 2143 du Code civil, de réduire l'hypothèque; mais du moment où ils ont ce droit, ils peuvent évidemment arriver au résultat que signale l'honorable M. Dindal, car ils peuvent tellement réduire l'hypothèque qu'elle ne peut plus servir à rien. — Je ferai une seconde observation : c'est que la déclaration du conseil de famille peut être modifiée et qu'elle est soumise à l'appel. Conséquemment le tribunal devra décider si l'on a bien ou mal fait. — Le juge de paix a donc la faculté, aux termes de la loi, d'appeler de la décision du conseil de famille. Nous n'avons pas à craindre que, par affection pour un tuteur, il ne remplisse pas son devoir et qu'il admette une décision nuisible aux intérêts du mineur. — Je crois donc que la disposition est bonne et qu'elle n'empire en aucune occasion la position du mineur. Mais une remarque que j'ai à faire et qui répond suffisamment aux craintes émises, c'est que maintenant lorsqu'il y a une tutelle ouverte et qu'il n'y a pas de biens immeubles, l'hypothèque légale ne signifie absolument rien, et l'on ne la remplace pas par d'autres dispositions, par d'autres précautions. — La loi que nous discutons prévoit ce cas et renferme des dispositions à cet égard dans plusieurs articles dont la discussion viendra plus tard. — Ainsi, loin de considérer cette disposition comme mauvaise, je considère toutes les dispositions relatives aux mineurs et aux femmes mariées comme excellentes. » (Séance du sénat du 30 mai 1851.)

(4) « Cet article exige avec raison que la délibération du conseil de famille soit motivée, puisqu'elle peut être soumise à un recours aux termes de l'article suivant. — S'il s'agit de prendre une inscription sur les biens du tuteur, il devra préalablement être entendu. L'intérêt du mineur le demande pour que le tuteur fasse connaître les biens qu'il possède et qu'il peut affecter à la garantie de sa gestion. L'intérêt du tuteur exige aussi qu'il soit entendu; il peut avoir des motifs pour désirer qu'on prenne hypothèque sur tel bien plutôt que sur tel autre. » (Rapport au sénat.)

(3) « Il est évident que la délibération du conseil de famille ne pouvait être souveraine. Le recours au tribunal de première instance devait être permis, dans l'intérêt de toutes les parties, et le jugement de ce tribunal pourra être attaqué par la voie d'appel. — L'article ne fait que consacrer les principes généraux et les dispositions en vigueur à l'égard des délibérations des conseils de famille. Les tribunaux statueront en première instance et en appel comme en matière urgente, ce qui indique clairement

qu'il s'agit d'une affaire sommaire. (Art. 404, § 3, du Code de procédure civile.) » (Rapport à la chambre.)

A la séance du 7 février 1851, M. A. Roussel, sans faire de proposition formelle, avait pensé qu'il n'y avait pas de nécessité d'accorder un recours quelconque contre la délibération du conseil de famille : « Quel est le principe qui domine dans la tutelle ? répondit M. le ministre de la justice. C'est que les grands intérêts, les intérêts importants du mineur ne sont gérés par le conseil de famille que sous l'approbation du tribunal. Ainsi aucune aliénation de biens du mineur, aucune transaction relative à ses droits ne peut être consentie sans l'assentiment du tribunal. — Voilà ce qui existe en droit, voilà ce qu'exige le Code civil, et c'est ce qu'exige la sécurité des droits du mineur. — On ne peut pas laisser l'intérêt le plus grave du mineur à la disposition du conseil de famille. Nous allons jusqu'à autoriser celui-ci à dispenser le tuteur de fournir hypothèque, et vous voulez qu'il décide en dernier ressort, sans que les tribunaux puissent intervenir ! — Pour peu qu'il y ait une certaine intelligence entre le tuteur et des membres du conseil de famille, vous verriez, dans les trois quarts des cas, les mineurs privés de toute espèce de garantie. Contre les dangers d'une trop grande complaisance des membres du conseil de famille vis-à-vis des tuteurs, il faut chercher un remède; ce remède, nous le trouvons dans les tribunaux qui décideront si l'importance de la tutelle, la nature de la fortune des mineurs exigent qu'une garantie soit prise et si la garantie fixée par le conseil de famille est suffisante. — Il est incontestable que la question de garanties à fournir par le tuteur est une des plus importantes qui puisse se présenter, au point de vue de la conservation de la fortune des mineurs, et, je le répète, elle ne peut être laissée à la décision arbitraire des conseils de famille. — Il peut arriver que, par raison de bienveillance pour le tuteur, le conseil de famille décide qu'il n'est pas nécessaire d'exiger qu'il fournisse une garantie, ou fixe un chiffre trop bas qui ne serait pas en rapport avec l'importance de la tutelle, mais il est possible aussi qu'un sentiment d'hostilité ou une trop grande méfiance porte le conseil de famille à exagérer la garantie; il faut que le tuteur puisse porter devant les tribunaux la question de savoir si les sûretés exigées sont en rapport avec les éventualités de la tutelle. — Après cela, faut-il supposer que les conseils de famille seront déraisonnables et que leurs décisions donneront lieu à beaucoup de procès qui seront portés jusqu'en cassation? C'est ce que je ne puis admettre, et les procédures en cassation dont on nous a parlé sont d'autant moins à craindre qu'il s'agira de décisions rendues en fait dont la cour de cassation n'a pas à s'occuper »

M. DE LA COSTE : « Je prierais M. le ministre de s'expliquer sur une question posée par l'honorable M. Roussel, celle de savoir qui supportera les frais de l'instance. »

M. LE MINISTRE DE LA JUSTICE : « Les frais seront supportés par celui qui aura tort. Si le conseil de famille décrétait des garanties trop élevées, que le tuteur se pourvût contre cette décision, qu'il obtint raison, c'est évidemment le mineur qui devrait supporter les frais. Que si au contraire le tuteur succombait, ce serait lui qui devrait les supporter. — Je ne pense pas qu'il y ait à cela la moindre difficulté. »

M. DE THOUX : « Il y a un cas que M. le ministre n'a pas prévu dans sa réponse : c'est celui d'un procès intenté par le subrogé tuteur pour obtenir une hypothèque que le conseil de famille a négligé, ou un supplément d'hypothèque. Il importe qu'il y ait à cet égard une règle claire et précise. Je demande donc une réponse sur ce point. »

M. LELIEVRE, rapporteur : « C'est absolument le même cas. »

M. LE MINISTRE DE LA JUSTICE : « Il y a des principes généraux : il est évident que si le subrogé tuteur fait un procès pour le plaisir de le faire, le tribunal peut le condamner

Art. 52. L'inscription sera prise par le tuteur ou le subrogé tuteur, en vertu de la délibération du conseil de famille.

Si le tuteur s'ingère dans la gestion avant que cette formalité ait été remplie, le conseil de famille, convoqué soit sur la réquisition des parents ou autres parties intéressées, soit d'office par le juge de paix, pourra lui retirer la tutelle.

Le subrogé tuteur est tenu, sous sa responsabilité personnelle, de veiller à ce que l'inscription soit valablement prise sur les biens du tuteur, ou de la prendre lui-même (1).

Art. 53. Le conseil de famille pourra spécialement commettre l'un de ses membres ou toute autre personne pour requérir l'inscription.

Art. 54. Les greffiers des justices de paix ne pourront, sous peine de responsabilité personnelle et de destitution, s'il y a lieu, délivrer au-

cune expédition des délibérations des conseils de famille, à l'exception de celles qui sont relatives aux nominations de tuteurs et de subrogés tuteurs, ou qui déterminent l'hypothèque, avant qu'il leur ait été dûment justifié que l'inscription a été prise contre le tuteur, pour les sommes et sur les immeubles désignés par le conseil de famille (2).

Art. 55. Si, lors de la délibération dont il est parlé en l'art. 49, il est reconnu que le tuteur ne possède pas d'immeubles, le conseil de famille, après avoir, en exécution de l'art. 455 du Code civil, fixé la somme à laquelle commencera pour le tuteur l'obligation d'employer l'excédant des revenus sur les dépenses, pourra ordonner qu'en attendant cet emploi, les capitaux des mineurs et des interdits soient versés par le tuteur à la caisse des dépôts et consignations, à la diligence du

personnellement au frais; que si au contraire le tribunal est convaincu qu'il n'a agi que dans l'intérêt du mineur, ce sera celui-ci qui supportera les frais. »

M. DE THEUX : « Messieurs, la question des frais que le subrogé tuteur pourrait avoir à supporter n'est pas du tout une question accessoire; c'est véritablement ici une question capitale. Lorsque le conseil de famille aura dispensé le tuteur de toute inscription, si le subrogé tuteur s'aperçoit que cette délibération est contraire aux intérêts du mineur, il faut qu'il puisse en toute sécurité veiller à ces intérêts et exercer son recours auprès des tribunaux sans être exposé à supporter personnellement des frais. Je pense donc qu'il doit être bien entendu qu'à moins qu'il n'y ait eu faute véritablement grave de la part du subrogé tuteur dans le fait d'intenter une action pour obtenir hypothèque, le tribunal ne pourra le condamner personnellement aux frais. S'il n'en était pas ainsi, vous auriez décidé d'avance qu'aucun subrogé tuteur n'intenterait jamais une action semblable, car jamais un subrogé tuteur, qui reste couvert par la délibération du conseil de famille, n'ira intenter, à ses risques et périls, une action pour obtenir hypothèque dans l'intérêt du mineur. »

M. LE MINISTRE DE LA JUSTICE : « Nous ne touchons pas aux principes relatifs aux frais. Ce que demande M. de Theux est de droit. Le subrogé tuteur ne sera condamné aux frais que dans le cas où il aurait évidemment agi par des motifs autres que ceux qui doivent le guider. Lorsqu'il aura agi de bonne foi, pour la conservation des droits du mineur, en supposant même qu'il succombe, ce sera le mineur qui devra supporter les frais. » (Séance du 7 février 1851.)

M. D'HONT : « Je demanderais, dans le cas où le tuteur n'eût pas été présent, il sera également forcé après le délai de huitaine. — C'est le cas d'un tuteur qui n'aura pas assisté au conseil de famille. »

M. LELIEVRE, rapporteur : « Il a été entendu ou appelé. »

M. D'HONT : « Je suppose qu'appelé il ne soit point venu pour cause d'absence forcée ou autre empêchement, serait-il forcé? C'est une explication que je demande pour faire disparaître tout doute. »

M. LELIEVRE : « On sent qu'on ne peut exiger des formalités non indispensables qui occasionneraient aux mineurs des frais considérables. Le tuteur qui a été appelé ou entendu est réputé avoir connaissance de la délibération du conseil de famille, et dès lors, le délai pour se pourvoir courra, dans le système de la loi, à partir du jour de cette délibération sans qu'il soit besoin de signification. L'intérêt des mineurs et des interdits exige nécessairement cette mesure. »

M. LE MINISTRE DE LA JUSTICE : « D'ordinaire le tuteur sera présent; mais, comme surcroît de garantie, on oblige le conseil de famille à l'entendre ou à l'appeler. Il est donc prévus que des mesures ont été prises pour garantir sa gestion et qu'il a un délai fixé par la loi pour se pourvoir contre la décision du conseil de famille. Il n'y a donc pas

de raison pour prolonger ce délai dans le cas où le tuteur n'aurait pas assisté au conseil de famille. »

M. D'HONT : « Je crois que, dans l'intérêt du tuteur, on aurait pu ajouter que, s'il n'a pas été présent, le délai de huitaine ne courra qu'à dater de la notification. Si, cependant, l'on est d'accord pour admettre le sens indiqué par M. le ministre de la justice, je n'insisterai pas. » (Séance du 26 février.)

(1) « Le tuteur ne peut faire aucun acte de tutelle avant l'inscription; toutefois, cela ne peut s'entendre d'un acte d'une urgence telle qu'il y aurait préjudice, irréparable pour le mineur, dans le moindre retard. — Nous avons cru devoir énoncer formellement la responsabilité personnelle du subrogé tuteur, afin de ne laisser aucune doute sur les conséquences d'une négligence grave que rien ne saurait excuser. » (Rapport à la chambre.)

« Cet article ainsi que le suivant prescrivent des moyens efficaces pour faire opérer sans délai l'inscription; ils permettent même au conseil de famille de charger un de ses membres de ce soin. — Votre commission n'aperçoit pas des circonstances dans lesquelles la délibération du conseil de famille ne suffirait pas pour prendre une inscription, et où il faudrait recourir à un acte authentique. Qu'il y ait accord ou non, c'est toujours le conseil de famille qui doit désigner les immeubles assujettis à l'inscription, et faire cette désignation dans sa délibération. Dès lors un acte authentique occasionnerait des frais inutiles. Votre commission vous propose en conséquence la suppression de ces mots; elle propose enfin de charger le subrogé tuteur de veiller à ce que l'inscription soit valablement prise; de cette manière, s'il y a une nullité commise, il sera tenu de la réparer et de prendre sous sa responsabilité une nouvelle inscription. » (Rapport au sénat.)

« 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 était 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. » (Deuxième rapport à la chambre.)

(2) M. DE THEUX : « Il doit être bien entendu que si l'on présente au greffier une délibération du conseil de famille qui dispense de fournir hypothèque, il pourra sans crainte délivrer expédition de la délibération. (Qui! oui!) »

« La mesure de prudence établie par cet article donne une sanction nouvelle à la défense faite au tuteur par l'art. 52. » (Rapport au sénat.)

subrogé tuteur ou d'un membre du conseil de famille commis à cet effet (1).

Art. 56. Si le tuteur possède des immeubles, mais qu'ils soient jugés insuffisants pour répondre de la totalité de sa gestion, le conseil de famille pourra déterminer la somme au delà de laquelle le versement devra être fait, ainsi qu'il est dit à l'article précédent.

Art. 57. Le tuteur ne pourra retirer ces capitaux de la caisse des dépôts et consignations que pour en faire l'emploi qui aura été fixé par le conseil de famille, soit à l'acquiescement des dettes des mineurs ou interdits, soit en acquisitions d'immeubles ou de rentes sur l'État, soit en prêts sur privilège immobilier ou sur première hypothèque (2).

Art. 58. Dans le cas où les garanties données aux mineurs ou aux interdits seraient devenues insuffisantes, le conseil de famille pourra exiger ou une augmentation de la somme qui devait garantir l'hypothèque ou l'extension de cette hypothèque à d'autres immeubles. Si le tuteur ne possédait pas d'autres immeubles ou n'en possédait que d'une valeur jugée insuffisante, le dépôt à la caisse des consignations pourrait être exigé, comme il est dit aux articles précédents.

Art. 59. Si, dans le cas des articles 57 et 58, il

survient postérieurement (5) des immeubles au tuteur, il sera procédé comme il est dit aux articles 49 et suivants.

Art. 60. Si les garanties fournies par le tuteur deviennent évidemment excessives pendant le cours de la tutelle, le conseil de famille pourra, après avoir entendu le subrogé tuteur, restreindre, par une délibération motivée, les sûretés primitivement exigées; cette délibération devra être soumise à l'homologation du tribunal, qui statuera sur l'avis du ministre public, et contradictoirement avec lui.

Art. 61. Le tuteur ne peut, sans l'assistance du subrogé tuteur, recevoir le remboursement de capitaux non exigibles, ni de créances à terme qui ne doivent échoir qu'après la majorité du pupille.

Le subrogé tuteur veille à ce que les sommes remboursées soient immédiatement versées dans une caisse publique, à moins que le conseil de famille n'autorise le tuteur, soit à en faire emploi, ainsi qu'il est dit en l'art. 55, soit à les conserver et à les faire valoir; dans ce dernier cas, l'autorisation pourra être subordonnée à une hypothèque à donner ou à un cautionnement à fournir par le tuteur (4).

Art. 62. L'art. 55 du présent chapitre ne porte

(1) « Les art. 54 et 55 contiennent de notables améliorations. Des mesures utiles aux intérêts des mineurs sont prescrites pour les cas où le tuteur ne pourrait pas fournir de garanties hypothécaires suffisantes. Les capitaux disponibles appartenant au mineur seront remis à la caisse des dépôts et des consignations. Le subrogé tuteur ou un membre du conseil de famille est chargé d'assurer l'exécution de cette prescription. » (Rapport au sénat.)

(2) « L'art. 455 du Code civil abandonne au tuteur le choix de l'emploi qu'il doit faire de l'excédant des revenus sur la dépense. L'art. 57 lui enlève ce choix quand, faute de garanties hypothécaires, les fonds ont été versés à la caisse des consignations. — Cette restriction au pouvoir du tuteur est prudente. Il est naturel que le conseil assure le bon emploi des deniers du mineur alors qu'en cas de perte la responsabilité du tuteur qui n'a pas fourni d'hypothèque pourrait être illusoire. » (Rapport au sénat.)

(3) M. DE TERUX : « Il est entendu que si le tuteur acquiert des immeubles pendant le cours de la tutelle, quand il n'en possédait pas à l'ouverture, il sera obligé de convoquer le conseil de famille pour voir s'il y a lieu de prendre inscription. Le subrogé tuteur sera-t-il tenu de convoquer le conseil de famille dans le cas où le tuteur ne le ferait pas? Est-ce une obligation de droit étroit? »

M. LE MINISTRE DE LA JUSTICE : « C'est dans ce sens que l'article doit être entendu. Si le tuteur, à l'ouverture de la tutelle, ne possédait pas d'immeubles, le conseil de famille peut avoir pris des mesures pour sauvegarder la fortune des mineurs, par exemple en ordonnant la consignation des fonds appartenant aux mineurs. Quand des immeubles échoient au tuteur, il est utile que le conseil de famille s'assemble pour délibérer sur la question de savoir s'il y a lieu de prendre une inscription, jusqu'à concurrence de quelle somme et sur quel bien il faut la prendre. » (Séance du 7 février 1854.)

(4) M. DELROSSI : « Le dernier paragraphe de l'article n'est guère que la reproduction de l'art. 55 : ne suffirait-il pas de dire : « Le subrogé tuteur veille à l'exécution de l'art. 55? »

M. LE MINISTRE DE LA JUSTICE : « Ce sont deux cas différents; à l'art. 55, il s'agit des revenus ordinaires, tandis qu'ici il s'agit de capitaux. Je crois qu'il faut main-

tenir les deux articles pour les deux cas différents. »

M. DELROSSI : « Je prie M. le ministre de remarquer qu'il s'agit aussi à l'art. 55 de capitaux : « Celui-ci verse immédiatement, dans une caisse publique, tous les capitaux mobiliers de son pupille. » Ces capitaux peuvent être très-considérables. »

M. LE MINISTRE DE LA JUSTICE : « L'art. 55 prévoit le cas de remboursement de capitaux qui, d'après les prévisions du conseil de famille, doit avoir lieu pendant la tutelle, tandis qu'ici il s'agit de capitaux non exigibles; par conséquent, qui ne devaient pas être touchés pendant la minorité. Quand le conseil de famille a réglé les garanties à donner par le tuteur, il n'a pas tenu compte de capitaux qui ne devaient pas être touchés pendant la tutelle. C'est pourquoi l'art. 61 a exigé l'intervention du subrogé tuteur et l'a chargé plus spécialement de veiller à l'emploi de ces capitaux. »

M. LEMÉVRE, rapporteur : « Ce sont des créances d'une nature particulière. »

M. COOLS : « Je proposerais à cet article un simple changement de rédaction. — Au lieu de : « Le tuteur ne peut, sans l'assistance du subrogé tuteur, recevoir, etc., » je propose de dire : « Le tuteur devra se faire assister du subrogé tuteur « pour recevoir, etc. » — C'est pour éviter une répétition. »

M. DE MUELENBERG : « La rédaction du gouvernement est très-nette, très-claire et conçue en termes législatifs. — La rédaction que propose M. Cools serait moins bonne. »

M. JULLEN : « La rédaction du gouvernement est très-claire; elle a l'avantage d'invalider tout paiement qui serait fait sans l'assistance du subrogé tuteur, tandis qu'avec la rédaction de M. Cools, on pourrait discuter le mérite de la validité du paiement. » (Séance du 7 février 1854.)

« Cet article est relatif au remboursement de capitaux non exigibles et de créances à terme. Dans ce cas l'intervention du subrogé tuteur est nécessaire, soit que le tuteur ait ou non fourni hypothèque, et le subrogé tuteur doit veiller au rempli. — Il est bien entendu que s'il s'agit du remboursement de capitaux exigibles, le tuteur reste sous l'empire des règles ordinaires et des distinctions établies entre le cas où il a et celui où il n'a pas donné d'hypothèque. » (Rapport au sénat.)

aucune atteinte aux droits assurés aux pères et mères par les art. 384, 385, 386, 387 et 453 du Code civil.

Art. 63. Il sera tenu au greffe de chaque justice de paix, sous la surveillance du juge et la responsabilité personnelle du greffier, un état de toutes les tutelles ouvertes dans le canton. Cet état contiendra la date de l'ouverture des tutelles, les noms, prénoms et demeures des mineurs et interdits, tuteurs et subrogés tuteurs ; la date et le résumé des délibérations des conseils de famille relatives à l'hypothèque légale des mineurs, des interdits, la date des inscriptions qui auront été prises, ou la mention des causes pour lesquelles il n'en aurait pas été requis (1).

Chaque année, dans le courant de décembre, le greffier adressera, sous sa responsabilité, au procureur du roi de son arrondissement, copie entière de cet état, pour les tutelles ouvertes dans l'année, et, pour les autres, la simple indication des changements survenus dans l'année courante, relativement à l'hypothèque légale, à son inscription ou aux dépôts que l'absence ou l'insuffisance des immeubles auront nécessités.

Dans le mois de janvier suivant, le procureur du roi soumettra cet état au tribunal qui, sur le

rapport d'un de ses membres en chambre du conseil, statuera ce que de droit, tant d'office que sur les réquisitions du ministère public.

Expédition de la décision sera, s'il y a lieu, en tout ou en partie, transmise aux juges de paix qu'elle concerne.

Les greffiers des justices de paix, qui contreviendraient au présent article, seront, indépendamment des peines disciplinaires, punis d'une amende qui n'excédera pas cent francs. Elle pourra être portée au double, en cas de récidive.

Ces peines, ainsi que celles comminées par les art. 152 et 153 de la présente loi et l'art. 79 modifié du Code civil, seront appliquées par les tribunaux civils.

### § 2. — Des sûretés des femmes mariées.

Art. 64. La femme aura une hypothèque spéciale sur les biens qui sont affectés par le contrat de mariage, pour sûreté de sa dot et de ses conventions matrimoniales.

Elle pourra également stipuler, dans son contrat de mariage, une hypothèque spéciale pour garantie des reprises de toute nature, même conditionnelles ou éventuelles, qu'elle pourra avoir à exercer contre son mari (2).

(1) M. JULLIEN : « Messieurs, l'honorable M. Roussel a demandé ce qui serait statué par le tribunal après avoir pris inspection des états dressés par les greffiers des justices de paix. — L'examen de ces états peut avoir un côté très-utile. Le tribunal n'aura pas seulement, comme l'a dit l'honorable M. Lelièvre, à sévir contre les greffiers en cas de négligence. Si telle devait être la mission exclusive du tribunal, je ne verrais aucune utilité dans le devoir qu'on impose aux greffiers. — Le tribunal, saisi de l'état, examinera si les conseils de famille ont pris les mesures nécessaires dans l'intérêt des mineurs ; si les juges de paix ne devaient pas, pour sauvegarder cet intérêt, convoquer d'office les conseils de famille en vue de poser des actes conservatoires qui auraient été omis. — Mais, messieurs, je trouve que l'article nouveau, proposé par la commission, impose aux greffiers des justices de paix l'obligation de consigner, dans l'état qu'il prescrit, des mentions que parfois ils seront dans l'impossibilité de faire. Ainsi, messieurs, l'article porte que l'état qu'ils dresseront contiendra, entre autres choses, la date des inscriptions qui auront été faites ou la mention des causes pour lesquelles il n'en aura pas été requis. Or, les greffiers ne seront pas toujours en position de savoir s'il a été pris des inscriptions et quelle est la date de ces inscriptions. — Il est vrai qu'une disposition porte qu'ils ne pourront délivrer aucune expédition d'une délibération du conseil de famille, si on ne leur justifie pas au préalable qu'il a été pris une inscription ou qu'il n'a pu en être pris ; mais il peut se faire qu'on ne demande aucune expédition. Quelle sera alors la position d'un greffier de justice de paix à qui vous imposez le devoir de mentionner des inscriptions qui auront été prises sans qu'il en ait été informé ? — Il me paraît que cet article exigerait un changement de rédaction, car il arrivera souvent que les greffiers de justice de paix se borneront à expédier, par exemple, la nomination de tuteurs, et pour cette expédition on n'a plus besoin de faire constater qu'il a été pris une inscription quelconque. — Je pense donc que, pour ce cas, il ne faudrait exiger du greffier que ce qu'il peut mentionner sans le forcer à se transporter au bureau de la conservation des hypothèques pour s'assurer s'il a été pris inscription. »

M. LELIÈVRE : « La disposition dont nous nous occupons est très-claire. Le tribunal examinera jusqu'à quel point le greffier de la justice de paix se sera conformé aux prescrip-

tions de la loi ; s'il a fait preuve de négligence et commis des fautes graves, le tribunal prononcera contre lui, suivant les circonstances, des peines disciplinaires. Mais en ce cas il entendra naturellement l'inculpé. La défense est de droit naturel, et nul ne peut être condamné, même disciplinairement, avant d'avoir été appelé ou entendu ; il n'est pas même nécessaire d'insérer à cet égard une disposition formelle qui découle de la nature même des choses. — L'article imposant aussi une surveillance au juge de paix, des injonctions pourront au besoin lui être faites s'il ne remplissait pas d'une manière convenable les obligations que la loi lui impose et s'il avait apporté de la négligence à surveiller les actes de son greffier. Cela se conçoit ; la loi, par de graves motifs dans les intérêts des mineurs, a porté les prescriptions énoncées dans l'article ; eh bien, il a fallu donner une sanction à cette disposition impérative. De là les mesures répressives auxquelles l'article fait allusion. » (Séance du 7 février 1851.)

« Cet article peut être maintenu dans la loi hypothécaire, puisqu'il a notamment pour but d'assurer l'exécution des délibérations des conseils de famille en ce qui concerne les inscriptions hypothécaires. — L'obligation à remplir par les greffiers des justices de paix a un certain degré d'utilité, mais on ne peut se dissimuler qu'elle imposera aux greffiers une besogne assez forte. Cet article doit contenir la mention que les peines seront appliquées par les tribunaux civils, ainsi que celles comminées par l'art. 2 additionnel et par l'art. 150. » (Rapport au sénat.)

(2) M. DE LA COSTE : « Messieurs, comme les rapports de la commission ont été très-multipliés et qu'il est souvent difficile de saisir à une première lecture le sens des nouvelles rédactions qu'elle a adoptées, je n'ai pas bien compris s'il est permis par le contrat de mariage de stipuler une hypothèque sur des biens que l'on ne possède pas encore. »

M. LE MINISTRE DE LA JUSTICE : « Non. »

M. DE LA COSTE : « Eh bien, c'est sur ce point que je me permettrais de faire quelques observations. — Messieurs, la chambre, en écartant l'amendement de l'honorable M. Thibaut, qui, sauf quelques modifications, était le maintien du Code actuel, a montré qu'elle voulait énergiquement la spécialité des hypothèques et leur publicité. — En rejetant l'amendement de l'honorable M. Orts, elle a montré, je pense, qu'elle voulait maintenir les garanties de la femme mariée autant qu'il était possible de les concilier avec le

Ces hypothèques seront inscrites par le mari avant la célébration du mariage, et auront leur effet à dater de l'inscription.

L'inscription pourra aussi être requise par la femme.

Art. 65. Le contrat désignera les immeubles

système de la publicité et de la spécialité. — Messieurs, je vois entre la position du mineur et celle de la femme mariée une très-grande différence. Pour le mineur, le conseil de famille est toujours là, il peut agir sans aucun scrupule de délicatesse; il a un devoir à remplir, un devoir inflexible auquel il doit se conformer. — Dans le mariage, les parents, le père, la mère règlent d'ordinaire les conditions, mais en les réglant ils éprouvent pour ainsi dire leur droit. Un sentiment de délicatesse, l'intérêt même du bonheur de leur enfant leur défendra le plus souvent d'intervenir après que le mariage aura été conclu. — On a fait remarquer, messieurs, que, dans notre pays, le mode le plus généralement adopté est celui de la communauté avec exception pour les immeubles, comme cela est réglé par le Code, et assez fréquemment avec exception pour les capitaux qui tiennent lieu de propres. — Quel est, messieurs, le motif de cette préférence? C'est peut-être un peu le souvenir de nos anciennes coutumes; c'est encore parce que le régime dotal n'est pas dans nos mœurs et parce que la séparation est essentiellement contraire à la nature même de l'acte; mais c'est surtout par un motif de délicatesse et de prudence. — Les pères de famille, qui sont souvent très-soigneux de s'enquérir de la fortune, de la position de celui qu'ils choisissent pour époux à leur fille, sentent fort bien, une fois le mariage conclu, qu'il y a un intérêt beaucoup plus grand à sauvegarder que l'intérêt pécuniaire, que c'est l'intérêt du bonheur de la vie tout entière de leur enfant qui serait compromis par des marques de méfiance. — La prudence paternelle même les détermine pour le mode de communauté avec les exceptions que j'ai indiquées; sous la législation actuelle ils l'adoptaient avec d'autant moins d'hésitation que le Code leur offrait une garantie: l'hypothèque légale. Il s'agit maintenant de remplacer cette garantie. Quel en était le grand avantage? C'est qu'elle agissait d'elle-même, c'est qu'elle saisissait la fortune d'elle-même et sans l'intervention ultérieure des parents. Cette garantie avait un autre avantage, c'est qu'elle s'étendait aux biens futurs. — Or, messieurs, au moment où le mariage est conclu; le plus souvent la fortune n'existe encore qu'en espérance. Si l'on veut, autant que possible, reproduire les avantages du système auquel on renonce, il faut d'abord un mécanisme qui assure et facilite l'inscription. Il faut, en outre, que sans l'intervention ultérieure de la famille il y ait moyen d'atteindre les biens futurs. Eh bien, je ne vois, quant à moi, d'autre moyen d'atteindre ce but, qu'une promesse d'hypothèque pour l'éventualité où des immeubles seraient acquis ultérieurement, promesse qui aurait ses effets. Il paraît que l'opinion de la commission est qu'une promesse d'hypothèque n'a pas d'effet; on a soulevé la question et on ne l'a pas résolue, mais il paraît que la commission pense qu'une promesse d'hypothèque *ne vaut point*. — Si telle est la jurisprudence, si tel est le principe du droit, il faudrait faire une exception pour les contrats de mariage, il faudrait établir que, par contrat de mariage, on peut stipuler une promesse d'hypothèque, quant aux biens futurs. — Messieurs, j'ai partagé, je l'avoue, l'opinion de l'honorable M. Thibaut, dans ce sens que j'aurais voulu maintenir l'hypothèque légale de la femme, sauf à admettre tous les changements, toutes les corrections que l'expérience et la sagesse des membres de la commission et les connaissances judiciaires de M. le ministre auraient suggérés; mais je ne veux pas revenir sur le principe qui a été décidé par la chambre, et mon but n'est pas de montrer que le système adopté est vicieux; je désire seulement rendre la loi aussi bonne que possible, et la fortifier dans ses côtés faibles, et le côté le plus faible de la loi est certainement le point dont nous nous occupons en ce moment. — Je soumets ces observations à la chambre, à la commission et à M. le ministre de la justice. »

M. LE MINISTRE DE LA JUSTICE : « Je n'ai qu'un mot à répondre à l'honorable M. de la Coste, c'est que si l'on admettait l'hypothèque sur les biens futurs, on admettrait de nouveau l'hypothèque générale et occulte.

M. DE LA COSTE : « Je ne propose nullement l'hypothèque générale et occulte; je propose une promesse d'hypothèque. J'y vois cet avantage que les parents ne devront pas intervenir ultérieurement pour exiger la constitution d'une hypothèque à laquelle le mari ne s'est point soumis, et il

faut bien reconnaître que l'intervention ultérieure des parents dans ce sens est presque une chimère. Je pense qu'elle n'aura jamais lieu que dans des cas extrêmes.

M. LE MINISTRE DE LA JUSTICE : « Je ne comprends pas la réalisation de la promesse d'hypothèque sans l'intervention des parents. »

M. DE LA COSTE : « Je l'admettrais dans ce cas. »

M. DE BROUCKÈRE : « La promesse ne peut pas emporter hypothèque, à moins qu'elle ne soit réalisée, et dès lors elle ne sert à rien, car la réalisation ne peut avoir lieu que par la volonté du mari. Or si le mari a la volonté de donner hypothèque, la promesse est inutile. Si, au contraire, vous voulez que la promesse ait ses effets sans la volonté du mari, alors c'est l'hypothèque générale et occulte. »

M. DE LA COSTE : « Je vois une très-grande différence pour les parents entre réclamer l'exécution d'une promesse et intervenir dans les affaires d'une famille détachée de la leur. Les parents réclameraient l'exécution du contrat et là aucun sentiment de délicatesse ne peut les en empêcher. Le contrat imposerait au mari l'obligation de constituer hypothèque. L'hypothèque ne serait pas occulte; elle serait inscrite par le mari en vertu de son contrat et, à son défaut, par les intéressés que vous appelez vous-mêmes à demander hypothèque. Eh bien, je ne les appellerais pas à demander hypothèque, parce que là ils interviennent dans les affaires d'un ménage qui n'est pas le leur, mais je les appellerais à réclamer l'exécution du contrat où l'hypothèque serait promise, c'est-à-dire à réclamer un droit stipulé par eux-mêmes. »

M. LEBLANC, rapporteur : « Je me bornerai à vous proposer quelques observations. — L'hypothèque est un droit réel qui affecte un immeuble, la promesse d'hypothèque ne confère aucun droit personnel. Les promesses d'hypothèque dont parle l'honorable M. de la Coste ne pourraient donc pas établir un droit hypothécaire. Nous avons même vu, et la commission a résolu en ce sens la difficulté soulevée par l'honorable M. Julien, que les promesses ne pouvaient même plus dégénérer en droit hypothécaire en vertu d'un jugement (l'hypothèque judiciaire étant supprimée). En conséquence, écrites dans un contrat de mariage, elles resteraient sans effet. — D'un autre côté, quel est le but de la loi? C'est d'assurer la spécialité. Or, ce but ne peut être atteint, si l'hypothèque ne frappe des immeubles certains et déterminés. Cet état de choses est dès lors incompatible avec une hypothèque sur des biens futurs. Ce système, du reste, renverserait toute l'économie de la loi en discussion, qui n'a vu d'autre moyen d'établir la spécialité, base essentielle d'un bon régime hypothécaire, que d'exiger que l'hypothèque soit assise sur des biens présents appartenant au débiteur, l'hypothèque sur des biens futurs présentant au reste de notables inconvénients. — Enfin, veuillez remarquer que, dans le cas où le futur époux n'a pas d'immeubles lors du contrat de mariage, la loi a pourvu aux intérêts de la femme mariée dans l'art. 63, en l'autorisant à réquerir, pendant le mariage, des inscriptions même pour sûreté de sa dot et de ses conventions matrimoniales. Ainsi dès l'instant que le mari acquiert des biens pendant le mariage, la femme peut à l'instant même prendre des mesures dans ses intérêts; et l'on pourvoit ainsi aux inconvénients résultant de la position où se trouverait le futur époux lors de l'union, lorsqu'il ne possède pas d'immeubles qui aient pu être donnés en hypothèque à l'épouse. — La loi fournit ainsi un moyen d'atteindre le but que se propose l'honorable M. de la Coste, but auquel on arrive en sauvegardant les grands principes qui sont la base de la loi que nous discutons. — L'article mis aux voix est adopté. (Séance du 7 février 1831.)

« L'hypothèque que la femme peut acquérir en vertu de cet article est une véritable hypothèque conventionnelle; elle sera stipulée dans le contrat de mariage; elle sera donc donnée du consentement du mari, et, comme les autres hypothèques, elle n'aura d'effet qu'à dater de l'inscription que la femme elle-même pourra réquerir. — Il faut, pour constituer cette hypothèque, un contrat de mariage; si les époux jugent convenable de se marier sans contrat, la femme n'aura pas d'hypothèque; mais si le besoin d'en obtenir une plus tard se fait sentir, les articles suivants lui en fournissent le moyen. — Des craintes ont été élevées

grevés de l'hypothèque, l'objet de la garantie et la somme à concurrence de laquelle l'inscription pourra être prise.

Art. 66. A défaut de stipulation d'hypothèque, ou en cas d'insuffisance des garanties déterminées par le contrat, la femme pourra, pendant le mariage, en vertu de l'autorisation du président du tribunal de son domicile, et à concurrence de la somme qui sera fixée par lui, requérir des inscriptions hypothécaires sur les immeubles de son mari, pour sûreté des droits énumérés au § 1<sup>er</sup> de l'art. 64 (1).

Art. 67. La femme pourra toujours, nonobstant convention contraire, mais en vertu de l'autorisation du président du tribunal de son domicile, requérir, pendant le mariage, des inscriptions sur les immeubles de son époux, pour toutes causes de recours qu'elle peut avoir contre lui, telles que celles qui résultent d'obligations par elle souscrites, d'aliénation de ses propres, de donations ou de successions auxquelles elle aurait été appelée.

Art. 68. Les inscriptions prises en vertu des art. 66 et 67 désigneront spécialement chaque immeuble et exprimeront les sommes pour lesquelles ces inscriptions sont requises.

Art. 69. Dans les cas prévus par les articles précédents, et en se conformant aux règles qui y sont prescrites, les parents et alliés des époux jusqu'au troisième degré inclusivement pourront requérir les inscriptions au nom de la femme (2).

Art. 70. Le juge de paix du canton du domicile marital et le procureur du roi près le tribunal de première instance pourront d'office requérir ces inscriptions au nom de la femme.

relativement au droit facultatif concédé à la femme au moment de son mariage: la confiance règne alors, dit-on, on ne songe guère à demander des garanties, on ne se figure pas en avoir jamais besoin. Il est possible sans doute qu'une femme, cédant à une confiance aveugle, en soit plus tard la victime; mais la femme n'a-t-elle pas ordinairement des parents, des amis pour l'éclairer? Et ne voit-on pas tous les jours, dans les contrats qui se passent, les intérêts des femmes très-soigneusement sauvegardés et définis? Cet inconvénient possible ne peut pas, du reste, balancer les avantages du nouveau système. » (Rapport au sénat.)

(1) La commission du sénat s'exprimait ainsi sur les art. 66 et 67: « L'utilité d'une hypothèque peut se révéler après le mariage; ces deux articles permettent à la femme de requérir une inscription hypothécaire pour toutes causes légitimes de recours quelconques. — Cette faculté constitue véritablement le droit d'hypothèque légale, puisque le consentement du propriétaire de l'immeuble n'est pas exigé pour la constituer; sans cette faculté, le droit de la femme pourrait être maintes fois illusoire; avec cette faculté, il sera efficace; il peut même, dans l'intérêt de la femme, être exercé par les autres personnes indiquées à l'art. 69. — En vain craint-on les conséquences de l'exercice de ce droit pour la paix des ménages. Le mari, mécontent peut-être au premier moment, remercié plus tard sa femme des précautions qu'elle aura prises et dont il pourra lui-même profiter. »

(2) « Il est entendu que les personnes et les fonctionnaires indiqués dans cet article et le suivant devront obtenir l'autorisation du tribunal pour pouvoir prendre inscription. » (Rapport au sénat.)

Le mari pourra toujours les prendre de son chef.

Art. 71. La femme ne pourra renoncer, directement au profit de son mari, aux inscriptions prises en vertu des dispositions précédentes.

Art. 72. Dans le cas des art. 66, 67, 69 et 70, le mari pourra demander que l'hypothèque inscrite pour raison des reprises de la femme soit réduite aux sommes que la femme peut avoir à réclamer, et restreinte aux immeubles suffisants pour les garantir.

Le tribunal statuera comme en matière sommaire, le procureur du roi entendu et contradictoirement avec lui, après avoir pris l'avis des trois plus proches parents de la femme, et à défaut de parents dans la distance de deux myriamètres, l'avis de trois personnes connues pour avoir avec la femme ou sa famille des relations d'amitié.

## SECTION II.

### Des hypothèques conventionnelles.

Art. 73 (2124). Les hypothèques conventionnelles ne peuvent être consenties que par ceux qui ont la capacité d'aliéner les immeubles qu'ils y soumettent.

Art. 74 (2125). Ceux qui n'ont sur l'immeuble qu'un droit suspendu par une condition ou résoluble dans certains cas, ou sujet à rescision, ne peuvent consentir qu'une hypothèque soumise aux mêmes conditions ou à la même rescision.

Art. 75 (2126). Les biens des mineurs et des interdits ne peuvent être hypothéqués que pour les causes et dans les formes établies par la loi.

L'hypothèque des biens des absents, tant que la

M. D'HOOR: « Sans l'amendement adopté à l'art. 67 et d'après lequel la femme ne pourra requérir des inscriptions qu'en vertu de l'autorisation du président du tribunal, je n'aurais pas pu admettre l'art. 69. Maintenant je l'adopterai tel qu'il est présenté, parce qu'il faudra, en tous cas, l'autorisation du président du tribunal pour requérir l'inscription; cependant je dirai qu'il pourrait y avoir des inconvénients en ce qui concerne l'autorisation donnée aux parents et alliés des époux jusqu'au troisième degré. Je n'aurais pas été aussi loin. Je pense qu'il aurait suffi du second degré. L'adopterai cependant l'article, parce que j'espère que cette autorisation pourra écarter les plus grands inconvénients qu'on avait à craindre. »

M. LE MINISTRE DE LA JUSTICE: « Je ne pense pas qu'il puisse résulter d'inconvénient de la faculté accordée aux parents des époux jusqu'au troisième degré de prendre inscription. — Sous l'empire de la loi de brumaire, jamais on ne s'est aperçu que l'on prit des inscriptions trop facilement. — Ce que l'on a remarqué, au contraire, c'est qu'en général on ne prenait pas d'inscription alors qu'il y avait des droits à garantir, et c'est parce que sous l'empire de la loi de brumaire cela se passait ainsi, que l'on en est revenu au système des hypothèques légales indépendantes des inscriptions. — mais il y aura dans tous les cas, dans la nécessité de l'intervention du président du tribunal, une garantie suffisante contre ceux qui voudraient prendre des inscriptions alors qu'il n'y aurait pas de droit à garantir pour exercer une espèce de vexation vis-à-vis du mari. » (Séance du sénat du 30 mai 1831.)

possession n'en est déferée que provisoirement, est soumise aux formalités prescrites pour les mineurs et les interdits (1).

Art. 76 (2127). L'hypothèque conventionnelle ne peut être consentie que par acte authentique ou par acte sous seing privé reconnu en justice ou devant notaire.

Les procurations à l'effet de constituer hypothèque doivent être données dans la même forme (2).

Art. 77 (2128). A défaut de dispositions con-

traires dans les traités ou dans les lois politiques, les hypothèques consenties en pays étranger n'auront d'effet, à l'égard des biens situés en Belgique, que lorsque les actes qui en contiennent la stipulation auront été revêtus du visa du président du tribunal civil de la situation des biens.

Ce magistrat est chargé de vérifier si les actes et les procurations, qui en sont le complément, réunissent toutes les conditions nécessaires pour leur authenticité dans le pays où ils ont été reçus (3).

(1) « L'art. 128 du Code civil dit positivement que les individus qui jouissent des biens des absents, en vertu de l'envoi en possession provisoire, ne peuvent les hypothéquer. — D'un autre côté, l'art. 3186 fait supposer qu'en observant certaines formalités, il est permis de frapper ces biens d'hypothèque. — Il existe donc une véritable lacune qu'il est important de combler. Il est évident, en effet, que des causes sérieuses peuvent rendre l'hypothèque indispensable. Si les immeubles sont menacés de saisie immobilière, si, pour tout autre motif légitime, un emprunt est nécessaire, il y a urgence de recourir à la mesure en question. — Ces considérations ont engagé la commission à proposer un article qui place, en ce cas, les biens de l'absent sur la même ligne que ceux des mineurs et des interdits. L'envoi en possession provisoire, envisagé comme un simple administrateur, ne pourra hypothéquer les immeubles qu'avec l'autorisation du conseil de famille et l'homologation de la justice. » (Rapport à la chambre.)

(2) « Le § 2 fait cesser une difficulté qui s'élevait sous l'empire du Code civil, relativement à la question de savoir si le mandat, contenant pouvoir de constituer l'hypothèque, devait être authentique. Merlin soutenait l'affirmative. — Toutefois, l'opinion la plus généralement suivie est qu'aujourd'hui le mandat, à l'effet de consentir une hypothèque, peut être donné par acte sous seing privé. — La loi nouvelle ne pouvait hésiter à exiger un acte public et solennel. L'existence de l'hypothèque doit être certaine. Elle ne peut être abandonnée aux chances d'une vérification d'écritures. D'un autre côté, le crédit foncier ne permet pas d'établir un ordre de choses dont le résultat inévitable serait de jeter de l'incertitude sur la situation hypothécaire. Les mêmes motifs qui ont engagé la commission à n'admettre à la réalisation que les actes authentiques, et à rejeter les cessions de créances par acte sous seing privé, militent avec une nouvelle énergie pour justifier la nécessité d'un mandat notarié, à l'effet de constituer l'hypothèque qui, aux yeux des tiers, doit avoir un caractère irrécusable. » (Rapport à la chambre.)

(3) « Cet article abroge la législation en vigueur. Le Code civil (art. 2128) non-seulement déniait toute force exécutoire aux hypothèques concédées en pays étranger, mais considérait comme non valable la stipulation même d'hypothèque. — L'arrêté du 9 novembre 1814 avait même cru devoir porter une disposition particulière et formelle à l'égard des contrats passés en France. La Hollande devait recevoir un accroissement de territoire, et une barrière insurmontable devait être élevée entre la France et la Belgique. Fidèle à cette politique, le prince souverain des Pays-Bas s'ingénia à chercher à nous séparer de nos voisins. C'est cette pensée qui dicta la disposition de l'art. 2 de l'arrêté dont il s'agit, portant : « Les contrats passés en France n'auront aucune exécution dans la Belgique; et ils y tiendront lieu de simple promesse. — Le moment est venu de revenir à des principes plus vrais, à des doc-

trines qui s'harmonisent mieux avec nos relations extérieures, et de nature à favoriser à l'étranger le crédit de nos compatriotes. — L'hypothèque conventionnelle résulte de la volonté des parties; par conséquent cette volonté doit recevoir ses effets, alors même qu'elle est manifestée à l'étranger, pourvu qu'elle le soit en forme authentique, d'après les règles du pays où la stipulation a lieu. — La jurisprudence a même décidé qu'un acte notarié, passé en pays étranger, doit être considéré comme authentique et justifie la demande d'exécution provisoire du jugement. »

— Mais on peut, par acte passé à l'étranger, vendre les biens situés en Belgique, en disposer par contrat de mariage, par testament, etc. A quel titre ne pourrait-on pas les grever d'hypothèque? L'hypothèque tient moins au droit civil qu'au droit des gens. C'est un accessoire nécessaire de tout emprunt. Aujourd'hui elle est un élément indispensable des transactions sociales. Annihiler la stipulation hypothécaire consentie par un Belge à l'étranger, c'est ruiner notre crédit, c'est paralyser les relations commerciales les plus importantes. — Toutefois, l'on conçoit l'intervention de la puissance publique à certains égards, c'est-à-dire relativement au droit d'ordonner l'exécution de l'hypothèque consentie à l'étranger. Notre article respecte ce principe, en prescrivant que l'acte sera soumis au président du tribunal, qui vérifiera si ce contrat réunit toutes les conditions exigées pour son authenticité dans le pays où il a été reçu. — Cette disposition concilie les droits privés avec ceux de l'autorité publique; elle introduit dans la législation une amélioration importante qui répond aux besoins du commerce. — Les principes que nous venons de développer doivent résoudre une difficulté grave qui s'est élevée en Belgique. — On s'est demandé si un mineur étranger, dont la tutelle aurait été déferée en pays étranger, pourrait avoir hypothèque sur les biens du tuteur situés en Belgique. — De même la femme étrangère, mariée en pays étranger, a-t-elle hypothèque légale sur les biens de son mari situés dans notre patrie? — D'après la pensée qui préside à la loi en discussion, nous répondons affirmativement, et nous pensons même devoir ajouter, à cet égard, une disposition formelle aux articles généraux qui seront insérés ultérieurement. Dans les espèces dont il s'agit, l'hypothèque est attachée à la qualité de mineur, à celle de femme mariée. Elle doit, par conséquent, appartenir à l'étranger comme au reynicoles. Les règles sur l'hypothèque légale constituent un statut réel; elles frappent tous les immeubles situés sur notre territoire; leur bénéfice dès lors profite même aux étrangers, s'ils réunissent la qualité énoncée dans la loi belge. — Ce principe, qui aura pour résultat de faire cesser une vive controverse et de sérieuses complications, sera désormais érigé en disposition législative. — On est revenu, d'ailleurs, à des doctrines plus saines sur la nature de l'hypothèque. La force des choses et l'activité des relations extérieures, de même que les principes de la liberté commerciale, la font considérer généralement

\* En vertu du principe *locus regit actum* (arrêté de la cour de Bruxelles du 15 juillet 1834; Sanfourche-Laporte, 1834, 2<sup>e</sup> partie, p. 390). Un arrêté de la même cour, du 23 novembre 1835 (Sanfourche, t. II de 1836, p. 231), adopte la même doctrine fondée sur les motifs suivants : « Attendu que l'authenticité de l'acte est distincte et indépendante de sa force exécutoire, qui ne peut émaner que de la puissance publique du lieu où l'exécution doit en être poursuivie; tandis que celle-là résulte de la qualité de l'officier public qui a reçu et constaté les conventions des parties,

dans le cercle de sa compétence et avec les formalités requises. » Toutefois la cour de Bruxelles, par arrêté du 25 juillet 1824 (*Journal* de cette cour, an 1831, vol. I, p. 17), avait décidé que les actes passés en France ne pouvaient produire d'hypothèque en Belgique, *qu'ils n'y valaient que comme écriture privée*.

\*\* *Jus gentium*, quasi *jure omnes gentes utuntur*. Gajus, *Instit. Comment. 1*, n<sup>o</sup> 4. L. 5, D. *de justitia et jure*. § 1<sup>er</sup>, *Instit. de jure naturali, gentium et civili*.

L'appel de la décision du président sera interjeté par requête adressée à la cour, qui statuera comme en matière d'appel de référé (1).

Art. 78 (2129). Il n'y a d'hypothèque conventionnelle valable que celle qui, soit dans le titre authentique constitutif de la créance, soit dans un acte authentique postérieur, déclare spécialement la nature et la situation de chacun des immeubles actuellement appartenant au débiteur, sur lesquels il consent l'hypothèque de la créance.

Les biens à venir ne peuvent pas être hypothéqués (2).

Art. 79 (2131). Si les immeubles affectés à l'hypothèque ont péri ou ont éprouvé des dégrada-

tions, de manière qu'ils soient devenus insuffisants pour la sûreté du créancier, celui-ci a le droit de réclamer le remboursement de sa créance.

Néanmoins le débiteur sera admis à offrir un supplément d'hypothèque, si la perte ou les dégradations ont eu lieu sans sa faute (3).

Art. 80 (2132). L'hypothèque conventionnelle n'est valable qu'autant que la somme pour laquelle elle est consentie est déterminée dans l'acte (4).

Si la créance résultant de l'obligation est conditionnelle, la condition sera mentionnée dans l'inscription dont il sera parlé ci-après.

L'hypothèque consentie pour sûreté d'un crédit ouvert (5), à concurrence d'une somme déter-

comme appartenant au droit commun des nations. Les doctrines étroites du Code civil, en cette matière, ont cédé le pas à une politique plus large et mieux en harmonie avec les intérêts généraux. — Au surplus, il est évident que la femme et le mineur étrangers ne pourront avoir hypothèque sur les biens situés en Belgique, qu'en se conformant aux formalités établies par la loi dont nous nous occupons. » (Rapport à la chambre.)

(1) « 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. — Il est évident, en effet, que lorsqu'il peut être question des plus importants intérêts du créancier, il est impossible de constituer le président juge souverain dans une matière d'où dépend l'existence du droit hypothécaire lui-même. Le refus de visa est l'annulation de l'hypothèque; il est dès lors nécessaire de pouvoir soumettre la décision à l'appréciation de la cour supérieure. — L'on a aussi réglé le mode de procédure qui serait suivi pour l'appel. Il s'agit ici d'un acte de juridiction non contentieuse; le visa est requis du président en l'absence du débiteur; par conséquent le créancier qui voudra interjeter appel de la décision refusant le visa, s'adressera à la cour par simple requête, sans qu'il soit nécessaire d'intimer le débiteur qui n'a pas figuré en première instance. — Cette marche est d'autant plus convenable qu'il sera toujours permis au débiteur, comme aux autres créanciers, de contester ultérieurement le titre hypothécaire et la validité de l'inscription. En conséquence, la commission s'est ralliée à l'amendement. » (Deuxième rapport à la chambre.)

(2) « La commission, en rejetant le système cadastral, a cru devoir adopter l'art. 2129 du Code civil, en retranchant toutefois la disposition finale qui paraît inutile : elle est, du reste, d'avis que pour réaliser le système de spécialité dont les avantages sont reconnus, il faut se tenir à la teneur claire et précise de l'article dont il s'agit, qu'en conséquence on ne pourrait considérer comme valable une constitution d'hypothèque frappant tous les biens que le débiteur possède dans une commune déterminée. Du reste, il est entendu que, s'il s'agit d'un domaine, corps de ferme ou métairie, il suffira d'en énoncer le nom et la situation, avec désignation des diverses parties qui les composent. L'art. 84 du Code de procédure nous paraît renfermer une règle qui répond parfaitement au système de spécialité posé dans notre article. — L'hypothèque des biens à venir est interdite d'une manière générale, ce qui a amené la suppression de l'article 2130 du Code civil, contraire à la spécialité. base de toute hypothèque. L'expérience a démontré les inconvénients sérieux résultant de la faculté accordée au débiteur d'hypothéquer les biens à venir, en cas d'insuffisance des biens présents. Elle favorise des passions sur lesquelles certains prêteurs ne craignent pas

de spéculer. — L'hypothèque ne pouvant être établie que sur les biens appartenant actuellement au débiteur, il s'ensuit que l'hypothèque consentie sur la chose d'autrui serait nulle, alors même que celui qui l'a promise deviendrait ensuite propriétaire de l'immeuble. — En présentant l'article tel qu'il est rédigé, la commission tranche, en ce sens, une difficulté qui s'était élevée à cet égard, et notre opinion sur ce point résulte évidemment du texte légal, exigeant que l'immeuble appartienne au débiteur lors de la constitution de l'hypothèque, et défendant d'affecter des biens à venir. — L'hypothèque constituée sur le bien d'autrui ne serait pas consolidée par l'acquisition que pourrait faire le débiteur du bien hypothéqué. » (Rapport à la chambre.)

(3) « La commission adopte cet article, qui introduit une innovation heureuse dans la législation actuelle, en ce qu'il autorise le débiteur à offrir un supplément d'hypothèque, lorsque les sûretés ont été diminuées sans sa faute. En effet, le débiteur ne doit pas perdre le bénéfice du terme, à raison d'un fait qui ne peut lui être imputé, et qui dès lors est considéré à son égard comme *un cas fortuit*. » (Rapport à la chambre.)

(4) « Le premier paragraphe de l'article a pour but de rendre la créance certaine; en conséquence, on n'admet pas d'hypothèque pour une créance d'une valeur indéterminée, son import doit toujours être fixé dans l'acte qui constitue l'hypothèque. » (Rapport à la chambre.)

(5) « Le principal objet de la disposition est de faire cesser tout doute relativement à l'hypothèque consentie pour sûreté d'un crédit ouvert. — Il s'est élevé sur ce point plusieurs questions qui ont été l'objet d'une vive controverse. Une grave dissentiment existe entre les auteurs, et la jurisprudence des arrêts est loin d'être uniforme. — D'une part, on maintient que l'inscription requise en vertu de semblable titre est valable encore que les fonds n'aient pas été délivrés, mais que l'hypothèque ne prend date que du jour des versements constatés. — D'autre part, on prétend que l'inscription produit son effet à partir du jour de sa date, même à l'égard des sommes qui n'ont été versées que postérieurement. — L'espèce s'étant présentée à l'examen de la cour de cassation, celle-ci décida : « 1° Que du moment qu'un individu s'oblige à fournir un crédit, il prend l'engagement de tenir constamment, à la disposition du crédit, une somme que celui-ci peut exiger à chaque instant; que cette obligation actuelle et irrévocable du banquier fait naître, à l'instant même, l'obligation réciproque du crédit, d'indemniser le créancier de toutes les suites de l'engagement contracté par ce dernier. — 2° Que, par l'effet du crédit ouvert, celui en faveur duquel il est consenti est obligé, dès le moment du contrat, à garantir le remboursement, qui peut dès lors être l'objet d'une stipulation d'hypothèque. — La nature du contrat dont il s'agit a parfaitement été décrite dans un savant requisi-

\* MERLIN, *Questions de droit*, t. VI add., v° *Hypothèques*. — TOULLIER, t. VI, n° 546. — TRAPLON, *Traité des privilèges*, t. II, n° 478.

\*\* GARNIER, *Traité des privilèges et hypothèques*, t. I, n° 296. — PERRIL, *Questions*, t. I, chap. IV. — FAVARD, v° *Hypothèques*. — ROLLAND DE VILLARQUES, au même mot *Hypothèques*. — PARDessus, *Droit commercial*, t. IV, n° 1437. — Arrêt de Bourges, du 5 juin 1839 (Journal du Palais,

t. II de 1840, p. 227). — Idem, arrêt de Paris du 20 août 1841; SIREY, 1841, 2<sup>e</sup> part., p. 544 (Journal du Palais, t. II de 1841, p. 746). — Arrêt du 30 mars 1842 (Journal du Palais, 1842, t. I de 1842, p. 506; SIREY, 1842, 4<sup>e</sup> part., p. 413). — Arrêt de Douai, du 17 décembre 1853 (SIREY, 1854, 2<sup>e</sup> part., p. 379). — Arrêt de Liège, du 28 juin 1823 (SIREY, 1823, 2<sup>e</sup> part., p. 348).

minée, qu'on s'oblige à fournir, est valable; elle prend rang à la date de son inscription, sans égard aux époques successives de la délivrance des fonds qui pourra être établie par tous moyens légaux (1).

## SECTION III.

*Du rang que les hypothèques ont entre elles.*

Art. 81 (2154). Entre les créanciers, l'hypothèque n'a de rang que du jour de l'inscription prise sur les registres du conservateur, dans la forme et de la manière prescrites par la loi.

Tous les créanciers inscrits le même jour exercent en concurrence une hypothèque de la même date, sans distinction entre l'inscription du matin et celle du soir, quand cette différence serait marquée par le conservateur (2).

toire de M. Dewandre, avocat général à la cour de cassation. Lors des débats qui ont précédé l'arrêt de cette cour, du 19 décembre 1844, ce magistrat s'exprimait en ces termes : — « Ce n'est que parce qu'on ne s'est pas assez rendu compte de ce qui se passe entre le banquier qui « ouvre le crédit, qui, par sa signature au contrat, met à « l'avoir actuel de l'emprunteur la totalité du crédit, sauf « à celui-ci à ne prendre que quand il le voudra cette « valeur dont le banquier devient à l'instant débiteur, et « dont par contre l'emprunteur doit à l'instant garantir le « remboursement éventuel; ce n'est, disons-nous, que « faute de s'être assez rendu compte d'obligations réciproques, qui ne forment qu'un tout, que l'on parvient, « en les divisant, à ne voir que le fait de l'une des parties « seulement, sans considérer encore que, si quelque chose « est potestatif de la part de celui qui reçoit le crédit, c'est « uniquement la faculté d'en faire usage et nullement « l'obligation irrévocable, et c'est le point capital de la « question, qui seule donne lieu à l'hypothèque, de garan- « tir les prêts si la condition vient à se réaliser, obligation « sérieuse, actuelle, définitive et susceptible par consé- « quent d'hypothèque. » — Plus loin l'on remarque le passage suivant : — « Tout le pouvoir repose sur la suppo- « sition erronée que le contrat d'ouverture d'un crédit, « dont le crédit n'est pas tenu de faire usage, serait « formé sous une condition potestative pure. Or, le doute « ne peut subsister dès que l'on considère la véritable « nature des engagements qui se forment ici entre les « parties contractantes dont l'une met actuellement et irrévocablement à l'avoir de l'autre tout l'import du « crédit, et dont l'autre par contre s'oblige aussi actuelle- « ment et irrévocablement, pour prix de cet engagement « actuel, à une sûreté, vu qu'il est naturel que la garantie « naîsse en même temps que l'obligation et que l'obliga- « tion dont le banquier doit être tenu indemne est, dans « le cas, actuelle. » — La question s'étant présentée de nouveau, en 1847, devant le tribunal civil de Gand, celui-ci, par jugement du 28 juin 1847, consacra les mêmes principes. Cette décision fut confirmée par arrêt de la cour d'appel de la même ville, du 21 juillet 1848, et la cour de cassation, appelée à statuer sur le mérite de l'arrêt confirmatif, maintint sa jurisprudence, par arrêt du 27 décembre 1849 \*\*, sur la brillante plaidoirie de notre honorable collègue, M. Dolez. Nous pouvons citer sur cette question un arrêt parfaitement motivé de la cour de Besançon du 30 novembre 1848 (SIREY, 1848, part. 2, pag. 730) — Ces diverses décisions consacrent les saines doctrines en cette matière, et c'est avec raison que le projet les a érigées en disposition législative, pour mettre fin à une controverse qui pourrait fréquemment se reproduire. » (Rapport à la chambre.)

(1) « La commission a aussi pensé que, pour faire cesser un doute qui s'était élevé entre les auteurs, sur la même

\* Voir la Jurisprudence du XIX<sup>e</sup> siècle, 1845, 4<sup>e</sup> part., p. 498.

\*\* Belgique judiciaire, t. VIII, n<sup>o</sup> 4, p. 80. — Voir aussi

## CHAPITRE IV.

## DU MODE DE L'INSCRIPTION DES PRIVILÈGES ET HYPOTHÈQUES.

Art. 82 (2146). Les inscriptions se font au bureau de conservation des hypothèques dans l'arrondissement duquel sont situés les biens soumis au privilège ou à l'hypothèque.

Les droits de privilèges ou d'hypothèques acquis et qui n'auraient pas été inscrits avant le décès du débiteur ne pourront plus l'être que dans les trois mois de l'ouverture de la succession, sans préjudice aux dispositions de l'art. 112 (3).

L'effet des inscriptions prises avant l'ouverture des faillites est réglé par les lois particulières sur les faillites.

question, il convenait d'énoncer dans l'article, conformément à la jurisprudence admise par les arrêts invoqués, que l'emploi du crédit peut être justifié, vis-à-vis des tiers, par tous moyens de preuve admissibles entre celui qui ouvre le crédit et le créancier. En conséquence, en matière commerciale, la preuve se fera par les registres du créancier et même par témoins. » (Rapport à la chambre.)

(2) M. DE MULLENBAREK : « Messieurs, bien que cet article soit la reproduction de l'art. 2154 du Code civil, je viens cependant demander la suppression de la partie finale. Il me semble que l'article serait très-clair si le dernier paragraphe se bornait à ceci : « Tous les créanciers inscrits le « même jour exercent en concurrence une hypothèque de « la même date, sans distinction entre l'hypothèque du « matin et celle du soir. » Je ne comprends pas l'utilité des mots suivants : « Quand cette différence serait marquée « par le conservateur. » — Or, messieurs, ce qui est inutile dans une loi n'est jamais entièrement sans danger. Les personnes chargées de faire application de la loi ne pensent pas qu'il puisse s'y trouver quelque chose d'inutile, et alors elles y attachent un sens quelquefois d'un point. À moins, donc, qu'on ne me prouve l'utilité des mots : « Quand cette différence serait marquée par le conserva- « teur, » j'en demanderais la suppression. »

M. LE MINISTRE DE LA JUSTICE : « Messieurs, on avait soulevé la question de savoir si les hypothèques prises le même jour viendraient en concurrence, alors même que le conservateur aurait fait une différence dans ses registres entre les inscriptions du matin et celles du soir, et c'est précisément pour qu'il ne reste aucun doute à cet égard qu'on a ajouté : « Quand cette différence serait marquée par le « conservateur. » Je pense que cette addition ne peut donner lieu à aucun inconvénient et que dès lors il faut la maintenir. »

M. DE MULLENBAREK : « Il me semble que la question est complètement résolue par les mots : « Sans distinction entre « l'inscription du matin et celle du soir. » Il est évident que, d'après cela, le conservateur n'est pas autorisé à mentionner cette différence. Je crains toujours qu'on n'attache aux mots dont j'ai demandé la suppression un sens qu'ils ne comportent pas. »

M. LEBLANC, rapporteur : « Je pense avec l'honorable comte de Muelenaere que les mots qu'il signale sont inutiles, parce que la phrase précédente présente la même idée. Si j'en propose le maintien, c'est que je ne pense pas qu'on doive changer facilement une disposition du Code civil. — Du reste, je suis aussi d'avis que les expressions dont parle l'honorable comte de Muelenaere peuvent être supprimées sans inconvénient. »

M. DE MULLENBAREK : « Je n'insiste pas. » (Séance du 8 février 1851.)

(3) « L'article dont il s'agit déroge à l'art. 2146 du Code civil. — Celui-ci non-seulement défend l'acquisition d'un

t. VI, p. 1084. — Voir, dans le même sens, arrêts des 20 juillet et 14 août 1848 (Jurisprudence du XIX<sup>e</sup> siècle, 1848, 2<sup>e</sup> part., p. 599-442.)

Art. 83 (3148). Pour opérer l'inscription, le créancier représente, soit par lui-même, soit par un tiers, au conservateur des hypothèques, l'expédition authentique de l'acte qui donne naissance au privilège ou à l'hypothèque (1).

Il y joint deux bordereaux écrits sur papier timbré, dont l'un peut être porté sur l'expédition du titre. Ces bordereaux contiennent :

1<sup>o</sup> Les nom, prénoms, domicile et profession du créancier ;

2<sup>o</sup> Les nom, prénoms, profession et domicile du débiteur (2) ou une désignation individuelle et spéciale, telle que le conservateur puisse reconnaître et distinguer, dans tous les cas, l'individu grevé d'hypothèque ;

3<sup>o</sup> L'indication spéciale de l'acte qui confère l'hypothèque ou le privilège, et la date de cet acte ;

4<sup>o</sup> Le montant du capital et des accessoires des créances pour lesquelles l'inscription est requise, et le terme assigné à leur payement ;

5<sup>o</sup> L'indication spéciale de la nature et de la situation de chacun des immeubles sur lesquels

privilège ou d'une hypothèque sur les biens d'une succession bénéficiaire, mais il porte même la rigueur jusqu'à enlever au créancier, ayant des droits acquis antérieurement, la faculté de les compléter par une inscription. — Cette disposition ne peut se soutenir. Un créancier doit-il être privé du droit qui lui est garanti par un contrat solennel, par le seul motif que l'héritier de son débiteur a trouvé convenable de n'accepter la succession que sous bénéfice d'inventaire? Comment une créance légitime serait-elle anéantie par le fait de celui qui représente le débiteur? L'intérêt du crédit s'oppose à semblable résultat. — D'un autre côté, sous l'empire de la législation actuelle, il dépend de l'héritier de convertir l'acceptation sous bénéfice d'inventaire en acceptation pure et simple. La validité de l'inscription est ainsi abandonnée à la volonté d'un tiers, principe que doit nécessairement repousser un bon système hypothécaire. — L'on sait aussi que certaines successions ne peuvent être acceptées que sous bénéfice d'inventaire. Le droit du créancier est en conséquence subordonné à la qualité de l'héritier du débiteur et l'inscription est interdite, même à l'égard d'une succession opulente, si celle-ci est échue à un mineur ou à un interdit! Ce système ne peut se concilier avec la protection due au crédit. Il est opposé aux principes élevés qui sont la base de la loi en discussion. — Enfin, il est évident qu'une mesure qui n'est introduite que dans l'intérêt de l'héritier, ne doit pas porter atteinte à la position d'un créancier qui puise, dans un titre antérieur, le droit d'inscription. — Nous nous rallions, en conséquence, à la modification qu'apporte l'article à la législation en vigueur, relativement aux droits acquis antérieurement au décès. — Le § 2 modifie, sous un autre rapport, les dispositions du Code civil. Il impose au créancier du défunt l'obligation d'inscrire son privilège ou son hypothèque, dans les trois mois du décès. Le but que se propose le projet est d'accélérer le règlement des successions et d'empêcher que leur liquidation ne soit tenue indéfiniment en suspens. Le terme de trois mois nous a paru suffisant pour sauvegarder tous les intérêts, et sous ce rapport, la disposition projetée ne nous a paru présenter aucun inconvénient. D'un autre côté, l'héritier étant intéressé à connaître, dans un bref délai, l'état de la succession, et toute incertitude à cet égard étant de nature à entraîner des retards fâcheux, même pour les créanciers ou légataires, on conçoit que le législateur croie devoir enjoindre au créancier hypothécaire d'inscrire son titre dans un court délai. — Si, avant l'expiration du terme dont il s'agit, l'héritier aliénait les immeubles, les droits du créancier qui aurait négligé l'inscription seraient purgés par la réalisation, en vertu du principe général de la loi. C'est ce

l'inscrivant entend conserver son privilège ou son hypothèque (3).

L'inscrivant sera de plus tenu de faire élection de domicile dans un lieu quelconque de l'arrondissement du bureau ; et, à défaut d'élection de domicile, toutes significations et notifications relatives à l'inscription pourront être faites au procureur du roi.

Le conservateur fait mention, sur son registre, du contenu aux bordereaux ; il remet au requérant l'expédition du titre et l'un des bordereaux, au pied duquel il certifie avoir fait l'inscription dont il indique la date, le volume et le numéro d'ordre.

Art. 84. Pour opérer les inscriptions ou la mention exigée par les art. 3 et 5, les parties présentent au conservateur, soit par elles-mêmes, soit par un tiers : 1<sup>o</sup> s'il s'agit d'une demande en justice, deux extraits sur timbre contenant les noms, prénoms, professions et domiciles des parties, les droits dont l'annulation ou la révocation est demandée et le tribunal qui doit connaître de l'action ; 2<sup>o</sup> s'il s'agit d'un jugement, deux extraits

qui a motivé la réserve spéciale que nous avons cru devoir énoncer comme disposition finale de l'article. » (Rapport à la chambre.)

(1) « Le paragraphe premier introduisait un changement dans la rédaction de l'art. 3148 du Code civil en ce qu'il autorisait la présentation de la minute de l'acte qui donne naissance au privilège ou à l'hypothèque. — Cette disposition autorisait ainsi le notaire à remettre lui-même au conservateur des hypothèques la minute de l'acte dont il s'agit. — La commission de la chambre a pensé qu'il était essentiel que le notaire ne pût se dessaisir de la minute d'un document de cette importance et qui touche à de si graves intérêts. Un système contraire serait en opposition directe avec les principes qui ont servi de base à la loi du 23 ventôse an xi et à toute l'économie de la législation sur la matière. — D'un autre côté, elle a aussi estimé que l'hypothèque ne pouvait résulter d'un acte délivré en brevet et elle n'a pas partagé, à cet égard, le système du Code civil. Il convient que les intéressés puissent constamment s'assurer chez le notaire des clauses de l'acte qui a conféré le droit hypothécaire. D'un autre côté, il est indispensable que semblable acte se trouve en mains d'un dépositaire public. » (Voir le treizième rapport fait par M. Lelièvre.)

(2) M. Moncheur avait proposé d'intercaler après les mots *du débiteur*, ceux-ci et *du tiers détenteur de l'immeuble*. Cet amendement, combattu par M. Lelièvre et M. le ministre de la justice, a été rejeté dans la séance du 12 février 1831.

(3) « Le projet primitif exigeait, outre l'indication spéciale de la nature et de la situation de chacun des immeubles affectés à l'hypothèque ou au privilège, la désignation cadastrale ; le gouvernement disait dans l'exposé des motifs : « C'est l'indication par les plans cadastraux qui « réalise dans toute la force du terme le système de publicité et de spécialité absolue ; seul il rattache l'hypothèque « directement à l'immeuble, sans aucun intermédiaire ; il « suffit de connaître l'indication cadastrale et d'ouvrir le « registre qui fournit immédiatement le bilan de la propriété, sans que l'on soit exposé à des erreurs résultant « d'une situation mal indiquée, de la non-conformité de « noms et de prénoms, etc. » — Si la désignation cadastrale était considérée comme suffisante, comme devant seule faire foi, on conçoit assez difficilement pourquoi l'article projeté exigeait plusieurs autres mentions relatives au débiteur et à la situation des biens ; on conçoit plus difficilement encore comment on pouvait attacher la nullité à l'inobservation de ces dernières formalités. — La chambre, d'accord avec M. le ministre actuel de la justice, n'a pas adopté ce système. » (Rapport au sénat.)

sur timbre délivrés par le greffier, contenant les noms, prénoms, professions et domiciles des parties, le dispositif de la décision, et le tribunal ou la cour qui l'a rendue; 3<sup>o</sup> s'il s'agit d'une cession, l'expédition authentique de l'acte, et deux extraits sur timbre contenant les indications exigées par l'art. 5 (1).

Le conservateur remet au requérant un des extraits sur lequel il certifie que l'inscription ou la mention a été faite.

Art. 85. L'omission de l'une ou de plusieurs des formalités prescrites par les deux articles précédents n'entraînera la nullité de l'inscription ou de la mention que lorsqu'il en résultera un préjudice au détriment des tiers (2).

Art. 86 (2149). Les inscriptions à faire sur les biens d'une personne décédée pourront être

faites sous la simple désignation du défunt.

Art. 87 (2151). Le créancier privilégié ou hypothécaire, inscrit pour un capital produisant intérêts ou arrérages, a droit d'être colloqué, pour trois années seulement, au même rang que pour son capital, sans préjudice des inscriptions particulières à prendre, portant hypothèque à compter de leur date, pour les autres intérêts ou arrérages (3).

Art. 88 (2152). Il est loisible à celui au profit duquel une inscription existe, ou à ses représentants, de changer, sur le registre des hypothèques, le domicile par lui élu, à la charge d'en choisir et indiquer un autre dans le même arrondissement.

A cet effet, il déposera, soit par lui-même, soit par un tiers, au bureau des hypothèques, un acte

(1) « Dans les cas prévus par l'art. 5, le demandeur devra remettre au conservateur l'exploit introductif d'instance et deux extraits sur lesquels seront mentionnés les noms, prénoms, professions et domiciles des parties, le droit dont l'annulation ou la révocation est demandée, et le tribunal qui doit connaître de l'action. S'il s'agit d'un jugement, le greffier remettra à la partie requérante deux extraits contenant les noms, prénoms, professions et domiciles des parties et le dispositif de la décision; ces extraits seront présentés au conservateur pour qu'il fasse l'inscription. Un des extraits sera, dans les deux cas, rendu aux parties, avec mention que l'inscription a été faite; il en sera de même pour l'application de l'art. 4. Le conservateur pourrait, il est vrai, trouver lui-même les éléments de la mention dans l'exploit ou dans le titre, mais alors le demandeur et le cessionnaire seraient à la merci du conservateur; il est donc naturel de leur confier à eux-mêmes le soin de leurs intérêts. » (Rapport au sénat.)

« Le sénat a aussi proposé un article nouveau, réglant convenablement l'exécution des art. 3, 5 et 6 du projet. La disposition admise à cet égard paraît avoir une utilité réelle. Elle est de nature à déterminer d'une manière précise les formalités qui doivent être observées relativement à l'inscription des demandes en annulation ou en révocation, ainsi que des cessions qui, aux termes de l'art. 5, doivent être rendues publiques. — La commission ne peut qu'applaudir à une disposition propre à prévenir toute contestation sur ce point important. » (Rapport à la chambre après renvoi.)

(2) « Quelle sera, relativement à l'inscription ou à la mention, l'effet de l'omission d'une ou de plusieurs des formalités prescrites? C'est une grave question. Le dernier paragraphe de l'art. 82 n'attache la peine de nullité à ces omissions qu'en cas de détriment pour les tiers. — Les auteurs de la loi avaient attaché la nullité à l'omission de chacune des formalités prescrites, sauf l'élection de domicile. Le premier rapport présenté à la chambre défendait la même opinion, mais elle est abandonnée dans le deuxième rapport pour faire place à la disposition du projet actuel. — Le système le plus simple, celui qui peut prévenir de nombreuses contestations, est évidemment celui qui prononce la nullité pour l'omission de toutes les formalités quelconques. Mais ce système n'est-il pas trop sévère? Ne pourrait-on pas lui appliquer cet adage : *summum jus, summa injuria*? D'un autre côté, déclarer seulement certaines formalités essentielles, c'est inviter en quelque sorte à ne pas respecter les autres, et autoriser à maintenir une inscription en cas d'omission d'une formalité non substantielle, même lorsqu'il en serait résulté un préjudice pour les tiers. Entre ces deux inconvénients il faut choisir, et votre commission pense que le système adopté par la chambre mérite la préférence. On peut, avec confiance, s'en rapporter à la sagesse des tribunaux; le pouvoir discrétionnaire dont la loi les investit sera plus utile aux parties qu'un niveau inflexible qui l'aurait appliqué dans toutes les circonstances. » (Rapport au sénat.)

(3) « Le projet, pour trancher les doutes qu'avait fait naître l'art. 2151 du Code civil, accorde au créancier trois

années d'intérêts ayant même rang que pour le capital; sous ce rapport, l'article que nous commentons, simplifiant l'exécution de la loi, sera généralement approuvé. Mais la législation en vigueur a donné lieu à une discussion plus grave. Il s'est agi de savoir si l'art. 2151 du Code était applicable aux privilèges comme aux hypothèques, et si le vendeur, le copartageant, etc., pouvaient réclamer plus de trois années d'intérêts. On est généralement d'accord que le texte de l'art. 2151 ne concerne que les hypothèques, et qu'en conséquence, le privilège du vendeur, etc., s'exerce non-seulement pour le principal, mais aussi pour tous les intérêts ou arrérages échus, quel qu'en soit le nombre. — La commission a cru devoir s'écarter de ce système. Tous les privilèges, sans distinction, étant soumis à la publicité, il n'est pas possible d'établir à leur égard des règles particulières. Il doit en être ainsi dans l'intérêt des tiers; ceux-ci, quelle que soit la cause de la créance, ne doivent pas être induits en erreur sur l'existence des charges réelles grevant les biens du débiteur; d'un autre côté, c'est aux créanciers privilégiés à se montrer diligents et à ne pas laisser accumuler des intérêts outre mesure. Un créancier, quel qu'il soit, ne mérite pas de faveur si, contre les règles et les usages observés par un père de famille prévoyant, il néglige de réclamer des arrérages qui augmentent la dette au préjudice des tiers. — Nous avons déjà consacré ce principe relativement aux fermages échus, du au bailleur; jamais la qualité de la créance ne légitime l'incurie ou l'inaction. — La disposition proposée est encore nécessaire pour prévenir les fraudes qui pourraient être concertées entre des créanciers et le débiteur. Celui-ci, ayant en son pouvoir les quittances, qui d'ordinaire sont sous seing privé, serait libre de favoriser certains créanciers, et les droits hypothécaires des autres seraient au moins en partie laissés à sa merci. Ces conséquences sont incompatibles avec l'existence du crédit foncier. — Au surplus, dans le système de publicité admis par la loi en discussion, toutes les créances affectant l'immeuble doivent être certaines, même quant à leur quotité; on ne peut plus rien abandonner à des faits occultes. Tout individu, consultant les registres du conservateur des hypothèques, doit connaître d'une manière exacte la position du débiteur. Sous ce rapport, il y a d'autant moins lieu à hésiter à rendre l'article 2151 applicable aux privilèges, que les motifs qui l'ont dicté relativement aux hypothèques militent avec la même force pour établir, sur ce point, une règle uniforme en harmonie avec les bases du système nouveau. — Il reste à déterminer d'une manière précise quelles sont les trois années conservées par l'inscription. A cet égard, la doctrine et la jurisprudence ont admis que ce terme s'arrête au moment où l'inscription exerce ses effets, c'est-à-dire à l'instant où le droit du créancier sur l'immeuble se transforme irrévocablement en un droit sur le prix. Cette question se rattachant à celle de savoir quelle est l'époque à laquelle les inscriptions ne doivent plus être renouvelées, nous les traiterons simultanément en examinant l'art. 90. Elles dépendent toutes deux du principe qui doit déterminer le moment où l'inscription est réputée avoir produit tous ses effets. » (Rapport à la chambre.)

authentique constatant sa volonté à cet égard, ou bien il signera, sur le registre même des hypothèques, une déclaration portant changement de domicile.

Dans ce dernier cas, son identité sera, si le conservateur l'exige (4), certifiée par un notaire qui apposera aussi sa signature au bas de la déclaration.

Art. 89 (2153). L'hypothèque légale de l'État, des provinces, des communes et des établissements publics, est inscrite sur la représentation de deux bordereaux, contenant :

Les noms, prénoms, qualités ou désignations

(4) Le projet primitif ne contenait pas les mots si le conservateur l'exige; M. Delfosse avait demandé « si l'on ne pourrait pas se passer de l'intervention du notaire, lorsque le créancier est personnellement connu du conservateur. Il faut, autant que possible, diminuer les frais. »

M. LE MINISTRE DE LA JUSTICE : « Messieurs, à la première vue, cela me paraît possible; toutefois il y a lieu d'y réfléchir. Je demande que la commission soit appelée à délibérer sur l'observation de l'honorable M. Delfosse. »

M. LELIÈVRE, rapporteur : « Il est à remarquer que l'article dont il s'agit introduit une formalité nouvelle; on a donné des facilités à celui qui voulait faire une déclaration de changement de domicile; mais, d'un autre côté, on a voulu établir des garanties que ce changement serait opéré par l'intéressé. La formalité dont il s'agit n'est pas seulement introduite en faveur du conservateur, mais aussi en faveur des tiers, afin que ceux-ci ne puissent être induits en erreur par suite d'un changement qui émanerait d'un autre que l'intéressé. Je pense donc que la formalité concernant l'identité a une utilité et qu'il convient de la maintenir. »

M. DEXROSSÉ : « La question est de savoir si la garantie du conservateur ne vaut pas celle du notaire. Pourquoi faudrait-il un notaire, lorsque le conservateur connaît personnellement celui qui se présente? Pourquoi constate-t-on l'identité? C'est pour le conservateur; or, pourquoi constater pour le conservateur l'identité d'une personne que le conservateur connaît? — Du reste, je demande, avec M. le ministre de la justice, que l'observation que j'ai faite soit renvoyée à l'examen de la commission. »

M. ORTS : « Messieurs, je tiens très-fort à l'idée qui a été émise par l'honorable M. Delfosse; et, pour que la question soit mieux précisée, je propose de substituer aux mots : *son identité sera certifiée par un notaire*, ceux-ci : *son identité sera, si le conservateur l'exige, certifiée par un notaire*. » (Séance du 8 février 1851.)

À la séance du 14 février, M. Lelièvre fit le rapport suivant : « Messieurs, la commission s'est occupée de l'examen de l'art. 89, § 3, concernant la déclaration relative au changement de domicile élu dans l'inscription. — Le paragraphe dont il s'agit exige que « l'identité du déclarant soit certifiée par un notaire qui doit apposer sa signature au bas de la déclaration. » — L'honorable M. Delfosse a appelé notre attention sur la question de savoir s'il ne convenait pas d'autoriser le conservateur à ne pas exiger cette formalité, dans le cas, par exemple, où le déclarant lui serait parfaitement connu. — L'honorable M. Orts, abondant dans le système, a proposé de dire : « Dans ce dernier cas, son identité sera, si le conservateur l'exige, certifiée par un notaire qui apposera aussi sa signature au bas de la déclaration. » — La question ayant été débattue au sein de la commission, un membre a fait observer que la formalité requise par l'art. 89, § 3, était indispensable pour qu'il fût certain que le changement de domicile émanait du véritable créancier; que, dans l'état actuel des choses, la preuve de ce changement devait résulter d'un acte authentique; que l'élection de domicile avait une importance notable, puisque c'est au domicile élu que doivent se faire les sommations de produire à l'ordre et d'autres significations pouvant entraîner de graves conséquences; qu'il est donc indispensable d'établir des formalités qui garantissent que le changement émane du véritable intéressé; que c'est le seul moyen de prévenir des fraudes au préjudice de ce dernier. — En conséquence il a pensé qu'il fallait maintenir le projet et

précises du créancier et du débiteur, leur domicile réel, le domicile qui sera élu par le créancier ou pour lui dans l'arrondissement, la nature des droits à conserver et le montant de leur valeur déterminée ou éventuelle; enfin l'indication spéciale de la nature et de la situation de chacun des immeubles (2).

Art. 90 (2154). Les inscriptions conservent l'hypothèque et le privilège pendant quinze années à compter du jour de leur date; leur effet cesse, si les inscriptions n'ont été renouvelées avant l'expiration de ce délai (3).

Néanmoins les inscriptions prises au profit des

qu'on ne pouvait supprimer une formalité qui doit aussi garantir les intérêts des tiers, puisque ceux-ci doivent avoir une certitude entière de la régularité des exploits à signifier au domicile élu dans l'inscription et remplacé par celui en question. Il a dit qu'il ne s'agissait pas seulement ici de la responsabilité des conservateurs, mais aussi des droits des tiers qui seraient notablement lésés en cas de faux commis par supposition de personnes ou de fausse signature apposée sur le registre. Les significations faites au domicile substitué pourraient être arguées de nullité, ce qui serait de nature à bouleverser des procédures de purge ou d'ordre et à produire les plus fâcheuses perturbations. — La commission a pensé qu'il suffisait d'abandonner ce point à la responsabilité des conservateurs qui prendront naturellement toutes les précautions nécessaires pour s'assurer de l'identité de celui qui déclarera vouloir changer le domicile élu. Elle a été d'avis qu'il est important de simplifier les formalités, afin de hâter l'expédition des affaires, et que dans l'espèce le conservateur était personnellement trop intéressé à employer les moyens de nature à prévenir les abus possibles, pour qu'on ne se remît pas à lui à cet égard en toute confiance.

(2) « Cette disposition est, à peu de chose près, la répétition de l'art. 2153 du Code civil. Les indications prescrites suffisent pour remplir l'objet de l'inscription, qui toutefois devra contenir l'indication spéciale des immeubles sur lesquels elle portera. » (Rapport à la chambre.)

(3) « Cet article soulève la question de savoir si l'on maintiendra la nécessité du renouvellement des inscriptions ou si celles-ci auront une durée égale à celle de la créance. — Le projet de réforme hypothécaire, élaboré récemment en France, modifie l'art. 2154 en ce sens que les inscriptions n'auraient plus besoin d'être renouvelées et qu'elles conserveraient leur effet tant que le privilège ou l'hypothèque existera. — La commission ne croit pas pouvoir adopter un principe aussi absolu; il aurait pour conséquence d'encombrer les bureaux des conservateurs et de rendre la recherche des inscriptions extrêmement difficile. — D'ailleurs, donner à l'inscription la même durée que l'action, ce serait diminuer les facilités de connaître immédiatement les charges qui pèsent sur les immeubles; en effet, une obligation personnelle, qui subsiste pendant trente années, peut être prolongée, pendant un temps indéfini, par des poursuites interruptives, par la reconnaissance de la dette, par les causes qui suspendent le cours de la prescription, telles que les minorités, les interdictions, etc.; sans la nécessité du renouvellement, l'on serait forcé de remonter à des époques très-éloignées pour connaître avec exactitude les inscriptions qui auraient encore une existence légale. Or, pareil résultat contrarie nécessairement le système de publicité, base du nouveau régime, qui demande qu'on rassure complètement les prêteurs sur toutes les hypothèques quelconques, et qu'on écarte toute disposition de nature à exciter des craintes légitimes sur le sort des capitaux donnés en prêt. Enfin, la durée limitée de l'inscription a pour conséquence d'affranchir les immeubles, par la seule expiration légale de terme, du nombre d'inscriptions, devenues sans objet, dont la maintenance volontaire éprouve des difficultés sérieuses. Sous ce rapport, l'obligation de renouvellement produit des avantages qu'il est convenable de conserver. L'on ne doit jamais négliger les moyens de terminer les affaires sans recourir aux formes judiciaires. La mesure que nous croyons devoir maintenir est donc, par ces motifs, essentiellement favorable au

mineurs, des interdits, des personnes placées dans des établissements d'aliénés et des femmes mariées, conformément aux dispositions contenues aux §§ 1 et 2 de la section première du chap. III, seront dispensés de tout renouvellement jusqu'à l'expiration de l'année qui suivra la cessation de la tutelle, de l'administration provisoire ou la dissolution du mariage.

L'inscription en renouvellement ne vaudra que comme inscription première, si elle ne contient pas l'indication précise de l'inscription renouvelée, mais il ne sera pas nécessaire d'y rappeler les inscriptions précédentes (1).

Art. 91 (2155). Les frais des inscriptions et de leur renouvellement sont à la charge du débiteur,

crédit. — Le projet du gouvernement propose de conserver aux inscriptions leur effet pendant vingt ans. Ce terme a paru trop long, l'expérience ayant démontré que les dispositions de la loi belge du 22 décembre 1828 avaient déjà augmenté notablement le travail et compliqué les recherches des conservateurs des hypothèques. D'autre part, le délai de dix ans, admis par la législation en vigueur, est évidemment trop court. Il est trop facile, dans semblable période, de perdre son droit par un simple oubli ou la faute d'un mandataire. La commission a donc cru devoir adopter un juste milieu et fixer la durée légale de l'inscription au terme de quinze années, qui concilie tous les intérêts et satisfait à toutes les exigences légitimes. Il excède même le terme ordinaire en Belgique des placements hypothécaires. — Mais à quelle époque l'obligation du renouvellement vient-elle à cesser ? en d'autres termes, quel est le moment où l'inscription a produit ses effets ? — Cette question a été l'objet d'une controverse sérieuse entre les auteurs, et la jurisprudence des arrêts sur ce point est loin d'être uniforme. Toutefois, l'on s'accorde assez généralement à reconnaître les principes suivants, qu'adopte la commission : — 1<sup>o</sup> Que l'existence d'une inscription est indispensable, lorsqu'il s'agit d'exercer des droits sur l'immeuble lui-même ; bien que les réclamations des créanciers se soient transformées en un droit sur le prix, vis-à-vis d'un premier acquéreur, l'inscription est une condition essentielle pour pouvoir exercer l'action hypothécaire contre un sous-acquéreur. Celui-ci ne peut être touché d'une inscription périmée au moment de la réalisation de son titre. — 2<sup>o</sup> Qu'une inscription doit exister au moment où il s'agit d'acquiescer un droit au prix, mais ce droit au prix irrévocablement acquis, le renouvellement de l'inscription cesse d'être nécessaire quant à cet objet ; — 3<sup>o</sup> Que, par suite de ce principe, il faut reconnaître qu'en cas d'expropriation forcée, les droits des créanciers sur le prix sont fixés irrévocablement par l'adjudication. — Toutefois, en cas de revente sur folle enchère, si la seconde adjudication est portée à un prix plus élevé que la première, il doit être procédé à un supplément d'ordre, et l'excédant du prix ne peut être attribué qu'aux créanciers qui ont encore une inscription efficace lors de la nouvelle adjudication. — 4<sup>o</sup> Qu'à l'égard des ventes volontaires, le droit irrévocable sur le prix est acquis aux créanciers, par l'expiration du délai de quarante jours dont parle l'art. 106 du projet. Dès ce moment, il s'est formé entre les créanciers et l'acquéreur un véritable contrat qui constitue celui-ci débiteur du prix envers les premiers, la prétention de ceux-ci est convertie en un droit sur une somme d'argent. — En cas de surenchère, c'est à l'époque de l'adjudication ultérieure qu'il faut se référer. — On s'est demandé s'il était possible d'énoncer dans la loi une disposition positive qui tranchât d'une manière précise ces difficultés. — La cour de Limoges, appelée à s'expliquer sur ce point, à l'occasion de la réforme hypothécaire proposée en France, a émis un avis négatif, par des considérations graves que nous croyons devoir transcrire textuellement : — « Le Code piemontais a cru devoir fixer l'époque où l'inscription hypothécaire serait à couvert de la préemption. Il a décidé qu'elle n'a plus besoin de renouvellement lorsque l'immeuble a été vendu judiciairement, lorsque, après la

s'il n'y a stipulation contraire ; l'avance en est faite par l'inscrivant, si ce n'est quant aux hypothèques légales, pour l'inscription desquelles le conservateur a son recours contre le débiteur.

Les frais de la transcription sont à la charge de l'acquéreur (2).

## CHAPITRE V.

### DE LA RADIATION ET RÉDUCTION DES INSCRIPTIONS.

Art. 92 (2157). Les inscriptions sont rayées ou réduites du consentement des parties intéressées et ayant capacité à cet effet, ou en vertu d'un jugement en dernier ressort ou passé en force de chose jugée (3).

« vente volontaire et l'expiration du délai de surenchère, « le prix de l'immeuble se trouve définitivement fixé, ou « lorsqu'il s'est introduit une instance générale de discussion. Mais cette disposition est loin de résoudre toutes « les difficultés que renferme notre question : ces difficultés « exigent des solutions nombreuses, comme les divers intérêts et les divers cas qui s'y réfèrent. — Il faudrait avoir « égard, par exemple, à la possibilité de l'annulation sur « appel, sur pourvoi en cassation ou sur requête civile. Il « serait nécessaire de prévoir une consignation du prix ou « le non-paiement des bordereaux de collocation et une « poursuite sur folle enchère. — Sur les cas de ventes volontaires, viendrait une multitude d'occurrences diverses. « La notification aux créanciers inscrits ou ayant une hypothèque légale peut être vicieuse en tout ou en partie, « et chaque créancier ne peut s'en assurer pour savoir s'il « doit renouveler ou négliger son inscription. Le bien « peut être revendu à un sous-acquéreur avant la conclusion de l'ordre, et le sous-acquéreur doit, à son tour, « notifier aux seuls créanciers qu'il trouvera légalement « inscrits. Un ordre ouvert peut être annulé, négligé ou « même perdu, en sorte que la production à cet ordre ne « puisse suppléer un renouvellement d'inscription. — « Enfin, dans tous les cas il faudrait toujours distinguer « l'intérêt du tiers acquéreur et l'intérêt des créanciers, « l'inscription pouvant avoir produit son effet à l'égard de « l'un sans l'avoir produit à l'égard des autres. Le Code « civil laisse toutes les décisions dans le domaine de l'interprétation et de l'application de la loi selon les espèces. « — La cour pense qu'on ne saurait rien faire de plus, « qu'aucune disposition législative ne saurait satisfaire « à tout sur le point dont il s'agit et qu'une disposition insuffisante serait moins propre à éclairer les tribunaux « qu'à les jeter dans l'erreur en les livrant à la maxime « si périlleuse : *qui de uno dicit de altero negat*. » — Ces motifs ont déterminé la commission à n'énoncer dans la loi aucun principe absolu, parce qu'il lui a paru impossible d'embrasser, dans une disposition, toutes les difficultés de la question, la solution de celle-ci dépendant de circonstances variables qu'il est impossible au législateur de prévoir ; il est préférable de se rapporter à la prudence des juges qui prendront pour point de départ les bases ci-dessus établies et qui sont conformes aux véritables principes sur la matière. » (Rapport à la chambre.)

(1) La commission a cru devoir exiger une formalité spéciale pour le renouvellement des inscriptions. — L'inscription en renouvellement devra contenir l'indication précise de l'inscription renouvelée. L'intérêt des tiers réclame cette précaution qui a pour objet d'informer les intéressés du rang de l'hypothèque inscrite et ainsi de prévenir toute erreur. » (Rapport à la chambre.)

(2) « Cet article est entièrement conforme à l'art. 2155 du Code civil. Seulement, comme la transcription a été remplacée par la réalisation, le § 2 a subi, sous ce rapport, une modification. La réalisation étant le complément de la vente et une formalité essentielle pour transférer la propriété, les frais en résultant sont, comme frais de vente à charge de l'acquéreur (art. 1895 du Code civil). » (Rapport à la chambre.)

(3) « Le § 1<sup>er</sup> est conforme à l'art. 2157 du Code civil ;

Le cessionnaire d'une créance hypothécaire ne peut consentir de radiation ou de réduction, si la cession ne résulte d'actes énoncés dans l'art. 2.

Le mandat à l'effet de rayer ou de réduire doit être exprès et authentique.

Art. 93 (2158). Ceux qui requièrent la radiation ou la réduction déposent, au bureau du conservateur, soit l'expédition de l'acte authentique ou l'acte en brevet, portant consentement, soit l'expédition du jugement (1).

Un extrait littéral de l'acte authentique suffit, lorsqu'il y est déclaré, par le notaire qui l'a délivré, que l'acte ne contient ni conditions ni réserves (2).

Les actes de consentement à radiation ou réduction, passés en pays étrangers: ne sont exécutoires en Belgique qu'après avoir été visés par le président du tribunal de la situation des biens, qui vérifiera leur authenticité, ainsi qu'il est dit en l'art. 77 (3).

Art. 94 (2159). La demande en radiation ou en réduction, par action principale (4), sera portée, sans préliminaire de conciliation, devant le tribunal dans le ressort duquel l'inscription a été prise.

Cependant la convention faite par le créancier et le débiteur de porter, en cas de contestation, la

demande à un tribunal qu'ils auraient désigné, recevra son exécution entre eux.

Les actions auxquelles les inscriptions peuvent donner lieu contre les créanciers seront intentées par exploits faits à leur personne, ou au dernier des domiciles élus sur le registre; et ce, non-obstant le décès, soit des créanciers, soit de ceux chez lesquels ils auront fait élection de domicile (5).

Art. 95 (2160). La radiation doit être ordonnée par les tribunaux lorsque l'inscription a été faite sans être fondée ni sur la loi, ni sur un titre, ou lorsqu'elle l'a été en vertu d'un titre, soit irrégulier, soit éteint ou soldé, ou lorsque les droits de privilège ou d'hypothèque sont effacés par les voies légales.

## CHAPITRE VI.

### DE L'EFFET DES PRIVILÈGES ET HYPOTHÈQUES CONTRE LES TIERS DÉTENTEURS.

Art. 96 (2166). Les créanciers, ayant privilège ou hypothèque inscrits sur un immeuble, le suivent dans quelques mains qu'il passe, pour être colloqués et payés suivant l'ordre de leurs créances ou inscriptions (6).

Art. 97 (2167). Si le tiers détenteur ne remplit

pour le surplus, le projet a cru nécessaire d'exiger un titre authentique de cession pour que le cessionnaire puisse consentir la radiation ou la réduction d'une inscription. Cette disposition est la conséquence des principes que nous avons déjà développés; dans l'intérêt du crédit, la propriété d'une créance hypothécaire et le droit d'en disposer doivent être certains, ils doivent présenter ce caractère aux yeux des tiers: or, il n'en serait pas ainsi, si tout était abandonné aux incertitudes d'une vérification d'écritures. Ces considérations démontrent également la nécessité d'un mandat authentique à l'effet de rayer ou de réduire. » (Rapport à la chambre.)

(1) « Cette disposition a pour objet de faciliter les radiations et d'en diminuer les frais. C'est pour atteindre ce but qu'il suffira désormais de déposer, au bureau du conservateur, l'acte en brevet portant consentement. Cet acte, étant authentique, présente les garanties nécessaires; il est, du reste, retenu par le conservateur. » (Rapport à la chambre.)

(2) « Le second paragraphe simplifie aussi la marche pour arriver à la même fin. Une expédition de l'acte authentique entier ne sera plus nécessaire; la radiation pourra être opérée sur un simple extrait de l'acte, pourvu que celui-ci ne contienne ni condition, ni réserve, ce qui résulte de l'attestation du notaire lui-même. » (Rapport à la chambre.)

(3) « Enfin, les actes passés à l'étranger sont maintenant quant à la validité de la stipulation qu'ils renferment; seulement la justice nationale intervient pour s'assurer si, effectivement, le document produit a été passé avec les formalités nécessaires pour son authenticité. » (Rapport à la chambre.)

(4) « Pour énoncer d'une manière plus précise les règles de compétence tracées par le Code, la commission propose de déclarer que la radiation ou la réduction, demandées par action principale, sera soumise au tribunal de la situation des biens. Ainsi, c'est à ce tribunal qu'il faudra s'adresser si l'inscription n'est fondée ni sur la loi, ni sur un titre, ou si la créance est éteinte, et que l'extinction ne soit pas contestée. — Mais si le titre même est attaqué, si la libération est née, alors la demande en radiation n'est qu'incidente, et doit être portée devant le tribunal compétent pour juger au fond. » (Rapport de la commission spéciale.)

« Ce n'est que la radiation demandée par action principale qui est portée devant le tribunal dans le ressort duquel l'inscription a été prise; mais si la demande en radiation n'est qu'incidente, c'est le tribunal appelé à juger le fond qui reste compétent. Telle est l'explication que donne de cette disposition l'exposé des motifs; votre commission y adhère; elle adopte également les autres paragraphes de l'article. » (Rapport au sénat.)

(5) « La dernière disposition a fait naître la question de savoir si le jugement qui ordonne la radiation ou la réduction d'une inscription, peut être signifié au domicile élu de la partie condamnée, ou bien s'il doit l'être au domicile réel: en un mot, le troisième paragraphe de notre article s'applique-t-il même aux actes relatifs à l'exécution du jugement obtenu? — La commission entend l'article en ce sens que le domicile élu remplace le domicile réel, pour tout ce qui concerne l'inscription. Or, le jugement rendu est certainement l'un des actes qui se rattachent à cette inscription. La loi, d'ailleurs, prescrit une élection de domicile, afin d'imprimer une marche plus rapide aux actions auxquelles l'inscription peut donner lieu. Or, forcer le demandeur en radiation à signifier, au domicile réel de la partie qui rés. de peut-être en pays lointain, la décision qui ordonne que l'inscription soit rayée, c'est précisément faire naître les inconvénients que notre disposition entend prévenir. — On ne peut donner un autre sens à l'article que nous commentons, lorsqu'on remarque que l'action s'exerce contre la personne dénommée dans l'inscription, alors même qu'elle est décédée. Il est dès lors évident que l'exécution du jugement doit se poursuivre de la même manière, ce qui ne peut se concevoir que dans le système que nous venons d'exposer. » (Rapport à la chambre.)

(6) M. JACOUS: « Je trouve que dans le chap. VI on se tient trop religieusement dans les termes du Code civil, quoiqu'on s'en soit écarté dans d'autres parties de la loi. En présence du système du Code civil qui permettait aux créanciers de prendre inscription sur des immeubles vendus pendant les quinze jours qui suivent la transcription de l'acte de vente, la radiation du Code civil pouvait être bonne. Mais puisqu'on abandonne ce système, puisque l'on ne veut plus que les créanciers puissent faire inscrire leurs hypothèques sur des biens vendus, postérieurement à la transcription de l'acte de vente, je crois qu'il faut le dire d'une manière

pas les formalités qui seront ci-après établies pour purger sa propriété, il demeure, par l'effet seul des inscriptions, obligé, comme détenteur, à toutes les dettes hypothécaires, et jouit des termes et délais accordés au débiteur originaire.

Art. 98 (2168). Le tiers détenteur est tenu, dans le même cas, de délaisser l'immeuble hypothéqué sans réserve, sinon de payer tous les intérêts et capitaux exigibles, à quelque somme qu'ils puissent monter (1).

Art. 99 (2169). Faute par le tiers détenteur de satisfaire pleinement à l'une de ses obligations, chaque créancier hypothécaire a droit de faire vendre sur lui l'immeuble hypothéqué, trente jours après commandement fait au débiteur originaire, et sommation faite au tiers détenteur de payer la dette exigible ou de délaisser l'héritage.

Art. 100 (2172). Quant au délaissement par hypothèque, il peut être fait par tous les tiers détenteurs qui ne sont pas personnellement obligés à la dette et qui ont la capacité d'aliéner.

Art. 101 (2175). Il peut l'être même après que le tiers détenteur a reconnu l'obligation ou subi condamnation en cette qualité seulement. Le délaissement n'empêche pas que, jusqu'à l'adjudication, le tiers détenteur ne puisse reprendre l'immeuble, en payant toute la dette et les frais.

claire dans le chap. VI qui traite de l'effet des privilèges et hypothèques contre les tiers détenteurs, et qu'il ne faut pas renvoyer cette disposition au chap. VIII qui traite de la purge. — Je demande donc qu'on inscrive dans l'art. 96 la disposition qui se trouve dans la 3<sup>e</sup> partie de l'art. 442; car il peut arriver, il arrivera même souvent qu'un acquéreur, ne trouvant pas d'inscription prise au moment de la transcription de son titre d'acquisition, ne sera pas dans le cas de recourir aux formalités coûteuses de sa purge, et qu'ainsi le chap. VIII pourrait ne pas lui paraître applicable. — Si l'on ne dit pas au chap. VI que l'inscription prise après la transcription du titre d'acquisition sera inopérante à l'égard du tiers détenteur, il pourra arriver quelques procès qu'il faut éviter. — Je propose donc d'ajouter à l'art. 88 la disposition suivante. — « Toute inscription prise sur les précédents propriétaires, postérieurement à la transcription du titre du tiers détenteur, est sans effet contre ce dernier. »

M. LE MINISTRE DE LA JUSTICE : « Le but de l'amendement de l'honorable M. Jacques est, je pense, de faire abroger deux articles du Code de procédure civile. Je pense que la place de cette disposition n'est ni au chap. VI, qui traite de l'effet des privilèges et hypothèques contre les tiers détenteurs, ni au chap. VIII qui parle du mode de purger les propriétés des privilèges et hypothèques, mais qu'il serait mieux placé au chap. I<sup>er</sup> où l'on parle de la nécessité et des effets de la transcription. — Je pense qu'on pourrait voter l'art. 442, sauf, au second vote, à le placer au chapitre I<sup>er</sup>. C'est aussi, si je ne me trompe, la place qu'il occupe dans la loi française. »

M. LEBLANC : « Il est évident pour moi que l'amendement de l'honorable M. Jacques est complètement inutile, parce que le principe qu'il renferme résulte de toute l'économie de la loi. L'acquéreur devient propriétaire vis-à-vis des tiers au moyen de la transcription. Dès lors la propriété pleine et entière lui est transférée irrévocablement du moment qu'il n'existe aucune inscription. Voilà ce qui résulte du principe fondamental de la loi. — Il faudrait une disposition formelle pour établir la faculté de prendre inscription après la transcription. C'est ce qu'avait fait l'art. 854 du Code de procédure civile; or, par cela seul que nous n'inscrivons pas semblable disposition dans le projet, il a ensuit que nous y dérogeons et que nous maintenons

Art. 102 (2174). Le délaissement par hypothèque se fait au greffe du tribunal de la situation des biens, et il en est donné acte par ce tribunal.

Sur la pétition du plus diligent des intéressés, il est créé à l'immeuble délaissé un curateur sur lequel la vente de l'immeuble est poursuivie dans les formes prescrites pour les expropriations.

Art. 103 (2175). Les détériorations qui procèdent du fait ou de la négligence du tiers détenteur, au préjudice des créanciers hypothécaires ou privilégiés, donnent lieu contre lui à une action en indemnité; mais il ne peut répéter ses impenses et améliorations que jusqu'à concurrence de la plus-value résultant de l'amélioration.

Art. 104 (2176). Les fruits de l'immeuble hypothéqué ne sont dus par le tiers détenteur qu'à compter du jour de la sommation de délaisser ou de payer; et, si les poursuites commencées ont été abandonnées pendant trois ans, à compter de la nouvelle sommation qui sera faite (2).

Art. 105 (2177). Les servitudes et droits réels, que le tiers détenteur avait sur l'immeuble avant sa possession, renaissent après le délaissement ou après l'adjudication faite sur lui.

Ses créanciers personnels, après tous ceux qui sont inscrits sur les précédents propriétaires,

le principe général assurant à la propriété son caractère irrévocable au moyen de la transcription. Il est évident, en effet, qu'une inscription postérieure à cette formalité frapperait un immeuble qui n'appartient plus au cédant. — Mais il y a plus, l'art. 442 porte : « Toute inscription prise postérieurement sur les précédents propriétaires est « inopérante. » Voilà le principe formel que nous substituons à celui énoncé en l'art. 854 du Code de procédure, et la classification de cette disposition a lieu d'après le Code, c'est-à-dire que nous inscrivons le principe contraire dans le titre où il est question de la surenchère. — Je prie M. le ministre de la justice d'examiner la question avant le second vote; mais, à mon avis, l'amendement de M. Jacques est inutile, parce que le principe qui y est écrit découle non seulement de l'art. 442 du projet, mais de l'ensemble des dispositions de la loi en discussion, et que, sans une disposition formelle, l'on ne peut concevoir l'idée de considérer comme valable une inscription prise contre un individu qui a cessé d'être propriétaire, comme il est impossible de prétendre que l'acquéreur qui a acquis une propriété irrévocable par la transcription puisse voir son droit atteint par une inscription postérieure. — En tout cas, comme l'amendement porterait sur des dispositions déjà votées, nous n'avons pas à nous en occuper en ce moment. »

M. JACQUES : « Puisque M. le ministre de la justice annonce l'intention d'examiner d'ici au second vote s'il n'y a pas lieu de placer cette disposition dans un autre article de la loi, je n'insiste pas en ce moment. J'examinerai aussi, d'ici au second vote, ce qu'il y a lieu de faire. » (Séance du 41 février 1851.) — Voy. art. 442.

(1) « Cette disposition corrige ce que la rédaction de l'art. 2168 du Code présente de défectueux. L'action hypothécaire ne peut avoir pour objet que le délaissement de l'immeuble. Le paiement de la dette est une simple faculté, pour le détenteur, faculté bien distincte de l'objet même de l'action appartenant au créancier. » (Rapport à la chambre.)

(2) « Cet article est, sauf un léger changement, la reproduction de l'art. 2176 du Code civil. Le changement consiste à mettre la rédaction en harmonie avec le principe consacré plus particulièrement dans l'art. 98 relatif au délaissement. » (Rapport à la chambre.)

exercer leur hypothèque, à leur rang, sur le bien délaissé ou adjugé.

Art. 106 (2178). Le tiers détenteur qui a payé la dette hypothécaire, ou délaissé l'immeuble hypothéqué, ou subi l'expropriation de cet immeuble, a son recours, tel que de droit, contre le débiteur principal (1).

Art. 107 (2179). Le tiers détenteur qui veut purger sa propriété, en payant le prix, observe les formalités qui sont établies dans le chap. VIII ci-après.

## CHAPITRE VII.

### DE L'EXTINCTION DES PRIVILÈGES ET HYPOTHÈQUES.

Art. 108 (2180). Les privilèges et hypothèques s'éteignent (2) :

(1) « C'est la disposition de l'art. 2178 du Code civil, rendue plus générale en donnant au tiers détenteur un recours moins limité. » (Rapport au sénat.)

(2) « L'art. 2180 du Code civil contient une énumération peu exacte des modes d'extinction des privilèges et hypothèques. Évidemment on avait omis les jugements accueillant les demandes en réduction des inscriptions requises du chef d'hypothèques légales ou judiciaires. Le projet remplit la lacune existante sous le régime actuel — Une modification plus importante est apportée à la législation en vigueur. Aux termes de l'art. 2180, le tiers détenteur qui possède un immeuble avec titre et bonne foi, prescrit les hypothèques qui le grèvent par une possession de dix ou de vingt années, selon les distinctions établies par l'art. 2365.

— Cet état de choses peut donner lieu à de graves inconvénients. Le créancier qui a reçu, pendant dix ans, les intérêts de son débiteur et qui était autorisé à croire sa créance en sûreté, peut se voir privé de sa garantie, par suite d'une possession assez courte d'un tiers détenteur, à qui il avait de justes motifs de ne pas s'adresser, tant que son débiteur acquittait exactement les annuités du capital. — Ces considérations étaient si puissantes, qu'elles ont engagé le conseil de Brabant à considérer comme imprescriptible l'action hypothécaire, aussi longtemps que le débiteur principal remplissait ses obligations. — D'un autre côté, en présence du système de large publicité admis par le projet, tout tiers détenteur doit être réputé avoir connaissance des droits hypothécaires affectant l'immeuble qu'il a acquis, et dès lors il ne saurait avoir la bonne foi légale nécessaire pour la prescription décennale. — Aux termes de la loi 109, D. g., de *verborum significatione*, l'acquéreur n'est réputé de bonne foi que s'il a ignoré que la chose appartenait à autrui. L'art. 550 du Code civil est écrit dans le même esprit. Or, sous un régime où l'on ne néglige rien pour faire connaître aux tiers, au moyen de l'inscription, les hypothèques existantes, on ne peut évidemment se prévaloir de quelque ignorance à cet égard. — Le registre du conservateur des hypothèques, qui révèle les inscriptions au premier venu, est un document public, réputé connu de tous, et, sous ce rapport, le tiers détenteur est constitué en état de mauvaise foi légale, qui ne lui permet d'invoquer que la seule prescription trentenaire. — Cette prescription prendra cours à partir de l'époque à laquelle le tiers détenteur a pris possession de l'immeuble. La prescription de l'hypothèque est mise sur la même ligne que celle de la propriété. Indépendamment d'un titre, la prescription trentenaire ne saurait être subordonnée à la réalisation. Le tiers détenteur qui possède un immeuble pendant trente années prescrit la propriété et, par une conséquence nécessaire, toute action hypothécaire qui peut la frapper. — Le projet

1<sup>o</sup> Par l'extinction de l'obligation principale;

2<sup>o</sup> Par la renonciation du créancier;

3<sup>o</sup> Par l'effet des jugements, dans les cas prévus par les §§ 1 et 2 de la première section du chapitre III;

4<sup>o</sup> Par l'accomplissement des formalités et conditions prescrites aux tiers détenteurs pour purger les biens par eux acquis;

5<sup>o</sup> Par la prescription;

La prescription est acquise au débiteur, quant aux biens qui sont dans ses mains, par le temps fixé pour la prescription des actions qui donnent l'hypothèque ou le privilège.

Elle n'est acquise au tiers détenteur que par le temps requis pour la prescription la plus longue des droits immobiliers.

Les inscriptions prises par le créancier n'in-

astreint le tiers détenteur à fournir à ses frais, au créancier, un titre reconnaissant du droit de ce dernier, du moment que l'acte d'acquisition a été réalisé. Cette disposition paraît nécessaire, afin que l'identité de l'immeuble frappé de l'hypothèque soit bien constatée. Le système de spécialité admis par la loi justifie cette prescription. D'ailleurs, la détermination d'un immeuble hypothéqué impose au possesseur une obligation réelle : elle le frappe d'une dette hypothécaire. Il est naturel dès lors qu'à l'instar du débiteur dans le cas de l'art. 2363 du Code civil, le tiers détenteur fournisse un titre reconnaissant de l'obligation et destiné à en assurer l'exécution : de plus, obligé naturellement à un acte qui entretienne l'obligation et l'empêche de périr, il sera tenu de renouveler sa reconnaissance, à l'expiration du délai énoncé en l'art. 2363 du Code civil, et c'est ce que décrète également notre disposition qui est appuyée sur les vrais principes en cette matière. Le créancier hypothécaire acquiert ainsi un moyen facile d'interrompre la prescription trentenaire, vis-à-vis du possesseur de l'immeuble affecté à sa créance, et les difficultés que faisait naître la législation en vigueur relativement à l'action en déclaration d'hypothèque viennent à cesser. — Nous avons admis le principe que l'inscription prise par le créancier n'interrompt pas le cours de la prescription établie par la loi, en faveur du débiteur et du tiers détenteur. En effet, c'est là un acte qui ne touche pas ceux-ci directement; l'action, soit personnelle, soit hypothécaire, n'est pas mise en mouvement par l'inscription, et l'on ne conçoit une interruption réelle que par l'un des modes de poursuite énoncés aux art. 2244 et suivants du Code civil. » (Rapport à la chambre.)

« L'art. 2080 du Code civil est complété par la disposition de notre article, qui range au nombre des causes d'extinction des hypothèques les jugements et la faillite. — Une modification importante consiste dans la fixation du temps requis pour la prescription de l'hypothèque, quant aux biens qui sont dans la main d'un tiers détenteur. D'après le Code, cette prescription était acquise par le temps réglé pour la prescription de la propriété; il en résultait qu'au bout de dix ans un acquéreur avec titre et bonne foi pouvait, dans certains cas, prescrire l'hypothèque, et que le créancier, sans défiance, étant régulièrement payé par son débiteur personnel, perdait son droit hypothécaire. Cette criante injustice est redressée par le projet; désormais le tiers détenteur ne pourra plus invoquer que la seule prescription trentenaire. — Enfin la loi assure encore les droits du créancier en l'autorisant à demander au tiers détenteur un titre reconnaissant à dater de la transcription de son acquisition, et un titre nouvel vingt huit ans après la date de ce titre. — On ne peut qu'applaudir à ces sages précautions. » (Rapport au sénat.)

\* STOCKMANS, Decis. 82. L'ancienne université de Louvain s'cartait de cette doctrine en admettant, toutefois, contre l'action du créancier la seule prescription trentenaire. MAURISSENS, ad 60 libros Digest., t. III, p. 354 et 355.

\*\* C'est le cas d'appliquer la règle *magna negligentia*

*culpa est, magna culpa dolus est.* (L. 226, Dig. de verbor. signif.) *Lata culpa finis est non intelligere id quod omnes intelligunt.* (L. 215, § 2, et L. 325 eodem.) On connaît, du reste, le principe : *Supina ignorantia scientie equiparatur*, et l'adage : *Lata culpa dolo equiparatur.*

terrompent pas le cours de la prescription établie par la loi en faveur du débiteur ou du tiers détenteur, mais ce dernier peut être contraint de fournir, à ses frais, un titre récognitif de l'hypothèque, à dater de la transcription de son acquisition. Vingt-huit ans après la date de ce titre, il est tenu de le renouveler, s'il possède encore l'immeuble hypothéqué;

6<sup>o</sup> Par la cause énoncée au § 2 de l'art. 82.

## CHAPITRE VIII.

### DU MODE DE PURGER LES PROPRIÉTÉS DES PRIVILÈGES ET HYPOTHÈQUES.

Art. 109 (2182). Le cédant ne transmet à l'acquéreur que la propriété et les droits qu'il avait lui-même sur la chose cédée : il les transmet sous l'affectation des mêmes privilèges et hypothèques dont il était chargé (1).

Art. 110 (2183). Si le nouveau propriétaire veut se garantir de l'effet des poursuites autorisées dans le chap. VI qui précède, il est tenu, soit avant les poursuites, soit dans les trente jours au plus tard à compter de la première sommation

qui lui est faite, de notifier aux créanciers, aux domiciles par eux élus dans les inscriptions (2) :

1<sup>o</sup> La date de son titre, s'il est authentique, ou celle de l'acte notarié ou du jugement portant reconnaissance de l'acte sous seing privé ; le nom et la résidence du notaire qui a reçu l'acte, ou bien le tribunal qui a rendu le jugement ; la désignation des parties ; l'indication précise des immeubles ; le prix et les charges faisant partie du prix de la vente ; l'évaluation de ces charges, celle du prix même s'il consiste en une rente viagère ou en toute obligation autre que celle de payer un capital fixe, enfin l'évaluation de la chose, si elle a été donnée ou cédée à tout autre titre qu'à celui de vente (3) ;

2<sup>o</sup> Indication de la date, du volume et du numéro de la transcription ;

3<sup>o</sup> Un tableau sur trois colonnes, dont la première contiendra la date des hypothèques et celle des inscriptions, ainsi que l'indication du volume et du numéro de ces inscriptions ; la seconde, le nom des créanciers ; et la troisième, le montant des créances inscrites (4).

Art. 111. Le nouveau propriétaire ne pourra

(1) « La commission adopte la rédaction du gouvernement qui apporte un changement à l'art. 2182 du Code civil. Celui-ci ne désigne que le vendeur, tandis que le principe consacré par la disposition doit nécessairement s'appliquer à tout cédant, notamment au donateur, à l'échangiste, etc. » (Rapport à la chambre.)

« L'art. 2182 du Code civil était incomplet, il ne parlait que du vendeur ; l'art. 109 comble cette lacune en se servant du terme plus général le cédant. » (Rapport au sénat.)

(2) « Le projet du gouvernement a maintenu la purge hypothécaire, et nous pensons que c'est avec raison. Cette mesure a d'abord l'avantage incontestable de rendre plus facile la circulation des propriétés. Sans elle, il serait impossible de tirer parti d'un immeuble grevé de charges excédant sa valeur. Cet immeuble serait, pour ainsi dire, placé hors du commerce, et le détenteur qui serait exposé à en être dépossédé d'un moment à l'autre se garderait bien d'y donner les soins que son entretien exige. — Les propriétés rurales, par exemple, seraient complètement négligées, au grand détriment des créanciers hypothécaires. — D'autre part, la purge ne porte préjudice à qui que ce soit. Quo peuvent, en effet, demander avec justice les créanciers inscrits, si ce n'est que le bien frappé de leur hypothèque soit porté à son véritable prix, dont la répartition se fasse ensuite entre tous les ayants droit ? Or, la faculté de surenchérir, accordée à tout créancier inscrit, sauvegarde les droits de tous, protège suffisamment tous les intérêts légitimes. — Sans doute la purge donne lieu à certains frais, mais si les créanciers devaient recourir à des voies coercitives, notamment à l'expropriation forcée ou à des poursuites en délaissement, les dépenses seraient bien plus considérables. Sous ce rapport même, nous accorderions la préférence à la purge. — Il faut toutefois s'efforcer de faire disparaître ou au moins d'atténuer certains inconvénients que cette mesure peut présenter. — C'est ce but qu'il a voulu atteindre le gouvernement. Ce sont les mêmes vues qui ont dirigé la commission. » (Rapport à la chambre.)

« Ne pas maintenir la purge, qui a été l'objet de quelques critiques, serait porter atteinte à la circulation et même à la valeur des propriétés ; ce serait en outre attaquer le crédit en entravant les prêts hypothécaires ; nous croyons donc que c'est avec raison que la purge a été conservée, seulement il faut s'efforcer de remédier aux inconvénients du système actuel, et surtout en réduire les frais. — L'article 110 améliore sous ce dernier rapport l'art. 2182 du Code civil, en remplaçant la signification de l'extrait du titre par une notification moins coûteuse, mais qui contient toutes

les indications utiles. — L'article actuel comble la lacune que présentait l'article du Code ; celui-ci n'exigeait l'évaluation qu'en cas de donation ; cette évaluation sera requise désormais à quelque titre que la chose ait été cédée. » (Rapport au sénat.)

« Afin de mettre en harmonie l'article 110 avec l'art. 99, nous avons substitué le délai de trente jours à celui d'un mois ; il est évident, en effet, que la sommation dont parle notre article est bien celle qui est mentionnée dans l'article 99. » (Rapport à la chambre.)

(3) « L'expérience démontrant que la signification de l'extrait du titre d'acquisition peut être une occasion de multiplier les frais sans nécessité, la commission a précisé clairement les énonciations que doit contenir la notification du détenteur qui veut purger ; on fera ainsi disparaître un abus et l'un des inconvénients que présentait la purge. Dans tous les cas, les créanciers peuvent, s'ils le jugent convenable, recourir au texte de la réalisation. — Le Code civil n'exige l'évaluation de la chose qu'en cas de donation ; il y a là évidemment une lacune que tous les auteurs ont signalée. En effet, l'échangiste, le légataire particulier peuvent aussi recourir à la purge ; or il est nécessaire que les créanciers soient mis à même d'exercer la surenchère, et ils ne peuvent l'être, lorsqu'il n'y a pas de prix énoncé en l'acte, qu'on a moyen de l'évaluation de la chose faite par le commissaire. Ce système est entièrement confirmé par l'art. 422 du projet (art. 2193 du Code civil). Le prix de chaque immeuble frappé d'inscriptions particulières et séparées doit être déclaré, dans la notification du nouveau propriétaire, par ventilation du prix total exprimé dans le titre. — Le motif qui a dicté cette disposition, c'est qu'il incombe à celui qui veut dégrever l'immeuble qu'il a acquis, de mettre les créanciers en mesure de surenchérir. Il y a donc même raison pour forcer le nouveau propriétaire à donner une estimation à une propriété dont, mieux que tout autre, il doit connaître la valeur. » (Rapport à la chambre.)

(4) « Le projet exige un tableau sur quatre colonnes, dont la quatrième devrait contenir l'indication du bien spécial que chaque inscription frappe, par rapport aux désignations de la copie de la réalisation. La commission n'a pas maintenu cette disposition qui n'est plus en harmonie avec le système qu'elle a adopté relativement à la réalisation, puisque celle-ci, dans son opinion, doit contenir la transcription du titre entier. En second lieu, cette disposition présente des inconvénients ; elle astreint l'acquéreur à une obligation qui ne lui incombe pas en bonne justice : ce n'est pas lui qui est tenu d'indiquer les immeubles sur les-

faire usage de la faculté accordée par le précédent article, que sous condition de faire la notification prescrite, dans l'année de la transcription du titre d'acquisition (1).

Art. 112. La notification énoncée aux articles précédents ne devra être faite qu'aux créanciers inscrits avant la transcription de l'acte d'acquisition.

Toute inscription prise sur les précédents propriétaires, postérieurement à cette transcription, est inopérante (2).

Art. 113. Le nouveau propriétaire déclarera, par le même acte, qu'il acquittera les dettes et charges hypothécaires jusqu'à concurrence du prix ou de la valeur déclarée, sans déduction aucune au profit du vendeur ou de tout autre (3).

Sauf disposition contraire dans les titres de

créances, il jouira des termes et délais accordés au débiteur originaire et il observera ceux stipulés contre ce dernier.

Les créances non échues, qui ne viennent que pour partie en ordre utile, seront immédiatement exigibles, vis-à-vis du nouveau propriétaire, jusqu'à cette concurrence, et pour le tout à l'égard du débiteur (4).

Art. 114. Si parmi les créanciers se trouve un vendeur ayant à la fois le privilège et l'action résolutoire, il aura quarante jours, à partir de la notification à lui faite, pour opter entre ces deux droits, sous peine d'être déchu de l'action en résolution et de ne pouvoir plus réclamer que son privilège (5).

S'il opte pour la résolution du contrat, il devra, à peine de déchéance, le déclarer au greffe du

quels portent les inscriptions. Il est étranger aux actes intervenus entre le débiteur et les créanciers inscrits; ce sont ces derniers seuls qui ont une connaissance exacte des immeubles qu'ils ont acceptés en hypothèque, et le nouveau propriétaire, qui désigne clairement les propriétés qu'il a acquises, satisfait à ce que l'on peut raisonnablement exiger de lui. » (Rapport à la chambre.)

(1) « On a remplacé les expressions *acquéreur ou donataire*, que contenait le projet, par une dénomination plus générale qui s'applique à tous titres quelconques d'acquisition. — Du reste, la commission se rallie à une disposition qu'elle considère comme une innovation heureuse. Il est juste qu'il ne puisse dépendre du nouveau propriétaire de choisir, à son gré, le moment le plus favorable à ses intérêts pour commencer la purge. D'un autre côté, la mesure que consacre notre disposition a pour conséquence d'attribuer aux créanciers la valeur réelle qu'avaient les immeubles à l'époque de la vente, puisque les devoirs de la purge devront être commencés dans un délai peu éloigné du jour de l'acquisition. — L'obligation imposée, à cet égard, au cessionnaire est aussi de nature à accélérer le dégrèvement des immeubles, qui, sous le régime actuel, éprouve souvent de nombreux retards. — Sous ce rapport, l'article renferme une amélioration importante dont la conséquence sera de favoriser la circulation des propriétés qui ne se vendent que très-difficilement, lorsqu'elles sont grevées de créances dépassant leur valeur. Enfin, elle favorise les créanciers qu'elle met à même de recevoir, dans un bref délai, l'import du prix d'acquisition. — L'intérêt de l'agriculture et de la propriété même exige aussi que la position de l'acquéreur ne reste pas longtemps incertaine, et, à ce point de vue encore, notre disposition qui astreint le tiers détenteur à des diligences présentes des avantages incontestables. » (Rapport à la chambre.)

« La purge est un avantage pour le tiers détenteur, mais cet avantage ne doit pas tourner au détriment des créanciers, et ceux-ci ne doivent pas rester, comme sous le Code, dans l'incertitude, tant qu'il plaira au tiers détenteur de les y maintenir. — L'art. 114 remédie à cet inconvénient en obligeant l'acquéreur à faire la notification prescrite par l'article précédent, dans l'année de la transcription de son titre d'acquisition. » (Rapport au sénat.)

(2) « Cet article est la conséquence du principe en vertu duquel l'acquéreur devient propriétaire irrévocable par la réalisation. Toute hypothèque non inscrite à cette époque est purgée. Il doit en être ainsi d'après la nature des choses. Admettre les créanciers antérieurs à requérir inscription, quinze jours après la transcription, c'est violer les règles fondamentales relatives à la transmission de la propriété, c'est porter atteinte aux principes du droit commun, qui ne permettent pas de considérer comme propriétaire celui qui a cessé d'être par un titre solennel. D'un autre côté, le créancier doit s'imputer les retards et la négligence qu'il a apportés dans l'inscription de son titre, et il n'existe aucun motif sérieux pour engager le législateur à prescrire des mesures insolites afin de venir en aide à un individu peu soigneux de ses intérêts. — Enfin le système que proscrit le projet présente l'inconvénient assez grave

de laisser ignorer au nouveau propriétaire l'état des choses existant lors de son acquisition, tandis que très-souvent ce point est de quelque poids dans les motifs qui le déterminent à conclure la négociation. Le principe de l'art. 334 du Code de procédure est de nature à inspirer des craintes aux acquéreurs et à les éloigner. » (Rapport à la chambre.)

« En présence de cet article disparaît l'art. 354 du Code de procédure civile; les principes de la nouvelle loi devaient nécessairement amener l'abrogation de cette disposition. » (Rapport au sénat.)

(3) « La commission, partageant l'avis du gouvernement, ne pense pas que la purge doive amener la réalisation des engagements contractés par le débiteur, sous le rapport des termes et délais stipulés entre les parties. Le respect des contrats sous ce rapport est de nature à favoriser le crédit, puisque l'acquéreur est autorisé à jouir du délai accordé à son auteur. D'autre part, est-il raisonnable, si le terme de l'obligation a été énoncé en faveur du créancier, d'enlever à celui-ci le bénéfice d'une convention légalement formée? Le créancier ne peut être dépourvu d'un droit acquis, parce qu'il plait au nouveau propriétaire d'user d'une faculté qui lui est accordée par la loi. La purge laisse donc intacts les droits respectifs, et à cet égard la législation en vigueur est améliorée. » (Rapport à la chambre.)

« Le tiers détenteur qui voulait purger devait renoncer au bénéfice des termes stipulés. L'art. 115 ne maintient pas cette rigueur, et avec raison. Les créanciers n'ont droit qu'à une chose, c'est à ne pas avoir leur position empirée; or, elle ne l'est pas dès qu'ils ont l'assurance d'être intégralement payés à l'expiration des termes convenus. » (Rapport au sénat.)

(4) « S'il s'agit de créances non échues, qui ne viennent en ordre utile que pour partie, l'économie des conventions antérieures est dérangée. Il est juste, en ce cas, que la créance devienne exigible. La position du créancier a éprouvé, par le fait direct ou indirect du débiteur, une modification fâcheuse, qui doit nécessairement enlever à ce dernier le bénéfice du terme. La nécessité où se trouve le créancier de recevoir du nouveau propriétaire un paiement partiel justifie cette disposition. » (Rapport à la chambre.)

« Il en est autrement si leur créance entière ne vient pas en ordre utile; alors ils peuvent craindre pour la partie non suffisamment garantie, et il est juste, en compensation, de rendre la créance exigible. C'est l'application du principe de l'art. 4188 du Code civil. » (Rapport au sénat.)

(5) « L'exercice de l'action résolutoire, qui a pour but de faire rentrer l'immeuble entre les mains du vendeur, rendrait la purge inutile; il conviendrait donc de s'assurer si cette action sera exercée avant de laisser continuer les actes nécessaires pour parvenir à la purge; tel est le but de l'art. 114. Le créancier, s'il est vendeur, ayant privilège et action résolutoire, devra opter entre ces deux actions dans un bref délai; faite d'option, il sera déchu de l'action résolutoire, et les résultats de la purge ne pourront plus être compromis. — Votre commission adopte cet article. » (Rapport au sénat.)

tribunal devant lequel l'ordre doit être poursuivi.

La déclaration sera faite dans le délai ci-dessus fixé, et suivie dans les dix jours de la demande en résolution.

A partir du jour où le vendeur aura opté pour l'action résolutoire, la purge sera suspendue et ne pourra être reprise qu'après la renonciation, de la part du vendeur, à l'action résolutoire, ou après le rejet de cette action.

Les dispositions qui précèdent sont applicables au copermutant et au donateur.

Art. 115 (2185). Lorsque le nouveau propriétaire a fait la notification ci-dessus énoncée, dans le délai fixé, tout créancier dont le titre est inscrit peut requérir la mise de l'immeuble aux enchères et adjudications publiques, à la charge :

1<sup>o</sup> Que cette réquisition sera signifiée par huissier (1) au nouveau propriétaire, dans les quarante jours au plus tard de la notification faite à la requête de ce dernier, en y ajoutant un jour par cinq myriamètres de distance entre le domicile élu et le domicile réel du créancier le plus éloigné du tribunal qui doit connaître de l'ordre ;

2<sup>o</sup> Qu'elle contiendra soumission du requérant, ou d'une personne présentée par lui, de porter le prix à un vingtième en sus de celui stipulé dans le contrat, ou déclaré par le nouveau propriétaire. Cette enchère portera sur le prix principal et les charges, sans aucune déduction préjudiciable aux créanciers inscrits. Elle ne devra point porter sur les frais du premier contrat (2) ;

3<sup>o</sup> Que la même signification sera faite, dans le même délai, au précédent propriétaire et au débiteur principal (3) ;

4<sup>o</sup> Que l'original et les copies de ces exploits

seront signés par le créancier requérant ou son fondé de procuration expresse, lequel, en ce cas, est tenu de donner copie de sa procuration. Ils devront aussi être signés, le cas échéant, par le tiers enchérisseur ;

5<sup>o</sup> Que le requérant offrira de donner caution personnelle ou hypothécaire jusqu'à concurrence de vingt-cinq pour cent du prix et des charges ; ou qu'ayant consigné une somme équivalente, il notifiera copie du certificat de consignation.

Le tout à peine de nullité.

Art. 116 (2186). A défaut, par les créanciers, d'avoir requis la mise aux enchères dans les formes et le délai prescrits, la valeur de l'immeuble demeure définitivement fixée au prix stipulé dans le contrat, ou déclaré par le nouveau propriétaire (4).

Les inscriptions qui ne viennent pas en ordre utile sur le prix seront rayées pour la partie qui l'excédera, par suite de l'ordre amiable ou judiciaire dressé conformément aux lois de la procédure.

Le nouveau propriétaire se libérera des privilèges et hypothèques, soit en payant aux créanciers en ordre utile l'import des créances exigibles ou de celles qu'il lui est facultatif d'acquitter, soit en consignant le prix jusqu'à concurrence de ces créances (5).

Il reste soumis aux privilèges et hypothèques venant en ordre utile, à raison des créances non exigibles dont il ne voudrait ou ne pourrait se libérer.

Art. 117 (2187). En cas de revente par suite de surenchère, elle aura lieu suivant les formes établies par le Code de procédure civile.

(1) « La commission apporte quelques changements au projet du gouvernement. Elle ne pense pas que la signification de l'exploit doive nécessairement se faire par huissier *audientier*. Elle considère pareille formalité comme une superfluité; tout huissier en général, même non délégué spécialement, doit pouvoir notifier semblable exploit; il faut se garder de multiplier les formes de la procédure sans une nécessité bien constatée. » (Rapport à la chambre.)

(2) « La commission applaudit aux changements que subira l'art. 2185 du Code civil. Le projet accorde de plus grandes facilités pour l'exercice du droit de surenchère, tout en ne perdant pas de vue les intérêts des propriétaires fonciers. C'est ainsi qu'un créancier peu fortuné pourra présenter un tiers solvable comme surenchérisseur; une caution personnelle ou hypothécaire est admise; enfin on n'exige caution que jusqu'à concurrence du quart du prix et des charges. Sous ce dernier rapport, on a critiqué à juste titre, le Code civil qui, en ordonnant que caution fût donnée pour le prix entier, rendait la surenchère très-difficile. C'était aller au delà des exigences légitimes. Le surenchérisseur ne doit fournir caution que jusqu'à concurrence du préjudice que peuvent éprouver les créanciers inscrits par l'inexécution des obligations résultant de la mise aux enchères. — Or, évaluer les dommages intérêts de ce chef à 25 pour cent du prix, c'est évidemment les arbitrer équitablement, de manière à sauvegarder les droits de tous. — N'oublions pas qu'il est juste d'assurer aux créanciers la valeur entière de leur gage, et que, sous ce rapport, la loi leur doit une protection spéciale. — L'acquéreur lui-même ne peut se plaindre du nouveau système,

alors que la mise aux enchères impose à celui qui croit devoir la requérir, l'obligation de porter le prix à un vingtième en sus, et de rembourser des frais importants, ce qui garantit suffisamment que l'acquéreur ne sera dépourvu de la propriété que dans le cas où il existera une différence assez notable entre le prix énoncé dans l'acte et la valeur réelle de l'immeuble. » (Rapport à la chambre.)

(3) « Les modifications apportées à l'art. 2185 ont reçu l'approbation de la commission. — La commission pense toutefois qu'il faut ajouter au n<sup>o</sup> 3 les mots *débiteur principal*, qui se trouvent dans l'art. 2185. Le précédent propriétaire peut en effet ne pas être le débiteur principal, et pourtant celui-ci doit nécessairement être informé des intentions de l'acquéreur qui veut procéder à la purge. » (Rapport au sénat.)

(4) « Si la mise aux enchères n'a pas été poursuivie ou si la surenchère est déclarée nulle, le nouveau propriétaire conserve l'immeuble pour le prix stipulé au contrat ou la valeur déclarée. — Il est entendu, toutefois, que s'il était établi qu'une portion du prix eût été dissimulée dans l'acte, les créanciers seraient toujours recevables à faire valoir leurs droits à cet égard. L'article que nous commentons n'est relatif qu'à l'action hypothécaire, il n'a rien de commun avec le droit conféré aux créanciers, par les lois générales, d'attaquer tous actes faits en fraude de leurs droits. — Dans toutes les hypothèses, le dol et la fraude sont exceptés des règles ordinaires du droit, et donnent lieu à des actions spéciales. » (Rapport à la chambre.)

(5) « Les deux derniers paragraphes de l'article sont une conséquence des principes admis par l'art. 115. » (Rapport à la chambre.)

Art. 118 (2188). L'adjudicataire est tenu, au delà du prix de son adjudication, de restituer à l'acquéreur ou au donataire dépossédé les frais et loyaux coûts de son contrat, ceux de la transcription sur les registres du conservateur, ceux de notification et ceux faits par lui pour parvenir à la revente (1).

Art. 119 (2189). L'acquéreur ou le donataire qui conserve l'immeuble mis aux enchères, en se rendant dernier enchérisseur, n'est pas tenu de faire transcrire le jugement d'adjudication (2).

Art. 120 (2190). Le désistement du créancier requérant la mise aux enchères ne peut, même quand le créancier payerait le montant de la soumission, empêcher l'adjudication publique, si ce n'est du consentement exprès de tous les autres créanciers hypothécaires, ou si ces derniers, sommés par huissier de poursuivre l'adjudication dans la quinzaine, n'y donnent point suite. En ce cas, l'import de la soumission est acquis aux créanciers dans l'ordre de leurs créances (3).

Art. 121 (2191). L'acquéreur qui se sera rendu adjudicataire aura son recours tel que de droit contre le vendeur, pour le remboursement de ce

qui excède le prix stipulé par son titre, et pour l'intérêt de cet excédant, à compter du jour de chaque paiement (4).

Art. 122 (2192). Dans le cas où le titre du nouveau propriétaire comprendrait des immeubles et des meubles, ou plusieurs immeubles, les uns hypothéqués, les autres non hypothéqués, situés dans le même ou dans divers arrondissements de bureaux, aliénés pour un seul et même prix, ou pour des prix distincts et séparés, soumis ou non à la même exploitation, le prix de chaque immeuble frappé d'inscriptions particulières et séparées sera déclaré dans la notification du nouveau propriétaire, par ventilation, s'il y a lieu, du prix total exprimé dans le titre.

Le créancier surenchérisseur ne pourra, en aucun cas, être contraint d'étendre sa soumission ni sur le mobilier, ni sur d'autres immeubles que ceux qui sont hypothéqués à sa créance et situés dans le même arrondissement; sauf le recours du nouveau propriétaire contre ses auteurs pour l'indemnité du dommage qu'il éprouverait, soit de la division des objets de son acquisition, soit de celle des exploitations (5).

(4) « Les dispositions de l'art. 2188 du Code civil n'expriment pas nettement la pensée du législateur; elles paraissent s'appliquer exclusivement à l'acquéreur ou au donataire. La commission a cru devoir substituer à ces mots les expressions plus générales: *nouveaux propriétaires*. — Notre article oblige l'adjudicataire à restituer au nouveau propriétaire les frais de la notification du titre d'acquisition faite aux créanciers inscrits. On sait que, dans le cas même où il n'y a pas eu de surenchère, le coût de l'extrait des inscriptions et dénominations aux créanciers inscrits est prélevé par privilège sur le prix (art. 777 du Code de procédure). » (Rapport à la chambre.)

(3) La commission de la chambre avait proposé la suppression de l'article par les considérations suivantes: « Cet article n'est que la répétition de l'art. 2189 du Code civil, qui cependant a été l'objet d'une vive critique. La dispense de transcrire paraît bornée à l'acquéreur ou au donataire, qui se rend adjudicataire en définitive. Cependant il est reconnu par les auteurs et la jurisprudence que cette dispense est générale, et que dans l'espèce de l'article en question, la transcription *requise pour parvenir au purgement des hypothèques* est une formalité inutile à l'égard de tous. En conséquence, même sous le régime actuel, l'art. 2189 présente une anomalie qui a souvent été signalée par les jurisconsultes. Sous l'empire de la loi nouvelle, la transcription admise par le Code civil n'étant plus reçue, il est évident que notre article ne peut plus être maintenu. »

Le gouvernement en demanda le maintien, et après un nouvel examen, la commission se rallia à cette proposition.

M. LE BARON D'ANETHAN: « Messieurs, une pétition fait observer que par la disposition de l'art. 119, la perception du droit de transcription, sur l'augmentation de prix, échapperait au trésor. D'après l'art. 119, qui n'est que la reproduction de l'art. 2189 du Code civil, lorsque l'acquéreur conserve l'immeuble mis aux enchères, il ne doit pas faire transcrire l'acte d'adjudication, c'est-à-dire que vis-à-vis des tiers la loi hypothécaire ne stipule rien. — Mais je pense que les dispositions de la loi de 1824 et celles de la loi de 1841 restent applicables en cette matière, et je crois que si M. le ministre de la justice l'entend ainsi, il devra prendre des mesures, car autrement le droit sur l'augmentation de prix échapperait évidemment au trésor. »

M. LE MINISTRE DE LA JUSTICE: « Messieurs, je partage cette manière de voir: l'acquéreur qui conserve l'immeuble mis aux enchères n'est pas tenu de faire opérer la transcription une seconde fois, la propriété ayant été consolidée

sur sa tête, et les tiers ayant été avertis par la première transcription. Mais d'après la loi fiscale, il y a un droit proportionnel à payer par suite de mutations, et par l'article en discussion nous n'entendons pas déroger à cette loi. Nous ne nous occupons de la transcription qu'au point de vue du droit civil. » (Séance du sénat du 24 mai 1851.)

(5) « Le principe de l'art. 2190 du Code civil est maintenu. Le droit de surenchère mis en mouvement profite nécessairement à tous les créanciers hypothécaires. L'immeuble ne peut être adjudgé qu'après une nouvelle enchère au profit commun. Il est naturel dès lors que le désistement du surenchérisseur laisse intacts les droits des autres, qui doivent adhérer tous au désistement, pour que celui-ci puisse empêcher l'adjudication publique. Toutefois, il est souvent difficile, eu égard au grand nombre des créanciers, d'obtenir d'eux un consentement exprès. On a cru en conséquence devoir énoncer que le désistement du surenchérisseur serait considéré comme définitif et de nature à empêcher l'adjudication, si les autres créanciers inscrits, sommés de donner suite à celle-ci dans la quinzaine, restent en retard de la poursuivre. — Cette mise en demeure et l'expiration du délai de quinzaine vaudront forclusion. Cette disposition, de nature à accélérer la purge et la liquidation définitive, a reçu l'assentiment de la commission. — Nous la considérons comme une mesure utile ayant pour résultat de diminuer les frais, résultant de nombre d'actes notariés que devraient passer les créanciers, et de prévenir tous retards dans la distribution du prix. Nous avons pensé que tout huissier quelconque devait pouvoir notifier la sommation, et qu'en cette circonstance encore, il ne faut pas multiplier les formalités. » (Rapport à la chambre.)

« L'addition faite par cet article à l'art. 2190 du Code civil est utile; le consentement à obtenir de tous les créanciers pouvait amener des retards; dès qu'ils sont mis en demeure de se prononcer, ils n'ont pas à se plaindre. — Votre commission est d'avis que la sommation dont parle cet article pourra se faire au domicile élu dans l'inscription; s'il en était autrement, l'article pourrait être inexecutable en ce qui concerne certains créanciers étrangers. » (Rapport au sénat.)

(4) Reproduction de l'art. 2191 du Code civil.

(5) « Cette disposition, qui est la reproduction de l'art. 2192 du Code, est fondée sur un principe dominant la matière; le nouveau propriétaire qui veut purger l'immeuble des charges dont il est grevé doit mettre les créanciers à même d'exercer leur droit de surenchère; par conséquent il est tenu, dans la notification de son titre,

## CHAPITRE IX.

## DE LA PUBLICITÉ DES REGISTRES ET DE LA RESPONSABILITÉ DES CONSERVATEURS.

Art. 123. Si plusieurs titres, soumis à la publicité, ont été présentés le même jour à la conservation des hypothèques, la préférence se détermine d'après le numéro d'ordre sous lequel la remise des titres aura été mentionnée au registre destiné à cet effet, sans préjudice néanmoins de ce qui est prescrit à l'art. 81 (1).

Art. 124. Les conservateurs devront tenir :

1<sup>o</sup> Un registre de dépôts, où seront constatées par numéros d'ordre, et à mesure qu'elles s'effectueront, les remises des titres dont on réquiert l'inscription ou la transcription ;

2<sup>o</sup> Des registres où seront portées les transcriptions ;

3<sup>o</sup> Des registres où seront portées les inscriptions des privilèges et hypothèques et les radiations ou réductions.

Art. 125. Les conservateurs tiendront, en outre, un registre sur papier libre. Ils y porteront par extrait au fur et à mesure de la remise des actes, sous les noms de chaque propriétaire grevé (2), et à la case qui lui est destinée, les inscriptions, radiations et autres actes qui le concernent. Ils indiqueront aussi les registres où chacun des actes est porté, et le numéro sous lequel il est congné.

Art. 126 (2200). Les conservateurs donneront au requérant, s'il le demande, une reconnaissance sur papier timbré, de la remise des actes ou bor-

dereaux destinés à être transcrits ou inscrits. Cette reconnaissance rappellera le numéro du registre sous lequel la remise aura été inscrite (3).

Ils ne pourront opérer les transcriptions et inscriptions sur les registres à ce destinés qu'à la date et dans l'ordre des remises qui leur en auront été faites.

Art. 127 (2196). Les conservateurs des hypothèques sont tenus de délivrer des certificats constatant les mutations et concessions de droits réels, ainsi que les baux consentis par tous individus indiqués dans les réquisitions écrites qui leur sont faites à cette fin.

Ils sont également tenus de délivrer à tout requérant copie des inscriptions ou transcriptions existantes, ou des certificats constatant qu'il n'en existe point.

Art. 128 (2197). Ils sont responsables du préjudice résultant :

1<sup>o</sup> De l'omission, sur leurs registres, des transcriptions d'actes soumis à cette formalité, et des inscriptions requises en leurs bureaux ;

2<sup>o</sup> Du défaut de mention, dans leurs certificats, d'une ou de plusieurs des transcriptions ou inscriptions existantes, à moins que l'erreur ne provienne de désignations insuffisantes qui ne pourraient leur être imputées (4).

Art. 129 (2198). En cas de purge, l'immeuble à l'égard duquel le conservateur aurait omis, dans ses certificats, un ou plusieurs des droits hypothécaires inscrits, en demeure affranchi dans les mains du nouveau possesseur, pourvu que la demande du certificat indique clairement le débiteur à charge duquel les inscriptions ont été prises (5).

d'indiquer clairement le prix ou la valeur de chaque immeuble frappé d'inscriptions particulières et séparées, afin que chacun des créanciers, au nom desquels ces inscriptions spéciales sont requises, puisse demander la mise aux enchères des biens grevés de l'hypothèque. » (Rapport à la chambre.)

Le rapport cité ensuite une espèce qui s'est produite devant la cour de Liège et un arrêt de cette cour en date du 17 mars 1843 (Jur. du XIX<sup>e</sup> siècle, 2<sup>e</sup> partie, p. 401 et suiv.) dont il approuve les principes; le pourvoi dirigé contre cet arrêt a été rejeté par la cour de cassation de Belgique, le 6 mars 1847.

Le rapporteur fait remarquer qu'il a cru devoir insister sur ces décisions, parce qu'elles présentent, à son avis, la véritable interprétation de l'art. 122 du projet, dont elles font apprécier toute l'importance.

(4) « Cette disposition est rationnelle, la propriété doit nécessairement être attribuée à celui qui a le premier soumis son titre à la réalisation. — C'est dans ce but que l'article suivant prescrit au conservateur de tenir un registre de dépôts où seront constatées, par numéros d'ordre, et à mesure qu'elles s'effectueront, les remises des titres soumis à la réalisation. — La préférence a dû dès lors être fixée d'après le numéro d'ordre sous lequel la remise a été mentionnée en ce registre. — On a cru devoir maintenir, relativement aux inscriptions hypothécaires dans le cas de l'art. 81, un principe qui ne pouvait recevoir son application dans des hypothèques où il était indispensable d'attribuer des droits exclusifs à l'un des intéressés. » (Rapport à la chambre.)

« On ne pouvait pas appliquer au cas de mutation d'immeubles le principe qu'établit l'art. 81 pour les inscrip-

tions hypothécaires. L'acquéreur qui se présente le premier pour faire transcrire son titre doit nécessairement être reconnu par la loi comme seul propriétaire. » (Rapport au sénat.)

(5) « La commission adopte cette rédaction, et elle explique l'article en ce sens que les expressions *chaque propriétaire grevé* comprennent aussi le propriétaire qui figure comme partie dans les actes de transcription. » (Rapport de M. Lelièvre du 27 février 1854.)

« On a demandé la suppression du mot *grevé* après le mot *propriétaire*, parce que, dans les registres des conservateurs, figurent également les actes de ventes et acquisitions. Si l'article s'appliquait aussi aux actes de vente, l'observation serait très-juste; mais si, comme je le crois, l'article n'est fait que pour faciliter la recherche des charges qui grèvent l'immeuble, il convient de maintenir le mot *grevé* dans l'article. » (Observation de M. d'Aethan à la séance du sénat du 31 mai 1854.)

(3) « Cet article est modelé sur l'art. 2200 du Code civil; on s'est borné à y introduire les changements que le nouveau projet rend nécessaires. » (Rapport à la chambre.)

(4) « Sauf les légers changements nécessités par le système du nouveau projet, cet article reproduit la disposition de l'art. 2197 du Code civil. » (Rapport à la chambre.)

(5) « Cet article reproduit, à peu de chose près, la disposition de l'art. 2198 du Code civil. — Le gouvernement propose de s'en écarter. Deux systèmes sont en présence. Lorsque, en cas de purge, une ou plusieurs inscriptions ont été omises dans le certificat du conservateur, qui doit supporter les conséquences de l'omission ? Est-ce le créancier hypothécaire ou bien le nouveau possesseur ? — La commission a pensé devoir opiner en faveur de ce dernier. Ainsi

Néanmoins cette disposition ne préjudicie pas au droit des créanciers omis de requérir la surenchère dans le délai utile, et de se faire colloquer suivant l'ordre qui leur appartient, tant que le prix n'a pas été payé par l'acquéreur ou tant que l'ordre ouvert entre les créanciers n'est pas devenu définitif.

Art. 130 (2199). Dans aucun cas, les conservateurs ne peuvent refuser ni retarder les transcriptions ou inscriptions, ni la délivrance des certificats, sous peine des dommages et intérêts des parties; à l'effet de quoi procès-verbaux des refus ou retards seront, à la diligence des requérants, dressés sur-le-champ, soit par un juge de paix, soit par un huissier ou un notaire (1).

Art. 131 (2201). Tous les registres des conservateurs, à l'exception de celui énoncé en l'art. 125, sont en papier timbré, cotés et parafés à chaque feuillet par premier et dernier, par l'un des juges du tribunal dans le ressort duquel le bureau est établi.

Le registre de dépôt sera arrêté chaque jour comme ceux d'enregistrement des actes (2).

l'exige l'intérêt du crédit foncier. — Il est essentiel que le tiers acquéreur, à qui l'on ne peut adresser aucun reproche, obtienne l'affranchissement complet de l'immeuble par lui possédé, du moment qu'il a saisi à toutes les prescriptions légales. Les motifs d'un ordre élevé qui protègent la circulation des propriétés démontrent qu'il doit en être ainsi. Sans cela, le créancier hypothécaire dont l'inscription aurait été omise, pourrait, après plusieurs années, former des réclamations inattendues, bouleverser des ordres définitivement clos, provoquer des surenchères et produire, dans les transactions les plus solennelles, des perturbations dangereuses. La sécurité des acquisitions les plus légitimes serait troublée et les positions que tout doit rassurer éprouveraient des atteintes fâcheuses. L'intérêt général ne permet pas de consacrer pareil système. Dans l'alternative où l'on se trouve de devoir sacrifier le nouveau possesseur ou le créancier, des raisons d'ordre public militent en faveur du premier. D'ailleurs le créancier ne peut guère ignorer la purge ni l'ouverture de l'ordre. Sous ce rapport il a, pour faire valoir ses droits, des moyens qui échappent au tiers détenteur pour connaître des droits hypothécaires non inscrits. » (Rapport à la chambre.)

« Le projet primitif proposait d'abandonner le principe contenu dans l'art. 2198 du Code civil, de déclarer « que l'immeuble à l'égard duquel le conservateur aurait omis dans ses certificats un ou plusieurs des droits hypothécaires inscrits, ne serait point libéré des charges dans les mains du nouveau possesseur. » — La chambre n'a pas adopté cette innovation, et avec raison. — Il est bon de remarquer, en effet, que l'article n'est applicable qu'en cas de purge; or, dans ce cas, la publicité donnée à la poursuite doit nécessairement éveiller l'attention des créanciers, et les mettre à même de veiller à leurs droits, dont l'exercice leur est même réservé jusqu'à la clôture définitive de l'ordre; s'ils ne sont pas fait connaître en temps utile, ils ne peuvent évidemment inquiéter l'acquéreur qui a payé la totalité du prix aux créanciers qui se sont présentés. » (Rapport au sénat.)

(1) « Cet article est la reproduction presque littérale de l'art. 2199 du Code civil. Seulement il étend à la réalisation une disposition qui, sous le Code, ne s'applique qu'aux inscriptions. » (Rapport à la chambre.)

« Cet article contient toutes les dispositions essentielles de l'art. 2199 du Code civil; seulement il autorise avec raison tous huissiers, même non audienciers, à constater le refus du conservateur, et il n'exige pas que, pour cette opération, un notaire soit accompagné de témoins; la présence du fonctionnaire public seul offre une garantie suffisante. » (Rapport au sénat.)

Art. 132 (2202). Les conservateurs sont tenus de se conformer, dans l'exercice de leurs fonctions, à toutes les dispositions du présent chapitre, à peine d'une amende de cinquante à mille francs pour la première contravention. En cas de récidive, l'amende sera double et la destitution pourra même être prononcée, selon les circonstances, le tout sans préjudice des dommages et intérêts des parties, lesquels seront payés avant l'amende (3).

Art. 133 (2203). Les mentions de dépôts, les inscriptions et les transcriptions sont faites sur les registres de suite, sans aucun blanc ni interligne, à peine, contre le conservateur, de cinq cents à deux mille francs d'amende, et des dommages-intérêts des parties, payables aussi par préférence à l'amende (4).

Art. 134. Le conservateur peut opérer, à ses frais, la rectification des erreurs qu'il aurait commises, en portant sur ses registres, mais seulement à la date courante, une transcription des actes et bordereaux précédée d'une note qui relate la première transcription (5).

(3) « L'art. 2204 du Code civil, que l'art. 131 reproduit en partie, était d'une exécution à peu près impossible, en ce qui concerne la clôture des registres, sur lesquels des transcriptions souvent très-longues doivent être faites. — Dès que le registre des dépôts est arrêté chaque jour, il y a pleine sécurité que les actes seront inscrits à la date de la remise qui en aura été faite et qui sera consignée dans le registre des dépôts. » (Rapport au sénat.)

(4) « Cet article ne fait que reproduire la disposition de l'art. 2203 du Code civil. Il est destiné à assurer l'exécution de toutes les obligations imposées aux conservateurs par le projet. » (Rapport à la chambre.)

La disposition primitive était conçue en ces termes : « Les conservateurs sont tenus de se conformer, dans l'exercice de leurs fonctions, à toutes les dispositions du présent chapitre, à peine d'une amende de deux cents à mille francs pour la première contravention, et de destitution pour la seconde, sans préjudice des dommages et intérêts des parties, lesquels seront payés avant l'amende. »

M. DELÉGÈRE proposa la rédaction qui est posée dans la loi. M. LELIÈVRE disait à la séance du 11 février 1851 : « Je ne joins à l'honorable M. Delégère pour proposer cet amendement qui renferme une disposition moins rigoureuse que celle édictée dans l'article. La sévérité de cet article ne peut être justifiée. La moindre contravention est frappée d'une amende de deux cents à mille francs. La récidive est punie de la destitution sans que la peine puisse être mitigée. Au contraire, d'après l'amendement que j'avais énoncé dans mon premier rapport, l'amende est fixée au chiffre de 50 à 4 000 francs pour la première contravention; en cas de récidive l'amende sera double et la destitution n'est que facultative. — La disposition que nous proposons est plus conforme à l'équité et mieux proportionnée au caractère de la contravention. On sait, du reste, que des pénalités exorbitantes ne sont jamais appliquées et que, pour être efficaces, jamais elles ne doivent excéder les limites tracées par la justice et la raison. Ce qui prouve ce que j'avance, c'est qu'il est inouï que la destitution ait jamais été prononcée, et toujours les amendes elles-mêmes ont été considérablement réduites. »

M. LE MINISTRE DE LA JUSTICE « Je déclare me rallier à cet amendement, qui a déjà fait l'objet de délibérations au sein de la commission, et que j'avais à cette époque déclaré pouvoir être admis par le gouvernement. »

(4) « Cet article est conforme à l'art. 2203 du Code civil. Seulement il étend à la réalisation une disposition qui sous le Code ne s'applique qu'aux inscriptions. » (Rapport à la chambre.)

(5) « Cet article est utile et pour la responsabilité des

## DISPOSITIONS TRANSITOIRES.

Art. 1<sup>er</sup>. A l'exception du privilège des frais de justice et sauf ce qui sera statué en l'article suivant, tous privilèges et hypothèques existants sans inscription au moment où la présente loi sera obligatoire devront être inscrits dans l'année qui suivra la mise en vigueur, et dans les formes établies par l'art. 89. L'inscription indiquera, en outre, l'époque à laquelle remonte le privilège ou l'hypothèque (1).

Le mode de purge établi par le chap. IV, liv. III, tit. XVIII du Code civil, continuera d'être observé jusqu'à l'expiration du délai ci-dessus fixé.

Toutefois, la purge commencée avant cette expiration sera continuée dans les formes établies par les dispositions du même chapitre.

Le débiteur pourra, dans les cas prévus par le Code civil, demander la réduction des inscrip-

conservateur et pour les droits des parties; il est bien évident qu'il laisse intacts les faits accomplis et les droits acquis avant la rectification. » (Rapport au sénat.)

(1) « Nous arrivons à une partie importante de la loi en discussion. Il ne suffit pas d'introduire un nouveau système, il est nécessaire d'en déterminer clairement la portée et de le concilier avec le respect dû aux contrats et aux droits acquis. Le projet doit nécessairement régler le sort des privilèges et hypothèques existants, notamment de ceux dont les effets sont aujourd'hui indépendants de l'inscription. Quelle sera l'influence de la loi nouvelle sur l'ordre de choses actuel? Y aura-t-il fusion immédiate entre le système ancien et le système nouveau, ou bien la loi nouvelle, laissant complètement en arrière ce qui s'est passé avant sa publication, se bornera-t-elle à s'occuper des actes qui seront passés ultérieurement? Telles sont les questions que s'est faites récemment en France la commission chargée de préparer un projet de réforme hypothécaire. Après une vive controverse, elle a pensé qu'il fallait maintenir sans réserve, sans modification aucune, la législation en vigueur, à l'égard de tous faits consommés antérieurement; qu'en conséquence, le système de la loi future ne devait avoir aucune influence sur l'ordre de choses antérieur auquel il doit rester étranger. — Votre commission n'a pas pu partager ces principes qui lui ont paru trop absolus. Ils auraient pour conséquence de paralyser les bienfaits du nouveau régime qui ne serait appelé à exercer ses effets que dans nombre d'années. Sans doute, une loi nouvelle ne peut enlever des droits acquis; mais un législateur qui, par des considérations d'un ordre supérieur, réforme les institutions anciennes, ne peut abdiquer le pouvoir inhérent à sa mission gouvernementale de régler l'exercice de ces droits, et de le mettre en harmonie avec les dispositions d'ordre public et d'intérêt général qui servent de base à la législation nouvelle. C'est la marche qui a été adoptée, en semblable circonstance, par la loi du 11 brumaire an VII. Celle-ci, en respectant les droits nés et irrévocables, n'a pas craint d'en subordonner l'exécution à certaines formalités, certaines diligences reconnues indispensables pour réaliser le but proposé. Nous avons cru devoir entrer dans la même voie, avec d'autant plus de fermeté que l'on ne pouvait s'en écarter sans soumettre notre régime hypothécaire, pendant cinquante ou soixante ans encore, à deux systèmes parallèles et contradictoires, de sorte que, comme on l'a fait remarquer en France, la loi nouvelle n'eût été, pour ainsi dire, que la législation d'une génération à venir. — En conséquence, nous avons pensé qu'il fallait fixer un terme endéans lequel les privilèges ou hypothèques non inscrits et existants sans inscription sous la législation actuelle, devront être rendus publics. Ce délai a été fixé à six mois (porté à un an par la chambre), double de celui établi, en cette occurrence, par la loi du 14 brumaire an VII. — Ce terme a paru suffisant pour sauvegarder tous les intérêts éveillés par le projet. Jusqu'à l'expiration de ce délai, le mode de purger les hypothèques légales, admis par le Code

prises en exécution du présent article.

Art. 2. Le privilège existant à l'époque où la présente loi sera exécutoire, au profit des créanciers désignés dans le art. 30 à 35 inclus, et qui n'aurait pas encore été inscrit, conformément aux dispositions du Code civil, le sera, pour tout délai, dans les six mois à dater de cette époque, et dans les formes prescrites par l'art. 83 (2).

Art. 3. Les inscriptions prises conformément aux deux articles précédents, conserveront aux créanciers leur privilège ou hypothèque et le rang que leur assignaient les lois antérieures (3).

Art. 4. Les hypothèques, qui n'auraient pas été inscrites conformément à l'art. 1<sup>er</sup> des dispositions transitoires, n'auront effet qu'à compter du jour de l'inscription qui en serait requise postérieurement.

Les privilèges, qui n'auraient pas été inscrits conformément aux art. 1 et 2, dégènereront en

civil, est maintenu. Il sera même suivi ultérieurement à l'égard des purges commencées. » (Rapport à la chambre.)

« La loi actuelle contenant des améliorations incontestables, il est désirable, dans l'intérêt général, que l'exécution n'en soit pas indéfiniment retardée; mais elle doit avant tout respecter les droits acquis que les législateurs sages ont toujours scrupuleusement maintenus. — En ce qui concerne la procédure et les moyens d'exécution, il ne peut y avoir aucun doute: il est reconnu par tout le monde qu'en pareille matière, c'est la loi en vigueur au moment où l'action est intentée ou poursuivie qui doit être observée. — Pour le droit de propriété, le principe de non-rétroactivité est respecté. « Nous n'avons pas soumis, a dit M. le rapporteur à la chambre, le 14 février 1851, à la transcription les contrats antérieurs à la mise en vigueur de la loi, parce que ces contrats ont assuré irrévocablement « un droit de propriété que nous devons respecter. » — Quant aux hypothèques et aux privilèges antérieurs à la loi, on exige la transcription, c'est-à-dire une formalité qui n'était pas obligatoire au moment où le droit s'est ouvert. N'est-ce pas là un effet rétroactif? Si l'on s'agissait de droits conventionnels, on devrait peut-être répondre affirmativement; mais il s'agit ici de droits concédés par la loi même; or, quand la loi concède un droit, elle n'abdique pas le pouvoir d'en régler l'exercice, et elle peut obliger à remplir des formalités nouvelles en accordant un délai raisonnable pour s'y conformer. — La question de savoir si l'inscription ordonnée par une loi nouvelle est obligatoire pour le maintien des hypothèques nées sous une législation qui n'exigeait pas l'inscription, a été l'objet d'une controverse très sérieuse; la jurisprudence a hésité; des arrêts ont décidé que, même dans le silence de la loi, l'inscription était de rigueur (arrêts de Nîmes, 28 mars 1806; Toulouse, 13 janvier 1807; Rouen, 23 août 1809). C'est reconnaître sans doute que l'obligation de remplir cette formalité ne constitue pas un effet rétroactif dans le sens absolu de ce mot, et dès lors il ne peut y avoir aucune difficulté d'introduire le principe dans la loi. — La loi n'enlèverait un droit acquis que si elle modifiait le rang des hypothèques et le réglait d'après la date des inscriptions ordonnées par la nouvelle loi. » (Rapport au sénat.)

(2) « Le temps laissé pour inscrire est plus court que celui accordé par l'article précédent; mais il paraît suffisant quand on réfléchit que, déjà sous le Code civil, l'inscription était de rigueur pour permettre d'agir en vertu du privilège. » (Rapport au sénat.)

(3) « Ces formalités conserveront aux privilèges et hypothèques le rang que leur assignent les lois en vigueur. Si elles sont négligées, l'hypothèque n'aura effet qu'à compter de l'inscription qui serait requise ultérieurement. Le privilège lui-même dégènerera en simple hypothèque qui n'aura rang que du jour où elle sera inscrite. Ces dispositions sont rationnelles et justifiées par les principes de la matière; elles sont modelées sur la législation de brumaire an VII. » (Rapport à la chambre.)

simple hypothèque, qui n'aura rang que du jour de son inscription.

La disposition de l'art. 28 recevra, en ce cas, son exécution (1).

Art. 5. A l'égard des tutelles et des administrations provisoires créées par la loi du 19 juin 1830, existantes au moment de la mise en vigueur de la présente loi, les conseils de famille pourront prendre les mesures énoncées aux art. 49 et suivants (2).

A défaut de résolution à cet égard, les subrogés tuteurs sont tenus de veiller à ce que les inscriptions énoncées en l'art. 1<sup>er</sup> des dispositions transitoires soient prises en temps utile sur les biens des tuteurs et, au besoin, de les prendre eux-mêmes.

Ces inscriptions pourront aussi être requises par les parents et alliés des mineurs ou interdits, jusqu'au quatrième degré inclusivement.

Elles pourront, en tout cas, être requises d'of-

fice par le juge de paix du canton du domicile des mineurs ou interdits, ou par le procureur du roi près le tribunal de première instance.

Art. 6. L'inscription des hypothèques légales des femmes mariées pourra être requise par la femme, ses parents et ceux de son mari, jusqu'au quatrième degré inclusivement; elle pourra, en tout cas, l'être d'office par le juge de paix du canton du domicile marital, et par le procureur du roi près le tribunal de première instance (3).

Art. 7. Sans préjudice aux dispositions qui précèdent, les maris et les tuteurs sont tenus spécialement de requérir, en temps utile, les inscriptions sur les immeubles à eux appartenant, sous peine de tous dommages et intérêts (4).

Art. 8. Toutes les inscriptions actuellement existantes conserveront leurs effets pendant quinze années, depuis et y compris le jour de leur daté. A défaut de renouvellement dans ce délai, ces inscriptions seront périmées (5).

(1) V. la note qui précède.

(2) Nous venons de dire que l'inscription des hypothèques, dans le délai de six mois (un an), conservera aux créanciers le rang qui leur est acquis sous la loi actuelle. En conséquence, les mineurs conserveront leur hypothèque à la date de l'acceptation de la tutelle, et celle des femmes mariées sera maintenue au rang qui lui appartient aujourd'hui, d'après les distinctions établies en l'art. 2135 du Code civil. La loi ne pourrait sanctionner un autre ordre de choses, sans porter atteinte à des droits irrévocablement acquis. — En exigeant la publicité immédiate relativement aux privilèges et hypothèques occultes, il était nécessaire d'employer des moyens efficaces pour l'assurer. Tel a été le but des art. 5, 6 et 7 des dispositions transitoires. — Non-seulement les maris et les tuteurs sont tenus de prendre inscription sur les immeubles à eux appartenant, mais les subrogés tuteurs sont astreints, sous leur responsabilité personnelle, à veiller à l'exécution de cette importante formalité. Les parents et alliés des mineurs, jusqu'au quatrième degré inclusivement, le juge de paix du canton et même le procureur du roi près le tribunal de première instance ont titre et qualité pour la requérir. » (Rapport à la chambre.)

La commission du sénat, ainsi que le disait son premier rapport, n'avait pas adopté cet article; elle pensait qu'on ne peut pas autoriser le conseil de famille à déclarer qu'il n'exige pas d'inscription pour les tutelles antérieurement ouvertes: ce serait enlever aux mineurs une garantie acquise; elle proposait la disposition suivante: « L'inscription des hypothèques légales des mineurs et des interdits sera requise par le tuteur, le subrogé tuteur, et à leur défaut par les parents ou alliés des mineurs et interdits, et jusqu'au quatrième degré inclusivement. Elle pourra « être en tous cas » (comme à l'article du projet).

Elle modifia plus tard son opinion, ainsi qu'on peut le voir par son second rapport du 30 mai 1831 qui renferme ce passage: « Votre commission avait cru voir dans cet article, tel qu'il a été adopté par la chambre, la possibilité d'un effet rétroactif, si des conseils de famille, usant de la faculté que leur donne l'art. 49, déclaraient qu'il y a lieu de ne prendre aucune inscription à charge du tuteur, et enlevaient ainsi aux mineurs un droit que le Code civil leur accordait d'une manière absolue. — M le ministre n'a pas admis l'amendement de votre commission; il lui a paru qu'il n'y avait pas d'effet rétroactif dans la disposition adoptée par l'autre chambre et il en a demandé le maintien. — Votre commission a de nouveau délibéré sur cette question, et elle s'est ralliée au système de la chambre des représentants. Voici ses motifs: « La loi nouvelle n'enlève « aucun droit acquis aux mineurs, elle ordonne au contraire à ceux qui les représentent de maintenir ces droits « à l'aide d'inscriptions spéciales: si elle autorise les conseils de famille à décider qu'aucune inscription ne sera prise, elle ne fait qu'étendre le pouvoir qu'ils ont mainte-

nant, aux termes des art. 2141 et 2143 du Code civil, de « restreindre l'hypothèque à certains immeubles, et d'at- « teindre ainsi le même but d'une manière indirecte. » — Il n'est pas constatable que le législateur ait le droit d'autoriser une personne à abandonner un droit établi en sa faveur et auquel il était primitivement interdit de renoncer. Or, ce que le législateur peut faire pour un majeur, il le peut au même titre pour le mineur représenté par le conseil de famille. — La question de rétroactivité écartée, reste à examiner si la disposition est utile, et est entourée de précautions suffisantes. Sous ces rapports la commission ne peut que lui donner son approbation; elle a foi dans la sollicitude des juges de paix, auxquels M. le ministre rappellera, comme il l'a promis, l'importance des intérêts confiés à leur garde. »

(3) « Si la femme hésitait à recourir à une mesure fâcheuse pour son époux, la loi met en mouvement de nombreux agents chargés de protéger des intérêts dignes de sa sollicitude. » (Rapport à la chambre.)

(4) « Les maris et les tuteurs qui n'auraient pas fait inscrire l'hypothèque sur les immeubles à eux appartenant, sont responsables des dommages et intérêts. Il y a en effet, de leur part, une faute grave qui légitime cette disposition. Tenu de sauvegarder le patrimoine confié à leur administration, ils doivent supporter les conséquences de leur négligence dans une hypothèse où l'omission de l'inscription peut occasionner un préjudice notable aux intérêts des mineurs et des femmes mariées. Cette peine atteindrait aussi le subrogé tuteur des mineurs et des interdits, si, en cas d'inaction du tuteur, il avait lui-même négligé de requérir l'inscription. » (Rapport à la chambre.)

(5) L'article proposé d'abord par la commission de la chambre portait: « Les inscriptions hypothécaires existantes, prises avant le 1<sup>er</sup> juillet 1834 et renouvelées avant le 1<sup>er</sup> juillet 1844, seront renouvelées, dans les quinze années depuis et compris la date de leur renouvellement effectué conformément à l'art. 1<sup>er</sup> de la loi du 12 août 1842. Les inscriptions prises pendant les six derniers mois de 1834 et postérieurement jusqu'au moment où la loi du 12 août 1842 est devenue obligatoire, seront renouvelées, les unes dans les quinze années depuis et compris le jour de la date de leur renouvellement fait conformément à l'art. 3 de la loi ci-dessus citée, et les autres dans les quinze années depuis et compris le jour de leur date. — Les inscriptions prises depuis le jour où la loi du 12 août 1842 est devenue obligatoire jusqu'à celui de la mise en vigueur de la présente loi, seront renouvelées dans les quinze années depuis et compris le jour de leur date. Ces renouvellements devront se faire dans les formes prescrites par la loi actuelle. »

La commission proposa plus tard de rédiger cet article tel qu'il est dans la loi.

A la séance de la chambre du 11 février 1834, M. Leclère, rapporteur, disait: « Il est à remarquer que l'article

Le renouvellement devra se faire dans les formes prescrites par la présente loi (1).

Art. 9. Toutes hypothèques, tous privilèges pour lesquels, au moment où la présente loi sera obligatoire, il aura été pris valablement inscription sans indication de l'espèce et de la situation de chacun des immeubles affectés à la créance, devront, pour conserver leurs effets, être inscrits dans l'année, à compter du jour où la loi actuelle sera exécutoire, savoir : les hypothèques légales, dans la forme prescrite par l'art. 89, et les privilèges et hypothèques judiciaires, conformément aux règles prescrites par l'art. 83, sans toutefois que le créancier soit tenu de représenter le titre de sa créance (2).

L'inscription devra en outre contenir l'indication précise de l'inscription renouvelée.

L'action en réduction est ouverte au débiteur, dans les cas prévus par le Code civil.

Art. 10. Les hypothèques légales et judiciaires acquises antérieurement à la mise en vigueur de la présente loi, ne frapperont les immeubles que le débiteur acquerra par la suite qu'au moyen d'inscriptions ultérieures requises dans les formes qu'elle prescrit (3).

Ces inscriptions donneront rang à l'hypothèque à la date de la transcription des actes soumis à cette formalité et à dater du jour de l'acquisition, dans les cas où cette transcription n'est pas requise, si ces inscriptions sont prises dans le délai

dont il vient d'être donné lecture présente absolument la même idée que les autres réductions; seulement, la rédaction nouvelle est plus laconique. — La commission a entendu conserver le sens et la portée de la disposition première. »

« Le sort des inscriptions existantes est réglé par cet article. Il est naturel de leur donner la durée fixée par la nouvelle loi. — Quant au mode de renouvellement, c'est une affaire de forme pour laquelle il faut nécessairement suivre la loi en vigueur lors du renouvellement. » (Rapport au sénat.)

(1) « Nous avons aussi déterminé la durée des inscriptions antérieures à la publication de la loi et, par conséquent, fixé l'époque à laquelle elles seront soumises au renouvellement. — Pour éviter tout doute relativement aux formalités qui devront être observées en ce dernier cas, nous avons énoncé formellement qu'il serait indispensable de se conformer aux dispositions du projet. En conséquence, la législation sera uniforme, et la loi dont nous nous occupons sera applicable, non-seulement aux inscriptions qui seront prises ultérieurement, mais aussi au renouvellement des inscriptions antérieures. — Nous faisons ainsi cesser une difficulté qui s'était élevée relativement à la question de savoir si les inscriptions existantes lors de la publication du Code civil devaient être renouvelées dans la forme prescrite par l'art. 2148 du même Code. » (Rapport à la chambre.)

(2) « Une question importante s'est élevée relativement aux inscriptions existantes, lors de la publication de la loi en discussion. — On le sait, les hypothèques légales et judiciaires frappent d'une manière générale les biens présents et à venir du débiteur. On s'est demandé si le créancier ne serait pas astreint à spécialiser, dans certain délai, les biens affectés à sa créance. — Un membre a pensé que pareille prescription serait exorbitante et qu'il était préférable d'adopter le système de la loi de brumaire an vii, qui, en pareil cas, a maintenu purement et simplement les inscriptions antérieures. — Une doctrine contraire, a-t-il dit, aurait pour résultat d'imposer au débiteur de nouveaux frais d'inscription, qu'il n'est pas juste de lui faire supporter. D'autre part, elle serait de nature à produire une perturbation fâcheuse dans la position des créanciers, qui souvent ne peuvent pas connaître d'une manière certaine les biens qui sont frappés de l'hypothèque, alors que plusieurs de ces immeubles peuvent se trouver en mains de tiers détenteurs. — D'ailleurs, cette désignation détaillée, du moins en ce qui concerne les inscriptions existantes, n'est pas absolument indispensable pour la réalisation du but de la loi, alors que, désormais, le tiers détenteur, qui voudra purger, devra entamer, à cette fin, les devoirs légaux, dans un bref délai, et que, du reste, les inscriptions prises d'une manière générale sont un avertissement suffisant pour les tiers. — D'un autre côté, si les inscriptions sont portées sur plus de domaines différents qu'il n'est nécessaire à la stricte des créances, l'action en réduction ouverte par la législation actuelle continue de subsister. — Enfin, il faut éviter d'imposer aux créanciers des prescriptions présentant des difficultés assez sérieuses dans l'exécution et pouvant amener facilement la perte d'un droit légitime. — La majorité de la commission n'a pas partagé cette opinion; elle

pense que, pour réaliser d'une manière complète les avantages du système admis par le projet, il est indispensable de forcer les créanciers antérieurs à spécialiser leurs hypothèques. — C'est le seul moyen d'établir un ordre de choses uniforme, le maintien de toutes les inscriptions existantes ayant pour conséquence de soumettre encore, pendant nombre d'années, le régime hypothécaire à deux systèmes opposés. D'autre part, la spécialité étant requise dans l'intérêt du crédit, il est évident que, conserver les hypothèques générales, c'est laisser subsister, pendant un temps très-long encore, les inconvénients que présente la législation nouvelle et paralyser les résultats de la loi en discussion. — Enfin si l'on oblige ceux dont le privilège ou l'hypothèque existe aujourd'hui sans inscription à se soumettre aux dispositions devant la publicité et la spécialité, les mêmes motifs justifient l'obligation imposée aux créanciers ayant une hypothèque générale de remplir une formalité prescrite par des considérations puissantes d'intérêt public. En conséquence, nous avons fixé un délai endéans lequel les hypothèques générales devront se produire sous la forme qui assure la spécialité établie par le projet, sous peine d'être considérées comme non avenues. » (Rapport à la chambre.)

M. JACQUES : « Messieurs, je crois bien y a une rectification à faire à l'article; on y dit : « Les hypothèques légales devront être inscrites dans la forme prescrite par l'art. 89, etc. » Or, l'art. 89 ne s'applique qu'à l'hypothèque légale de l'Etat, des provinces, des communes et des établissements publics; mais il y a encore les hypothèques légales des femmes mariées et des pupilles, lesquelles doivent être inscrites dans la forme prescrite par l'art. 85. »

M. LE MINISTRE DE LA JUSTICE : « Messieurs, l'article que nous discutons renvoie principalement à l'art. 89, pour ce qui concerne la spécialisation des biens. L'art. 89 porte *in fine* ce qui suit : « Enfin, l'indication spéciale de la nature et de la situation de chacun des immeubles. » — On renvoie à l'art. 89 pour indiquer de quelle manière l'hypothèque légale devra, à l'avenir, être spécialisée. »

M. LEBLANC, rapporteur : « Messieurs, l'observation de M. le ministre de la justice est parfaitement juste : il s'agit uniquement de spécialiser des inscriptions valablement prises; voilà pourquoi on renvoie à l'art. 89. » (Séance du 14 février 1851.)

(3) « Les biens que le débiteur pourra acquérir par la suite seront frappés de l'hypothèque au moyen d'inscriptions ultérieures prises conformément à la nouvelle loi, et n'ayant effet qu'à partir de leur date. Le législateur peut, certainement, prendre pareille disposition pour l'avenir, alors qu'il s'agit d'immeubles qui ne sont pas encore entrés dans le patrimoine du débiteur. » (Rapport à la chambre.) « Cet article et le précédent ont pour but de faire spécialiser les hypothèques générées antérieurement acquises; quant aux biens futurs, les inscriptions qui seront prises en vertu de droits d'hypothèque nés avant la publication de la loi, n'auront rang qu'à partir de leur date. L'hypothèque sur les biens futurs ne constitue qu'un droit éventuel, un droit créé uniquement par la loi; avant qu'il soit ouvert, elle peut le faire dépendre d'une formalité, et en fixer la date à l'accomplissement de cette formalité même. » (Rapport au sénat.)

de trois mois à partir d'une de ces époques; si elles sont prises après ce délai, elles n'auront rang qu'à leur date (1).

Art. 11. Dans les cas prévus par le n<sup>o</sup> 5 de l'art. 108, la prescription commencée au moment où la loi actuelle deviendra obligatoire, sera régie conformément aux dispositions du Code civil (2).

Art. 12. Le tiers détenteur qui voudra purger sa propriété acquise par un contrat antérieur à l'époque à laquelle la présente loi sera exécutoire, devra exercer cette faculté dans l'année de sa mise en vigueur (3).

(1) « 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 au-delà duquel 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. » (Rapport de M. Leleuvre après renvoi du sénat.)

(2) « Comme nous l'avons dit en commençant l'art. 108, le projet n'admet plus, en faveur du tiers détenteur, la prescription de dix ou de vingt ans, parce que, sous le nouveau régime, le possesseur ne pourra plus ignorer l'existence des hypothèques qui grèvent l'immeuble par lui possédé. Mais on avait omis de régler la prescription qui serait commencée lors de la publication de la loi dont nous nous occupons. — A cet égard la commission n'a cru pouvoir mieux faire que d'adopter la disposition de l'art. 2281 du Code civil. Le terme et les conditions de la prescription sont ainsi réglés d'une manière nette, claire et précise, et l'on ne devra pas se livrer aux calculs compliqués que nécessiterait la combinaison des deux législations. — D'autre part, il est d'autant plus rationnel de se référer à la loi sous l'empire de laquelle la prescription a été commencée, qu'en cette matière il suffit que la bonne foi existe au moment de l'acquisition (art. 2289 du Code civil). Or, la loi nouvelle n'a changé le mode de prescription vis-à-vis du tiers détenteur, qu'à cause de la publicité extraordinaire introduite par le régime nouveau qui, à partir de jour où il

En ce cas, les art. 110, 113 et suivants jusques et y compris 122 du chap. VIII, seront observés.

Art. 13. Jusqu'à ce que d'autres formalités soient établies, la vente par suite de surenchère aura lieu suivant les formes établies par la loi du 12 juin 1816, à la requête, soit du créancier qui l'aura requise, soit du nouveau propriétaire, soit du créancier inscrit le plus diligent, et devant le notaire commis par jugement rendu sur la requête du poursuivant, et déclarant la régularité de la surenchère (4).

Les créanciers inscrits et autres intéressés ne seront appelés qu'à la première séance de l'adju-

sera mis en vigueur, ne permettra plus de considérer aucun tiers détenteur comme ayant la bonne foi nécessaire pour invoquer la prescription décennale. Ainsi, par une conséquence nécessaire des principes adoptés même par le Code civil, et notamment l'art. 2269 que nous avons cité, celui qui, sous l'empire des lois en vigueur, a commencé à posséder avec titre et bonne foi l'immeuble franc et libre de charges, doit pouvoir continuer la prescription, qu'une présomption de mauvaise foi survenue ne saurait interrompre. » (Rapport à la chambre.)

(3) « Il s'agissait de savoir jusqu'à quel point les dispositions du projet, en ce qui concernent la purge, seraient applicables au tiers détenteur qui occupe l'immeuble en vertu d'un titre antérieur à la loi actuelle. Il est évident que, d'après les principes de la matière, ce sont les formes en vigeur lors de l'exercice d'un droit, qui doivent être observées. — Il doit en être surtout ainsi dans l'espèce où il s'agit moins d'un droit acquis que d'une simple faculté accordée au détenteur : c'est donc avec raison que l'article final des dispositions transitoires prescrit, en ce cas, à ce dernier de se conformer aux dispositions du projet. Toutefois, il ne sera plus question, pour la purge, de réaliser l'acte d'acquisition, si déjà il a été transcrit sous la loi actuellement en vigueur. — Mais nous avons eu qu'il y avait une obligation à imposer au nouveau propriétaire placé en cette position : c'est celle de commencer la purge dans l'année de la publication de la loi. — Cette disposition est nécessaire pour mettre ce possesseur sur la même ligne que celui qui fera une acquisition sous l'empire du nouveau régime. D'autre part, l'intérêt général exige qu'on accélère la liquidation des créances et le dégrèvement des immeubles. L'affranchissement du sol exerçant une influence si favorable sur la circulation des propriétés. — Il est juste d'ailleurs que l'acquéreur qui veut jouir d'une faculté maintenue par la loi nouvelle sous certaines conditions seulement, soit astreint à remplir les conditions et à se conformer aux prescriptions auxquelles le bénéfice légal est attaché. » (Rapport à la chambre.)

« D'après le Code, le tiers détenteur pouvait purger sa propriété quand il le voulait. La loi nouvelle fixe un délai : elle l'impose même aux contrats antérieurs et le fait courir à dater de la publication de la loi que nous discutons. Elle n'enlève pas un droit, elle en règle l'exercice. » (Rapport au sénat.)

(4) M. LELIEVRE : « Voici le système de M. le ministre de la justice. On se réfère aux lois de la procédure pour les formalités concernant la surenchère, mais en attendant qu'on puisse reviser les formes établies par le Code de procédure en vigueur, on détermine par forme de disposition transitoire les formalités qui seront observées relativement à la surenchère jusqu'au moment de cette révision. — Tel est l'objet des dispositions transitoires qui doivent prendre place après l'art. 13 qui vient d'être voté. — La proposition faite par M. le ministre tend à renvoyer au Code de procédure les formalités prescrites pour la surenchère; elles ne figureront dans la loi en discussion que transitoirement et jusqu'à ce que le Code de procédure en vigueur soit revisé.

\* Il s'agit, en ce cas, de ce qu'on appelle *ordinatorium litis*, comprenant l'instruction et le mode de procéder qui dépendent de la loi du temps où l'action s'exerce. (MANNUS, *Questions de droit*, au mot *légimité*, § 2, t. II, p. 491, édit. de 1840.)

dication, par exploit d'hussier signifié, en laissant les délais déterminés par l'art. 72 du Code de procédure.

L'exploit sera notifié aux créanciers, aux domiciles élus dans l'inscription, et aux autres intéressés, en leur domicile réel.

Le public sera admis à concourir à l'adjudication.

Art. 14. L'adjudication sera annoncée par les placards qui contiendront (1) :

1<sup>o</sup> La date et la nature de l'acte d'aliénation sur lequel la surenchère a été faite, et le nom du notaire qui l'a reçu ;

2<sup>o</sup> Le prix énoncé dans l'acte, s'il s'agit d'une vente, ou l'évaluation donnée aux immeubles dans la notification aux créanciers inscrits, s'il s'agit de tout autre acte ;

3<sup>o</sup> Le montant de la surenchère ;

4<sup>o</sup> Les noms, professions et domiciles du précédent propriétaire, du nouveau propriétaire et du surenchérisseur ;

5<sup>o</sup> L'indication sommaire de la nature et de la situation des biens aliénés ;

6<sup>o</sup> L'indication des lieux, jour et heure de l'adjudication.

Ces placards seront opposés, quinze jours au

moins et trente jours au plus avant l'adjudication, à la porte de l'ancien propriétaire, à la porte principale des édifices aliénés, à la principale porte de la maison commune du lieu où les biens sont situés, à la porte de l'auditoire du juge de paix en présence duquel la vente doit avoir lieu, et à la porte extérieure du tribunal de l'arrondissement de la situation des biens.

Dans le même délai, l'insertion des énonciations qui précèdent sera faite dans l'un des journaux publiés au chef-lieu de l'arrondissement, et, s'il n'y en a pas, dans l'un des journaux imprimés dans la province.

Elle sera répétée deux fois au moins, dans les quinze jours qui précéderont l'adjudication.

#### ARTICLE II.

*Les dispositions suivantes seront ajoutées aux art. 76, 79 et 470 du Code civil.*

Art. 76. N<sup>o</sup> 10... la date des conventions matrimoniales des époux et l'indication du notaire qui les aura reçus ; faute de quoi, les clauses dérogatoires au droit commun ne pourront être opposées aux tiers qui ont contracté avec ces époux dans l'ignorance des conventions matrimoniales 2).

Il est bien entendu que les dispositions énoncées à ces articles seront les seules qui provisoirement devront être observées, sans qu'on se réfère le moins du monde sur ce point aux formalités établies par le Code de procédure actuel, formalités qui sont remplacées en entier par les articles en discussion. » (Séance de la chambre du 27 février 1831.)

« Les art. 43 et 44 établissent des mesures provisoires pour la vente par suite de surenchère ; ces mesures ont paru préférables à celles prescrites par le Code de procédure civile. Votre commission les adopte, en exprimant le désir qu'une loi sur l'expropriation forcée soit présentée dans un bref délai. » Rapport au sénat. »

(1) Voir la note précédente.

(2) « La commission adopte cette disposition. — Les contrats de mariage qui contiennent des donations ou mutations entre-vifs, ou des dispositions tombant sous l'application de l'art. 4<sup>er</sup> de la loi en discussion, sont soumis à la réalisation. — Mais ces actes peuvent, en outre, renfermer des modifications au droit commun, et il importe que les tiers puissent s'assurer de leur existence, afin d'en exiger la production des époux avec lesquels ils entendent contracter. — C'est ce motif qui a dicté la disposition dont nous nous occupons. L'énonciation requise est une formalité rentrant essentiellement dans le régime de publicité admis par le projet. Elle est de nature à éclairer les tiers et à ne pas permettre de les induire en erreur. D'un autre côté, les époux n'ont pas à se plaindre d'une disposition qui ne déroge pas au secret des conventions, puisque ceux qui ne sont pas intervenus dans l'acte ne peuvent en exiger la communication forcée que dans les cas prévus par la loi du 25 ventôse an xi. — De graves motifs militent pour qu'un contrat aussi important, destiné à exercer une si grande influence sur les relations des époux, ne puisse être dissimulé. Nous considérons l'article additionnel en question comme le complément du système qui a servi de base au nouveau projet. » Rapport à la chambre. »

M. LANDELOS : « Messieurs, par cet article, le gouvernement veut prendre une mesure relativement aux conventions matrimoniales qui seront faites dans la suite. Mais dans le projet qui nous est soumis, on a oublié de discuter une disposition transitoire relativement aux conventions matrimoniales qui contiendraient la soumission au régime dotal. Or, d'après l'art. 4589 du Code civil, les biens qui

sont constitués en dot ne peuvent être ni aliénés, ni hypothéqués. Dans l'intérêt des tiers, il est de toute nécessité qu'on emploie une garantie pour les mettre à couvert en ce qui concerne les aliénations et les hypothèques qui pourraient être consenties par des personnes mariées sous le régime dotal. Je crois donc qu'il serait de toute nécessité qu'une disposition transitoire fût présentée par la commission. — J'attendrais que l'honorable rapporteur croira devoir répondre pour faire une proposition formelle. »

M. LEUZER : « L'article qui nous occupe est étranger aux dispositions transitoires. Il est question d'une énonciation qui devra être inscrite dans l'acte civil du mariage et qui sera ajoutée à celles dont parle l'art. 76 du Code civil. Cette disposition n'est donc applicable qu'aux mariages à venir, il n'est pas possible de l'appliquer aux mariages contractés avant la loi, puisque alors l'acte est consommé avec les formalités prescrites par l'art. 76 ; et l'on ne peut plus rien ajouter. Notre disposition ne pouvant avoir d'effet rétroactif ne peut donc être relative qu'aux mariages à contracter à l'avenir. Sous ce rapport, il ne saurait être question de s'occuper d'un ordre de choses transitoire. — Tous les mariages qui seront contractés jusqu'au moment de la publication de la loi nouvelle, sont naturellement soumis à la législation actuellement en vigueur sans plus. »

M. LANDELOS : « Toute l'économie de la loi actuelle consiste dans la publicité. On a voulu donner une sûreté satisfaisante aux tiers, et ce dans l'intérêt du crédit public et privé. — Certes, messieurs, la commission ainsi que le gouvernement et la chambre, en étendant le principe consacré dans cette disposition, ont voulu mettre les tiers à même de s'assurer si réellement la personne avec qui ils voulaient traiter pouvait disposer de ses biens, pouvait encore les vendre ou hypothéquer. — Relativement au régime dotal qui aurait été arrêté entre des personnes mariées sous le régime actuel, il est évident qu'on doit également prendre des mesures pour mettre les tiers à même de pouvoir découvrir cette inaliénabilité des biens. C'est aussi dans ce sens que la commission a proposé des dispositions transitoires concernant les hypothèques occultes qui frappent actuellement les biens des tuteurs et les biens du mari. Ce serait la même disposition que je voudrais voir appliquer en ce qui concerne les biens qui ont été constitués en dot. — Je désirerais que la commission examinât la

Art. 79. L'officier de l'état civil donnera, dans les vingt-quatre heures, connaissance de cet acte au juge de paix du canton du domicile du décédé, en lui faisant connaître autant que possible s'il y a des héritiers mineurs ou absents.

L'officier de l'état civil qui contreviendra à ce dernier paragraphe sera puni d'une amende qui n'excédera pas 100 fr. ; s'il y a récidive, l'amende pourra être portée au double.

Art. 470. Le conseil de famille pourra exiger que le même compte lui soit rendu aux époques qu'il fixera lors de l'ouverture de la tutelle.

Art. 1<sup>er</sup> additionnel. La transcription prescrite par la loi du 3 janvier 1824 est maintenue.

Sont soumis à l'impôt établi par cette loi, et par celle du 30 mars 1841, non-seulement les actes et jugements qui en sont frappés aux termes de ses

art. 3 et 5, mais en outre tous partages d'immeubles s'il y a retour ou plus-value, et tous actes contenant acquisition, par licitation, de parts et portions indivises de biens immeubles, au profit de l'un des copropriétaires (1).

Le droit proportionnel sera perçu sur l'import du retour et sur le prix des portions indivises qui n'appartenaient pas à l'adjudicataire.

La transcription des autres actes aura lieu gratis, sauf payement des frais du timbre et du salaire du conservateur.

Art. 2 additionnel. Le mineur étranger, quand même la tutelle aurait été déferée en pays étranger, aura hypothèque légale sur les biens de son tuteur situés en Belgique, dans le cas et en conformité des dispositions énoncées au § 1<sup>er</sup>, sect. 1<sup>re</sup>, chap. III de la présente loi (2).

question de savoir si, par exemple, une transcription de la clause dans le contrat de mariage contenant soumission au régime dotal ne pourrait pas être faite sur les registres du conservateur des hypothèques. De cette manière on pourra savoir si les personnes qui offrent des biens en vente ou qui contractent en hypothèque peuvent réellement le faire. »

M. LE MINISTRE DE LA JUSTICE : « Je ne pense pas que la proposition qui vient d'être faite par l'honorable M. Landeloos puisse être admise. Si je la comprends bien, elle tendrait à forcer toutes les personnes mariées sous le régime dotal dont l'union ne serait pas dissoute à soumettre à la transcription leurs contrats de mariage. Je verrais à cela une très-grande difficulté. Je ne sais pas jusqu'à quel point nous pourrions exiger de personnes mariées sous l'empire du Code civil de soumettre leurs contrats de mariage à la transcription. — Je ne sais s'il ne faudrait pas dans ce cas aller plus loin, soumettre tous les époux mariés sous le régime dotal qui n'auraient pas fait transcrire leur contrat dans un régime de la communauté. Je ne sais sous quelle pénalité nous pourrions ordonner la transcription. Déclarerions-nous que les époux qui n'auraient pas fait transcrire leur contrat dans un délai de..., seraient déchus des stipulations qu'il contiendrait en leur faveur? Pourrions-nous dire que les futurs époux qui se seraient mariés sous le régime dotal et négligeraient de faire transcrire leur contrat seraient soumis au régime de la communauté? — Prononcerais-on une pénalité pécuniaire contre les époux qui ne feraient pas transcrire un contrat stipulant le régime dotal? Je ne pourrais encore l'admettre. J'engage l'honorable membre à déposer un amendement; nous l'examinerons, quoique dès à présent il me paraisse très-difficile de réaliser l'idée qu'il a émise. »

M. LANDELOS : « La proposition que j'ai eu l'honneur d'indiquer à la chambre ne peut pas avoir la portée que lui donne M. le ministre de la justice. — Évidemment, quand je demande la transcription de la clause des contrats de mariage stipulant le régime dotal, c'est dans l'intérêt des tiers; mais cela ne peut pas affecter le régime sous lequel les époux se sont mariés. — Je veux mettre les tiers à l'abri des fraudes dont ils pourraient être victimes dans l'ignorance de cette stipulation. C'est une application de l'art. 1<sup>er</sup> par lequel on a voulu que tous les actes translatifs de propriété fussent transcrits, pour engager les tiers qui auraient contracté de bonne foi. — Ainsi les mêmes principes seraient applicables à l'égard de l'époux ou de l'épouse qui avec l'autorisation de la justice aurait consenti une hypothèque ou vendu un bien dotal. Je crois que cette opération serait valide, que l'hypothèque devrait recevoir tous ses effets. C'est dans ce sens que je voudrais que l'inscription eût lieu. »

M. LE MINISTRE DE LA JUSTICE : « Si l'honorable membre veut bien y réfléchir, il verra que l'amendement qu'il voudrait introduire modifierait radicalement le régime sous lequel les époux sont mariés. Il voudrait qu'à défaut de la transcription du contrat dans un délai déterminé l'hypothèque consentie sur un bien dotal ou l'aliénation du bien fût valable vis-à-vis des tiers. — Je demande si ce n'est pas

là changer le régime des époux. Aujourd'hui le mari ne peut pas aliéner le bien dotal; par la disposition que vous proposez, s'il ne fait pas transcrire le contrat, il pourra aliéner, et la vente sera parfaitement valable, alors qu'aujourd'hui elle ne le serait pas. — Je demande si ce ne serait pas là modifier le régime sous lequel les époux sont mariés. Aujourd'hui un mari ne peut pas vendre un bien dotal; s'il vendait, la vente serait radicalement nulle vis-à-vis de la femme — Je suppose que le mari veuille se soustraire à ce régime que les parents de sa femme lui ont imposé et qui peut le gêner dans ses allures; en ne faisant pas transcrire le contrat, il pourra, de commun accord avec sa femme, disposer des immeubles dotaux. C'est évident, la garantie stipulée par la famille de la femme tombe. »

M. LANDELOS, rapporteur : « C'est un principe éternel de législation et de justice que la loi n'a pas d'effet rétroactif, et ne dispose que pour l'avenir. D'après ce principe, je conçois très-bien qu'on prescrive à ceux qui contracteront mariage au futur, d'indiquer dans l'acte civil les énonciations dont il s'agit en l'article que nous discutons. Mais cette disposition ne peut être étendue à ceux qui antérieurement à la publication de la loi auront contracté mariage. Les conventions de ces derniers sont irrévocables et il n'appartient pas à une loi future d'en régler les effets ni de les annihiler. Ce sont là des contrats hors des atteintes d'une législation future. Ces époux ont fait des stipulations qui d'après la loi en vigueur au moment où elles ont été consenties produisent leurs effets vis-à-vis des tiers. — Nous avons tellement respecté ce principe que nous n'avons pas soumis à la transcription les contrats antérieurs à la mise en vigueur de la loi, parce que ces contrats ont assuré irrévocablement un droit de propriété que nous devons respecter. — C'est par le même principe que les droits des époux qui ont contracté mariage avant le Code civil n'ont été ni atteints ni modifiés par ce Code. Il en est de même du cas qui nous occupe. — Nous n'avons pas le droit de régler les effets des conventions expresses ou tacites qui ont présidé aux mariages antérieurs, ni de revenir aux époux le bénéfice d'un véritable droit acquis antérieurement. La proposition de M. Landeloos tend donc à faire rétrograder la loi en discussion à l'aide d'une disposition transitive. Ce serait une véritable déchéance d'une propriété acquise légitimement. » (Séance du 11 février 1834.)

(1) « La mesure fiscale établie par la loi du 3 janvier 1824 est étendue avec raison à tous les actes qui contiennent en réalité une mutation de propriété » (Rapport au sénat.)

(2) « Les étrangers devront se conformer à la loi belge; ils sont tenus de prendre inscription dans les formes prescrites par le projet. Si cette inscription est fondée sur des actes passés à l'étranger, par exemple, sur une délibération du conseil de famille ou un acte authentique quelconque, ces documents seront soumis au visa du président, en conformité de l'art. 77. — S'il s'agit d'une décision judiciaire, elle devra, avant l'inscription, être rendue exécutoire, après examen, par un tribunal belge. Toutefois, comme il s'agit d'intérêts privés entre étrangers, l'examen consistera à assurer que la décision portée est légale et passée en

Parèllement la femme étrangère, même mariée en pays étranger, aura hypothèque légale sur les biens de son mari situés en Belgique, dans le cas et en conformité du § 2, sect. 1<sup>re</sup> du même chapitre.

Si l'inscription est fondée sur des actes passés à l'étranger, elle ne pourra être prise qu'après que ces actes auront été visés par le président du tribunal de la situation des biens, conformément à l'art. 77 de la présente loi.

Art. 3 additionnel. Le droit conféré au tribunal civil, par l'art. 29 de la loi du 18 juin 1850, de constituer sur les biens de l'administrateur provisoire une hypothèque jusqu'à concurrence d'une somme déterminée, sera exercé par le conseil de famille, l'administrateur provisoire entendu ou appelé. La délibération sera prise conformément

à l'art. 49 et pourra être attaquée conformément à l'art. 51 de la présente loi (1).

Promulguons la présente loi, ordonnons qu'elle soit revêtue du sceau de l'État, et publiée par la voie du *Moniteur*.

Contre-signé par le ministre de la justice,  
M. VICTOR TESCH.

519. — 16 DÉCEMBRE 1851. — *Loi relative à la taxe des honoraires des notaires* (2). (Monit. du 22 décembre 1851.)

Léopold, etc. Les chambres ont adopté et nous sanctionnons ce qui suit (3) :

Art. 1<sup>er</sup>. Le gouvernement est autorisé à régler la taxe et le mode de liquidation des honoraires des notaires.

force de chose jugée, et, d'autre part, qu'elle ne contient aucune disposition intéressant le droit public du pays. » (Rapport à la chambre.)

« Pourquoi refuser à un mineur étranger et à une femme étrangère l'hypothèque légale sur des biens situés en Belgique? Aucun motif ne justifierait ce refus; mais il doit être bien entendu qu'il n'y aurait pas lieu de faire jouir ces personnes de cette faveur, si la législation à laquelle le mineur étranger et la femme étrangère sont soumis ne leur accordait pas une hypothèque légale dans leur propre pays. » (Rapport au sénat.)

(1) Le rapport de la commission de la chambre des représentants du 11 février 1851 s'exprime ainsi: « M. Lelièvre a fait ensuite observer que l'hypothèque judiciaire ayant été supprimée, il convenait de ne plus laisser subsister l'art. 29 de la loi du 18 juin 1850 sur le régime des aliénés, en tant qu'il autorisait le tribunal à constituer sur les biens de l'administrateur provisoire une hypothèque jusqu'à concurrence d'une somme déterminée par le jugement; en conséquence il a proposé un amendement qui forme l'article final du projet. — Nous ferons, du reste, remarquer que quoique l'administrateur provisoire doit supporter vis-à-vis du fisc les frais de l'inscription conservatoire qui sera requise à sa charge, il aura le droit de les porter en dépense dans son compte — Il en est de même des tuteurs des mineurs et des interdits. Ce droit résulte pour les tuteurs et administrateurs des relations légales nées de la tutelle ou de l'administration. Il s'agit ici d'une dépense qui rentre dans l'application de l'art. 474, § 2 du Code civil, et qui doit être allouée au tuteur par cela seul qu'il l'a faite à cause de la tutelle. La loi actuelle n'entend pas déroger à ces principes généraux du droit et aux obligations qui naissent des contrats ou quasi-contracts. »

(2) Présentat. à la chambre des représentants le 9 juillet 1851. — Rapport par M. Moreau le 25 juillet. — Discussion et adoption le 8 août par 65 voix contre 6 et une abstention.

Rapport au sénat par M. d'Hoop le 14 août. — Discussion le 19, et adoption le 21, par 36 voix.

(3) « Le projet de loi sur l'expropriation forcée dont la chambre est saisie, et la loi sur le régime hypothécaire que vous venez de voter, augmenteront les attributions des notaires et exigeront plus souvent leur intervention pour la passation d'actes que les parties auraient pu faire auparavant sous seing privé — Or, si l'on impose aux contractants des obligations nouvelles, il est juste, ce semble, de prendre des mesures pour qu'elles ne leur soient pas trop onéreuses. — D'un autre côté, il convient également de compléter et de reviser le tarif actuel, qui n'a pas prévu des cas qui se présenteront et qui laisse à désirer sous plus d'un rapport. — En France, on s'est occupé souvent, et même très-anciennement, du salaire des actes notariés; les ordonnances de 1502, 1543, 1560, 1688 et 1714 en font foi. — Les lois des 26 juillet 1790, art. 8, et 17 septembre 1793, art. 5, ont aussi fixé, quant aux ventes publiques d'immeubles, les rétributions dues aux notaires. — La loi du 25 ventôse an xi, art. 51, a ensuite statué que les honoraires et

vacations des notaires seraient réglés à l'amiable entre eux et les parties, sinon par le tribunal civil de la résidence du notaire, sur l'avis de la chambre et sur simples mémoires, sans frais. — Plus tard est intervenu le décret du 6 février 1807, dont plusieurs dispositions déterminent la rétribution due pour certains actes, en laissant, toutefois, au président du tribunal, après avoir entendu les notaires, le soin d'apprécier les actes ordinaires et purement volontaires, pour les taxer suivant la nature et les difficultés que leur rédaction aura présentées. — Le vague de cette disposition, il faut bien le reconnaître, peut prêter à l'arbitraire, et quoiqu'il soit impossible d'encadrer, dans un tarif uniforme et inflexible, les salaires de tous les actes notariés, parce que les soins, les études, les peines et le temps que leur confection demande sont essentiellement très-variables, il importe cependant de combler beaucoup de lacunes du tarif de 1807. — Déjà les notaires eux-mêmes ont compris cette nécessité et reconnu qu'il était de leur intérêt d'arrêter, autant que possible, d'une manière précise, les émoluments qu'ils pouvaient exiger, puisque plusieurs chambres ont adopté des tarifs et que certaines règles sont suivies dans la pratique. — C'est donc dans le but de fixer à un taux modéré et dans de justes limites les honoraires des notaires; c'est pour concilier les intérêts bien entendus de ces derniers avec les ménagements, les égards auxquels on doit eux qui auront un besoin plus fréquent de leur ministère; c'est enfin pour faire une tarification plus complète des actes, que le gouvernement vous a présenté un projet de loi par lequel il demande à être autorisé à régler la taxe et le mode de liquidation des honoraires de ces fonctionnaires publics.

« La commission à laquelle vous avez bien voulu confier l'examen de cette mesure lui a fait un accueil favorable. — Toutefois, des membres ont manifesté quelques scrupules sur la portée de l'art. 3, qui déclare que l'arrêté royal qui aura réglé définitivement le tarif ne pourra être modifié que par une loi. Quelques doutes se sont élevés dans leurs esprits sur la question de savoir si, après avoir investi le gouvernement de la faculté de faire des règlements sur cette matière, les chambres pouvaient, anticipativement, donner en quelque sorte force de loi à des arrêtés qui n'auraient été ni votés, ni sanctionnés par les pouvoirs auxquels la Constitution a confié la mission de faire la loi. — D'après eux, cette manière de procéder ne serait pas toujours sans danger, et ils ne pourraient l'admettre, s'il s'agissait de prendre des dispositions qui concerneraient l'établissement et la perception d'un impôt ou d'une taxe dont le produit serait versé dans les caisses du trésor. — D'autres membres ont répondu à ces observations, en invoquant d'abord ceux précédents. En effet, les lois, votées par les chambres, relatives à la révision des tarifs en matière civile et des tarifs en matière criminelle, renferment des articles rédigés dans les mêmes termes que ceux de l'art. 3 du projet de loi. Ils sont d'avis que si les chambres peuvent, d'une manière illimitée, déléguer au gouvernement des pouvoirs pour régler certaines matières, ce qui n'est pas contesté, elles peuvent, à plus forte raison, restreindre l'étendue du man-