

Ce supplément est porté à 300 francs après douze années ;

400 francs après dix-sept années ;

500 francs après vingt-deux années, et à

600 francs aux adjudants et aux premiers maréchaux des logis chefs qui comptent vingt-sept années de services.

Ces suppléments sont décomptés et payés comme le traitement.

Art. 3. Les suppléments de traitement ci-dessus ne sont accordés qu'aux gradés et gendarmes qui se sont rendus dignes de les obtenir par une conduite et une manière de servir irréprochables.

Art. 4. Il est accordé aux sous-officiers, brigadiers et gendarmes mariés, veufs avec enfants ou divorcés ayant la garde de leurs enfants, une indemnité annuelle de 200 francs pour chacun des enfants âgés de moins de 16 ans, à compter du troisième.

Les indemnités dont il s'agit sont liquidées en même temps que le traitement dans toutes les positions d'activité. Elles sont allouées à partir du 1^{er} du mois qui suit celui pendant lequel les droits ont été constatés et cessent d'être dues ou sont réduites, à partir du mois qui suivra celui pendant lequel les titres à l'indemnité auront cessé.

Art. 5. Notre Ministre de la guerre (M. CH. DE BROQUEVILLE) est chargé de l'exécution du présent arrêté, qui entrera en vigueur le 1^{er} janvier 1914.

382. — 7 octobre 1913. — Arrêté royal. — Organisation de la gendarmerie. — Modification. (Monit. du 15 octobre 1913.)

Par arrêté royal du 7 octobre 1913, les modifications suivantes sont apportées dans la composition du corps de la gendarmerie :

1^{er} Le territoire est fractionné en 5 groupes, au lieu de 4, commandés chacun par un major. Ces groupes sont désignés et composés comme suit :

Groupe de Gand (Flandre occidentale et Flandre orientale) ;

Groupe de Bruxelles (Brabant) ;

Groupe de Liège (Liège et Luxembourg) ;

Groupe de Mons (Hainaut et Namur) ;

Groupe d'Anvers (Anvers et Limbourg) ;

2^o Il est créé un nouveau district, qui aura son chef-lieu installé à Waremmé, et qui comprendra les cantons de gendarmerie de Fexhe-le-Haut-Clocher, Hannut, Landen, Oreye, Othée et Waremmé ;

3^o Il est créé 37 brigades, dont les sièges seront établis dans les communes ci-après : Blaesveld, Boisschot, Berendrecht, Mortsel, Rumpst, Beauvechain, Lubbeek, Opprebais, Tubize, Jabbeke, Ledeghem, Moerkerke, Lede, Eygenbilsen, Burdinne, Fallais, Fexhe-le-Haut-Clocher, Haccourt, Trois-Ponts, Amberloup, Géroville, Grupont, Halanzy, Les Bulles, Libramont, Poupehan, Casteau, Frasnes-

lez-Gosselies, Ham-sur-Heure, Mainvault, Ransart, Sivry, Gros-Fays, Meux, Spontin, Vencimont et Vresse ;

4^o Les brigades de Waereghem, Avelghem, Nederbrakel, Aerschot, Maeseyck, Wandre, Herve, Aubel, Anderlues, Erquellines, Frasnes-lez-Buissenal, Sotegem et Thourout seront transformées en brigades à pied ;

5^o Les brigades de Alle, Aubange et Musson, et le poste de gendarmerie de Wolfsdonck, seront supprimés.

Pour extrait conforme :

Le Secrétaire général,

A. BUSSERET.

383. — 10 octobre 1913. — Loi apportant des modifications à la loi hypothécaire et à la loi sur l'expropriation forcée et réglant à nouveau l'organisation de la conservation des hypothèques (1). (Monit. du 21 décembre 1913.)

Albert, etc. Les Chambres ont adopté et Nous sanctionnons ce qui suit :

Art. 1^{er}. L'article 2 de la loi du 16 décembre 1851 est modifié comme suit :

Les jugements, les actes authentiques et les actes sous seing privé, reconnus en justice ou devant notaire, seront seuls admis à la transcription. Les procurations relatives à ces actes devront être données dans la même forme.

Les notaires et tous ceux, officiers publics ou autres, qui sont chargés de donner l'authenticité aux actes sujets à transcription, seront tenus de requérir la formalité dans les deux mois de leur date.

Si l'acte assujéti à la transcription a pour objet des immeubles situés dans plusieurs ressorts, le délai ci-dessus sera porté à trois mois et la formalité pourra être

(1) Session de 1912-1913.

SÉNAT.

Documents parlementaires. — Exposé des motifs et texte du projet de loi, n° 6. Séance du 4 décembre 1912. — Rapport, n° 35. Séance du 17 janvier 1913. — Amendements, n° 38. Texte adopté au premier vote, n° 41. — Amendements, n° 42 et 54.

Annales parlementaires. — Discussion et adoption. Séances des 22 et 23 janvier, 19 février 1913, p. 123 à 133, 138 à 151 et 160 à 181.

CHAMBRE DES REPRÉSENTANTS.

Documents parlementaires. — Projet de loi, n° 154. Séance du 19 février 1913.

Annales parlementaires. — Discussion et adoption. Séance du 18 mars 1913, p. 903 à 915. (Note du *Moniteur*.)

demandée, dans chacun des bureaux compétents, sur la production d'un extrait littéral, reproduisant le texte complet de l'acte à l'exclusion de la description détaillée des immeubles sis en dehors de la circonscription.

Art. 2. L'alinéa 1^{er} de l'article 3 de la loi du 16 décembre 1851 est modifié ainsi qu'il suit :

Aucune demande tendant 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 du titre de l'acquisition dont l'annulation ou la révocation est demandée et, le cas échéant, en marge de la transcription du dernier titre transcrit.

Art. 3. Intercaler, entre le 1^{er} et le 2^e alinéa de l'article 5 de la loi du 16 décembre 1851, la disposition suivante :

Il en est de même de la cession du rang hypothécaire, ainsi que de la dation en gage d'une créance privilégiée ou hypothécaire inscrite.

Art. 4. Le n° 1° de l'article 84 de la loi du 16 décembre 1851 est remplacé par la disposition suivante :

S'il s'agit d'une demande en justice, deux extraits sur timbre contenant les noms, prénoms, professions et domiciles des parties ; le cas échéant, ceux du nouveau propriétaire, avec l'indication de son titre ; les droits dont l'annulation ou la révocation est demandée et le tribunal qui doit connaître de l'action.

Art. 5. L'article 90 de la loi du 16 décembre 1851 est remplacé par les dispositions suivantes :

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 pas été renouvelées avant l'expiration de ce délai.

Si l'immeuble grevé a changé de mains de quelque manière que ce soit, les inscriptions doivent, avant qu'il se soit écoulé trente ans à partir de la transcription du titre d'acqui-

sition ou de l'ouverture de la succession, être renouvelées avec la mention des nom, prénoms, profession et domicile du nouveau propriétaire, de son titre de propriété ou, le cas échéant, du titre réognitif du privilège ou du droit d'hypothèque.

En cas de mutations successives, le renouvellement opéré avec la mention du deuxième acquéreur ou d'un acquéreur subséquent, avant qu'il se soit écoulé trente ans à partir de la première transmission, exclut la nécessité de tout renouvellement contre les acquéreurs antérieurs.

Art. 6. Il est ajouté à la loi du 16 décembre 1851 un article 90bis ainsi conçu :

Les inscriptions prises au profit des mineurs, des interdits, des personnes placées dans des établissements d'aliénés et des femmes mariées, conformément aux §§ 1^{er} et 2 de la section 1^{re} du chapitre III, cessent de produire leur effet si elles ne sont pas renouvelées avant l'expiration de l'année qui suivra la cessation de la tutelle, de l'administration provisoire ou de la dissolution du mariage et, en tout cas, avant l'expiration de la trentième année à compter du jour de leur date.

Les inscriptions périmées sont émargées de la cause de péremption sur la production, au conservateur des hypothèques, de l'acte ou du certificat authentique qui en fait foi ; cet émargement vaut radiation.

Sauf celles prises au profit des mineurs, les inscriptions non émargées d'une cause de péremption sont renouvelées d'office par le conservateur dans le cours de la trentième année à partir de leur date.

Art. 7. Il est ajouté à la loi du 16 décembre 1851 un article 90ter, conçu comme suit :

L'inscription en renouvellement ne vaut que comme inscription première si elle ne contient pas l'indication précisée de l'inscription renouvelée, mais il n'est pas nécessaire d'y rappeler les inscriptions précédentes. La disposition de l'article 85 lui est applicable.

Art. 8. Le premier alinéa de l'article 92 de la loi du 16 décembre 1851 et le premier

alinéa de l'article 35 du livre II du Code de commerce sont modifiés ainsi qu'il suit :

Les inscriptions sont rayées ou réduites du consentement des parties intéressées ayant capacité à cet effet, ou en vertu d'un jugement en dernier ressort ou passé en force de chose jugée, ou en vertu d'un jugement déclaré exécutoire nonobstant opposition ou appel.

Art. 9. Le premier alinéa de l'article 15 de la loi du 15 août 1854 sur l'expropriation forcée est modifié ainsi qu'il suit :

Si le commandement contient l'indication autorisée par le § 4 de l'article précédent, le créancier a la faculté de le faire transcrire au bureau des hypothèques de la situation des biens.

Art. 10. L'article 17 de la loi du 15 août 1854 est modifié ainsi qu'il suit :

Le commandement doit être suivi, dans les six mois, d'un exploit de saisie dûment transcrit, nonobstant, le cas échéant, l'opposition du débiteur ; à défaut de quoi il cesse de plein droit de produire tout effet et n'est plus mentionné dans les certificats hypothécaires.

Art. 11. Il est ajouté à l'article 19 de la loi du 15 août 1854 une disposition ainsi conçue :

Cette transcription ne vaut que pour trois ans, sauf renouvellement ; la saisie cesse de plein droit de produire tout effet et n'est plus mentionnée dans les certificats hypothécaires si, dans les trois ans de la transcription ou de son renouvellement, les biens saisis n'ont pas été vendus, et si les formalités prescrites par le dernier alinéa de l'article 53 ci-après n'ont pas été accomplies.

Le renouvellement a lieu sur la présentation au conservateur d'une requête en double contenant l'indication précise de la transcription à renouveler ; il est régi, le cas échéant, par l'alinéa 2 de l'article 90 de la loi du 16 décembre 1851.

Art. 12. Les fonctionnaires et officiers publics sont tenus de certifier d'après les registres de l'état civil ou les carnets de mariage, soit dans le corps, soit au pied de

tous actes pouvant donner lieu à transcription ou à inscription, le nom, les prénoms, le lieu et la date de naissance de ceux des vendeurs, des échangistes, des copartageants, des donateurs, des acquéreurs, des preneurs, des bailleurs et des propriétaires grevés qui sont nés dans le royaume et dans les pays limitrophes.

Si le vendeur, l'échangiste, le copartageant, le donateur, l'acquéreur, le preneur, le bailleur, ou le propriétaire grevé est né dans d'autres pays, et qu'il ne puisse produire un extrait des registres de l'état civil avant l'inscription ou la transcription, les fonctionnaires et officiers publics préciseront, dans le certificat visé au premier alinéa, le passeport ou la pièce d'identité au vu de laquelle ils ont déterminé les prénoms, nom, date et lieu de naissance de l'intéressé.

Au besoin il pourra être suppléé aux pièces visées par les deux alinéas qui précèdent moyennant un acte de notoriété. L'attestation pour notoriété des témoins certificateurs prendra également place dans le corps ou au pied de l'acte pouvant donner lieu à transcription ou à inscription.

Les expéditions, extraits et bordereaux présentés au conservateur reproduisent le contenu des certificats.

En cas de renouvellement contre un nouveau propriétaire, un extrait de l'acte de naissance est joint au bordereau. Toutefois, s'il ne peut être produit un extrait des registres de l'état civil constatant le lieu et la date de naissance du nouveau propriétaire né à l'étranger, il y sera suppléé soit par un extrait de la transcription de l'acte d'acquisition, soit par une pièce d'identité délivrée par un agent diplomatique ou consulaire du pays d'origine de l'intéressé, soit enfin par un acte de notoriété.

Pour les jugements assujettis à la transcription ou pouvant donner lieu à inscription, l'identification des parties sera constatée par un notaire, au pied de l'expédition, de la manière prévue au présent article.

A défaut d'exécution des dispositions qui précèdent, la formalité pourra être refusée par le conservateur, sauf recours en justice

contre sa décision, comme de droit et sans préjudice à l'application de l'article 132 de la loi du 16 décembre 1851.

Les certificats et les notoriétés visés au présent article seront enregistrés gratis.

Les extraits des registres de l'état civil et autres documents produits pour établir l'identité des parties au point de vue hypothécaire seront exempts du droit de timbre. S'ils émanent d'une autorité constituée du royaume, ils porteront l'indication de leur destination et la défense de les utiliser à d'autres fins.

Art. 13. Les receveurs de l'enregistrement et des droits de succession sont tenus de faire connaître, sur sa demande, à tout intéressé, moyennant une rétribution à fixer par le Ministre des finances, les titres de propriété des biens immeubles situés dans le ressort de leur bureau.

De leur côté, les officiers publics chargés de donner l'authenticité aux actes, auront pour devoir d'indiquer le titre de propriété des vendeurs, échangistes, donateurs, copartageants et affectants.

Dispositions transitoires.

Art. 14. Les inscriptions et transcriptions actuellement existantes ne cesseront de produire leurs effets, à défaut du renouvellement prescrit par l'alinéa 2 de l'article 90, modifié, de la loi du 16 décembre 1851, par l'article 90bis de la même loi et par l'article 19, modifié, de la loi du 15 août 1854, que trois ans après la publication de la présente loi.

Les commandements préalables à une saisie immobilière actuellement formés, auxquels il a été fait opposition, cesseront de produire leurs effets, s'ils ne sont pas suivis d'un exploit de saisie dans les six mois de la publication de la présente loi.

Art. 15. L'article 2 de la loi du 21 ventôse an VII, relative à l'organisation de la conservation des hypothèques, est remplacé par la disposition suivante :

Il y a un bureau des hypothèques par arrondissement judiciaire, au siège du tribunal de première instance.

Toutefois, le Gouvernement est autorisé à établir, dans l'intérêt du service, plusieurs bureaux pour le même arrondissement.

Art. 16. Le 5^e et le 8^e alinéa de l'article 83 de la loi du 16 décembre 1851 sont modifiés ainsi qu'il suit :

3^o L'indication spéciale des actes qui confèrent, confirment ou reconnaissent l'hypothèque ou le privilège et la date de ces actes.

L'inscrivant sera de plus tenu de faire élection de domicile dans un lieu quelconque du ressort du tribunal civil de première instance de la situation des biens; et à défaut d'élection de domicile, toutes significations et notifications relatives à l'inscription pourront être faites au procureur du roi.

Art. 17. Les conservateurs des hypothèques dont les bureaux viendront à être divisés pourront, sur leur demande, être admis à la pension, quels que soient leur âge et le nombre de leurs années de service, sans qu'ils aient à justifier de l'impossibilité de continuer leurs fonctions par suite d'infirmités.

Promulguons, etc.

(Contresignée par le Ministre des finances,
M. M. LEVIE.)

I. — **Exposé des motifs** (présenté au Sénat).

Le gouvernement a l'honneur de vous soumettre un projet de loi apportant des modifications à la loi hypothécaire et à la loi sur l'expropriation forcée et réglant à nouveau l'organisation de la conservation des hypothèques.

Le titre XVIII du livre III du Code civil sur les privilèges et les hypothèques a fait l'objet, dans notre pays, d'une refonte complète.

La loi du 16 décembre 1851 a introduit de profondes modifications dans la législation antérieure. Elle a développé la publicité des mutations immobilières qui forme la base de notre régime hypothécaire; elle a supprimé l'hypothèque judiciaire et soumis à publicité et à spécialité les hypothèques légales. Elle a maintenu, tout en l'améliorant considérablement, une organisation qui repose sur l'individualité des propriétaires et la spécialité des biens.

Nul ne conteste que la revision de 1851, réforme la plus importante qu'ait subie notre Code civil, n'ait réalisé un grand progrès. Et néanmoins, au sein des Chambres, dans les réunions des jurisconsultes ou des praticiens, dans les publications juridiques, des critiques sont formulées, des propositions de refonte se font jour : Organisation de

livres fonciers basés non plus sur l'état nominatif des propriétaires, mais des propriétés : octroi de force probante aux mentions consignées dans ces livres ; publicité des mutations par décès, telles sont les réformes les plus radicales que l'on réclame en vue de l'amélioration de notre régime terrien.

Le gouvernement a déjà eu l'occasion de le déclarer (1) : il ne croit pas que le moment soit venu de modifier d'une manière essentielle les dispositions organiques de la loi hypothécaire. La commission de revision du Code civil est saisie de la question ; il convient d'attendre le dépôt de ses conclusions. L'expectative s'impose avec d'autant plus de force qu'un des membres de cette commission, commentant dans une publication récente le projet de la commission parlementaire italienne sur la publicité des droits immobiliers, s'exprime comme suit :

« En Italie, comme en France, il s'est produit à une certaine époque, un véritable engouement pour les systèmes de publicité consacrés par les législations étrangères. L'Act *Torrens* (Real property Act), les *Bremer Handfesten*, le *Grundbuch* prussien, ont eu tour à tour de chauds partisans et des avocats convaincus. Toute cette belle ardeur est aujourd'hui bien calmée. On s'est rendu compte, peu à peu, des difficultés pratiques qu'engendrerait une révolution complète dans les institutions foncières, et on semble décidé, tout au moins sur le terrain législatif, à se contenter, en attendant la réalisation d'un idéal très lointain, d'améliorer et de compléter les lois existantes (2). »

Quoi qu'il en soit, il faut reconnaître que, dès à présent, des réformes fragmentaires s'imposent ; le projet qui vous est soumis tend à les réaliser. Les modifications qu'il contient se rattachent à un quadruple ordre d'idées : le projet vise, avant tout, à limiter à une période déterminée les renseignements dont doit s'entourer le particulier pour pouvoir contracter avec toute la sécurité désirable ; il prend une mesure destinée à faciliter le dégrèvement de la propriété immobilière ; il assure une désignation plus exacte et plus complète des personnes dans les documents hypothécaires ; il abroge enfin certaines dispositions peu fondées relatives à la prescription de l'hypothèque.

I. — MESURES TENDANT A LIMITER A UNE PÉRIODE DÉTERMINÉE LES RENSEIGNEMENTS HYPOTHÉCAIRES.

Les demandes en annulation et en révocation de droits réels immobiliers, soumises à la publicité par l'article 3 de la loi du 16 décembre 1851, doivent être mentionnées en marge de la transcription de l'acte attaqué ; elles ne doivent pas l'être en marge de la transcription des actes constatant des transmissions ultérieures dont l'annulation n'est pas formellement poursuivie. (Cass., 28 juin 1867, *Pasic.*, 1868, I, 23.)

Les inscriptions hypothécaires peuvent être renouvelées indéfiniment à charge des propriétaires qui ont constitué originairement le droit hypothécaire, sans qu'il soit nécessaire de faire mention des tiers détenteurs. (Cass., 11 octobre 1894, *Pasic.*, 1894, I, 300.)

Les inscriptions des hypothèques légales sont dispensées de tout renouvellement jusqu'à l'expiration de l'année qui suit la cessation de la tutelle, de l'administration provisoire ou de la dissolution du mariage. (Loi du 16 décembre 1851, art. 90.)

Les transcriptions de commandements préalables à la saisie et celles des exploits de saisie, qui

entraînent l'indisponibilité des immeubles auxquels ces formalités s'appliquent, peuvent produire leurs effets pendant un espace de temps indéfini, lorsque le cours des délais fixés par la loi du 15 août 1834 pour l'accomplissement des actes de procédure est suspendu à raison de l'un ou de l'autre obstacle légal. (Bruxelles, 23 mai 1901, *Journ. trib.*, 1901, 726 ; trib. Bruxelles, 4 mars 1905, *Pasic.*, 1905, III, 455.)

Il s'ensuit que, pour pouvoir contracter avec sécurité, les intéressés sont tenus de comprendre, dans les réquisitions qu'ils adressent aux conservateurs des hypothèques, les noms de toutes les personnes qui, depuis la mise en vigueur de la loi hypothécaire (1^{er} janvier 1832), ont détenu la propriété des immeubles dont ils veulent connaître la situation légale. De là des recherches longues et souvent difficiles pour reconstituer la chaîne des propriétaires, de là aussi augmentation excessive du coût des certificats, dont le prix est influencé par le nombre des noms sur lesquels porte l'attestation du conservateur.

La situation ne peut qu'empirer avec le temps. Aussi devient-il urgent de limiter les recherches à une période toujours la même dont le point initial se déplace au fur et à mesure de la fuite des années.

Le gouvernement estime qu'il convient de fixer cette période à trente ans.

La réalisation de cette réforme suppose que toute charge grevant un immeuble figure au nom d'une personne qui dans le cours des trente dernières années, en a détenu la propriété. De là les dispositions des articles 1, 2, 3, 4, 5, 9 et 10 du projet qui disposent à nouveau pour les demandes en annulation ou en révocation de droits réels immobiliers, les renouvellements d'inscriptions conventionnelles et légales, la transcription des commandements et des exploits de saisie immobilière.

1^{re} Demande en annulation ou en révocation de droits réels immobiliers.

Complétant l'article 3 de la loi du 16 décembre 1851, l'article 1^{er} du projet prescrit de mentionner les demandes en marge de l'acte dont l'annulation ou la révocation est demandée, et, de plus, en cas de transmission ultérieure, en marge du dernier titre transcrit.

L'article 2 apporte à l'article 84 de la loi de 1851 les modifications corrélatives nécessaires.

2^{re} Renouvellement des hypothèques conventionnelles.

L'article 3 pare aux inconvénients résultant du renouvellement indéfini des inscriptions à charge des propriétaires qui ont constitué l'hypothèque.

Désormais, si l'immeuble grevé a changé de mains de quelque manière que ce soit, par mutation entre vifs ou par décès, par convention translatrice ou déclarative de propriété, l'inscription doit être renouvelée, avec la mention des nom, prénoms, profession du nouveau propriétaire, avant qu'il se soit écoulé trente ans à partir de la transcription du titre d'acquisition ou de l'ouverture de la succession.

En cas de mutations successives, le renouvellement opéré avec la mention du deuxième acquéreur ou d'un acquéreur subséquent, avant qu'il se soit écoulé trente ans à partir de la première transmission, exclut la nécessité de tout renouvellement contre les acquéreurs antérieurs.

Par identité de motifs, l'article 5 étend à l'inscription en renouvellement le principe de l'article 85.

Ces exigences n'ont rien d'excessif si l'on tient compte des raisons d'intérêt général qui les dictent et du fait que, sous l'empire de la législation actuelle, l'hypothèque s'éteignant par la prescription, le créancier est tenu de s'assurer périodiquement des mutations de propriété dont l'immeuble grevé a pu

(1) *Ann. parl.*, 1907-1908, p. 527. Chambre des représentants, séance du 23 janvier 1908.

(2) *Revue pratique du notariat belge*, 1905, p. 612.

être l'objet. L'article 108 de la loi de 1851 lui permet de réclamer au tiers détenteur un titre reconnaissant de l'hypothèque, qui, pratiquement, est déjà mentionné dans les inscriptions.

Il convenait, néanmoins, de mettre à la disposition du public tous les éléments nécessaires pour connaître sans difficulté les différents propriétaires d'un immeuble.

Dans ce but, l'article 12 impose aux receveurs de l'enregistrement et des droits de succession l'obligation de faire connaître, sur sa demande, à tout intéressé, les titres de propriété de biens immeubles situés dans le ressort de leur bureau.

Cette disposition comble une des lacunes les plus graves de notre législation hypothécaire; elle assure la publicité des mutations par décès et permet de reconstituer sans difficulté la chaîne des divers propriétaires d'un immeuble.

Déjà, en 1848, la commission spéciale instituée pour la révision du régime hypothécaire signalait, dans son rapport au gouvernement, qu'« un registre public qui ferait connaître aux tiers les mutations qui se seraient opérées par décès, présenterait un certain degré d'utilité, en donnant ainsi le moyen de remonter à la connaissance de tous les propriétaires successifs d'un même bien. » Pour atteindre ce but, il suffirait, disait-elle, « de prescrire aux conservateurs de tenir, indépendamment des registres actuels, un registre dans lequel seraient transcrites les déclarations de succession relatives aux immeubles situés dans leurs arrondissements respectifs et dont les receveurs des droits de succession seraient tenus de leurs transmettre une copie certifiée ou seulement un extrait lorsqu'il s'agirait de biens situés dans un même arrondissement. »

Des difficultés d'exécution et la crainte d'embarasser, par de nouvelles écritures, les archives déjà encombrées des conservateurs des hypothèques empêchèrent seules la réalisation de cette mesure (1). Dans son *Avant-projet de révision du Code civil*, LAURENT, estimant que des difficultés de fait ne peuvent entraver l'application d'un principe d'utilité générale, formule en texte législatif le vœu de la commission.

L'article 2183 de l'avant-projet porte : « Les conservateurs des hypothèques tiendront un registre public des mutations qui s'opèrent *ab intestat*. A cet effet, les receveurs de l'enregistrement leur enverront, dans les quinze jours, un extrait des déclarations de succession. »

« Les tiers pourront demander des extraits du registre aux successions. »

Le fait est qu'il est absolument inutile, pour atteindre le résultat poursuivi, de reproduire à la conservation des hypothèques des renseignements consignés dans les registres d'une administration qui a avec les officiers ministériels des rapports fréquents et avec la conservation des hypothèques des relations étroites. Il suffit, pour réaliser complètement le desideratum de la commission de 1848, en évitant les inconvénients qui ont fait obstacle à sa mise à exécution, d'ouvrir au public les bureaux des receveurs de l'enregistrement, dans lesquels existe, depuis 1860, un répertoire des mutations immobilières entre vifs et par décès. C'est ce que fait l'article 12.

3° Renouvellement des hypothèques légales.

L'utilité du renouvellement des hypothèques légales n'est plus contestée. Ce renouvellement est indispensable si l'on veut limiter à une période déterminée les renseignements hypothécaires.

Suivant l'article 4 du projet, les inscriptions

des hypothèques légales devront être, en tout cas, renouvelées avant l'expiration de la trentième année qui suivra le jour de leur date, dans la même forme que les inscriptions des hypothèques conventionnelles.

Les inscriptions auxquelles s'appliquera l'obligation de renouvellement sont rares. Les inscriptions les plus nombreuses, celles qui sont prises en faveur des mineurs, sont périmées si elles n'ont pas été renouvelées avant l'expiration de l'année qui suit la cessation de la tutelle, c'est-à-dire au plus tard avant l'expiration de la vingt-deuxième année qui suit leur date.

Les inscriptions des autres hypothèques légales n'ont, dans la majorité des cas, qu'une durée éphémère; celles dont l'effet subsiste après trente ans constituent l'exception.

Les inscriptions périmées seront émargées de la cause de péremption sur la production au conservateur des hypothèques de l'acte ou du certificat authentique qui en fait foi.

Il appartient au débiteur grevé d'établir l'existence de la péremption, en justifiant, par une pièce authentique, qu'une année s'est écoulée depuis la cessation de la tutelle, de l'administration provisoire ou de la dissolution du mariage.

En général, cette preuve sera :

Pour les mineurs, l'acte de naissance, d'émancipation ou de décès;

Pour les interdits, l'acte de décès ou le jugement de mainlevée (Code civ., art. 512);

Pour les aliénés, un acte de notoriété constatant la sortie de l'établissement ou un certificat du greffier constatant que la nomination de l'administrateur provisoire n'a pas été renouvelée (loi du 18 juin 1850-28 février 1873, art. 33);

Pour les femmes mariées, un acte de l'état civil établissant le décès de l'un des époux ou leur divorce.

Préoccupé du désir de sauvegarder pleinement les droits des incapables, le projet charge le conservateur des hypothèques de renouveler d'office les inscriptions prises au profit des interdits, des personnes placées dans des établissements d'aliénés et des femmes mariées, et qui ne seraient pas émargées d'une cause de péremption avant l'expiration de la trentième année à compter du jour de leur date.

L'intervention du conservateur n'a d'autre but que de suppléer à la négligence ou à l'inaction des personnes à qui la loi impose le devoir de prendre l'inscription et à qui incombe également l'obligation de la renouveler et de supporter les frais de renouvellement.

Il conviendra naturellement qu'avant de procéder d'office au renouvellement, le conservateur interpelle ces personnes au sujet de l'extinction de l'hypothèque. Des instructions administratives pourront attirer son attention sur ce point.

4° Transcription des commandements et des exploits de saisie immobilière.

La loi sur l'expropriation forcée a prescrit pour l'accomplissement des formalités relatives à la saisie immobilière des délais de rigueur (loi du 15 août 1854, art. 32). Le législateur a voulu resreindre au strict minimum la période pendant laquelle les immeubles sont frappés d'indisponibilité.

Le but qu'il a poursuivi n'est pas atteint en présence de la jurisprudence qui admet que la sanction de la nullité ou de la péremption n'est pas applicable en cas d'opposition par le débiteur au commandement ou lorsque l'observation des formalités ou délais dérive de quelque obstacle légal.

D'où la conséquence que, malgré l'inaction du poursuivant et des créanciers pendant un temps fort long, l'instance peut n'être pas frappée de caducité.

Le conservateur des hypothèques est dès lors

(1) MARTOU, *Des privilèges et hypothèques*, t. 1er, p. 37.

tenu de mentionner dans les états de charges les transcriptions des commandements et des exploits de saisie immobilière, tant que la radiation n'en a pas été opérée.

De là, pour le débiteur qui a désintéressé le pour-suisant ou obtenu l'abandon des poursuites, des difficultés d'autant plus grandes et des frais d'autant plus considérables que du jour de la mention, en marge de la transcription de l'exploit de saisie, de la sommation faite aux créanciers inscrits, la saisie est devenue commune à ces créanciers et ne peut plus être rayée que de leur consentement (loi du 15 août 1834, art. 35).

Le législateur français s'est préoccupé de cette situation. La loi des 2-4 juin 1881 a cherché à y apporter remède. Suivant cette loi, la saisie immobilière transcrite cesse de plein droit de produire son effet si, dans les dix ans de la transcription, il n'est pas intervenu une adjudication mentionnée en marge de cette transcription. Le but poursuivi n'a été qu'imparfaitement atteint, les tribunaux décidant que la péremption n'a pas lieu si le défaut d'adjudication est la conséquence d'incidents occasionnés par la mauvaise foi du saisi. (Toulouse, 26 mai 1888, D. P., 1889, 2, 199.)

Les articles 9 et 10 du projet coupent le mal dans sa racine en stipulant, d'une manière impérative, que le commandement doit être suivi dans les six mois d'un exploit de saisie et en limitant à cinq ans l'efficacité de la transcription de cet exploit.

Par la même occasion, l'article 8 corrige la disposition de l'article 15 de la loi de 1834. Il n'existe aucune raison de limiter à trente jours, comme le fait ce texte, les effets du commandement. Ces effets doivent subsister normalement pendant toute la durée de validité de cet acte de procédure.

II. — MESURE DESTINÉE A FACILITER LE DÉGRÈVEMENT DES IMMEUBLES.

L'article 20 de la loi du 25 mars 1841 autorise les juges à prononcer l'exécution provisoire de leurs décisions avec ou sans caution.

L'article 92 de la loi du 16 décembre 1834 portant que « 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, » on s'est demandé si ce texte ne déroge pas aux règles générales sur l'exécution des jugements, si, en conséquence, les tribunaux peuvent prescrire l'exécution provisoire des jugements ordonnant la radiation des inscriptions et, dans l'affirmative, si les conservateurs des hypothèques sont tenus d'y obtempérer sans attendre l'expiration des délais d'opposition ou d'appel.

Ces questions ont reçu des solutions divergentes. Se ralliant à l'opinion de la cour d'appel de Bruxelles (5 novembre 1873, *Rec. gen. Enreg.*, 8037), l'article 6 du projet résout affirmativement la controverse, en supprimant, à l'article 92, les mots « en dernier ressort ou passé en force de chose jugée ».

Aucun doute ne pourra subsister désormais; les demandes en radiation seront soumises aux règles du droit commun. Il existe d'autant moins de raisons pour soumettre ces demandes à des règles spéciales ayant pour effet d'empêcher le dégrèvement des biens pendant toute la durée des délais d'opposition et d'appel, que, sur le terrain du fait, il s'agit le plus souvent d'ordonner, en l'absence de toute contestation, la radiation d'inscriptions destinées de tout effet, notamment en matière d'ordre, après paiement ou consignation du prix.

III. — MESURES DESTINÉES A ASSURER UNE DÉSIGNATION PLUS EXACTE ET PLUS COMPLÈTE DES PERSONNES DANS LES DOCUMENTS HYPOTHÉCAIRES.

L'identification des personnes au sujet desquelles

des renseignements sont demandés donne lieu à de grandes difficultés.

Actuellement l'individualité est déterminée par les noms, prénoms, professions et domiciles des parties (loi du 16 décembre 1834, art. 5, 83, 84 et 89; loi du 25 ventôse an xi, art. 13). Ce sont ces indications qui figurent dans les formalités hypothécaires et qui sont relevées d'abord au répertoire, ensuite à la table alphabétique. Elles constituent les éléments essentiels de notre mécanisme hypothécaire.

Malheureusement l'orthographe des noms n'est pas respectée, elle subit parfois des variations déconcertantes; la série des prénoms est intervertie ou incomplète; les professions et les domiciles n'ont plus la stabilité d'autrefois. De là des doubles emplois à la table, des hésitations et des lenteurs dans les recherches, un manque de sécurité pour le conservateur et pour le public.

Pour obtenir la fixité dans l'orthographe des noms, il suffit de reproduire littéralement les désignations contenues dans les actes de l'état civil; pour éviter les confusions, il faut ajouter, aux éléments d'individualisation, l'indication du lieu et de la date de naissance.

L'article 11 du projet édicte, à cette fin, les règles nécessaires.

IV. — ABROGATION DE CERTAINS ALINÉAS DE L'ARTICLE 108 DE LA LOI DU 16 DÉCEMBRE 1834, RELATIFS A LA PRESCRIPTION DE L'HYPOTHÈQUE.

Suivant le n° 5 de l'article 108 de la loi du 16 décembre 1834, les privilèges et les hypothèques s'éteignent quant aux biens qui sont entre les mains du débiteur, par le temps fixé pour la prescription des actions qui donnent l'hypothèque ou le privilège. La prescription est acquise, quant au tiers détenteur, par la prescription la plus longue des droits immobiliers.

Cette prescription spéciale est universellement critiquée. Droits accessoires, les privilèges et les hypothèques doivent subsister aussi longtemps que la créance qu'il garantissent.

Dans son rapport sur le projet de loi relatif au régime hypothécaire, M. Bethmond écrivait, le 9 juillet 1830, au nom du Conseil d'Etat français : « Nous ne pouvons admettre que le privilège ou l'hypothèque puisse se prescrire par un laps de temps autre que celui par lequel se prescrit l'obligation ou l'action dont ils sont l'accessoire. Peu importe que l'immeuble hypothéqué soit dans les mains du débiteur ou d'un tiers détenteur, la nature de l'hypothèque reste la même dans les deux cas; elle ne cesse pas d'être l'accessoire d'une obligation principale, à l'existence de laquelle elle est subordonnée. » Et M. de Vatimesnil, rapporteur à l'assemblée nationale législative, développait la même opinion : « La prescription de l'hypothèque indépendamment de la prescription de la créance, écrivait-il dans son rapport du 25 avril 1830, est une chance de perte pour le créancier. Il faut la faire disparaître. L'acquéreur, en transcrivant, trouve des inscriptions, il les connaît; il sait qu'il ne peut payer au préjudice de ces inscriptions... Il ne doit y avoir d'autre prescription que celle qui atteint le titre lui-même. »

Réalisant une réforme déjà accomplie en ce qui concerne l'hypothèque maritime et fluviale par la loi du 10 février 1908, l'article 7 abroge, en conséquence, les alinéas 6, 7, 8 et 9 de l'article 108 de la loi du 16 décembre 1834.

L'article 2 de la loi du 21 ventôse an vii, relative à l'organisation de la conservation des hypothèques, est ainsi conçu :

« Il y aura un bureau de la conservation des hypothèques par chaque arrondissement de tribunal de police correctionnelle; il sera placé dans la commune où siège le tribunal.

« Si, dans le même arrondissement, le tribunal civil et le tribunal de police correctionnelle siègent dans deux communes différentes, le bureau sera placé dans la commune où siège le tribunal civil. »

Il suit de ce texte, toujours en vigueur, qu'il n'y a actuellement, dans notre pays, qu'un bureau d'hypothèques par arrondissement judiciaire.

Nul n'ignore cependant que, dans plusieurs arrondissements, les opérations hypothécaires ont pris un développement tel qu'il devient de plus en plus difficile aux titulaires de certains bureaux de faire face aux devoirs de leur charge, en y apportant le soin, la surveillance personnelle et la célérité qu'ils réclament.

Aussi la division de nos grandes conservations est-elle depuis longtemps à l'ordre du jour.

L'exemple de la réforme nous a été donné par nos voisins du Midi. Dans la loi de finances du 30 mai 1899 a été insérée une disposition portant : « Les circonscriptions des conservations des hypothèques seront remaniées à partir du 1^{er} janvier 1901, par un décret rendu en Conseil d'Etat. » Le 23 novembre 1900, un décret du président de la République a divisé en vingt-huit bureaux onze des conservations existantes.

En séance de la Chambre des représentants du 30 janvier 1901, l'honorable M. Hoyois a déposé une proposition de loi tendant à la réalisation dans notre pays d'une mesure analogue. Aux termes de l'article 1^{er} de cette proposition, « la conservation des hypothèques de Bruxelles est divisée en trois bureaux ; celles de Charleroi, de Liège, de Mons et d'Anvers en deux bureaux ».

La proposition fut renvoyée à une commission spéciale. Un rapport fait, au nom de cette commission, par l'honorable M. Versteyle, a été déposé en séance du 10 avril 1908. Après un examen approfondi de la question, la commission conclut en engageant le gouvernement « à marcher hardiment dans la voie de la division des grandes conservations ; » elle modifie la finale de l'article 1^{er} de la proposition de loi en ce sens que « le gouvernement est autorisé à diviser les conservations de Charleroi, de Liège, de Mons et d'Anvers en deux bureaux », et elle justifie cette modification en disant qu'elle a voulu « laisser au gouvernement la latitude d'agir au moment propice sans devoir recourir à une nouvelle loi. » Elle émet l'espoir que le gouvernement usera de cette faculté dans le plus bref délai possible ».

Entrant complètement dans ces vues et considérant que la récente dissolution des Chambres a rendu caduque la proposition de loi déposée par l'honorable M. Hoyois, le gouvernement demande à la Législature qu'elle l'autorise, d'une manière générale, à établir plusieurs bureaux d'hypothèques dans un même arrondissement judiciaire. Le mieux est, semble-t-il, de laisser au gouvernement dans les attributions duquel rentre normalement la matière — le soin de décider, au moment opportun, où et comment la réforme doit être accomplie et quel est, notamment, le nombre de bureaux à créer pour que chacun d'eux ait une part raisonnable de travail, de responsabilité et de profits. C'est ainsi que l'on peut se demander s'il ne serait pas plus sage de diviser dès à présent en quatre bureaux, au lieu de trois, la conservation de Bruxelles.

Profitant de l'expérience faite en France, le gouvernement croit d'ailleurs qu'il y a lieu de donner à la division un caractère territorial : chaque bureau jouira d'une complète autonomie ; son titulaire sera exclusivement compétent dans l'étendue de sa circonscription ; il n'y aura d'autre lien entre les divers agents que celui dérivant pour eux de la nécessité de se servir en commun des registres, tables et répertoires antérieurs à la division.

Tel est, Messieurs, l'exposé des diverses réformes réalisées par le projet de loi. Le gouvernement en sollicite un prompt examen.

Le Ministre de la justice,

H. CARTON DE WIART.

Le Ministre des finances,

M. LEVIE.

(Voir le texte du projet de loi à la suite du rapport des commissions du Sénat.)

II. — Rapport des commissions réunies de la justice et des finances du Sénat (1).

Le projet de loi qui est soumis au Sénat par MM. les ministres des finances et de la justice n'a point pour objet de modifier les bases du régime établi par la loi du 1^{er} août 1834 sur l'expropriation forcée.

Son but plus restreint est, d'une part, de corriger certaines lacunes et déficiences que la pratique des affaires a révélées au cours d'une période de plus de soixante ans et, d'autre part, de remanier l'organisation de la conservation des hypothèques.

Malgré les soins apportés à sa confection, notre loi hypothécaire a subi, comme toute loi, l'usure du temps, et le moment semble venu de la rajeunir et de mettre en parfaite concordance avec les nécessités actuelles le mécanisme qu'elle a créé.

Ce mécanisme repose sur deux rouages essentiels : l'institution notariale et la conservation des hypothèques et c'est pour leur donner plus de souplesse et mieux coordonner leur action que le gouvernement a pris la louable initiative du projet.

Ce projet, d'ordre administratif plutôt que juridique, a, dans ses grandes lignes, trois buts principaux : consolider la propriété des immeubles en facilitant l'établissement de la chaîne des propriétaires successifs ; donner au prêteur tous ses apaisements quant au droit de propriété des biens affectés à la garantie de ses avances, lui permettre de s'assurer que cette garantie n'est primée ou compromise par aucune charge qui lui serait opposable.

Ces buts, le projet nous paraît les réaliser, à condition cependant d'en renforcer ou compléter certaines dispositions.

La loi du 16 décembre 1834 a substitué au principe de la clandestinité du Code Napoléon, le régime de la publicité, par la voie : 1^{re} de la transcription pour les actes translatifs ou déclaratifs de droits réels immobiliers ; 2^{re} de l'emargement pour les demandes en nullité ou en révocation de ces droits, ainsi que pour les décisions intervenues sur ces demandes ; 3^{re} de l'inscription pour les privilèges et hypothèques.

Elle consacre un système qui repose sur la spécialisation des biens en même temps que sur l'individualité des propriétaires ou débiteurs et a pour base non l'immatriculation des propriétés mais bien l'état ou relevé nominatif des propriétaires.

Fallait-il porter la saine dans les fondements mêmes d'un régime qui a fait ses preuves et créer des livres fonciers à l'instar de ceux en usage en Angleterre et en Allemagne ?

Le gouvernement ne l'a pas pensé et a préféré, en signalant que l'ardeur que certains jurisconsultes novateurs avaient mise à préconiser une réforme aussi radicale s'est depuis longtemps calmée, se

(1) Présents : MM. Le Clef, président, président de la commission des finances ; Devolder, président de la commission de la justice ; Wiener, Libbrecht, Mosselman, le baron Orban de Xivry, Cappelle, Hallet, Keppenne, Braun, Van de Venne et Du Bost, rapporteur.

borner à proposer une refonte partielle et restreinte de la loi actuelle.

Il faut l'en féliciter.

L'établissement de livres fonciers, il importe d'y insister, se présente comme une utopie à raison des déficiences de notre cadastre.

Celui-ci renferme de nombreuses lacunes et erreurs dues à des causes diverses : retards apportés par les propriétaires qui ont procédé à un partage, à faire clôturer ou borner leurs lots respectifs ; dans beaucoup d'actes, désignation imprécise des biens ; en cas de morcellement d'un bloc de terre ou de terrain, absence de tout plan en annexe au contrat de vente ; avant tout et principalement lenteurs des mutations qui ne sont généralement opérées qu'au bout d'un an, voire d'un an et demi.

Sans compter les différences inexplicables et parfois importantes entre la contenance cadastrale et celle renseignée par les titres de propriété ou les mesurages.

Sans oublier que « les propriétés rurales ne sont pas restées dans l'état où elles se trouvaient lors de la confection du cadastre et qu'un grand nombre de parcelles ont été modifiées sans que le cadastre fasse mention des changements opérés, surtout quand il s'agit de parcelles qui se trouvent entre les mains d'un même propriétaire ». (Gand, 16 février 1898, *Rev. prat. du not.*, 1898, p. 346.)

Quant à la réorganisation complète du cadastre, qui pourrait sérieusement y songer alors que le nombre des parcelles cadastrées s'élevaient, en 1910, à 6,887,628 (voy. *Annuaire statistique de la Belgique*, publié par le ministère de l'intérieur, 1911, p. 52), et que celui des parcelles qui n'ont pas été délimitées sur le terrain atteint 5,000 au moins, en moyenne, par province.

Il paraît oiseux d'insister sur les frais considérables et les difficultés qu'entraînerait ce travail de revision et sur le temps que son exécution absorberait.

Aussi bien la loi hypothécaire a-t-elle fait ses preuves, son application est-elle entrée dans nos mœurs et sa revision complète n'est-elle, actuellement, réclamée par personne.

Le gouvernement a donc agi sagement en se bornant à proposer actuellement des réformes fragmentaires de nature à donner satisfaction aux praticiens et au public.

Le projet soumis à la Haute Assemblée peut se ramener à quatre objets : restreindre à une période déterminée les renseignements hypothécaires sans lesquels l'intéressé ne peut contracter en toute sécurité ; prendre une mesure destinée à faciliter le dégrèvement de la propriété immobilière ; assurer une plus parfaite désignation des personnes dans les actes et les documents hypothécaires ; abroger ou simplifier certaines formalités.

I. — MESURES TENDANTES À LIMITER À UNE PÉRIODE DÉTERMINÉE LES RENSEIGNEMENTS HYPOTHÉCAIRES.

Les dispositions des articles 1^{er}, 2, 3, 4, 5, 9 et 10 du projet visent à établir une limite immuable à la période à laquelle les recherches hypothécaires seront restreintes dans l'avenir, pour que les particuliers puissent contracter en toute confiance.

Cette période est fixée à trente ans à compter d'un point initial qui change à mesure que s'écoulent les années.

Les non-initiés se complaisent facilement dans l'idée que, sous notre régime actuel, un certificat hypothécaire trentenaire — la formule est courante — les met à l'abri de tous troubles et évictions et établit la liberté du bien vendu ou hypothéqué.

C'est là une erreur.

Et d'abord, en matière de demandes tendantes à faire prononcer l'annulation ou la révocation de

droits immobiliers (art. 3 de la loi du 16 décembre 1851), la jurisprudence décide qu'il est satisfait à la loi par leur inscription en marge de l'acte originaire translatif de ces droits et que cette inscription n'est pas requise en ce qui concerne les transmissions ultérieures dont l'annulation n'est pas formellement poursuivie. (Cass., 28 juin 1867, *Proc.*, 1868, I, 23.)

Or, cette inscription marginale de l'acte originaire continue à produire des effets indéfiniment, de sorte que, même après trente ans, un jugement pourra en prononcer l'annulation ou la résolution et anéantir ainsi, par voie de conséquence, tous les actes de disposition faits en vertu du titre résolu ou annulé. (BELTJENS, t. VI, p. 236, n° 2.)

Les inscriptions prises au profit des mineurs, des interdits, des personnes placées dans des établissements d'aliénés et des femmes mariées sont dispensées 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.

Ces inscriptions peuvent donc, dans certains cas, produire leur effet bien au delà de trente ans.

Les transcriptions de commandements préalables à la saisie et celles des exploits de saisie, qui rendent indisponibles les immeubles qui en sont affectés, peuvent également sortir leurs effets pendant une période de temps indéfinie.

Les inscriptions hypothécaires peuvent être renouvelées indéfiniment à charge des propriétaires qui ont constitué originairement le droit hypothécaire, sans qu'il soit nécessaire de faire mention du tiers détenteur. (Voy. cass., 11 octobre 1894, *Proc.*, 1894, I, 300 et son commentaire *Recueil général de l'enregistrement*, n° 12493.)

De tout quoi il résulte que, pour que la situation hypothécaire réelle d'un immeuble soit entièrement révélée aux intéressés, le réquisitoire présenté au conservateur doit comprendre non seulement les propriétaires actuels et ceux qui l'ont été pendant les trente dernières années, mais encore, en remontant jusqu'au 1^{er} janvier 1852, tous les propriétaires antérieurs.

D'où découle, pour les conservateurs, la nécessité de se livrer à des recherches laborieuses pour reconstituer la généalogie de l'immeuble dans le chef de ses propriétaires successifs et, pour les particuliers, une majoration sensible du coût des certificats hypothécaires, coût s'élevant parfois à plusieurs centaines de francs et qui, lorsque l'immeuble grevé n'a qu'une valeur peu élevée, constitue une charge exorbitante.

Ce sont ces considérations qui ont incité le gouvernement à circonscrire les recherches hypothécaires à la période trentenaire, réforme radicale qui a pour base ce principe qu'une charge ne peut efficacement grever un immeuble que pour autant qu'elle figure au nom d'une personne qui, dans le cours des trente dernières années, en a détenu la propriété.

Ces préliminaires établis, il échet de passer à l'examen des mesures proposées pour réaliser le premier point du projet qui vous est soumis.

1^{re} Demandes en annulation ou en révocation de droits réels immobiliers.

Articles 1^{er} et 2 du projet.

Ces articles sont suffisamment justifiés par l'exposé des motifs.

2^o Renouvellement des hypothèques conventionnelles.

L'article 3 du projet remédie aux difficultés qu'entraîne le renouvellement indéfini des inscriptions à charge des propriétaires qui ont constitué l'hypothèque.

Son premier alinéa reproduit le principe général de la péremption de toute inscription qui n'a pas été renouvelée dans les quinze années de sa date.

Son deuxième alinéa gagnerait en clarté si le texte en était interverti comme suit :

« Si l'immeuble grevé a changé de mains de quelque manière que ce soit, les inscriptions doivent, avant qu'il se soit écoulé trente ans à partir de la transcription du titre d'acquisition ou de l'ouverture de la succession, être renouvelées avec la mention des nom, prénoms, profession et domicile du nouveau propriétaire. »

Il résulte de ces deux premiers alinéas, que les inscriptions ne pourront être renouvelées à charge de celui qui était détenteur de l'immeuble au moment de la constitution de l'hypothèque que pour autant qu'il ne se soit pas écoulé trente ans depuis que le bien a fait l'objet d'une mutation par voie d'acquisition à titre gratuit ou onéreux ou de succession *ab intestat* ou testamentaire.

Si, par exemple, l'hypothèque ayant été constituée par un acte en date du 1^{er} mars 1900 et l'inscription prise le 2 mars 1900, l'immeuble grevé a été vendu par acte transcrit le 3 mai 1902, le renouvellement pourra être opéré indifféremment contre le propriétaire originaire ou contre le détenteur actuel jusqu'au 2 mars 1943 et même au 2 mars 1930, mais s'il l'a été à cette dernière date contre l'ancien propriétaire il devra l'être contre le nouveau avant le 3 mai 1932.

De même, autre exemple, si l'hypothèque, ayant été constituée par un acte en date du 1^{er} mars 1900 et l'inscription prise le 2 mars et renouvelée avant le 2 mars 1943, l'immeuble a été vendu par acte transcrit le 10 mars 1943, le renouvellement pourra être fait, soit à charge du propriétaire originaire, soit à charge du détenteur jusqu'au 2 mars 1930 et même au 2 mars 1943, mais s'il l'a été à cette dernière date contre l'ancien propriétaire il devra l'être contre le nouveau avant le 10 mars 1943, c'est-à-dire huit jours après.

Le troisième alinéa de l'article 3 applique le même principe au cas où l'immeuble est l'objet de mutations successives, mais stipule que, dans cette hypothèse et pour éviter des complications inutiles, l'inscription renouvelée avant l'expiration du délai de trente ans à partir de la première transmission, contre le deuxième acquéreur ou un acquéreur subséquent, dispensera le créancier de tout renouvellement à charge des acquéreurs antérieurs.

Le système de renouvellement des inscriptions, préconisé par le projet, nous paraît le mieux à même de sauvegarder l'intérêt des tiers, tout en ne compliquant pas les écritures des conservateurs.

En limitant la période des recherches hypothécaires, le gouvernement a naturellement porté son attention sur ces recherches elles-mêmes et sur les mesures à prendre pour les faciliter.

Sous le régime de notre loi hypothécaire, les intéressés éprouvent une sérieuse difficulté à établir l'origine des propriétés des immeubles, c'est-à-dire la suite des propriétaires qui se sont succédés parce que seuls « les actes entre vifs à titre gratuit ou onéreux translatifs ou déclaratifs de droits réels immobiliers sont soumis à la transcription » (art. 4^{er} de la loi du 16 décembre 1851) et que les mutations par décès qui s'opèrent dans les successions *ab intestat* ou testamentaires échappent à cette publicité.

Cette lacune regrettable, qu'aggrave de jour en jour le morcellement de plus en plus grand de la propriété, avait déjà été entrevue par la commission spéciale instituée en 1848 par le gouvernement pour la réforme du régime hypothécaire.

Cette commission avait, dans son rapport, préconisé la transcription, sur un registre *ad hoc*, à tenir par les conservateurs, des déclarations de succession comprenant des immeubles.

L'exposé des motifs rappelle à ce sujet que des difficultés d'exécution et la crainte d'embarrasser,

par de nouvelles écritures, les archives déjà encombrées des conservateurs des hypothèques empêcheraient seules la réalisation de cette mesure. Voyez exposé des motifs.)

Plus tard, dans son *Avant-projet de révision du CODE CIVIL*, LACRENT préconisa la tenue par les conservateurs d'un registre public des mutations qui s'opèrent *ab intestat*, registre qui serait dressé par eux à l'aide des renseignements que leur fourniraient les receveurs de l'enregistrement et dont les intéressés pourraient demander des extraits.

Allant plus loin encore, la commission formée en 1903 au sein du Parlement italien pour la révision du régime hypothécaire, et dont le rapporteur fut M. le professeur Gianturco, ancien ministre de la justice (voir traduction du projet précédée d'un avant-propos de M. Van Biervliet, professeur à l'université de Louvain, dans la *Revue pratique du notariat belge*, 1903, p. 609 et suiv.), proposa de soumettre à la transcription, non seulement la déclaration de succession, mais encore les testaments.

Faut-il aller jusque-là ?

Le gouvernement ne l'a pas cru et s'est borné à donner au problème, au moins quant à présent, la solution pratique que consacre l'article 12 du projet qui vous est soumis et qui consiste à mettre à la disposition du public le répertoire de mutations immobilières entre vifs et par décès qui, depuis, 1860, est tenu par les receveurs de l'enregistrement et des droits de succession.

Il s'est demandé s'il y avait une utilité quelconque, dans l'état actuel de notre législation, à faire reproduire servilement sur un registre spécial dressé par les conservateurs des hypothèques, des renseignements consignés dans les archives de leurs collègues de l'enregistrement et s'est, à bon droit, prononcé pour la négative.

Un surcroît de travail pour les conservations sera ainsi écarté, sans que les intérêts des particuliers aient à en souffrir.

Il ne faut pas perdre de vue, en effet, qu'une simple déclaration de succession, émanant du successible, ne semble pas devoir suffire, grâce à la transcription, pour former en sa faveur et à l'égard des tiers un titre opposable, dans certains cas, à l'héritier véritable. (*Revue du notariat belge*, p. 647, note 10.)

Il n'est pas inutile de rappeler ici que les annotations du répertoire des receveurs de l'enregistrement et des droits de succession constituent de simples renseignements que les fonctionnaires et notaires, qui donnent l'authenticité aux actes, devront contrôler et passer au crible. Ce répertoire, formé en partie à l'aide des renvois que les bureaux d'enregistrement et de succession se font les uns aux autres, contient nécessairement des erreurs et ne présente pas toujours les garanties d'exactitude et de précision requise.

3^e Renouvellement des hypothèques et, en particulier, des hypothèques légales.

Les articles 4 et 5 du projet sont abondamment justifiés dans l'exposé des motifs.

Il convient de retoucher l'alinéa 3 de l'article 4, sans d'ailleurs en modifier le sens et la portée.

4^e Transcription des commandements et des exploits de saisie immobilière.

Les articles 8, 9 et 10 du projet sont également justifiés.

On peut toutefois se demander si, à raison de l'indisponibilité dont la transcription des exploits de saisie frappe les immeubles, il n'échet pas de réduire son efficacité de cinq ans — c'est le terme proposé — à trois ans. (Art. 40 du projet.)

Il ne faut pas perdre de vue, en effet, que le plus souvent l'exploit de saisie est suivi dans les six

mois ou tout au moins dans l'année de sa date, de l'adjudication du bien saisi.

Au surplus, le projet prévoit le renouvellement de la transcription et sauvegarde ainsi les intérêts du saisissant et des créanciers inscrits auxquels la saisie est devenue commune.

II. — MESURE DESTINÉE A FACILITER LE DÉGREVEMENT DES IMMEUBLES.

L'article 6 du projet est suffisamment justifié dans l'exposé des motifs.

III. — MESURES DESTINÉES A ASSURER UNE DÉSIGNATION PLUS EXACTE ET PLUS COMPLÈTE DES PERSONNES DANS LES DOCUMENTS HYPOTHÉCAIRES.

L'article 11 du projet a pour but de porter remède aux difficultés qu'engendrent les inexactitudes relevées dans la désignation des acquéreurs et des propriétaires grevés d'hypothèque.

Certes, la loi du 25 ventôse an XI et notre loi hypothécaire prescrivent l'indication dans les actes et inscriptions, des noms, prénoms, professions et domiciles des parties, mais leurs dispositions, qui sont d'ailleurs dépourvues de sanction spéciale, sont trop souvent inobservées.

Tantôt l'orthographe des noms est altérée, tantôt les prénoms ne sont indiqués qu'incomplètement — celui sous lequel l'intéressé est connu étant souvent le seul mentionné — ou ne figurent pas dans l'ordre fixé par les actes de l'état civil.

De là, dans l'individualisation des acquéreurs et des débiteurs hypothécaires, un défaut de précision et de certitude qui entraîne, dans les répertoires et tables des conservateurs, des doubles emplois, voire des erreurs, en cas principalement d'homonymie.

Et le mal est encore aggravé par suite des changements que subissent fréquemment, dans notre société, la profession et le domicile.

Pour parer à ce mal, le projet préconise la certification par les fonctionnaires et officiers publics, dans tous actes pouvant donner lieu à transcription ou à inscription, non seulement du nom, des prénoms des acquéreurs et des propriétaires grevés, mais encore du lieu et de la date de leur naissance.

Et pour faire respecter cette obligation, il instaure la sanction la plus radicale mais aussi la plus grave de toutes, c'est-à-dire le refus même de la formalité par le conservateur.

Le système ainsi présenté peut se justifier théoriquement, mais en pratique il apparaît comme inapplicable dans la forme rigoureuse que lui donne le projet.

Et d'abord, il n'est réalisable que pour autant que l'intéressé soit né en Belgique ou dans les pays limitrophes, et ne se conçoit plus quand l'acquéreur ou le débiteur hypothécaire a vu le jour dans d'autres pays.

Nombreux ne sont-ils pas les pays où l'état civil est à ce point rudimentaire qu'on ne saurait l'assimiler à l'institution que nous appelons de ce nom, comme aussi ceux où son organisation est totalement différente de celle établie par le Code Napoléon ?

Exiger, dans tous les cas, pour qu'un étranger puisse acquérir un immeuble, qu'il produise son acte de naissance, ne serait-ce pas, le plus souvent, lui refuser la faculté de le faire et, comme conséquence, porter atteinte aux intérêts de notre marché immobilier ?

L'officier public, à supposer qu'un extrait de naissance quelconque lui soit fourni par l'étranger, serait-il toujours à même d'apprécier si ce document est valable et émane de l'autorité compétente ?

Et que dire en matière de vente publique ?

Le notaire sera-t-il tenu, avant l'adjudication, d'interpeller les amateurs sur leur nationalité, pour s'assurer qu'ils seront à même de satisfaire aux exigences de la loi ?

Ne serait-ce pas jeter le trouble et provoquer des hésitations dans le public, étouffer le feu des enchères et compromettre l'heureux résultat de la vente ?

Sans perdre de vue que le paiement des prix ensuite d'adjudication publique étant, en règle générale, fixé à trente jours, à compter de cette adjudication, il importe, surtout lorsque les biens sont grevés ou que les acquéreurs doivent emprunter hypothécairement pour s'acquitter du prix, que la formalité de la transcription soit remplie immédiatement.

Or, si l'étranger n'est pas nanti de son extrait d'acte de naissance, quel laps de temps ne s'écoulera-t-il pas avant qu'il l'obtienne ?

Nous proposons, en conséquence, de borner la prescription légale, quant aux personnes nées en dehors du royaume et des pays limitrophes, à la production, à défaut de l'extrait de naissance, d'un passeport ou d'une pièce d'identité.

D'autre part, pour les individus nés en Belgique, il y a lieu d'assimiler à l'extrait de naissance le carnet de mariage, qui présente les mêmes garanties.

Il doit, d'ailleurs, pouvoir être suppléé aux pièces susvisées au moyen d'un acte de notoriété.

De plus, il paraît inadmissible d'imposer en toute hypothèse le refus de la transcription ou de l'inscription, refus qui peut entraîner pour les parties et les tiers de graves conséquences.

Il peut, en effet, y avoir impossibilité absolue à obtempérer à la loi.

Certaines personnes, en nombre heureusement fort restreint en Belgique, ne possèdent pas d'état civil ou n'en ont qu'un irrégulier.

Les parquets ont quelquefois à relever, dans les registres de l'état civil de certaines communes, des erreurs matérielles tant dans les dates que dans les noms et, ce qui est pire, des omissions.

Dans certains cas, l'intéressé peut ne pas trouver des personnes disposées à comparaître à un acte de notoriété.

Fermerons-nous la porte des études notariales et des conservations à ceux qui sont victimes de l'oubli ou de la négligence d'un fonctionnaire communal ou qui se heurtent à un obstacle insurmontable ?

Ces considérations nous amènent à conclure que, s'il échut d'accorder au conservateur la faculté de refuser la formalité, il serait dangereux de lui en imposer l'obligation.

Il est le meilleur juge, en cette matière, de ce qu'exige l'intérêt général bien compris.

Enfin, par analogie, nous estimons qu'il y a lieu d'étendre aux vendeurs, échangeurs, donateurs et copartageants la mesure proposée pour les acquéreurs et débiteurs.

IV. — ABROGATION DE CERTAINS ALINÉAS DE L'ARTICLE 408 DE LA LOI DU 16 DÉCEMBRE 1851, RELATIFS A LA PRESCRIPTION DE L'HYPOTHÈQUE.

L'article 408 de la loi hypothécaire stipule que la prescription des privilèges et hypothèques 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 et les privilèges et, au tiers détenteur, par la prescription la plus longue des droits immobiliers.

Comme conséquence, il édicte que le tiers détenteur peut être contraint de fournir un titre reconnaissant de l'hypothèque, à dater de la transcription de son acquisition, et que vingt-huit ans après la date de ce titre il est tenu de le renouveler.

Le projet propose l'abrogation de ces dispositions en se fondant sur cette considération que « droits accessoires, les privilèges et les hypothèques doivent subsister aussi longtemps que la créance qu'ils garantissent ».

Et l'exposé des motifs invoque l'opinion émise, lors de la discussion en France des projets de réforme de 1850 et 1851, par M. Bethmond, rapporteur au Conseil d'Etat, et M. de Vatimesnil, rapporteur à l'Assemblée législative, opinion partagée d'ailleurs par LAURENT, tome XXXI, n° 388, *in fine*, et MARTOU, 1^{re} édition, pages 31 et suivantes, n° 1350.

Mais, d'une part, il est permis de remarquer que les rapporteurs français n'ont pas été suivis par la législature de leur pays et que, malgré la tentative de réforme de 1850 et 1851, la législation française n'a pas été modifiée, et, d'autre part, que l'argument tiré par Laurent et Martou du danger qui menace le créancier hypothécaire de voir son droit dépérir dans ses mains perd actuellement toute force à raison même de l'obligation que lui impose l'article 3 du projet de renouveler son inscription à charge du tiers détenteur, avant qu'il se soit écoulé trente ans à partir de la transcription du titre d'acquisition ou de l'ouverture de la succession, obligation qui le contraint à surveiller les mutations de l'immeuble qui forme sa garantie, ce qui le mettra à même de réclamer en temps opportun un titre reconnaissant.

L'hypothèque étant, la doctrine est quasi-unanime à ce sujet, un démembrement de la propriété est, au même titre que ses autres démembrements, susceptible de prescription, et dès lors pourquoi ne pas permettre, dans un but d'utilité pratique, l'affranchissement des immeubles des charges qui les grèvent et ne pas consolider ainsi la propriété? (Voy. BAUDRY-LACANTINIERE, t. XXIV, n° 2272.)

Il semble d'ailleurs que l'examen de cette question doive être actuellement réservé pour n'être repris que lors de la révision du Code civil.

Pour ces motifs, nous voudrions voir supprimer l'article 7 du projet.

V. — MODIFICATIONS ET COMPLÈMENTS QUI SEMBLENT DEVOIR ÊTRE APPORTÉS AU PROJET.

A. Article 12.

Il paraît utile d'y ajouter un alinéa conçu comme suit :

« De leur côté, les officiers publics chargés de donner l'authenticité aux actes auront pour devoir d'indiquer le titre de propriété des vendeurs, copermutants, donateurs, copartageants et affectants à peine d'une amende de 25 francs exigible lors de l'enregistrement des actes. »

La pratique révèle que souventes fois les actes sont vœux d'établissement de la propriété, ce qui complique les recherches des conservateurs et prive les intéressés des renseignements qui leur sont indispensables.

Pour permettre à la loi projetée de produire tous ses fruits, il faut que le titre destiné aux acquéreurs et aux créanciers leur révèle l'origine des immeubles.

La mention imposée par le nouvel alinéa proposé ne s'étend d'ailleurs pas à la chaîne des titres de propriété; elle ne comprend obligatoirement que le titre d'où découle, dans le chef des parties, la propriété des immeubles qui font l'objet de l'acte.

B. — Compléter l'article 2 de la loi du 16 décembre 1851 par le texte indiqué à l'annexe du rapport.

Anciennement le paiement des droits de transcription devait s'effectuer entre les mains du conservateur lors du dépôt de l'acte à son bureau dans les deux mois de la date des actes, sous peine

d'une amende égale au droit. (Lois des 21 ventôse an VII et du 3 janvier 1824.)

Actuellement ces droits sont payables en même temps que les droits d'enregistrement lors de la présentation des actes au receveur de l'enregistrement. (Loi du 27 décembre 1902.)

L'ancienne disposition fiscale n'ayant dès lors plus d'application, les fonctionnaires et officiers publics ne sont plus liés par un délai fatal et, soit par négligence, soit pour tout autre motif, retardent souvent pendant longtemps, sinon indéfiniment, la formalité de la transcription.

Et cependant l'intérêt des tiers et du public commande impérieusement qu'elle soit opérée à bref délai.

N'importe-t-il pas de mettre les acquéreurs à l'abri d'inscriptions qui jusqu'au moment de la transcription de l'acte d'acquisition peuvent toujours être prises pour sûreté d'un emprunt hypothécaire qu'un vendeur de mauvaise foi contracterait après la signature de cet acte?

Un argument aussi décisif peut se déduire des stipulations de l'article 82 de la loi hypothécaire.

Aux termes de cet article : « Les droits de privilèges ou d'hypothèque 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. »

On connaît la controverse qu'a soulevée ce texte de loi. (Voy. MARTOU, t. III, n° 1039; LAURENT, t. XXXI, n° 49; BELTJENS, t. VI, p. 513, n° 6.)

Pour ceux qui se rangent à l'opinion professée par Martou, qui enseigne que l'article 82 est applicable aux privilèges qui se conservent par la transcription comme aux autres, il résulte de cette disposition que si un acquéreur vient à décéder quelques jours après la passation du contrat de vente qui a réservé au vendeur, pour la garantie du prix ou du solde du prix, un droit de privilège et si le titre n'est pas transcrit, avec inscription d'office dans les trois mois du décès de cet acquéreur, le vendeur, qui peut ignorer ce décès, se trouvera privé de cette garantie.

En prescrivant la présentation du titre à la transcription dans les deux mois de sa date, on enlèvera tout intérêt à la controverse en question et on parera au danger qui peut menacer le vendeur.

Le notariat, on ne saurait assez le répéter, est le principal support de notre régime hypothécaire, et c'est pourquoi il importe non seulement que les actes notariés contiennent les renseignements qui intéressent les parties et les tiers, mais encore que les formalités qui en assurent la publicité soient observées et rapidement effectuées.

Le titre que le notaire remet à l'acquéreur ne peut être considéré comme parfait que si l'identification des parties y est certifiée — c'est l'objet de l'article 11 du projet — et si la description des immeubles vendus y est complète et rigoureusement exacte.

A ce dernier point de vue, n'est-il pas regrettable que l'on ait souvent à constater que le bien vendu n'y est pas précisé, à défaut d'un plan joint à l'acte, par la mention de ses tenants et aboutissants, ce qui est particulièrement grave quand il s'agit non d'une propriété bâtie mais d'un terrain?

De même le titre ne possède toute son efficacité qu'après avoir été soumis à la formalité de la transcription qui seule protège l'acquéreur et protégera ses ayants droit contre toute éviction et toute charge nouvelle?

N'est-il pas logique, au surplus, de rendre la transcription des actes obligatoire, alors qu'au moment de leur enregistrement le fisc perçoit un droit de transcription de fr. 1.25 p. c. et que, d'autre part, l'accomplissement de la formalité elle-même n'entraîne qu'une dépense insignifiante?

Transcrire les actes, c'est consolider la propriété et il est ainsi permis de dire que la formalité de la transcription est dictée par un intérêt d'ordre public indépendant de l'intérêt même des parties.

Les actes doivent, dans l'intérêt général, offrir tous les caractères de la certitude; la transcription y ajoute celui de la stabilité.

Le texte proposé par vos commissions des finances et de la justice réunies stipule que, si la transcription n'est pas opérée dans les deux mois, elle sera requise d'office par le procureur du roi.

Des mesures administratives devront être prescrites en vue de l'exécution de cette disposition.

Il suffira que les receveurs de l'enregistrement signalent les actes sujets à transcription aux divers conservateurs compétents et que ces derniers fassent connaître aux parquets ceux de ces actes qui n'auront pas été soumis à la formalité.

C. Intercalez, entre le premier et le deuxième alinéa de l'article 5 de la loi du 16 décembre 1854, la disposition suivante :

« Il en est de même de la cession du rang hypothécaire. »

Cette disposition aura pour effet de combler une lacune évidente dans le texte du dit article 5.

D. Rédiger comme il est indiqué à l'annexe du rapport, le 3^e de l'article 83 de la loi hypothécaire.

Cette modification se justifie par les considérations développées plus haut à propos de l'article 7 du projet.

VI. — RÉORGANISATION DE LA CONSERVATION DES HYPOTHÈQUES.

L'article 14 du projet, qui maintient le principe consacré par l'article 2 de la loi du 21 ventôse an VII, en édictant qu'il y a un bureau des hypothèques par arrondissement judiciaire au siège du tribunal de première instance, autorise toutefois le gouvernement à établir, dans l'intérêt du service, plusieurs bureaux pour le même arrondissement.

Il apporte ainsi un remède impatientement désiré et attendu, à une situation dont le public, les officiers publics, et les conservateurs surtout pâtissent depuis longtemps.

Le morcellement de plus en plus grand de la propriété, dû non seulement à l'accroissement rapide de la population, mais encore à l'application des lois qui ont si heureusement facilité la construction des habitations ouvrières, a multiplié les actes soumis à la transcription.

Comme corollaire, le nombre des opérations hypothécaires s'est considérablement accru grâce surtout aux facilités de paiement qu'obtiennent aujourd'hui les acquéreurs et à l'aide que prodigent aux emprunteurs les sociétés de crédit et d'assurances.

Il en est résulté dans certains bureaux un surcroît de travail et un encombrement qui nuisent à la marche normale des affaires.

Il devient de jour en jour plus difficile aux conservateurs, dont la mission, toujours ardue et délicate, peut entraîner les plus graves responsabilités, de satisfaire aux deux principaux devoirs de leur charge : l'observance d'une scrupuleuse exactitude dans l'accomplissement des formalités auxquelles ils président et la célérité qui doit être apportée par eux à la délivrance des renseignements hypothécaires.

Communément, trois semaines sont nécessaires pour la transcription des actes et dix à quinze jours pour la remise aux requérants des certificats ou états des charges.

Notre vie industrielle et commerciale est trop intense, les opérations hypothécaires présentent trop souvent un caractère d'urgence pour que pareil état de choses puisse perdurer, d'autant plus qu'il

s'aggraverait encore quand la loi concernant les habitations et logements à bon marché, dont l'honorable ministre de l'industrie et du travail a pris la généreuse initiative et dont le projet a été déposé par lui sur le bureau de la Chambre des représentants le 12 novembre dernier, aura été votée et produira ses fruits.

Déjà en 1901, l'honorable M. Hoyois avait déposé un projet de loi préconisant dans son article 1^{er} la division de plusieurs bureaux, mais faisait dépendre cette division de la loi même; le rapport de l'honorable M. Verstylen, modifiant cette proposition, concluait à autoriser le gouvernement à opérer lui-même la division de certains bureaux indiqués par la loi, en lui laissant toute latitude d'agir au moment propice.

Accentuant la marche dans cette voie, le projet autorise le gouvernement à établir, dans l'intérêt du service, plusieurs bureaux pour un même arrondissement judiciaire.

Ses rédacteurs se sont dit avec raison que la division des conservations est d'ordre essentiellement administratif et doit concorder avec des besoins de service, qui se modifient selon le temps et le lieu.

Quels sont les bureaux à diviser? Cette question tranchée, en combien de bureaux devra s'opérer leur division; la réforme doit-elle être appliquée en une fois ou successivement?

Ce sont là questions de fait, de circonstances qui entrent dans les attributions du pouvoir exécutif bien plus que dans celles de la législature.

Le projet, on le peut constater dès maintenant, a été accueilli avec faveur par le public et son adoption vaudra au gouvernement la gratitude toute spéciale du notariat et des conservateurs, dont, en vue de satisfaire un intérêt général, elle précisera de plus près la mission tout en leur en facilitant l'accomplissement.

La loi nouvelle aura pour effet d'apporter au régime actuel des perfectionnements de nature à donner satisfaction aux divers intérêts en jeu, sans compliquer d'ailleurs le fonctionnement de l'organisme hypothécaire.

Un membre a exprimé le désir d'obtenir du gouvernement réponses aux questions suivantes relatives à la portée de l'article 14 du projet de loi :

« 1^{re} Quelles conservations des hypothèques le gouvernement se propose-t-il de diviser? — Quand? »

« 2^e La nécessité de ces divisions résulte-t-elle de plaintes formulées par le public et les officiers publics spécialement en rapport avec les conservations? »

« 3^e Le gouvernement est-il fixé sur le mode de division qu'il compte adopter sur les diverses dispositions à édicter? »

« 4^e Comment seront régis notamment les rapports des intéressés en cas de diverses divisions d'un même arrondissement judiciaire au point de vue des formalités à accomplir et des recherches à faire? »

« 5^e Quelles seront les conséquences fiscales pour les intéressés en cas de formalités à accomplir ou de recherches à faire dans plusieurs divisions d'un bureau actuel? »

Les conclusions du rapport ont été adoptées à l'unanimité.

Vos commissions réunies de la justice et des finances vous en proposent l'adoption.

Le rapporteur,
DU BOST.

Le président,
LOUIS LE CLEF.

ANNEXE.

Texte présenté par le gouvernement.

ARTICLE PREMIER.

L'alinéa premier de l'article 3 de la loi du 16 décembre 1831 est modifié ainsi qu'il suit :

« 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 du titre de l'acquisition dont l'annulation ou la révocation est demandée et, le cas échéant, en marge de la transcription du dernier titre transcrit. »

ARTICLE 2.

Le n° 1^{er} de l'article 84 de la loi du 16 décembre 1831 est remplacé par la disposition suivante :

« S'il s'agit d'une demande en justice, deux extraits sur timbre contenant les noms, prénoms, professions et domiciles des parties; le cas échéant, ceux du nouveau propriétaire, avec l'indication de son titre; les droits dont l'annulation ou la révocation est demandée et le tribunal qui doit connaître de l'action. »

ARTICLE 3.

L'article 90 de la loi du 12 décembre 1831 est remplacé par les dispositions suivantes :

« 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 pas été renouvelées avant l'expiration de ce délai.

« Si l'immeuble grevé a changé de mains de quelque manière que ce soit, les inscriptions doivent être renouvelées avec la mention des nom, prénoms, profession et domicile du nouveau propriétaire, avant qu'il se soit écoulé trente ans à partir de la transcription du titre d'acquisition ou de l'ouverture de la succession.

« En cas de mutations successives, le renouvellement opéré avec la mention du deuxième acquéreur ou d'un acquéreur subséquent, avant qu'il se soit écoulé trente ans à partir de la première transmission, exclut la nécessité de tout renouvellement contre les acquéreurs antérieurs. »

Texte proposé par les commissions réunies.

ARTICLE NOUVEAU.

L'article 2 de la loi du 16 décembre 1831 est modifié comme suit :

« Les jugements, les actes authentiques et les actes sous seing privé, reconnus en justice ou devant notaire, seront seuls admis à la transcription. Les procurations relatives à ces actes devront être données dans la même forme.

« Si la transcription n'est pas opérée dans les deux mois de la date du jugement ou de l'acte authentique, elle sera requise d'office, aux frais des parties, par le procureur du roi près le tribunal de première instance dans le ressort duquel sont situés les immeubles. Les dispositions du chapitre II du titre II de l'arrêté royal du 18 juin 1853, portant règlement général sur les frais de justice, seront applicables aux frais résultant des transcriptions requises d'office.

« Ces frais seront dus solidairement par toutes les parties. »

ARTICLE 1bis.

Intercaler, entre le 1^{er} et le 2^e alinéa de l'article 5 de la loi du 16 décembre 1831, la disposition suivante :

« Il en est de même de la cession du rang hypothécaire. »

ARTICLE 3.

L'article 90 de la loi du 16 décembre 1831 est remplacé par les dispositions suivantes :

« 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 pas été renouvelées avant l'expiration de ce délai.

« Si l'immeuble grevé a changé de mains de quelque manière que ce soit, les inscriptions doivent, avant qu'il se soit écoulé trente ans à partir de la transcription du titre d'acquisition ou de l'ouverture de la succession, être renouvelées avec la mention des nom, prénoms, profession et domicile du nouveau propriétaire, de son titre de propriété ou, le cas échéant, du titre récongnitif du privilège ou du droit d'hypothèque.

« En cas de mutations successives le renouvellement opéré avec la mention du deuxième acquéreur ou d'un acquéreur subséquent, avant qu'il se soit écoulé trente ans à partir de la première transmission, exclut la nécessité de tout renouvellement contre les acquéreurs antérieurs. »

Texte présenté par le gouvernement.

ARTICLE 4.

Il est ajouté à la loi du 16 décembre 1851 un article 90bis ainsi conçu :

« Les inscriptions prises au profit des mineurs, des interdits, des personnes placées dans des établissements d'aliénés et des femmes mariées, conformément aux §§ 1^{er} et 2 de la section 1^{re} du chapitre III, cessent de produire leur effet si elles ne sont pas renouvelées avant l'expiration de l'année qui suivra la cessation de la tutelle, de l'administration provisoire ou la dissolution du mariage et, en tout cas, avant l'expiration de la trentième année à compter du jour de leur date.

« Les inscriptions périmées sont émargées de la cause de péremption sur la production, au conservateur des hypothèques, de l'acte ou du certificat authentique qui en fait foi.

« Les inscriptions non émargées d'une cause de péremption sont renouvelées d'office par le conservateur dans le cours de la trentième année à partir de leur date. »

ARTICLE 5.

Il est ajouté à la loi du 16 décembre 1851 un article 90ter, conçu comme suit :

« L'inscription en renouvellement ne vaut que comme inscription première si elle ne contient pas l'indication précise de l'inscription renouvelée, mais il n'est pas nécessaire d'y rappeler les inscriptions précédentes. La disposition de l'article 85 lui est applicable. »

ARTICLE 6.

Le premier alinéa de l'article 92 de la loi du 16 décembre 1851 et le premier alinéa de l'article 35 du livre II du Code de commerce sont modifiés ainsi qu'il suit :

« Les inscriptions sont rayées ou réduites du consentement des parties intéressées ayant capacité à cet effet, ou en vertu d'un jugement. »

ARTICLE 7.

Les sixième, septième, huitième et neuvième alinéas de l'article 108 de la loi du 16 décembre 1851 sont supprimés.

ARTICLE 8.

Le premier alinéa de l'article 13 de la loi du 13 août 1854 sur l'expropriation forcée est modifié ainsi qu'il suit :

« Si le commandement contient l'indication autorisée par le § 4 de l'article précédent, le créancier a la faculté de le faire transcrire au bureau des hypothèques de la situation des biens. »

ARTICLE 9.

L'article 17 de la loi du 13 août 1854 est modifié ainsi qu'il suit :

« Le commandement doit être suivi, dans les six mois, d'un exploit de saisie, nonobstant, le cas échéant, l'opposition du débiteur ; à défaut de quoi il cesse de plein droit de produire tout effet. »

Texte proposé par les commissions réunies.

ARTICLE 4.

Il est ajouté à la loi du 16 décembre 1851 un article 90bis, ainsi conçu :

« 1^{er} et 2^e alinéas. — (Comme ci-contre.)

« Les inscriptions périmées sont émargées de la cause de péremption sur la production, au conservateur des hypothèques, de l'acte ou du certificat authentique qui en fait foi ; cet émargement vaut radiation.

« Sauf celles prises au profit des mineurs, les inscriptions non émargées d'une cause de péremption sont renouvelées d'office par le conservateur dans le cours de la trentième année à partir de leur date. »

ARTICLE 6.

Le premier alinéa de l'article 92 de la loi du 16 décembre 1851 et le premier alinéa de l'article 35 du livre II du Code de commerce sont modifiés ainsi qu'il suit :

« Les inscriptions sont rayées ou réduites du consentement des parties intéressées ayant capacité à cet effet, ou en vertu d'un jugement en dernier ressort ou passé en force de chose jugée, ou en vertu d'un jugement déclaré exécutoire nonobstant opposition ou appel. »

ARTICLE 7.

Supprimer l'article 7 du projet.

ARTICLE 9.

L'article 17 de la loi du 13 août 1854 est modifié ainsi qu'il suit :

« Le commandement doit être suivi dans les six mois, d'un exploit de saisie dûment transcrit, nonobstant, le cas échéant, l'opposition du débiteur ; à défaut de quoi il cesse de plein droit de produire tout effet et n'est plus mentionné dans les certificats hypothécaires. »

Texte présenté par le gouvernement.

ARTICLE 10.

Il est ajouté à l'article 19 de la loi du 15 août 1854 une disposition ainsi conçue :

« Cette transcription ne vaut que pour cinq ans, sauf renouvellement ; la saisie cesse de plein droit de produire tout effet si, dans les cinq ans de la transcription ou de son renouvellement, les biens saisis n'ont pas été vendus, et si les formalités prescrites par le dernier alinéa de l'article 33 ci-après n'ont pas été accomplies. »

« Le renouvellement a lieu sur la présentation au conservateur d'une requête en double contenant l'indication précise de la transcription à renouveler ; il est régi, le cas échéant, par l'alinéa 2 de l'article 90 de la loi du 16 décembre 1851. »

ARTICLE 11.

Les fonctionnaires et officiers publics sont tenus de certifier d'après un extrait des registres de l'état civil, soit dans le corps, soit au pied de tous actes pouvant donner lieu à transcription ou à inscription, le nom, les prénoms, le lieu et la date de naissance des acquéreurs et des propriétaires grevés.

Les expéditions, extraits et bordereaux présentés au conservateur reproduisent le contenu du certificat.

En cas de renouvellement contre un nouveau propriétaire, un extrait de l'acte de naissance est joint au bordereau.

A défaut d'exécution des dispositions qui précèdent, la formalité est refusée par le conservateur.

ARTICLE 12.

Les receveurs de l'enregistrement et des droits de succession sont tenus de faire connaître, sur sa demande, à tout intéressé, moyennant une rétribution à fixer par le Ministre des finances, les titres de propriété de biens immeubles situés dans le ressort de leur bureau.

Texte proposé par les commissions réunies.

ARTICLE 10.

Il est ajouté à l'article 19 de la loi du 15 août 1854 une disposition ainsi conçue :

« Cette transcription ne vaut que pour trois ans, sauf renouvellement ; la saisie cesse de plein droit de produire tout effet si, dans les trois ans de la transcription ou de son renouvellement, les biens saisis n'ont pas été vendus, et si les formalités prescrites par le dernier alinéa de l'article 33 ci-après n'ont pas été accomplies. »

(3^e alinéa, comme ci-contre.)

ARTICLE 11.

Les fonctionnaires et officiers publics sont tenus de certifier d'après les registres de l'état civil ou les carnets de mariage, soit dans le corps, soit au pied de tous actes pouvant donner lieu à transcription ou à inscription, le nom, les prénoms, le lieu et la date de naissance de ceux des vendeurs, des échangeants, des copartageants, des donateurs, des acquéreurs et des propriétaires grevés qui sont nés dans le royaume et dans les pays limitrophes.

Si le vendeur, l'échangeant, le copartageant, le donateur, l'acquéreur ou le propriétaire grevé est né dans d'autres pays, et qu'il ne puisse produire un extrait des registres de l'état civil avant l'inscription ou la transcription, les fonctionnaires et officiers publics préciseront, dans le certificat visé au premier alinéa, le passeport ou la pièce d'identité au vu de laquelle ils ont déterminé les prénoms, nom, date et lieu de naissance de l'intéressé.

Au besoin il pourra être suppléé aux pièces visées par les deux alinéas qui précèdent moyennant un acte de notoriété.

Les expéditions, extraits et bordereaux présentés au conservateur reproduisent le contenu des certificats.

En cas de renouvellement contre un nouveau propriétaire, un extrait de l'acte de naissance est joint au bordereau.

Toutefois s'il ne peut être produit un extrait des registres de l'état civil constatant le lieu et la date de naissance du nouveau propriétaire né à l'étranger, il sera suppléé soit par un extrait de la transcription de l'acte d'acquisition, soit par une pièce d'identité délivrée par un agent diplomatique ou consulaire du pays d'origine de l'intéressé.

A défaut d'exécution des dispositions qui précèdent, la formalité pourra être refusée par le conservateur, sauf recours en justice contre sa décision, comme de droit.

ARTICLE 12.

(Premier alinéa comme ci-contre.)

De leur côté, les officiers publics chargés de donner l'authenticité aux actes auront pour devoir d'indiquer le titre de propriété des vendeurs, échangeants, donateurs, copartageants et affectants, à peine d'une amende de 25 francs exigibles lors de l'enregistrement des actes.

Texte présenté par le gouvernement.

ARTICLE 13.

Dispositions transitoires.

Les inscriptions et transcriptions actuellement existantes ne cesseront de produire leurs effets, à défaut du renouvellement prescrit par l'alinéa 2 de l'article 90, modifié, de la loi du 16 décembre 1851, par l'article 90bis de la même loi et par l'article 19, modifié, de la loi du 15 août 1854, que trois ans après la publication de la présente loi.

Les commandements préalables à une saisie immobilière actuellement formés, auxquels il a été fait opposition, cesseront de produire leurs effets, s'ils ne sont pas suivis d'un exploit de saisie dans les six mois de la publication de la présente loi.

ARTICLE 14.

L'article 2 de la loi du 21 ventôse an VII, relative à l'organisation de la conservation des hypothèques, est remplacé par la disposition suivante :

« Il y a un bureau des hypothèques par arrondissement judiciaire, au siège du tribunal de première instance.

« Toutefois, le Gouvernement est autorisé à établir, dans l'intérêt du service, plusieurs bureaux pour le même arrondissement. »

ARTICLE 15.

Le huitième alinéa de l'article 83 de la loi du 16 décembre 1851 est modifié ainsi qu'il suit :

« L'inscrivant sera, de plus, tenu de faire élection de domicile dans un lieu quelconque du ressort du tribunal civil de première instance de la situation des biens. »

Texte proposé par les commissions réunies.

ARTICLE 15.

Le 3^e et le 8^e alinéas de l'article 83 de la loi du 16 décembre 1851 sont modifiés ainsi qu'il suit :

« 3^e L'indication spéciale des actes qui confèrent, confirment ou reconnaissent l'hypothèque ou le privilège et la date de ces actes.

« L'inscrivant sera de plus tenu de faire élection de domicile dans un lieu quelconque du ressort du tribunal civil de première instance de la situation des biens. »

Discussions au Sénat.

Séance du 22 janvier 1913.

M. LE PRÉSIDENT. — M. Berger a fait parvenir au bureau les amendements suivants :

« Art. 11. Les fonctionnaires et officiers publics seront tenus de certifier d'après un extrait des registres de l'état civil, ou les carnets de mariages, ou les listes des électeurs publiées par les administrations communales... »

(Le reste comme le projet du gouvernement.)

Après le premier alinéa, ajouter :

« Les extraits d'actes de l'état civil pourront être limités à l'indication des nom, prénoms, date et lieu de naissance et, dans ces conditions, ils seront délivrés sur papier libre. »

« Art. 12. Ajouter :

« Un arrêté royal fixera les délais de délivrance des documents, de même que les délais de délivrance des certificats et copies que les conservateurs des hypothèques sont tenus de délivrer en vertu de l'article 127 de la loi du 16 décembre 1851. »

M. LE PRÉSIDENT. — Ces amendements sont-ils appuyés ?

PLUSIEURS MEMBRES : Oui ! oui !

M. LE PRÉSIDENT. — Ils feront partie de la discussion.

M. VAN DE WALLE. — Messieurs, j'ai l'honneur de déposer également un amendement.

Je propose de modifier le dernier alinéa de l'article 11 du projet du gouvernement comme suit :

« Art. 11. A défaut d'exécution des dispositions qui précèdent, la formalité est refusée par le conservateur, à moins que les intéressés ne le déchargent de toute responsabilité à cet égard. »

M. LE PRÉSIDENT. — Cet amendement est-il appuyé ?

VOIX NOMBREUSES : Oui ! oui !

M. LE PRÉSIDENT. — Il fera partie de la discussion.

La discussion générale est ouverte et la parole est à M. Berger.

M. DE BOST, *rapporteur*. — Monsieur le Président, d'accord avec les honorables ministres des finances et de la justice, j'ai l'honneur de vous prier de vouloir bien soumettre au Sénat la proposition de renoncer à la discussion générale.

Il s'agit, dans l'espèce, d'une loi d'un caractère surtout administratif et qui ne touche guère que très indirectement aux principes généraux du droit. Vous aurez, d'ailleurs, pu remarquer, à la lecture de l'exposé des motifs et du rapport, que ce projet de loi comporte des dispositions fragmentaires qui sont, en quelque manière, indépendantes les unes des autres.

Je crois que la discussion gagnerait en ordre et en clarté si nous abordions immédiatement la discussion des articles.

M. BERGER. — Je ne demanderais pas mieux que de déférer au désir exprimé par l'honorable rappor-

teur; mais, préalablement à la discussion des articles, je tiens à faire valoir quelques considérations générales qui m'ont été suggérées à propos des dispositions dont on demande la modification.

Je m'efforcerai d'ailleurs d'être bref, afin de ne pas abuser des instants du Sénat.

M. LE PRÉSIDENT. — Du moment où il n'y a pas unanimité, je ne puis déroger au règlement et je dois ouvrir la discussion générale.

M. WIENER. — C'est de droit.

M. LE PRÉSIDENT. — La parole est donc à M. Berger dans la discussion générale.

M. BERGER. — Messieurs, le vote du projet de loi qui vous est soumis, consacrera des réformes d'une grande utilité, mais nous regrettons qu'il se soit borné aux seules réformes proposées.

Lors de la réunion de la commission de la justice, on avait convoqué spécialement les sénateurs qui exercent les fonctions notariales et de nombreuses questions se rattachant au même ordre d'idées que celui compris dans le projet en discussion ont été soulevées.

Notre distingué rapporteur, qui s'était abouché avec les représentants des administrations de la justice et des finances, a fait observer que le gouvernement entend limiter la modification aux seuls points touchés dans le projet.

Evidemment, pour nous qui n'avons pas élaboré ce projet, il faudra bien nous résigner à accepter les seuls avantages qu'il concède, mais je tiens à constater qu'il y avait moyen d'accomplir une réforme plus complète et surtout plus profitable au public.

La refonte de notre régime hypothécaire n'est pas à l'ordre du jour.

Dans l'exposé des motifs et dans le rapport, nous avons le regret de constater que le manque de soins apportés dans la confection et aux mutations du cadastre font obstacle et feront pour longtemps obstacle à une refonte réellement pratique de notre régime foncier.

Nous avons appris avec étonnement que près d'un dixième des parcelles cadastrées n'avaient jamais fait l'objet d'une délimitation sur le terrain.

Cette situation n'est pas digne d'un pays comme le nôtre où la propriété a une valeur considérable, où la terre supporte la majeure partie des charges publiques, et où l'impôt foncier est donc perçu sur des bases incertaines et empiriques.

On peut tolérer pareille situation dans des pays neufs; nous ne pouvons continuer, en Belgique, à nous contenter d'une telle situation confessée dans des rapports officiels.

Nous devons savoir gré à notre excellent confrère Du Bost d'avoir signalé cette situation déplorable, mais je diffère d'avis avec lui quand il déclare qu'il serait oiseux d'insister à cause des frais et des difficultés de la mise au point de la situation cadastrale.

C'est la base de notre régime foncier et j'espère que le ministre compétent ne continuera pas plus longtemps à se désintéresser des incertitudes constatées, auxquelles il faut à tout prix qu'un radical et prompt remède soit apporté.

Les propriétaires, petits et grands, se plaignent, depuis longtemps, de la mauvaise répartition de l'impôt qui fait peser sur la terre la majeure partie des charges financières, et que diront-ils, maintenant qu'il est établi au grand jour que ces charges n'ont pour base qu'un organisme dans lequel on peut n'avoir la moindre confiance.

Cette situation me rappelle un fait de ma carrière notariale.

J'avais acquis pour un client une forêt dans la province du Luxembourg, à Muno. Le prix avait été fixé à l'hectare mais l'acte devait être passé de suite. Je fis procéder au mesurage du bien et le travail de

mon géomètre indiqua une contenance de 630 hectares. Le propriétaire vendeur commença par contester l'exactitude de ce travail parce que le cadastre renseignait une contenance de 690 hectares, soit une différence de 40 hectares.

L'acte était passé. J'avais payé les frais de mutation sur la valeur de 40 hectares que je n'avais pas et le propriétaire faisait des difficultés pour me ristourner la différence.

Pour en finir, je refusai de payer les impôts: l'administration, après des péripéties diverses, se décida à faire opérer un mesurage dont le résultat me donna raison.

Mais j'avais perdu les frais de mutation soit environ 7 p. c. sur la valeur de 40 hectares que je n'avais pas et sur lesquels le propriétaire vendeur avait payé indûment l'impôt depuis un temps immémorial.

Je ne peux donc laisser passer sans protestation l'appréciation du rapporteur qui ne semble pas disposé à réclamer avec instance la modification d'une situation anormale et si préjudiciable au public.

J'ai encore deux mots à ajouter au sujet de la réforme, malheureusement fragmentaire, proposée.

Il y a eu samedi une réunion de la Fédération libre des notaires de Belgique en vue de l'examen des modifications à la loi hypothécaire. Cette réunion avait un but excellent puisque les notaires sont particulièrement indiqués pour apprécier ce projet, au sujet de certaines dispositions duquel des critiques justifiées avaient été formulées. Cependant le comité de cette fédération a approuvé le projet, mais simplement parce qu'il y a été déclaré que s'il y était apporté des modifications sur certains points, il serait retiré en bloc et que l'on perdrait ainsi le bénéfice des dispositions heureuses de la plupart de ses parties.

Je proteste contre cette façon dictatoriale que le gouvernement emploie trop souvent pour faire passer, dans leur ensemble, des lois dont certaines parties gagneraient à pouvoir être amendées.

C'est donc à tort qu'on se prévaudrait ici de l'avis unanime de la Fédération libre des notaires de Belgique et de l'absence de ses critiques.

L'avis unanime depuis longtemps exprimé est que tout ce qui touche à la propriété foncière est surchargé de formalités et de frais. L'institution du notariat est souvent bafouée pour cette cause qui lui est étrangère et qui, dans l'esprit public, habilement exploitée, lui fait le plus grand tort.

Cette institution nécessaire ne peut que se consolider par des mesures de dégreèvement de droits et par la diminution de formalités.

Or, le projet de loi nouvelle, dans son article 11, va encore augmenter les frais et rendre plus nombreuses les formalités.

Le gouvernement croit donner satisfaction aux praticiens et au public en proposant l'obligation de la production de l'état civil pour les actes ayant trait à la propriété foncière.

Le gouvernement fait erreur en ce qui concerne le public, car cette nouvelle exigence fera l'objet des récriminations et des plaintes des intéressés.

Cette exigence fera ressortir davantage la déféction du régime hypothécaire nominatif et fera penser qu'une institution qui exige un tel luxe de formalités et de dépenses est absolument mauvaise, alors qu'elle n'a donné lieu à aucune contestation sérieuse.

Pour ma part, je suis dans ma trentième année d'exercice notarial, j'ai passé plus de 48,000 actes et je n'ai jamais été arrêté ni contrarié par l'état des choses actuel en ce qui concerne l'identification des personnes tant dans les actes que dans les certificats.

Je ne disconviens nullement des difficultés des conservateurs des hypothèques, mais ces fonction-

naires d'élite n'ont pas eu à souffrir d'un autre mal que de celui qui est inhérent au système nominatif. Cela justifie-t-il la modification proposée ? Je ne le pense pas.

Examinons le projet du gouvernement d'une part et les modifications que la commission de la justice lui a fait subir.

Par l'article 14 il est imposé à tous fonctionnaires et officiers publics de certifier l'état civil des personnes qui participent à un acte relatif à des droits immobiliers.

L'exposé des motifs et le rapport nous donnent la justification de cette mesure. Je n'aurais pas à contredire si cette innovation ne devenait un empêchement de plus à la disposition des droits immobiliers.

Il faudrait, au contraire, mobiliser davantage la propriété immobilière.

De graves abus légitiment-ils l'introduction de pareille réforme ? Non.

Il y a tout simplement l'encombrement des tables, des registres hypothécaires.

C'est le public qui payera les frais de la mesure, alors qu'elle est le résultat du manque de prévoyance du gouvernement qui a négligé le cadastre au point de le considérer comme inutilisable.

Dans les documents hypothécaires, la désignation des biens est souvent plus incertaine que celle des personnes. Tous les praticiens eussent désiré que cette désignation fût spécialisée par l'indication cadastrale dans les actes.

Dans la pratique j'ai rencontré plus de difficultés résultant de la désignation imprécise des biens que de la désignation imprécise des personnes. Je vous citerai un cas qui est fréquent : Beaucoup de communes ont vendu, il y a très longtemps, certaines étendues de leur domaine privé. Lors de la vente il y eut un lotissement et la plupart du temps les communes ont aliéné à charge d'une rente annuelle et perpétuelle. Un grand nombre de ces rentes sont encore dues actuellement et elles restent hypothéquées sur les biens.

Malgré un temps immémorial passé depuis l'acte constitutif de la rente, les biens grevés sont encore indiqués dans les inscriptions comme au titre primitif et il est absolument impossible de les identifier, à tel point que la question se pose de savoir si l'inscription est valable. Mais, qu'elle soit valable ou non, la question subsiste, parce que la rente est due et qu'il est indispensable de savoir quel est réellement le bien qui doit continuer à la supporter.

La réalisation de la réforme de cette mauvaise organisation ne peut être obtenue qu'après que nous aurons un cadastre irréprochable. Le rapporteur dit que cela sera onéreux pour le trésor, mais il oublie de dire que l'identification des personnes sera onéreuse pour le public. C'est le système de l'impôt indirect et c'est le notariat qui en supportera les conséquences morales et même souvent les conséquences matérielles.

Il peut paraître mesquin de s'arrêter à des considérations de ce genre quand il s'agit de frais qui ne se chiffrent pas par des sommes importantes, mais tout est relatif, et si notre honorable rapporteur vit dans l'atmosphère des grosses affaires, moi, je vous en parle comme je le fais, parce que je vis au milieu des petits et des humbles qui seront atteints par la mesure proposée, qui en souffriront et qui s'en plaindront.

Voyons l'influence pécuniaire de la mesure proposée sur le coût des petites transactions immobilières.

Les frais actuels d'un acte de vente de 300 francs s'élèvent à environ 40 francs. Après que vous aurez voté l'article 14 avec la modification proposée par la commission de la justice, les frais des petits actes seront sensiblement majorés.

Supposons qu'un homme veuf, ses cinq enfants — ce qui est une moyenne à la campagne — vendent un terrain de 300 francs à un ménage — mari et femme, — il faudra huit extraits d'actes d'état civil coûtant 2 francs chacun environ, soit en tout 16 fr. ce qui constitue une majoration de prix de 5 p. c. de la valeur du bien vendu, portant ainsi les frais à plus de 18 p. c.

Reconnaissez que c'est exorbitant et que vous ne pouvez pas ainsi frapper les pauvres gens sans être en butte à leurs récriminations justifiées.

Je dis : les pauvres gens, car les petits propriétaires à la campagne sont généralement de petits cultivateurs, les gens aux profits les plus maigres, aux salaires les plus bas, peinant dur sur la glèbe depuis le lever du jour et dont la part dans les charges de l'État est déjà disproportionnée à leurs ressources et à leurs moyens.

Vous me direz que je ne critique pas l'utilité de la réforme proposée.

Je dis et je certifie qu'elle produira sur le public le plus détestable effet et je vous déclare que je serai toujours adversaire de toutes les mesures qui auront pour conséquence un accroissement des difficultés et des frais des transactions immobilières déjà beaucoup trop élevés. Nous subissons les défauts de l'hypothèque nominative et pour améliorer le système, c'est le public intéressé qui doit payer les frais, alors qu'il est déjà trop frappé de ce chef. Nous pourrions dire au gouvernement qu'il manque ainsi à sa mission qui est d'assurer à tous, avec une équitable répartition des charges, la jouissance des institutions qui sont à la base de la société.

M. LE PRÉSIDENT. — Plus personne ne demandant la parole dans la discussion générale, je la déclare close.

Nous abordons la discussion des articles.

Les commissions réunies proposent un article nouveau, ainsi conçu : ... (1).

M. DU BOST. — Messieurs, je crois devoir ajouter quelques mots aux considérations développées dans mon rapport au sujet de cet article nouveau.

L'article 1^{er} de la loi hypothécaire est ainsi conçu :

« Tous actes entre vifs à titre gratuit ou onéreux, translatifs ou déclaratifs de droits réels immobiliers, autres que les privilèges et hypothèques, 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. »

Le principe qui découle de cette disposition est que les actes qui n'auront pas été transcrits ne seront pas opposables aux tiers.

Mais il en résulte aussi que la transcription n'en est pas obligatoire et que la loi laisse aux parties toute liberté de les soumettre ou non à la formalité.

J'estime que c'est à raison de ce que le législateur s'est placé au point de vue purement technique et doctrinal que la loi n'a pas porté les fruits qu'on aurait pu en attendre s'il avait rendu la transcription obligatoire.

L'intérêt général, non seulement celui des tiers, mais même celui des parties en cause et du public, réclame une publicité obligatoire qui seule permet d'établir avec certitude ce que j'appellerai la généalogie, la filiation, sans lacune et interruption, du droit de propriété, en tant qu'il découle des actes entre vifs.

« Ce n'est que par un respect exagéré de la théorie de la transmission de la propriété par le seul fait des obligations, que le nouveau possesseur qui a acquis entre vifs a été dispensé de l'obligation de faire

(1) Voy. le texte des articles, *supra*, à la suite du rapport au Sénat.

transcrire. » Ainsi s'exprimait M. Ad. Sterpin dans une savante étude parue dans la *Revue pratique du notariat belge* (1899, p. 43).

M. Van Biervliet, l'éminent professeur à l'université de Louvain, dans un remarquable rapport, présenté par lui au congrès international d'agriculture de 1895 et relatif au rôle de la publicité dans l'acquisition de la propriété, démontre que cette publicité est un élément essentiel de la transmission, même au regard des parties contractantes, et que la propriété, constituant un droit absolu opposable à tous, ne peut résulter uniquement d'une convention qui ne serait pas publiée.

Et il s'exprime ainsi :

« De ce qu'on ne peut aliéner sa chose qu'une fois et de ce qu'après l'avoir aliénée le propriétaire a complètement épuisé son droit; de ce que l'aliénation a transféré à l'acquéreur un droit absolu opposable à tous, il suit que l'acte d'aliénation doit nécessairement être publié, et que la publicité est de l'essence des droits réels que ne peut complètement constituer le seul consentement. (*Revue pratique du notariat belge*, p. 44.)

La commission belge de revision du Code civil propose d'ailleurs la modification suivante à l'article 71 du Code civil : « La propriété se transmet par l'exécution de certaines obligations. La transmission entre vifs a lieu ... quant aux immeubles, lorsque l'acquisition est rendue publique de la manière prescrite au titre des privilèges et hypothèques. »

La modification proposée ne blesse pas le principe fondamental de la loi hypothécaire qui veut qu'un acte translatif ou déclaratif de droits réels ne soit opposable aux tiers que s'il est transcrit.

Elle ne contrarie pas davantage le fonctionnement du mécanisme hypothécaire instauré par elle.

Dès lors, pourquoi ne pas rendre, dès maintenant, la transcription obligatoire, dans un intérêt supérieur et général ?

Est-il nécessaire d'attendre la revision, depuis si longtemps désirée, du Code civil pour introduire dans la loi une solution pratique qui ne peut porter atteinte à aucun principe essentiel ?

La modification proposée aura d'ailleurs un autre avantage, celui de mettre fin à la controverse relative au point de savoir si le notaire qui a passé un acte translatif ou déclaratif de droits réels immobiliers est responsable du défaut de transcription de cet acte.

Il paraissait bien difficile, en principe, d'admettre qu'il puisse encourir une responsabilité à raison de l'omission d'une formalité que la loi n'oblige pas les parties à remplir, mais on a invoqué contre lui les principes qui régissent le droit.

Chargé de par sa fonction d'éclairer les parties sur leurs droits et sur les dangers que peut engendrer pour eux l'omission de la formalité, le notaire, a-t-on dit, a le mandat tacite de soumettre cet acte à la transcription. (Cons. MARTOT, t. I^{er}, n° 61; LATRENT, t. XXIX, n° 61.)

L'article nouveau proposé par vos commissions, en instaurant l'obligation de la transcription, met fin à cette controverse et constitue, à ce point de vue aussi, un grand bienfait.

Pour les raisons ci-dessus déduites, j'estime que le Sénat fera œuvre utile en adoptant les modifications proposées à l'article 2 de la loi.

M. LE CLEF. — D'accord avec l'honorable ministre des finances et l'honorable rapporteur, j'ai l'honneur de déposer l'amendement suivant :

Les §§ 3 et 4 de l'article nouveau du projet de loi portant des modifications à la loi hypothécaire sont remplacés par la disposition suivante :

« Les officiers publics seront tenus de faire transcrire, endéans les deux mois de leur date, les jugements, les actes authentiques et les actes sous seing

privé reconnus en justice ou devant notaire, à titre gratuit ou onéreux, translatifs ou déclaratifs de droits réels immobiliers. »

M. LE PRÉSIDENT. — Cet amendement est-il appuyé ?

DÉS VOIX : Oui, oui.

M. LE PRÉSIDENT. — Il fera partie de la discussion.

M. VAN DE VENNE. — Il est bien entendu que ce texte-ci remplace le § 3, où il est question de l'intervention du procureur du roi.

M. LE CLEF. — Oui.

M. VAN DE VENNE. — C'est parfait, car il serait absolument impossible d'obtenir l'intervention du procureur du roi. Qui donc le prévient ?

M. DU BOST. — Il y aurait peut-être moyen de répondre à cette objection, mais cette controverse n'aurait plus d'intérêt pratique.

M. LEVIE, *ministre des finances*. — Si j'ai bien compris, cet amendement remplace complètement les deux dispositions nouvelles proposées par les commissions réunies. Il s'agirait donc d'ajouter au texte actuel de l'article 2 de la loi de 1831 une disposition unique ainsi conçue :

« Les officiers publics sont tenus de faire transcrire, endéans les deux mois de leur date, les jugements, les actes authentiques et les actes sous seing privé reconnus en justice ou devant notaire, à titre gratuit ou onéreux, translatifs ou déclaratifs de droits réels immobiliers. »

M. KEPPENE. — Parfaitement.

M. FLECHET. — Nous sommes d'accord.

M. LEVIE, *ministre des finances*. — J'ai à faire une observation sur laquelle j'appelle l'attention de l'honorable rapporteur et de l'honorable M. Le Clef.

Le texte proposé par les commissions prévoyait, dans son premier alinéa, l'intervention du procureur du roi en cas de non-transcription de l'acte ou du jugement dans le délai de deux mois, et le second alinéa stipulait que les frais seraient dus solidairement par toutes les parties. L'honorable M. Le Clef, d'accord avec le rapporteur, propose de supprimer ces deux dispositions et de les remplacer par une seule, imposant simplement aux officiers l'obligation de faire transcrire dans les deux mois.

Il s'agit, Messieurs, d'envisager la question des frais au point de vue des officiers publics ainsi chargés de les payer. Si cette question ne présente pas de difficulté au regard des notaires, en est-il de même en ce qui concerne les greffiers des tribunaux et des cours ?

Je reconnais que, pour les notaires, il n'y a pas d'inconvénient à supprimer la stipulation portant que les frais seront dus solidairement par toutes les parties ; mais la question change de face vis-à-vis des greffiers qui seraient obligés d'avancer les frais de la transcription d'un jugement ou d'un arrêt constatant la transmission d'un immeuble. Ne serait-il pas préférable de laisser cette obligation à la charge des parties ?

Je ne demande pas mieux que de donner satisfaction aux notaires ...

M. DELANNOY. — Comme aux brasseurs ?

M. LEVIE, *ministre des finances*. — J'ai été charmant pour les brasseurs.

Mais il est toujours dangereux d'improviser des textes, et je crains que l'amendement présenté par l'honorable M. Le Clef, s'il satisfait le corps notarial, n'entraîne des mécomptes pour d'autres officiers publics quant aux frais des jugements et arrêts assujettis à la transcription.

M. DE RO. — Messieurs, j'estime, en ce qui me concerne, que nous n'avons pas à nous préoccuper, avant toute autre considération, de l'intérêt public. Les frais sont toujours supportés par les parties. Dans ces conditions, l'alinéa 3 doit disparaître également.

Les greffiers procéderont comme d'habitude ; ils

prendront leurs précautions et observeront le droit commun. Je ne vois pas la nécessité d'insérer une stipulation spéciale en cette matière; nous avons un premier alinéa qui donne satisfaction au principe indiqué par l'honorable rapporteur, à savoir l'obligation, pour les officiers publics, de soumettre à la transcription l'acte sujet à la mutation; quant au surplus, nous nous soumettrons à la règle générale. Ne compliquons donc pas les choses par de nouvelles dispositions qui pourraient s'interpréter d'une façon inexacte; il vaut mieux éviter des controverses que de les provoquer. Je propose donc la suppression pure et simple du troisième alinéa.

M. LEVIE, *ministre des finances*. — Je dois insister sur mon observation, car je ne suis pas convaincu.

Que l'on oblige le notaire à faire transcrire l'acte reçu par lui, je n'y vois pas d'inconvénient ni de difficulté: dans ses rapports avec ses clients, il lui est facile de prendre ses précautions pour se couvrir des frais de transcription comme des droits d'enregistrement.

Mais il n'en est pas de même du greffier du tribunal devant lequel se déroule un procès relatif à la transmission d'un bien immeuble. Le greffier n'est pas du tout dans la même situation que le notaire; il ne peut pas se faire donner provision; si donc vous lui imposez l'obligation de présenter le jugement à la transcription, ce qui comporte l'avance du droit et des frais, qu'arrivera-t-il dans le cas d'insolvabilité de la partie débitrice.

Si l'on peut me donner tous apaisements sur ce point, je ne demande pas mieux que de me rallier à l'amendement.

M. DE RO. — Le greffier avertit la partie intéressée qu'elle ait à verser la somme nécessaire. Si elle n'obtempère pas, il avertit le receveur qui poursuit, et la partie intéressée est soumise à l'amende. Le greffier est donc tout à fait à couvert. Voilà le droit commun depuis cent ans.

M. LEVIE, *ministre des finances*. — Pourquoi ne pas imposer aux parties elles-mêmes l'obligation de faire transcrire?

M. LE CLEF. — Nous allons en revenir simplement à la situation qui existait avant la dernière modification à la loi hypothécaire: le greffier devait, alors, faire transcrire tout aussi bien que les notaires. On a, plus tard, commis l'erreur de supprimer cette obligation; nous la rétablissons et nous en revenons à l'ancien droit de 1851.

Dès lors, ce paragraphe doit disparaître, car il n'était nécessaire que par suite de la nouvelle formule qui avait été admise.

Mais du moment où les greffiers devront faire transcrire comme jadis, la disposition n'est plus nécessaire; ils recouvreront les frais comme dans les temps.

M. LEVIE, *ministre des finances*. — Je m'excuse, Messieurs, de reprendre encore la parole.

S'il est entendu que je puis, d'ici à la seconde lecture, examiner de plus près la question et, le cas échéant, proposer un texte nouveau, je n'insisterai pas davantage pour le moment. Dans le cas contraire, je devrais m'opposer à l'amendement parce que j'y vois, à l'égard des greffiers, des difficultés au sujet desquelles l'honorable M. Le Clef et l'honorable M. de Ro ne m'ont pas donné tous mes apaisements.

M. FLECHET. — Une pénalité devrait être infligée aux notaires et aux greffiers négligents qui ne feraient pas transcrire avant les deux mois.

Avant, quand on laissait passer le délai des deux mois accordés pour faire transcrire, on était passible du double droit que l'on devait payer quand on portait l'acte à la transcription.

Aujourd'hui, il n'en est plus ainsi; on verse les droits de transcription en remettant la minute à l'enregistrement. C'est le notaire surtout qui devrait être puni lors du défaut de transcription constaté,

car je sais, c'est un ancien notaire qui vous parle, qu'il y a des officiers publics négligents et, partant, coupables.

Je suis donc de l'avis de l'honorable ministre qu'il faut une pénalité, car nous devons veiller à l'exécution de ces prescriptions; d'ailleurs, nous légiférons dans l'intérêt du public et non dans celui des notaires ou autres officiers publics.

M. LE CLEF. — Je m'étonne de l'observation de l'honorable M. Flechet. Il a assisté à la réunion des commissions où nous avons été unanimes à déclarer qu'une pénalité à infliger à un notaire était chose absolument inadmissible.

La chambre disciplinaire et au besoin le parquet sont là pour rappeler le notaire à ses devoirs s'il ne les remplit pas.

M. VAN DE VENNE. — La transcription de l'immeuble est aussi indispensable que l'inscription hypothécaire. J'estime donc que la responsabilité du notaire est bien établie. S'il était prouvé que c'est par négligence que le notaire n'a pas fait transcrire l'acte d'aliénation ou inscrire l'hypothèque, il pourrait évidemment être déclaré responsable.

M. FLECHET. — Très bien! Il doit subir une pénalité, s'il a été négligent.

M. VAN DE VENNE. — Et puisque j'ai la parole, qu'il me soit permis d'ajouter encore ceci:

En ce qui concerne le délai de transcription, la loi du 20 janvier 1824 dit que la transcription doit avoir lieu dans les deux mois. Cependant, si la transcription a lieu dans deux bureaux différents, il est accordé un délai supplémentaire d'un mois pour chaque bureau. Dans ce cas-là il y a donc un délai de trois mois au maximum.

M. LEVIE, *ministre des finances*. — Il est bien entendu que, lors du vote en seconde lecture, il me sera permis, le cas échéant, de proposer un texte comblant les lacunes que je pourrais constater.

M. LE PRÉSIDENT. — Si l'amendement est adopté, il devra être réglementairement soumis à un second vote.

Je mets aux voix le premier paragraphe de l'article nouveau.

— Ce paragraphe est adopté.

M. LE PRÉSIDENT. — M. Le Clef propose de remplacer les §§ 3 et 4 qui suivent par la disposition suivante:

« Les officiers publics seront tenus de faire transcrire, endéans les deux mois de leur date, les jugements, les actes authentiques, les actes sous seing privé reconnus en justice ou devant notaire, à titre gratuit et onéreux, translatifs ou déclaratifs de droits réels immobiliers. »

M. DU BOST. — Au lieu de: « seront tenus de faire transcrire, endéans les deux mois de leur date, les jugements, etc. », il serait plus exact de dire: « endéans les deux mois de leur date, les jugements passés en force de chose jugée ».

M. LE PRÉSIDENT. — L'honorable rapporteur propose donc un sous-amendement. M. Le Clef s'y rallie-t-il?

M. LE CLEF. — Parfaitement, Monsieur le Président.

M. DE RO. — Il conviendrait de prévoir le cas où le jugement est exécutoire nonobstant appel; dans ce cas, il n'y a pas chose jugée.

M. LE PRÉSIDENT. — Je pense que le Sénat est d'accord pour adopter l'amendement de l'honorable M. Le Clef, sous-amendé par M. le rapporteur.

Les modifications qu'on jugerait éventuellement devoir apporter à cet article, pourraient être proposées d'ici au second vote par les commissions réunies.

— L'amendement de M. Le Clef est adopté.

« Article nouveau. L'article 2 de la loi du 16 décembre 1851 est modifié comme suit: ...

— L'article nouveau est adopté.

M. LE PRÉSIDENT. — Nous passons à l'article 1^{er}... (4).

M. POELAERT. — Messieurs, j'aurais voulu tout d'abord faire valoir quelques considérations dans la discussion générale de ce projet de loi, mais il me paraît que ce ne serait plus de mise en ce moment. J'ai pour devoir cependant de constater que les membres des commissions des finances et de la justice réunies ont bien voulu demander au ministre des finances de leur adjoindre, à titre consultatif, les notaires qui ont l'honneur de faire partie de la Haute Assemblée.

Au nom de mes collègues, je remercie les honorables membres des commissions de l'attention qu'ils ont bien voulu nous témoigner en cette circonstance.

A l'occasion de l'examen de l'article qui nous occupe, je crois devoir signaler à l'honorable ministre des finances une situation qui me paraît tout à fait anormale et à laquelle il est en son pouvoir de porter remède sans pour cela qu'il doive recourir à la législation. Vous savez, Messieurs, que la loi stipule que les actes translatifs ou déclaratifs de propriété ne peuvent être opposés à des tiers, s'ils n'ont pas été transcrits sur les registres des hypothèques.

L'article nouveau du projet fixe même un délai de deux mois pour opérer la transcription de l'acte authentique. Le but de cette disposition est manifeste.

Comme l'indique le rapport, il s'agit de constater la propriété de l'immeuble en facilitant l'établissement de la chaîne des propriétaires successifs. Or, Messieurs, vous savez qu'il est parfaitement loisible aux intéressés qui achètent ou vendent un immeuble de réaliser leur achat par acte sous seing privé. Dans ce cas, l'acquisition n'est pas transcrite et elle n'est pas opposable à des tiers.

Et cependant, — et c'est ici que je me permets d'attirer l'attention de l'honorable ministre des finances, — l'Etat, qui doit être considéré en cette matière comme un tiers, est le seul à tenir compte d'une opération réalisée par un acte sous seing privé et il en tient compte pour opérer la mutation dans les registres du cadastre au nom du nouvel acquéreur. L'Etat fournit donc à cet acquéreur, qui, remarquons-le bien, aux yeux de tous n'est pas propriétaire, puisqu'il n'a pas fait transcrire son acte d'acquisition, un titre apparent, en lui remettant un extrait de la matrice cadastrale.

Je crois que cette pratique a pour conséquence d'induire en erreur les gens qui ne sont pas au courant des formalités à accomplir pour être dûment propriétaire d'un immeuble. On m'objectera peut-être que les mutations par décès ne sont pas transcrites non plus sur les registres de la conservation des hypothèques et que, cependant, ils n'en existent pas moins vis-à-vis de l'Etat. Mais ici, Messieurs, il convient de dire que les mutations par décès s'opèrent de plein droit par la seule force de la loi et en vertu de cet axiome que « le mort saisit le vif ». Il n'y a donc entre ces situations aucun rapport et, dans le cas que j'envisageais, il y a convention entre les parties, mais cette convention est inexistante vis-à-vis des tiers. On ne conçoit donc pas qu'un acquéreur, auquel la loi interdit d'opposer son titre à des tiers, puisse faire valoir ce même titre vis-à-vis de l'Etat lui-même.

Je me permets de demander à l'honorable ministre des finances s'il ne considère pas opportun de reviser l'arrêté royal du 26 juillet 1877, organique de la conservation du cadastre. Cet arrêté royal devrait stipuler dans son article 3 que les mutations entre vifs ne peuvent être opérées qu'en vertu d'un acte

dûment transcrit. Il en résulterait que l'on se trouverait, pour les actes authentiques et pour les actes sous seing privé, exactement dans la même situation.

Il s'ensuivrait que des gens peu au courant des formalités requises pour réaliser l'acquisition d'un immeuble, ne seraient pas induits en erreur par le titre apparent que fournit l'Etat dans l'extrait de la matrice du cadastre.

J'attire sur ces observations la bienveillante attention de M. le ministre des finances et je lui demande de vouloir examiner s'il ne convient pas, alors qu'il a entrepris cette œuvre, si salutaire, de l'amélioration du régime hypothécaire, de la compléter en revisant aussi les règlements organiques qui régissent la conservation du cadastre.

M. LEVIE, ministre des finances. — Messieurs, j'ai soin d'examiner avec attention les observations présentées par l'honorable M. Poelaert.

L'honorable rapporteur avait déjà fait remarquer, avec raison, que notre cadastre présente des lacunes et des erreurs inévitables, qui souvent sont le fait des intéressés, et, parfois, le fait des notaires à raison de l'imprécision des actes.

Pour le surplus, je ne crois pas que le cadastre puisse repousser les actes sous seing privé produits par les parties en cause comme formant titre d'une mutation immobilière, pas plus qu'il ne peut se refuser à tenir compte des mutations par décès. Il y a d'autres mutations encore qui ne sont pas constatées par actes publics, notamment celle qui résulte du fait de la possession d'un immeuble pendant trente ans, sans qu'il y ait même un acte sous seing privé.

Les observations de l'honorable M. Poelaert soulèvent donc une question fort complexe, qui mérite une étude, mais qui est en dehors du cadre du projet en discussion.

— L'article 1^{er} est adopté.

Les articles 1bis et 2 sont adoptés.

M. LE PRÉSIDENT. — L'article 3 du projet du gouvernement, est ainsi conçu : ... (1).

La commission propose, pour le § 2, la rédaction que voici : ...

M. DELANNOY. — Je demande la permission à mes collègues juristes et notaires de leur poser une question importante au regard des intérêts que je défends dans une autre sphère.

L'article 90 de la loi du 16 décembre 1851 dit : « 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. »

On peut donc dire que l'hypothèque consentie pour sûreté d'un crédit ouvert est valable pour quinze ans et doit être renouvelée au plus tard quinze ans après la date de l'inscription, si l'on veut que celle-ci conserve son rang.

Il arrive parfois qu'un crédit est consenti moyennant la remise en nantissement d'une créance hypothécaire.

Ce nantissement est constitué en vertu d'un acte authentique sous forme d'ouverture de crédit et le dépôt qui en est fait au bureau des hypothèques a pour but de faire dresser ce qu'on appelle un bordereau d'émargement (c'est une mention inscrite par le conservateur des hypothèques en marge de l'inscription et qui relate que la créance a été donnée en gage).

Prenant pour guide l'article 90 transcrit ci-dessus, doit-on comprendre que désormais le bordereau d'émargement, dit « l'inscription marginale », devra être renouvelé en même temps que la créance, ou sera-t-il valable pour une durée de quinze années comme l'inscription elle-même? ou bien encore,

(1) Voy. le texte des articles, *supra*, à la suite du rapport au Sénat.

sera-t-il valable pour trente ans ou durant toute l'existence de la créance elle-même ?

M. DU BOST. — La question soulevée par l'honorable membre mérite d'être examinée de près d'ici au second vote.

M. VAN DE WALLE. — Mais, si l'inscription est devenue nulle, l'émargement tombe par le fait même.

M. DU BOST. — C'est une autre question.

M. DELANNOY. — Donc l'émargement suit l'inscription.

M. VAN DE WALLE. — C'est hors de doute.

M. DU BOST. — Il est évident que, dans ce cas-là, la question ne se pose plus dans les termes où M. Delannoy l'a posée.

M. KEPPELNE. — Il ne me paraît pas qu'il puisse y avoir le moindre doute dans cette question. L'émargement suit le sort de l'inscription. Par conséquent, les renouvellements des émargements se feront en même temps que les renouvellements des inscriptions.

M. POELAERT. — J'ai demandé la parole pour confirmer l'opinion émise par M. Keppenne.

On peut répondre que la question posée par l'honorable M. Delannoy est résolue par ce principe juridique : L'accessoire suit le principal. L'inscription marginale aura le sort de la créance. Il est évident que l'émargement tombera le jour où l'on aura négligé de faire renouveler l'inscription garantissant la créance elle-même.

M. DELANNOY. — Donc nous aurons à surveiller tout cela de plus près.

M. POELAERT. — Il est d'autant plus facile au créancier de veiller au renouvellement de l'inscription principale, qu'il doit nécessairement être nanti du titre pour que son gage soit valable. C'est donc à lui de veiller à la réinscription qui lui sert de gage, lequel subira le sort de sa créance.

M. LEVIE, *ministre des finances*. — Sans rien garantir et sous réserve d'un examen approfondi, je me rallie à l'opinion qui vient d'être exprimée par l'honorable M. Poelaert.

M. DELANNOY. — Il est donc entendu que lors du vote en seconde lecture nous serons tout à fait fixés. En effet, il faut qu'il y ait unanimité sur ce point, car les établissements de crédit auront désormais à exercer une surveillance toute spéciale.

M. KEPPELNE. — Je crois que M. Delannoy se trompe sur la portée de la responsabilité des sociétés en question. Le régime est tel que le renouvellement des inscriptions, comme des émargements, se fera endéans les trente années; ce n'est donc qu'après l'expiration de la trentième année qu'on pourrait courir le danger qu'il signale.

M. DELANNOY. — Soit. Mais si les hommes passent, les institutions restent.

M. KEPPELNE. — J'estime qu'il faut s'en tenir au texte de la loi, laquelle est très large, puisqu'elle accorde la faveur du renouvellement de l'inscription endéans les trente années. Par conséquent, les inscriptions, visées par mon honorable collègue, pour les créances données en gage ne seront en danger que si les établissements de crédit négligent de s'assurer avant la trentième année qu'il ne s'est pas opéré de mutation.

M. VAN DE WALLE. — Au bout de quinze années l'inscription est périmée.

M. KEPPELNE. — Si elle n'est pas renouvelée.

M. VAN DE WALLE. — Si elle n'est pas renouvelée, elle ne peut être donnée en gage.

M. LE PRÉSIDENT. — Le gouvernement se rallie-t-il au texte proposé par les commissions réunies ?

M. LEVIE, *ministre des finances*. — Oui, Monsieur le Président.

— L'article 3 est adopté avec l'amendement des commissions.

M. LE PRÉSIDENT. — Nous passons à l'article 4.

Le gouvernement se rallie-t-il au texte des commissions ?

M. LEVIE, *ministre des finances*. — Oui, Monsieur le Président.

M. LE PRÉSIDENT. — Voici comment les commissions proposent de reviser l'article 4 : ... (1).

M. VAN DE VENNE. — Je pense qu'on peut simplifier les choses en ce qui regarde les hypothèques au profit des mineurs : que le greffier de la justice de paix annexe au bordereau un extrait de l'acte de naissance du mineur. De la sorte la date de naissance des mineurs serait indiquée dans l'inscription et, par conséquent, un an après le jour de la majorité il y aurait péremption.

M. KEPPELNE. — La mesure proposée par l'honorable M. Van de Venne serait en théorie très utile; malheureusement, elle serait inopérante en pratique, et voici pourquoi : les inscriptions sont prises d'après les mentions des bordereaux; mais quand il s'agit d'établir la qualité des parties, les conservateurs ne se contentent pas du contenu des bordereaux, ils exigent des pièces justificatives à l'appui. Eu égard à leur responsabilité, la jurisprudence ne leur conteste pas le droit d'exiger ces pièces.

Par conséquent, ils continueront vraisemblablement à exiger la production d'un extrait d'acte de naissance, et rien ne serait changé par l'amendement que propose M. Van de Venne.

M. VAN DE VENNE. — Précisément je propose d'annexer l'extrait de l'acte de naissance au bordereau présenté par le greffier. Et ceci est très important parce que, de l'inscription même, résulterait que le mineur aura atteint 21 ans à telle date et un an après la péremption serait acquise.

M. DU BOST. — Il me paraît préférable de s'en tenir au texte proposé par les commissions et les observations présentées à ce sujet par l'honorable M. Keppenne me semblent péremptoires. En effet, le conservateur ne doit s'incliner que devant la production d'actes authentiques.

M. VAN DE VENNE. — L'acte dont je parle serait produit par le greffier au moment où il demande l'inscription.

M. LE PRÉSIDENT. — Personne ne demandant plus la parole, je mets aux voix le texte de l'article 4 proposé par les commissions réunies.

— L'article 4 est adopté.

— L'article 5 est adopté sans observations.

M. LE PRÉSIDENT. — Les commissions proposent un texte nouveau pour l'article 6.

Le gouvernement s'y rallie-t-il ?

M. LEVIE, *ministre des finances*. — Oui, Monsieur le Président.

M. LE PRÉSIDENT. — L'article 6 proposé par la commission est ainsi conçu : ... (4).

Les commissions proposent la suppression de l'article 7 du projet du gouvernement. M. le ministre des finances se ralliant à cet amendement, l'article 7 est supprimé.

« Art. 8. ... » (4).

— Adopté.

M. LE PRÉSIDENT. — Le gouvernement se rallie au texte de l'article 9 proposé par les commissions. Ce texte est ainsi conçu : ... (1).

— Adopté.

M. LE PRÉSIDENT. — Voici l'article 10 proposé par les commissions : ... (4).

— Adopté.

« Art. 11. ... » (4).

M. LE PRÉSIDENT. — A cet article se rattachent trois amendements. Le premier, déposé par M. Berger, est conçu comme suit :

Après le premier alinéa ajouter :

« Les extraits d'actes de l'état civil pourront être

(1) Voy. le texte des articles, *supra*, à la suite du rapport au Sénat.

limités à l'indication des nom, prénoms, date et lieu de naissance et dans ces conditions ils seront délivrés sur papier libre. »

L'honorable M. Van de Walle a déposé également un amendement, mais qui s'applique au texte du gouvernement.

M. VAN DE WALLE. — C'est une rédaction nouvelle.

M. LE PRÉSIDENT. — L'honorable M. Van de Walle propose de modifier le dernier alinéa de l'article 41 du projet du gouvernement comme suit :

« A défaut d'exécution des dispositions qui précèdent, la formalité est refusée par le conservateur, à moins que les intéressés ne le déchargent de toute responsabilité à cet égard. »

M. DE RO. — Messieurs, j'éprouve le vif regret de devoir me séparer du gouvernement et des commissions réunies au sujet de l'article 41 qui, à mon avis, doit être rejeté purement et simplement dans toutes ses dispositions.

Je me permets d'attirer l'attention de tous les membres de la haute assemblée sur cette question, parce qu'elle est d'intérêt général.

La rédaction des actes des notaires est régie jusqu'à présent par l'article 43 de la loi du 25 ventôse an xi, c'est-à-dire, depuis cent et dix ans. Donc, depuis plus d'un siècle, les notaires peuvent se contenter d'inscrire dans leurs actes les nom, prénoms, qualité et demeure des parties. Depuis plus d'un siècle cette législation a rencontré l'assentiment général et personne ne s'en est plaint.

Aujourd'hui, dans ce domaine bien spécial, on vient solliciter une modification à l'état de choses existant. Or, j'estime semblable méthode fort dangereuse. Ou bien il faut modifier le droit commun d'une façon générale ou bien le maintenir sans se préoccuper des cas particuliers. Le Parlement ne doit pas entrer dans cette voie : il est toujours périlleux, d'autre part, de porter atteinte à des dispositions séculaires qui ont subi l'épreuve de l'expérience et de la pratique.

Les observations que j'ai à présenter seront divisées en deux parties. L'article 41 contient d'abord une disposition nouvelle qui constitue une addition à l'article 43 de la loi de ventôse et en second lieu, ce que je considère comme éminemment redoutable, il prévoit le refus, par le conservateur des hypothèques, des actes qui ne réuniraient point à ses yeux les conditions prescrites par la nouvelle législation.

La modification que le gouvernement et les commissions proposent consiste à ajouter aux nom, prénoms, qualité et demeure des parties, l'indication de la localité et de la date de naissance. A première vue, elle ne paraît pas extraordinairement grave, mais, en réalité, elle sera, dans la pratique, d'une application extrêmement difficile.

Je citerai d'abord les ventes publiques. En ce qui concerne celles-ci, le notaire de même qu'en toute autres situations se trouve de par la loi le garant de l'identité de ceux qui comparaissent devant lui. C'est la raison pour laquelle l'indication des nom, prénoms, qualité et demeure a toujours été suffisante. L'on veut maintenant ajouter à cette indication celles du lieu et de la date de naissance. Pourquoi ? J'estime qu'il n'y a pas lieu de le faire et cela pour les raisons suivantes :

La première, c'est que l'intérêt général n'est pas en jeu. Aussi, Messieurs, je sais bien que ce n'est ni l'honorable ministre des finances ni l'honorable ministre de la justice qui demande la modification. J'ai des raisons de croire que c'est l'administration qui la sollicite dans une intention à laquelle je rends volontiers hommage, mais qui n'a d'autre but que d'accorder plus de facilités à ses fonctionnaires et de leur éviter certaines recherches auxquelles ils sont tenus de se livrer.

Depuis cent et dix ans, personne n'a réclamé,

aucune plainte ne s'est élevée dans le public, dans la presse, dans les ouvrages spéciaux, et je me permets de dire que je suis ici d'accord avec une des personnalités les plus marquantes en matière de droit notarial et fiscal, M. le professeur Hauchamp, dont l'autorité se trouve reconnue dans nos quatre universités ; il estime avec raison que cette mesure constituera une entrave sérieuse aux transactions.

Donc, pas de plaintes, pas de réclamations. Première raison pour laquelle nous devons, non seulement examiner de façon très sérieuse la disposition nouvelle, mais même la repousser à cause des difficultés et des inconvénients que je vais signaler.

Il y a une autre raison encore : les difficultés que la mesure occasionnera en matière de transactions immobilières. J'en reviens aux ventes publiques. La plupart d'entre nous, lorsque nous nous rendons à une adjudication, ne songeons nullement à nous munir de notre acte de naissance. Certaines personnes, et des plus respectables, ont oublié la date exacte de leur naissance, parce que leur mémoire s'est affaiblie par l'âge, ou pour d'autres causes, et il leur est malaisé, lorsqu'elles comparaissent devant un notaire, de se la rappeler. Elles s'en souviennent bien approximativement, mais elles ne sauraient pas la citer avec précision.

En matière d'adjudication publique, les acquéreurs sont soumis à ce qu'on appelle le feu des enchères. On se rend à la salle des ventes où dans l'établissement où a lieu l'adjudication, non pas dans l'intention arrêtée d'acquérir un immeuble, mais de l'acheter seulement dans le cas où le prix ne serait pas supérieur à celui de ses prévisions.

On est donc à la merci des événements et on n'est pas muni de son acte de naissance, parce que, dans la pratique, on ne l'a jamais exigé.

Si vous adoptez cette disposition, pendant une longue période, vous allez occasionner aux adjudicataires de désagréables surprises. Tous ne lisent pas les *Annales parlementaires*, d'autant moins que la discussion à laquelle nous nous livrons en ce moment est très aride. Pendant longtemps les acquéreurs se présenteront devant le notaire sans être munis de leur acte de naissance et se trouveront empêchés de fournir le renseignement indispensable.

Dans les campagnes, notamment, les ventes sont nombreuses ; il s'agit de modestes métairies, de petites maisons, de lopins de terre achetés par des villageois qui, la plupart du temps, ont oublié la date de leur naissance. Il sera très difficile de la leur faire indiquer.

M. FRIS. — Ils ne savent souvent même pas où ils sont nés !

M. DE RO. — Je suis heureux d'entendre notre autorisé collègue, M. Fris, appuyer ma manière de voir.

Les acquéreurs qui viennent souvent de villages éloignés de 15 à 20 kilomètres ne se munissent pas de leur acte de naissance. Il faudra, je le répète, de longues années avant que la prescription nouvelle qu'on prétend brusquement introduire dans la législation n'entre dans les mœurs. Et entretemps vous soulevez des difficultés inextricables.

M. VAN DE WALLE. — Il en sera de même dans les villes.

M. DE RO. — Encore une adhésion précieuse que je me trouve heureux d'enregistrer. Si le notaire ne croit pas pouvoir adjuger sous prétexte que l'acheteur ne connaît pas la date de sa naissance — et il en aura le droit, même le devoir, puisque son acte serait refusé par le conservateur des hypothèques — les acquéreurs seront dans une fâcheuse situation. Pourquoi créer ces difficultés, alors que l'intérêt général ne commande en aucune façon la modification qu'on propose d'introduire dans la loi ? Voilà en ce qui concerne les nationaux.

Quant aux étrangers, on se heurtera à des difficultés non moins graves, dont mon excellent ami M. le rapporteur, et les membres de la commission ont cru devoir se préoccuper.

Lorsqu'un étranger voudra acquérir un immeuble sans être porteur de son acte de naissance, qu'il ne peut se procurer en Belgique, il se verra obligé d'écrire ou de télégraphier dans son pays pour obtenir ce document; dans tous les cas, il sera profondément surpris de l'exigence du notaire, car je crois que nulle part ailleurs on n'impose pareille obligation aux adjudicataires d'immeubles.

Et si l'adjudication est arrêtée, qui en souffrira? Le vendeur comme l'acheteur.

Ce ne sont donc pas les notaires, dont les intérêts sont cependant respectables, qui auront à pâtir de la disposition; ce sera, je le répète, le public.

M. VAN DE WALLE. — Parfaitement.

M. DE RO. — Je cite encore un cas spécial: la déclaration de command. Vous savez tous que lorsque quelqu'un se présente comme acquéreur d'un immeuble, il a vingt-quatre heures pour déclarer command, c'est-à-dire pour passer son acquisition à un tiers. Cette disposition est insérée dans tous les cahiers des charges. Eh bien, si cette personne ou le tiers ne possèdent pas leur acte de naissance, le notaire se trouvera dans l'impossibilité d'accepter leurs enchères.

M. POELAERT. — Absolument pas! On a deux mois pour faire transcrire et pour se procurer les renseignements.

M. DE RO. — Ne vous impatientez pas, j'arriverai à votre objection.

M. POELAERT. — Je tiens à relever immédiatement une inexactitude.

M. DE RO. — Voilà la situation qui se présentera pour les adjudications.

Il y aura de même de grandes difficultés en matière testamentaire.

Un notaire est appelé à rédiger un testament...

M. KEPPEL. — Un testament n'est pas sujet à transcription ni à inscription.

M. DE RO. — Je parle d'un testament dans lequel un immeuble se trouve légué. Il peut donc être sujet à une transcription. Je puis faire transcrire cet acte comme tout acte d'acquisition.

M. POELAERT. — Après le décès alors!

M. DE RO. — Je crois savoir que les testaments ne produisent leurs effets qu'après le décès du testateur. Faut-il le rappeler?

M. POELAERT. — Mais alors, mon cher collègue, il n'y a pas cause d'urgence.

M. DE RO. — Un testament est toujours révocable. Par conséquent, ne parlons pas de la période antérieure au décès. Seulement, le décès peut survenir au bout d'une heure; l'acte de naissance ne se trouve pas chez le *de cujus* et l'on rencontre des difficultés à le produire.

Voilà donc un acte qui se trouve en quelque sorte frappé d'impuissance, alors que le légataire peut avoir un immense intérêt à devenir propriétaire reconnu immédiatement, à moins que vous n'insériez dans la loi une clause d'après laquelle ce testament peut être complété postérieurement au décès, ce qui est inadmissible et ne fut même jamais entrevu.

La question présente encore la même importance pour les actes d'emprunt.

Un acquéreur désire acheter tout de suite un immeuble qu'il trouve à sa convenance, mais il n'a pas le capital suffisant pour le payer. Il s'adresse soit au notaire vendeur, soit à son notaire habituel, et demande à emprunter, soit sur l'immeuble qu'il vient d'acquiescer, soit sur d'autres qu'il possède, le capital nécessaire au paiement du prix d'acquisition et ce immédiatement parce que, s'il s'acquiesce sur

le champ, il évite un acte de quittance et paye ainsi un droit moins élevé. Reconnaissez donc que si l'acquéreur n'est pas muni de son acte de naissance, vous le privez de cet avantage.

Un industriel se trouve en bourse; il voit le moyen de conclure un marché avantageux, mais il a besoin d'argent. A cette fin, il peut hypothéquer ses immeubles et, comme le cas est urgent, il faut que l'opération soit conclue de suite. S'il n'a pas son acte de naissance, il lui est impossible de passer l'acte.

C'est frappées par ces objections que les commissions ont jugé devoir modifier le texte du gouvernement.

M. LEVIE, ministre des finances. — Je me rallie à l'amendement des commissions.

M. DE RO. — Je suis enchanté de l'apprendre, mais le texte primitif du gouvernement était beaucoup plus simple et c'est parce que les commissions se sont aperçues que cette formule était souverainement dangereuse, qu'elles ont proposé de la compléter par la rédaction nouvelle que voici:

« Les fonctionnaires et officiers publics sont tenus de certifier, d'après les registres de l'état civil ou les carnets de mariage, soit dans le corps, soit au pied de tous actes pouvant donner lieu à transcription ou à inscription, le nom, les prénoms, le lieu et la date de naissance de ceux des vendeurs, des échangeants, des copartageants, des donateurs, des acquéreurs et des propriétaires grevés qui sont nés dans le royaume et dans les communes limitrophes. »

Voilà le premier alinéa.

L'alinéa 2 ajoute:

« Si le vendeur, l'échangeant, le copartageant, le donateur, l'acquéreur ou le propriétaire grevé est né dans d'autres pays et qu'il ne puisse produire un extrait des registres de l'état civil avant l'inscription ou la transcription, les fonctionnaires et officiers publics préciseront, dans le certificat visé au premier alinéa, le passeport ou la pièce d'identité au vu de laquelle ils ont déterminé les prénoms, nom, date et lieu de naissance de l'intéressé. »

« Au besoin, il pourra être suppléé aux pièces visées par les deux alinéas qui précèdent moyennant un acte de notoriété. »

Vous voyez, Messieurs, devant quelles difficultés on va se trouver puisque, au lieu du texte simple, précis, net, du gouvernement, nous aurons maintenant une disposition dont le premier défaut consiste à l'obligation de recourir à une distinction.

Par cette rédaction fort longue et quelque peu torturée on croit avoir tout prévu, et cependant, elle n'évitera aucun des inconvénients que j'indiquais tout à l'heure. Non seulement on oblige les intéressés de produire des extraits de registres d'état civil, mais également leur carnet de mariage; et l'on prévoit éventuellement en outre, pour les notaires, le droit de puiser les noms, prénoms, etc., dans des passeports ou toute autre pièce d'identité, pour ceux qui sont nés dans d'autres pays que dans le royaume et dans les communes limitrophes.

Je n'hésite pas à dire que c'est extrêmement compliqué; et que cette complication, mise en présence de la simplicité de l'article 13 de la loi de ventôse, contre lequel aucune plainte n'a jamais été formulée, est de nature à nous faire réfléchir et même à nous faire repousser la disposition.

En effet, voyez tout d'abord le vague de la distinction. Il y aura à distinguer entre les personnes nées dans le royaume et « dans les pays limitrophes » et celles qui sont nées dans d'autres pays. Qu'entend-on par les pays limitrophes? Qu'entend-on par les autres pays? Quels sont-ils? Il faudrait au moins les préciser. Il y a des pays limitrophes très étendus: l'Allemagne, par exemple, s'étend jusqu'aux confins de la Russie. Il sera assurément difficile à une per-

sonne née dans une localité située au fond de la Poméranie de se procurer un extrait d'acte d'état civil pour établir son identité; cela demandera au bas mot une huitaine de jours. Croyez-vous que le prêteur hypothécaire va attendre que l'emprunteur lui apporte ses certificats? Non, et ce sera l'emprunteur qui sera la victime, non pas le notaire, mais celui qui voulait se procurer les capitaux.

M. VAN DE WALLE. — Voilà l'inconvénient.

M. DE RO. — Précisément, voilà l'inconvénient comme le dit avec raison mon excellent confrère et collègue M. van de Walle.

Ce projet de loi a été présenté de façon un peu hâtive; un peu plus de temps de réflexion m'amènerait à trouver encore d'autres objections qui complèteraient celles que j'ai l'honneur de formuler en ce moment.

M. LEVIE, *ministre des finances*. — Le projet de loi est déposé depuis six semaines, mais il était préparé depuis longtemps.

M. DE RO. — Depuis lors, il a dormi quelque temps. Au reste, je n'entends pas faire de reproches à l'honorable ministre. Je tiens simplement à exposer que les inconvénients énumérés sont déjà nombreux et qu'une étude plus attentive en ferait surgir, à chaque pas, de nouveaux.

Pour l'acquéreur qui a la bonne fortune de naître en Belgique, on n'exige que la production subsidiaire du carnet de mariage. Je ne sais pas si l'honorable ministre et l'honorable rapporteur savent qu'en Belgique, sur 7 millions et demi d'habitants, il y a 3 millions de célibataires. Il ne reste donc que 2 millions et demi environ de personnes qui eurent l'heureuse fortune de se trouver unies par les liens conjugaux.

Cinq millions de Belges ne possèdent donc pas de carnet de mariage et ne pourront bénéficier de la disposition proposée par la commission.

Cette production du carnet de mariage n'est donc pas un palliatif bien sérieux aux inconvénients que j'ai signalés. D'autres part, beaucoup de personnes mariées ne possèdent plus leur carnet de mariage et elles devront demander, comme par le passé, un extrait de leur acte de mariage.

Les mêmes difficultés subsistent pour les actes de notoriété.

L'acte de notoriété est admissible pour les acquisitions importantes, bien qu'il occasionne des frais nouveaux, mais dans les campagnes, notamment, l'acquéreur d'un lopin de terre d'une valeur de 200 francs y regardera à deux fois avant d'acheter, si le notaire se voit obligé de lui réclamer une somme de 25 francs pour la passation de cet acte de notoriété. Ce palliatif ne fera donc pas non plus disparaître les inconvénients signalés.

Vous voyez, Messieurs, où nous allons et combien nous avons tort de nous écarter de cette loi de ventôse qui a toujours donné satisfaction à tout le monde et qui a permis ces nombreuses transactions immobilières, peut-être sans exemple ailleurs, et qui font de la Belgique un pays idéal et d'une prospérité inouïe.

Tout cela, Messieurs, précisément à cause de la facilité et de la rapidité des opérations. Si vous supprimez cette facilité et cette rapidité, conquête économique précieuse, vous allez apporter des entraves aux transactions immobilières, et dans un but qu'on n'aperçoit guère qui n'est certes pas d'intérêt général.

Dans ces conditions, j'estime qu'il n'y a pas lieu de voter les dispositions contenues dans l'article 11.

Je passe à la seconde partie des observations que je désire formuler devant la Haute Assemblée. Elle vise la sanction de cette disposition, car on paraît se défier, je ne sais pourquoi, de la corporation notariale.

Je ne désire pas m'étendre sur ce point; il ne

s'agit pas ici d'un intérêt de corps, mais toujours est-il qu'on commine une sanction des plus dangereuses et des plus redoutables contre les notaires.

Le gouvernement dit, en effet, qu'à défaut d'exécution des dispositions de l'article 11, la formalité sera refusée par le conservateur.

Or, la transcription est absolument indispensable. C'est une formalité qui fait apparaître le nouveau propriétaire et qui lui permet de disposer de son immeuble, d'en faire argent, bref, d'exercer tous les éléments du droit de propriété.

A défaut de produire l'acte de naissance, la formalité de la transcription sera refusée par le conservateur! Et, les commissions sentant toute la gravité de cette disposition, se sont efforcées d'en adoucir les effets en rendant ce refus facultatif ainsi qu'en ajoutant « un recours judiciaire contre sa décision ».

M. Van de Walle a déposé un amendement aux termes duquel il dit qu'à défaut d'exécution des dispositions qui précèdent, la formalité est refusée par le conservateur à moins que les intéressés ne le déchargent de toute responsabilité à cet égard.

Vous voyez où nous allons et quelles complications surgissent. On se trouvera devant le bon plaisir du conservateur qui a sa responsabilité à sauvegarder, je le reconnais. Mais les notaires ont la leur également.

Qu'il me soit permis de faire remarquer à ce propos que la jurisprudence n'est pas précisément d'une tendresse, d'une indulgence excessives pour eux. Chaque fois qu'ils commettent une faute, une négligence, les critiques abondent, foisonnent, et les tribunaux les déclarent responsables.

Les notaires vont donc se trouver dans une situation infiniment plus grave que celle des conservateurs des hypothèques. Il me semble qu'il n'y a pas lieu de placer l'un sous la férule de l'autre. Ils doivent traiter de puissance à puissance.

Si le conservateur juge que l'acte ne fournit pas les renseignements nécessaires, il peut s'adresser au notaire qui les lui fournira avec le plus grand empressément, car il y a lui-même un puissant intérêt.

Mais il est inutile de mettre dans la loi cette sanction redoutable qui permettrait au conservateur de refuser la formalité, c'est-à-dire qui mettrait l'acquéreur qui a payé dans cette situation périlleuse.

M. FLECHET. — Et même qui a payé le droit.

M. DE RO. — Et même qui a payé le droit, comme vous le dites très bien. Il est donc inutile, dis-je, de mettre l'acquéreur dans cette situation périlleuse vis-à-vis de son vendeur qui, s'il est de mauvaise foi, peut encore aller emprunter ailleurs et ruiner ainsi l'acquéreur ou, en tout cas, lui occasionner un préjudice très considérable.

Je pense donc que cette disposition ne peut en aucune hypothèse être admise. Il faut, en effet, éviter de créer des situations préjudiciables et quant aux commissions, tout en rendant hommage à leur intention, je dois dire que le correctif qu'elles proposent n'est pas de nature à donner satisfaction au public ni aux intéressés. En effet, les commissions autorisent, il est vrai, un recours en justice. Mais je prétends, sans crainte d'être contredit, qu'il faut éviter les procès au lieu de les provoquer.

Voyez-vous le notaire ou son client faisant un procès au conservateur des hypothèques! Les conservateurs, en général, ont, pour les défendre, les avocats très distingués de l'Etat; ils peuvent interjeter appel si le litige est sujet à recours et voilà le notaire et le client engagés dans une instance coûteuse, qui peut durer des années. Il existe donc des difficultés sans nombre et insurmontables: le correctif proposé par la commission est manifestement insuffisant.

Pour ma part, je ne demande pas mieux que de

voir apporter la conviction dans mon esprit, mais je ne saisis aucune raison pour adopter la disposition en présence d'inconvénients comme ceux que je signale.

Un membre de la commission, et non des moins compétents, faisait observer que le notaire se trouverait dans la même situation qu'un employé des postes qui a également certaines vérifications à faire. C'est le cas de dire que comparaison n'est pas raison.

L'employé des postes n'est pas responsable, n'est pas garant de l'identité de la personne qui se présente devant lui. Il est libre d'exiger les pièces qu'il juge nécessaires, tandis que le notaire a la responsabilité de son acte, la responsabilité de l'identité des parties.

L'employé des postes peut se montrer exigeant, tandis que le notaire a tout intérêt à être courtois vis-à-vis de ceux qui comparaissent devant lui, à ne pas les molester, ni les tracasser. Enfin, les intérêts en jeu ne sauraient être assimilés. La comparaison entre la situation de ces employés et celle des notaires n'est donc pas opportune.

Il est possible que dans certaines petites localités il se soit présenté parfois cet inconvénient, le seul que l'honorable ministre des finances puisse invoquer : l'homonymie, c'est-à-dire que, dans un acte, les nom, prénoms, qualité, lieu de domicile des deux parties correspondent. Ce cas est extrêmement rare. Le notaire peut toujours identifier, ce qui lui sera facile, parce que à la campagne tout le monde se connaît. Il pourrait encore se faire que deux jumeaux donnent lieu à une confusion même avec les actes de naissance. Votre disposition ne peut donc tout prévoir et elle demeure forcément incomplète.

M. FLECHET. — Dans les petites communes tout le monde se connaît.

M. DE RO. — C'est ce que je viens de dire. Je vous le répète, j'ai beau chercher une objection sérieuse aux considérations que je viens de présenter, j'ai beau chercher un élément qui puisse justifier cette disposition, je ne les rencontre pas.

Si l'on me fournit un argument de valeur, je m'empresserai de passer condamnation. Jusqu'à là, je ne vois dans la disposition qu'une sanction au profit des conservateurs et des inconvénients graves pour le public dont j'entends en cette circonstance défendre les intérêts.

Il y a un remède que l'on a indiqué à différentes reprises, c'est de donner à chaque immeuble un état civil, un statut, comme aux individus ; exiger une description, une origine de propriété, la nomenclature des propriétaires successifs, ainsi que des inscriptions dont cet immeuble a été l'objet.

Et, quoi qu'on en dise, cette réforme n'est pas si difficile à réaliser. Les bureaux de l'enregistrement sont en possession de toutes les mutations qui surviennent par voie de conventions et le bureau des successions a connaissance de toutes les transmissions qui se produisent par voie d'héritage.

Par conséquent, s'ils transmettaient ces données au cadastre, et si les géomètres de cette administration, bien stylés, voulaient se donner la peine de fournir les indications nécessaires, on arriverait très aisément, j'en ai l'intime conviction, à constituer un état civil pour les propriétés comme pour les individus. On a pu, en Belgique, réaliser des innovations beaucoup plus laborieuses que celle-là.

Voilà le remède ; mais la discussion ne porte pas sur ce point, puisque le gouvernement a déclaré qu'il n'entendait pas reviser le régime hypothécaire ; mais si la question se pose plus tard, j'espère qu'il voudra bien examiner de plus près dans quelles conditions l'état civil des propriétés pourrait être institué. Je n'insiste donc pas et je me borne à

indiquer un moyen beaucoup plus salutaire que celui qui nous est proposé.

Pour me résumer j'estime qu'il y a lieu de repousser l'article 14 dans son ensemble, parce qu'il est impopulaire, onéreux, inefficace et dangereux !

Et, dans toutes les hypothèses, il faut repousser la sanction de l'alinéa final, qui constitue un véritable danger. Il me semble impossible que le Sénat se rallie à cette disposition. Telles sont, Messieurs, les observations que je désirais présenter. J'ai peut-être été un peu plus long que je ne l'aurais voulu, j'ai pour excuse d'avoir cédé à la préoccupation d'être aussi clair que possible en un débat qui exige avant tout la précision.

Séance du 23 janvier 1913.

M. LE PRÉSIDENT. — Nous reprenons la discussion de l'article 14.

M. VAN DE WALLE. — Je ne dois pas entrer dans de longs développements, pour justifier mon amendement.

L'honorable rapporteur, M. Du Bost, nous disait, il y a quelques jours, en défendant en commission son article 14 nouveau, qu'il ne se préoccupait que des intérêts du public.

Sous ce rapport, nous partageons tous son avis ; mais, précisément pour ce motif, il y a lieu, dans certaines circonstances données, de laisser le public juge de ses intérêts.

L'article 14 nous dit que les bordereaux de renouvellement hypothécaire doivent reproduire les noms, prénoms, lieux et dates de naissance des derniers propriétaires ; les extraits de naissance sont joints aux bordereaux. A défaut d'exécution de ces dispositions, la formalité est refusée par le conservateur.

Je suppose à présent qu'à l'échéance des quinze années, le débiteur primitif étant décédé, il faille renouveler l'inscription hypothécaire contre ses héritiers. Le créancier hypothécaire vient trouver le notaire la veille ou l'avant-veille du délai utile, pour le charger du renouvellement de l'inscription hypothécaire. Le temps fait absolument défaut pour recueillir les renseignements complets exigés par l'article 14, et il est impossible de produire sur l'heure un extrait de l'état civil, indiquant les lieux et dates de naissance des nouveaux propriétaires.

Seulement, le créancier hypothécaire et le notaire, à défaut de ces renseignements complets, sont à même de rassurer le conservateur des hypothèques au sujet des nouveaux propriétaires mentionnés au bordereau hypothécaire ; dans ce cas, serait-il logique, serait-il honnête de refuser la formalité du renouvellement aux seuls intéressés en cause ?

Réfléchissons bien aux conséquences que peut entraîner l'article 14. Si les renseignements relatifs à la naissance des nouveaux propriétaires font défaut, le conservateur refusera la formalité du renouvellement : c'est bien clair, net et précis. Or, le lendemain, l'inscription serait périmée, le créancier hypothécaire premier inscrit est évincé et risque de perdre son capital ; le créancier deuxième inscrit, et le troisième s'il s'en présente, priment de droit son inscription.

Voilà les conséquences de l'article 14, tel qu'il est rédigé. On croit, par cet article, servir le public, et ce sont précisément les intérêts du public qui seront sacrifiés.

Mon amendement, dans cette circonstance, donne toute garantie au public, en ce sens que les intéressés, qui, au dernier moment, n'auraient pu produire les renseignements nécessaires, quant aux lieux et dates de naissance des débiteurs, doivent être mis à même de décharger à cet égard le

conservateur de toute responsabilité, en vue de conserver le rang utile à leur créance hypothécaire. Cela me paraît élémentaire.

Ce qui me paraît devoir renforcer encore mon amendement, c'est l'exemple cité hier par notre honorable collègue M. Berger à la fin de son discours.

Une propriété à la campagne, a dit notre collègue, est vendue au prix de 300 francs. Les extraits de l'état civil, exigés par l'article 11, coûteront, à raison du nombre des parties, à peu près 16 francs, ce qui augmentera les frais de l'acte à tel point que ceux-ci reviendront au total à 18 p. c. Voilà où on en arrive.

Eh bien, quand ces frais ne sont pas nécessaires, n'est-il pas évident qu'on aurait tort de les rendre obligatoires ?

Qu'on laisse donc les intéressés libres de faire ces frais s'ils le jugent utile, comme le stipule mon amendement.

Aussi j'ai la certitude qu'il se rencontrera une majorité pour se rallier à ma manière de voir.

M. POELAERT. — Messieurs, l'article du projet qui est en discussion en ce moment prescrit des mesures nouvelles destinées à identifier, d'une manière plus exacte et plus complète, les personnes dont les noms doivent figurer dans les documents hypothécaires. Ces mesures sont-elles justifiées ou sont-elles excessives ? Telle est la question qui fait l'objet du présent débat.

Sur le premier point, il est certain que l'individualité des personnes constitue un élément essentiel de notre organisme hypothécaire. Or, le gouvernement vient nous affirmer — je prends le texte de l'exposé des motifs — que, « malheureusement, l'orthographe des noms n'est pas respectée ; elle subit parfois des variations déconcertantes, la série des prénoms est intervertie ou incomplète ; la profession et le domicile n'ont plus la stabilité d'autrefois ; de là des doubles emplois à la table, des hésitations et des lenteurs dans les recherches, un manque de sécurité pour le conservateur et pour le public ».

Pour ma part, je m'incline devant ces affirmations du gouvernement, parce qu'il est incontestablement seul en mesure de formuler un avis sur la situation des registres hypothécaires dans le pays entier. Sans doute, chacun de nous connaît, dans sa sphère d'attributions, ce qui se passe dans un bureau d'hypothèques ; mais il nous est impossible d'avoir une vue d'ensemble sur ce qui se fait dans tous les bureaux du royaume.

Personne ne contestera cependant que l'intérêt public commande qu'il y ait, dans les registres hypothécaires, de l'ordre, de la clarté et de la précision.

Dès lors, si le gouvernement, qui représente la généralité et qui, à mon sens, est seul qualifié pour émettre un avis sur ce point, vient nous déclarer que cet ordre, cette clarté, cette précision ne règnent pas dans les documents produits à la conservation des hypothèques, nous devons nous en rapporter à son affirmation et notre devoir est de prêter notre concours à toutes les mesures qu'il propose dans l'intérêt général, quand bien même il en résulterait quelque ennui ou quelque difficulté.

Toutes les formalités, quelles qu'elles soient, sont désagréables et ennuyeuses, mais chacun de nous doit les subir lorsque l'intérêt public est en cause. Le léger ennui qui résultera des conséquences de l'article 11 pour les officiers ministériels se trouvera, évidemment, largement compensé par la sécurité qu'il procurera à tout le monde.

Et, Messieurs, si, faisant la somme des désagréments et celle des sécurités, nous trouvons qu'il y a avantage pour la collectivité, nous n'avons pas le droit de protester contre les désagréments qui pourraient résulter de cet article.

Sur ce premier point donc, Messieurs, l'affirmation du gouvernement doit être acceptée telle qu'elle est formulée et j'estime que les mesures proposées sont justifiées.

Il y a lieu de nous demander maintenant si les formalités envisagées par l'article 11 sont excessives et, à cet égard, Messieurs, je serais presque tenté de dire que l'article 11 ne fait que rappeler aux fonctionnaires et aux officiers publics les obligations que leur impose la loi organique de leur institution et qu'il ne contient aucune innovation à cet égard.

En effet, en ce qui concerne tout spécialement le notariat, notre honorable collègue M. de Ro nous a dit que la rédaction des actes est régie par l'article 13 de la loi du 25 ventôse an xi. Il me paraît intéressant cependant d'indiquer et de préciser l'interprétation qu'il faut donner à cet article, et je le ferai en m'appuyant sur l'autorité de M. Amiaud, un des commentateurs belges les plus autorisés de la loi de ventôse.

Je lis, dans l'ouvrage de M. Amiaud, à la page 719 :

« Le notaire doit énoncer les noms, prénoms, qualités et demeures des parties et avoir soin d'apporter la plus grande exactitude dans l'orthographe des noms, qui s'écrivent parfois d'une autre manière qu'ils ne se prononcent. Une inexactitude à cet égard peut donner lieu à de graves difficultés, surtout quand il s'agit d'actes qui doivent être transcrits ou inscrits au bureau des hypothèques.

« Les notaires doivent avoir soin d'énoncer les prénoms dans l'ordre de l'acte de naissance. Par suite d'erreurs ou de transpositions de prénoms, or a vu souvent des contestations s'élever dans les familles ; et des personnes se sont trouvées dans l'impossibilité d'établir leur filiation et de faire valoir leurs droits les plus légitimes.

« Par suite d'une pareille erreur, un conservateur des hypothèques pourrait délivrer à tort un certificat négatif, dont il ne pourrait pas être déclaré responsable. »

M. Amiaud a écrit son livre en 1895 ; les prescriptions de l'article 11 n'auraient donc, comme on peut le voir, absolument rien de nouveau, et je suis en droit de dire qu'il ne s'agit pas le moins du monde de modifier le droit commun mais, au contraire, de préciser, ou mieux encore, de rappeler comment il doit être appliqué.

Si les conseils de M. Amiaud n'avaient jamais été perdus de vue, s'ils avaient été suivis à la lettre, les erreurs et les confusions que le gouvernement nous signale aujourd'hui ne se seraient jamais produites. Par conséquent, l'inscription, dans la loi, des dispositions contenues dans l'article 11 aura l'heureuse conséquence de supprimer les erreurs dont on s'est plaint.

On nous dit que le système qu'on veut établir apportera des entraves aux transactions immobilières. Tout d'abord, on semble perdre de vue que le certificat dont parle l'article 11 ne doit pas être dressé au moment même de la signature du contrat, mais qu'il suffit qu'il soit produit au notaire dans les deux mois qui suivent la date de cette signature. Au surplus, il est un seul cas où les notaires pourront rencontrer une difficulté dans l'application de l'article envisagé : c'est le cas d'une adjudication publique.

Mais, encore, il y aura-t-il plus de difficulté à se procurer un extrait de l'acte de naissance qu'il n'y en a à demander un certificat du comité de patronage pour justifier, par exemple, qu'un ouvrier adjudicataire se trouve dans les conditions voulues pour obtenir le bénéfice de la loi sur la réduction des droits d'enregistrement ? Je ne le pense pas.

Quoi qu'il en soit, en supposant même qu'il résulte de l'application de l'article 11 un léger ennui pour l'officier ministériel, les mesures édictées ne paraissent pas excessives, et le gouvernement, en

les proposant, loin d'aller à l'encontre des prescriptions de la loi de ventôse, n'a fait que les confirmer et les préciser davantage.

Pour ma part, j'approuve sans réserve le projet du gouvernement et j'engage le Sénat à le sanctionner avec les modifications présentées par la commission.

M. DU BOST, rapporteur. — Quelque intéressant que soit, pour les spécialistes principalement, le débat qui se déroule devant la haute assemblée, je ne perdrai pas de vue qu'il n'en est pas moins ardu et m'efforcerai d'être bref dans ma réponse aux discours des honorables MM. Berger et de Ro.

En investissant les notaires de la mission de donner l'authenticité aux actes et contrats et de revêtir les grosses qu'ils délivrent de la formule exécutoire, la loi de ventôse leur a délégué un fragment de la puissance publique et conféré une magistrature.

Si les juges possèdent la juridiction contentieuse les notaires exercent la juridiction volontaire ; comme eux ils sont des magistrats.

M. DELANNOY. — Ils ont généralement des émoluments meilleurs que ceux des magistrats.

M. DU BOST. — J'en demeure d'accord, mais leur responsabilité matérielle est en jeu, alors que les magistrats n'ont qu'une responsabilité morale.

M. VAN DE WALLE. — C'est cela.

M. DU BOST. — D'autre part, la remarque de l'honorable M. Delannoy m'incite à dire que le public ne se rend pas bien compte des charges qui incombent aux notaires.

Pénétrés de l'esprit largement démocratique qui nous anime tous aujourd'hui, ils sont amenés à faire à leur personnel un sort sérieux et honorable. Dans les grandes villes surtout leurs obligations de ce chef sont lourdes.

Comme vient de le dire en termes excellents l'honorable M. Poelaert, le projet de loi ne fait en quelque sorte que confirmer et compléter les dispositions de l'article 13 de la loi de ventôse.

D'après cet article, les notaires doivent indiquer dans leurs actes, les nom, prénoms, qualités et demeures des parties.

Il est bien certain, Messieurs, qu'en édictant cette règle, la loi n'a pas entendu laisser aux notaires toute latitude ; ce qu'elle leur demande, c'est d'énoncer dans leurs actes les noms exacts et tous les prénoms des parties.

Une sanction est d'ailleurs attachée à cet article 13, qui frappe les contrevenants d'une pénalité de 100 francs d'amende : c'est dire l'importance que la loi de ventôse attache à la stricte observation de ses prescriptions en ce qui concerne l'identification des parties.

Et, cependant, malgré les précautions qu'elle a prises, que s'est-il produit ?

Dans les campagnes surtout, et à raison peut-être de ce que le personnel des études s'y recrute plus difficilement que dans les villes, les négligences ne sont que trop nombreuses.

Je crois qu'aucun des notaires ici présents n'y contredira.

À dire vrai et même dans les grandes villes, notaires et clercs s'en rapportent le plus souvent aux seules déclarations des parties et négligent de les contrôler. De là des inexactitudes nombreuses dans la désignation des comparants.

Or, l'intérêt général réclame impérieusement une absolue exactitude dans les mentions des actes notariés.

Le notariat est en quelque manière une science exacte, mathématique, et les praticiens qui perdent de vue ce principe ouvrent la porte à une foule de difficultés et de dangers.

Les erreurs d'orthographe, en matière d'adjudica-

tions publiques surtout, sont aisément compréhensibles.

Lorsque le notaire ou son clerc doivent recevoir dans une salle de vente, en public et au sein du bruit, les déclarations des acquéreurs concernant leurs noms et qualités, ils peuvent se tromper d'une lettre et confondre Hanssens avec Janssens, par exemple.

D'autre part, quant aux prénoms, les indiquent-ils tous et dans l'ordre où ils figurent aux registres de l'état civil ? Généralement non.

Encore une fois, ils s'en rapportent communément aux déclarations des parties, sauf à s'apercevoir quelque temps après des conséquences fâcheuses des erreurs qui se sont glissées dans leur appellation.

M. LEVIE, ministre des finances. — Et des conséquences parfois graves et même irréparables.

M. DU BOST. — Et que dire des nombreuses homonymies qui engendrent des doubles emplois et des confusions ?

Combien n'y a-t-il pas, en Belgique, de Dubois, de Pierart, de Vandebosche, de Desmet ?

M. DE RO. — Mais ils ont tous un autre domicile et une autre profession qui empêchent la confusion.

M. DU BOST. — Peu importe, car la profession et le domicile sont eux-mêmes sujets à des variations.

La mention essentielle est celle du nom et des prénoms ; l'exactitude doit en être parfaite.

M. VAN DE WALLE. — Il y a énormément de Dubois en France et en Belgique.

M. DU BOST. — Or, les erreurs et doubles emplois que je viens de signaler se reproduisent dans les registres et passent ensuite nécessairement dans les renseignements hypothécaires.

Et c'est ici qu'intervient l'intérêt général qui exige impérieusement que les répertoires et les tables tenus par les conservateurs des hypothèques soient exempts de toute inexactitude. La stabilité de la propriété et la sécurité des transactions immobilières sont à ce prix.

Certes, l'intérêt particulier de l'acquéreur qui veut profiter d'une occasion favorable pour acheter un immeuble et doit pouvoir emprunter rapidement, ou du financier ou de l'industriel qui veut faire une opération de bourse fructueuse ou conclure une affaire avantageuse, doit être protégé, mais ce qui importe au plus grand nombre c'est que la suite des propriétaires d'un immeuble soit sûrement établie et qu'un certificat hypothécaire ne renseigne pas au requérant une hypothèque ou une transmission qui se rapportent à un autre bien, ou encore, chose beaucoup plus grave, omette la mention d'une inscription hypothécaire ou même d'une transcription.

Il est d'intérêt supérieur et général, non seulement que les formalités hypothécaires puissent être remplies sans retards, et c'est l'un des buts que poursuit la loi, puisqu'elle tend à faciliter les recherches des conservateurs, mais surtout que les renseignements qu'ils sont requis de donner, puissent être considérés comme absolument certains, et ne puissent, en aucune hypothèse, présenter un danger quelconque pour les intéressés.

Passant aux observations présentées relativement aux formalités qu'impartit l'article 11, je constate, dès l'abord, qu'elles trouvent leur réponse soit dans le texte primitif du projet, soit dans son texte amendé.

Comment, dit-on, exiger des acquéreurs à une vente publique qu'ils soient porteurs d'un extrait de leur acte de naissance ou d'une des autres pièces visées par le projet ?

Mais celui-ci n'a nullement cette exigence, puisqu'il stipule que le notaire peut faire la certification requise non seulement dans le corps, mais aussi au pied de l'acte.

L'officier public pourra donc sans inconvénient, s'en rapporter provisoirement aux déclarations des parties pour rédiger son acte, sauf lorsqu'il sera en possession d'une des pièces énumérées par la loi, à le faire suivre du certificat, soit avant l'enregistrement, soit même avant la transcription qui ne doit, en vertu de l'article nouveau du projet, être opérée que dans les deux mois.

M. DE RO. — Il arrive fréquemment que la transcription soit nécessaire immédiatement.

M. DU BOST. — Pour les cas d'urgence vos commissions ont, sur l'initiative de votre rapporteur, introduit dans le système de la loi ce qu'on pourrait appeler une soupape de sûreté : l'acte de notoriété.

Dans ces conditions, je considère qu'il n'y aura plus pour le notaire aucun danger, aucune difficulté insurmontable à redouter.

Les cas invoqués par l'honorable M. de Ro sont exceptionnels et, lorsqu'ils se présenteront, on produira un acte de notoriété.

Lorsqu'il s'agira pour un particulier de faire une fructueuse opération commerciale, ce n'est certainement pas la dépense de 15 francs qui l'arrêtera.

M. VAN DE WALLE. — Il ne faudra plus de témoins certificateurs alors ?

M. DR BOST. — Si la notoriété est insérée dans l'acte même de vente ou d'emprunt, ces témoins devront intervenir à cet acte.

M. VAN DE WALLE. — On n'est pas obligé de recourir à un acte de notoriété, contrairement à ce que vous dites ?

M. DR BOST. — Oui, mais la notoriété pourra indifféremment faire corps avec l'acte d'aliénation ou d'obligation, ou être dressé séparément.

A défaut de la production des pièces prévues par la loi, est-ce trop exiger que d'imposer aux parties un acte de notoriété ?

L'intérêt public commande non seulement que les formalités hypothécaires soient remplies mais encore qu'elles le soient exactement et strictement. Or bien souvent il n'en est pas ainsi.

M. DE RO. — L'on a marché ainsi pendant cent et dix ans et l'on a très bien marché.

M. DR BOST. — Si tout marchait bien, le gouvernement n'aurait pas déposé le projet et je crois que l'exposé des motifs et le rapport démontrent péremptoirement que la situation actuelle ne peut perdurer.

On m'a demandé ce qu'on doit entendre par pays limitrophes.

Il faut entendre par là ceux qui confinent aux limites du royaume, c'est-à-dire la Hollande, le Grand-Duché, l'Allemagne et la France.

M. DE RO. — Et l'Angleterre ?

M. DU BOST. — L'Angleterre n'est pas limitrophe, puisqu'elle est séparée de la Belgique par la mer.

On a visé le cas de la déclaration de command.

Ici encore le certificat pourra être donné au pied de l'acte ; les renseignements pourront donc être pris par le notaire postérieurement à la signature de la déclaration.

M. DE RO. — Et si l'acquéreur part pour l'Australie au lendemain de la vente ?

M. DU BOST. — Il doit laisser un mandat au notaire ; on n'achète pas un bien à la veille de son départ pour l'Australie sans s'occuper des conséquences de cet achat !

L'honorable sénateur a parlé aussi des testaments.

Encore une fois, je le rappelle au texte du projet.

L'article 41 ne vise que les actes entre vifs ; il n'est pas applicable aux dispositions de dernière volonté ; le texte ne laisse aucun doute à cet égard.

Mon honorable collègue répond : sans doute, mais si le notaire ne doit pas faire transcrire un testament, il a la faculté de le faire.

Cela va de soi, mais le notaire aura tout le temps voulu pour dresser son certificat.

Un testament authentique n'a pas à mentionner spécialement la date et le lieu de naissance du testateur. Le notaire écrit le testament sous la dictée du testateur, ce sont les termes mêmes de la loi ; par conséquent, son devoir, son seul devoir est de reproduire ce qui lui est dicté.

Le testateur lui donne son nom comme il peut le faire à ce moment, mais, endéans les deux mois du décès, le notaire dressera le certificat au bas du testament, avant de le présenter à la transcription.

Pour les testaments olographes la solution est la même ; le certificat sera établi au pied de l'acte de dépôt.

En ce qui concerne les acquéreurs et emprunteurs habitant hors du royaume et des pays limitrophes, les commissions ont eu en vue de faciliter l'accomplissement des formalités et de rendre, par le fait même, la mission des notaires plus aisée.

Toute pièce d'identité délivrée soit dans le pays d'origine, soit dans les chancelleries et consulats, suppléera efficacement à l'acte de naissance.

Le texte primitif exigeait en tout cas l'acte de naissance, mais le gouvernement s'est rallié aux amendements de la commission.

C'est pourquoi je me permets de trouver étrange que l'on ait critiqué les intentions des commissions qui se sont efforcées d'alléger la tâche des notaires.

M. DE RO. — Mais j'ai au contraire rendu hommage à ces intentions.

M. DR BOST. — J'accueille avec plaisir cette déclaration.

En ce qui concerne le carnet de mariage, l'honorable M. de Ro nous a dit que, sur 7 1/2 millions de Belges, il en est environ 5 millions qui ne sont pas mariés.

Cette disposition n'en constitue pas moins une nouvelle facilité due à l'initiative de la commission.

Parmi ces 5 millions de personnes qui ne sont pas mariées, figurent les enfants ; je sais bien que de temps en temps on fait des placements immobiliers pour des mineurs, mais c'est exceptionnel.

On a beaucoup parlé des frais relatifs aux actes de naissance. L'honorable M. Berger suppose un père de famille entouré d'une nombreuse progéniture.

M. BERGER. — C'est très ordinaire.

M. DR BOST. — Il aurait même pu parler d'une douzaine d'enfants.

M. BERGER. — C'eût été encore beaucoup plus grave.

M. DU BOST. — Quoi qu'il en soit, l'honorable membre perd de vue que, dans le cas qu'il a cité, il peut être suppléé aux extraits de naissance par la production du carnet de mariage.

Dans l'hypothèse où les intéressés seraient célibataires et où la levée d'une série d'extraits entraînerait des frais importants, on pourra recourir à l'acte de notoriété.

J'appuie d'ailleurs volontiers l'amendement de M. Berger préconisant la délivrance des extraits d'actes de l'état civil sur papier libre.

Observons ici qu'il est peu de lois d'intérêt général qui ne portent quelque atteinte à certains intérêts particuliers.

L'intérêt de tous doit primer celui de quelques-uns.

M. VAN DE WALLE. — Il n'y a pas grand inconvénient pour les grandes propriétés, mais à la campagne il n'y a pas de grandes propriétés : la propriété y est très morcelée.

M. DU BOST. — Je m'en rapporte à ce que j'ai dit plus haut à ce sujet, en réponse au discours de l'honorable M. Berger.

M. VAN DE WALLE. — Et en cas d'indivision ?

M. DR BOST. — Si les intéressés sont nombreux on

aura toujours la ressource de l'acte de notoriété qui pourrait être dressé au pied de l'acte et sur le même timbre.

M. VAN DE WALLE. — Cela est-il bien certain ?

M. DU BOST. — Je pense que l'administration est disposée à entrer dans cette voie.

M. LE CLER. — Cela est contraire à la loi ; mais si l'administration l'autorise, il faudra que M. le ministre le déclare.

M. DU BOST. — D'ici à la seconde lecture, M. le ministre pourra, j'en forme le vœu, nous fixer à cet égard et déposer un amendement ayant pour objet d'alléger les frais des formalités.

L'honorable M. de Ro voudrait voir substituer l'état civil des immeubles au régime hypothécaire actuel basé sur l'état nominatif des propriétaires.

Sans doute, c'est là un idéal à atteindre un jour ; mais je me permets de rappeler ici les observations que j'ai présentées dans mon rapport, où je pense avoir démontré qu'avant de songer à établir soit des livres fonciers, soit l'état civil des propriétés, il faudrait commencer par reviser, d'une façon complète, notre cadastre.

Mais ne nous faisons pas trop d'illusions à ce sujet, au moins quant à présent, car considérable sera la tâche et énorme la dépense qu'elle entraînera.

M. BERGER. — Mais cette revision est cependant indispensable.

M. WIENER. — Le travail est nécessaire ; il aurait une grande utilité pour de nombreuses situations.

M. DU BOST. — J'abonde dans ce sens et applaudis par avance aux mesures que voudra bien prendre M. le ministre des finances pour mettre fin aux lenteurs injustifiables que j'ai signalées dans mon rapport en matière de mutations cadastrales.

Remarquez qu'à la fin de 1910, il y avait en Belgique la bagatelle de 6,887,628 parcelles cadastrales.

Or, où en sommes-nous, deux ans après, fin 1912 ?

Le nombre des parcelles s'élève à 6,930,206, ce qui fait qu'en deux ans — et j'avoue que cette révélation m'a étonné — il a été créé en Belgique 42,578 nouvelles parcelles cadastrales.

M. WIENER. — On peut prendre exemple de ce qui s'est fait au Congo. On y a porté des décrets basés sur le principe de la loi Torrens et consacrant le régime des livres fonciers.

M. DU BOST. — Le morcellement de la propriété rend ce système inapplicable en Belgique, au moins actuellement.

Pour le Brabant seul, il y a 42,959 parcelles qui ne sont pas délimitées sur le terrain !

Je reconnais, avec les honorables préopinants, qu'il y a beaucoup de progrès à réaliser, mais j'estime qu'il est prématuré d'entrer dans la voie qu'ils nous indiquent.

Je pense avoir démontré à suffisance qu'il ne faut pas s'exagérer les difficultés que pourront, rarement d'ailleurs, engendrer les prescriptions du projet et attirer une fois de plus l'attention du Sénat sur la nécessité inéluctable de mettre, dans un intérêt général, les conservateurs à même de remplir leur mission avec ponctualité et rapidité.

Je suis convaincu, au surplus, que l'éducation du public se fera rapidement et qu'après un court laps de temps, la production des documents et renseignements aux officiers chargés d'authentifier les actes, s'obtiendra aisément.

Pour terminer et en remerciant le gouvernement d'avoir déposé un projet de loi qui produira les meilleurs fruits, j'émet le vœu que l'union se fasse, entre les membres du Sénat qui appartiennent au notariat, sur une loi qui intéresse tout spécialement la profession qu'ils sont fiers d'exercer et que nous puissions constater que, sur le terrain hypothécaire, les partis sont entièrement d'accord.

M. BERGER. — Messieurs, malgré le discours éloquent, intéressant et habile du distingué rapporteur du projet de loi, je reste irréductiblement adversaire de l'introduction de l'article 11 dans la loi.

Le principe que cet article 11 veut introduire dans la législation est nouveau, à savoir que tous les officiers ministériels devront indiquer les documents sur lesquels ils auront basé leurs recherches pour établir les noms, prénoms, lieux et dates de naissance des parties.

Notre honorable collègue M. Poelaert nous disait qu'il n'y a là aucune modification spéciale à l'article 13 de la loi de ventôse. Mais la seule modification, et elle est importante, est celle que j'ai l'honneur de vous signaler, c'est-à-dire que les notaires devront indiquer, comme je viens de le dire, les documents qu'ils auront consultés pour établir l'état civil des parties. C'est le point capital dont il s'agit dans cet article.

L'honorable M. Du Bost vient de vous exposer que l'on aura deux mois pour faire les recherches nécessaires aux fins d'établir exactement la qualité des parties. Or, il en sera tout autrement ; ce n'est pas deux mois que l'on aura, car on devra avoir la connaissance exacte des noms, prénoms, dates et lieux de naissance des parties avant de passer l'acte.

M. FLECHET. — C'est ainsi ; agir d'une autre façon c'est faire preuve de légèreté.

M. BERGER. — Je vais vous démontrer que c'est d'une nécessité absolue.

M. DU BOST. — C'est contraire au texte même de la loi qui dit : « dans le corps ou au pied de l'acte... »

M. BERGER. — Voulez-vous me laisser dire, mon cher collègue ?

La responsabilité du notaire et du conservateur des hypothèques, qui constitue la garantie primordiale du public en matière de placements hypothécaires, qui est absolument indispensable à la conservation de ce caractère de sécurité que doit revêtir toute opération conclue avec une garantie hypothécaire, peut être singulièrement modifiée par l'adoption de l'article 11 du projet.

Quel est le point de départ, quelle est la preuve de la responsabilité ? C'est la demande d'état hypothécaire, c'est-à-dire l'état des transcriptions et des inscriptions qui sont la réponse à cette demande. Il est certain que, si vous voulez avoir toute sécurité, vous devez formuler votre demande d'état en indiquant exactement le nom tel qu'il est orthographié à l'état civil, les prénoms dans l'ordre qu'ils occupent dans l'extrait de naissance et le lieu et la date de naissance avec la même précision.

Si vous ne le faites pas, vous courez, vous notaire, le risque extrêmement grave de voir, en cas d'erreur, le conservateur des hypothèques se retrancher à tort ou à raison derrière l'inexactitude de votre demande de renseignements pour décliner toute responsabilité et pour vous l'endosser à vous seul. C'est donc un moyen pour faire disparaître pour le public une des deux responsabilités très importantes qui constituent la base de la sécurité des opérations hypothécaires.

Il n'est pas douteux que nous ne pouvons plus continuer à procéder comme nous le faisons aujourd'hui. Je prends un exemple : Un client vient trouver un notaire pour lui demander de l'argent. On sait que les notaires négocient généralement les prêts hypothécaires et que les gens qui ont besoin d'argent sont toujours pressés.

Un client vient donc exposer sa situation au notaire. Le notaire sait que tel autre de ses clients est désireux de faire un placement hypothécaire et que la demande de placement et la demande de fonds peuvent fort bien se concilier. Or, il devra dire à son client : je dois d'abord prendre un certificat hypothécaire ; mais, pour que je puisse conti-

nuer l'étude de votre affaire, il faut absolument que vous m'apportiez (ou que vous me permettiez de faire diligences à cette fin) un extrait de l'état civil en ce qui vous concerne. Cela peut durer très longtemps.

Que va faire le client ? Il va se répandre en récriminations très vives et très justifiées, car il a besoin d'argent. Comment ! dira-t-il au notaire, vous me connaissez admirablement, nous sommes nés dans la même commune, nous avons fait des affaires ensemble depuis longtemps, et voilà que vous me demandez des justifications inadmissibles ! Le client aura raison de protester et le notaire se trouvera dans l'impossibilité de lui donner satisfaction.

M. VAN DE WALLE. — Un client a parfois besoin d'argent du jour au lendemain.

M. FLECHET. — Quand ce n'est pas le jour même ! j'ai rencontré maintes fois cette nécessité dans ma longue carrière.

M. BERGER. — Si vous lui donnez satisfaction, si vous faites taire vos scrupules, si vous vous contentez des renseignements qu'il vous donne, à savoir l'indication de ses prénoms dans l'ordre où ils sont énoncés, de son nom tel qu'il vous dit qu'il est orthographié à l'état civil, vous risquez de recevoir du conservateur des hypothèques un certificat incomplet s'il y a la moindre erreur dans les déclarations du client.

Voilà donc, Messieurs, établie de la façon la plus indiscutable, la nécessité absolue, pour avoir toute sécurité que l'opération soit conclue dans des conditions à l'abri de tout reproche, de la possession de l'acte de naissance avant même de conclure et avant de savoir si l'affaire aboutira.

Nous sommes loin, Messieurs, de la certitude qui nous a été donnée jusqu'à présent, que nous aurons deux mois pour faire cette recherche indispensable. Nous sommes très loin de cette facilité qui ferait penser que si nous réclamons, c'est pour des situations peu justifiées et des considérations mesquines !

Aussi, j'attire tout spécialement l'attention du Sénat sur le grave danger qu'il y aurait de modifier l'article 13 de la loi de ventôse. Cet article n'exige que les nom, prénoms, profession et domicile, seulement il n'exige pas que les notaires indiquent à quelle source ils ont puisé ces renseignements, de sorte qu'en réalité, leur responsabilité est parfaitement engagée par cette situation législative.

Depuis de longues années que je suis dans la profession, je n'ai jamais eu à me plaindre d'aucun inconvénient sérieux justifiant la modification proposée.

On nous a fait remarquer qu'il y avait des noms semblables. Eh bien, Messieurs, ce qui peut arriver de plus désagréable c'est de recevoir des états hypothécaires indiquant des inscriptions ou transcriptions sur des noms de personnes qui ne nous intéressent pas, en l'espèce. Et cela n'est pas grave.

Je ne disconviens pas de l'encombrement des bureaux des hypothèques, mais nous n'y remédions pas par les moyens proposés, car cet amendement est inhérent au système de l'hypothèque nominative. Tant que nous ne l'aurons pas modifié de fond en comble pour le remplacer par un livre foncier, ou toute institution analogue qui pourrait se combiner parfaitement avec le notariat tel qu'il est organisé chez nous, nous n'aboutirons à rien. Les livres fonciers sans le notariat, c'est l'incertitude et l'insécurité.

Je considère comme un danger considérable de toucher en quoi que ce soit à l'article 13 de la loi de ventôse. J'ai indiqué tantôt la question de responsabilité qui est ici en jeu ; elle est considérable car c'est cette responsabilité qui est à la base de notre sécurité hypothécaire.

Or, par les modifications que vous proposez, vous

pouvez la déplacer ou la faire disparaître pour moitié. Ce n'est pas la facilité des conservateurs des hypothèques que nous devons chercher, c'est l'intérêt du public.

Or, il est certain que nulle part, jusqu'à présent, on ne s'est plaint d'une façon précise de la situation actuelle, en dehors des fonctionnaires chargés de la conservation des hypothèques. Je leur rends hommage, ils constituent un corps d'élite dont la tâche est souvent difficile, parfois même quasi impossible sans les palliatifs que la pratique a indiqués et qui nous ont donné satisfaction jusqu'aujourd'hui ; mais cela tient, je le répète, à notre régime d'hypothèques nominatives, qui doit disparaître si vous voulez que notre service de la conservation des hypothèques soit amélioré.

Voilà, en ce qui concerne la nécessité de justifier, avant l'acte, de l'état civil des parties ; je ne crois pas que vous puissiez contester que je viens d'établir d'une façon indiscutable que cette justification est nécessaire avant, et non pas après l'acte. Chaque fois qu'une opération foncière sera en gestation, il faudra se munir des extraits de l'état civil !

J'ai parlé hier encore des frais et des formalités nouvelles qui allaient être imposés au public par ces innovations ; je n'y reviendrai pas. Je me suis placé au point de vue des petits, des humbles, dont l'intérêt doit être pris en large considération ; c'est ce qui m'a dicté une partie des amendements que j'ai déposés.

Je ne les propose que pour autant que le Sénat juge à propos de voter l'article 11 tel qu'il est amendé par les commissions et cela parce que je constate que les commissions ont rendu plus onéreuses les formalités exigées et ce sans la moindre utilité.

Le texte présenté par le gouvernement dit que « les fonctionnaires et officiers publics sont tenus de certifier d'après un extrait des registres de l'état civil, soit dans le corps, soit au pied de tous actes pouvant donner lieu à transcription ou à inscription, le nom, les prénoms, le lieu et la date de naissance des acquéreurs et des propriétaires grevés ».

Pour atteindre le but poursuivi, il est certain, Messieurs, qu'il suffit d'indiquer l'état civil des acquéreurs et des propriétaires grevés tel que le formule le texte du gouvernement.

Les commissions de la justice et des finances ont jugé opportun d'ajouter au texte proposé par le gouvernement que toutes les parties qui participent à un acte semblable, notamment les vendeurs, les échangeants, les copartageants, les donateurs, seront dans l'obligation de justifier de leur état civil.

J'estime qu'il suffit largement d'appliquer le texte proposé d'abord par le gouvernement et de limiter ces indications aux acquéreurs et aux propriétaires grevés.

M. DU BOST. — C'est pour rendre les actes de transmission immobilière plus précis.

M. BERGER. — Cette précision n'est pas indispensable et elle constitue un luxe de précaution inutile et d'un caractère onéreux pour les petites affaires si dignes d'intérêt et déjà trop chargées de frais.

En ce qui concerne la production du carnet de mariage, j'approuve cette disposition, mais je voudrais encore y voir ajouter d'autres éléments. Pourquoi ne recourrait-on pas aux listes électorales publiées par les administrations communales ? Cette mesure me paraît bonne au point de vue de l'établissement de l'état civil et faciliterait en tout cas les actes de notoriété.

Le carnet de mariage est, évidemment, une pièce d'identité dans le cas qui nous occupe. Malheureusement il est établi qu'il est très difficile, à la campagne, de retrouver ces carnets, surtout en temps utile. Pour faire cette déclaration, je me base sur le

recensement de la population qui a eu lieu en 1909.

Les agents recenseurs avaient reçu pour instructions d'établir leurs travaux en se basant sur les indications contenues dans les carnets de mariage. Je voudrais qu'il soit constaté combien de bulletins de ménage renseignent que les carnets de mariage ont été produits à l'agent recenseur. Dans la commune que j'ai l'honneur d'administrer, il y en a eu très peu. Leur nombre est excessivement restreint et tout le travail du recensement a été fait à l'hôtel de ville faute, pour les agents recenseurs, d'avoir pu se procurer le carnet de mariage chez les intéressés. Je voudrais que, pour plus de facilité, on ajoutât au carnet de mariage la possibilité de se servir des listes électorales que les communes font imprimer tous les ans. On n'objectera que ces listes contiennent aussi des erreurs.

M. DU BOST. — Permettez-moi une interruption. Les renseignements contenus dans les actes de l'état civil font seuls foi en ce qui concerne les noms et les dates de naissance des parties. Les listes électorales sont dressées en vue d'autres destinations que celle qui nous occupe. Du reste, ces listes contiennent une foule d'erreurs.

M. BERGER. — Certaines de ces listes contiennent, en effet, des erreurs volontaires, là surtout où elles ne sont ni examinées, ni révisées. On vieillit les gens pour créer des électeurs !

M. DU BOST. — L'acte de l'état civil est le seul qui fasse foi par lui-même des noms, prénoms, etc., des intéressés. C'est à cet acte qu'il faut s'en tenir. Les listes électorales, qui ont un objet tout spécial, peuvent contenir des erreurs.

M. BERGER. — On pourrait néanmoins se baser sur les renseignements contenus dans les listes électorales, et si les fraudes étaient réprimées, ces listes seraient bientôt parfaites au point de vue qui nous occupe. Ensuite, les listes électorales ont l'avantage de ne coûter qu'un franc par mille noms. Dans presque toutes les communes rurales, ces listes ne coûtent qu'un franc. Il suffit de se faire inscrire avant la revision des listes pour en recevoir un exemplaire. Chaque notaire pourrait se procurer un exemplaire de ces listes et ainsi il aurait tous les jours, pour ainsi dire à toute minute, l'occasion d'établir l'état civil de ses clients sans les astreindre à des frais et à des formalités.

J'espère que M. le ministre voudra bien se rallier à cette proposition qui n'a rien de subversif et qui me paraît bien justifiée. Elle ne présentera pas non plus d'inconvénients graves. L'amendement que j'ai déposé a pour but de s'en rapporter d'abord au texte du gouvernement en ce qui concerne les acquéreurs et les propriétaires grevés, afin de limiter à ceux-ci la production de l'acte de naissance et puis, tend à autoriser à se servir de la liste électorale comme moyen de contrôle des allégations des parties.

La conséquence logique de ce que j'ai indiqué comme désagréments qui résulteraient du système proposé, est la nécessité d'obtenir les renseignements sur papier libre, afin de diminuer les frais, tout au moins du timbre de 1 fr. 30 c., ce qui est déjà une dépense importante eu égard aux services que cela peut rendre et qui viendra grever lourdement les petites transactions.

Dans presque toutes les administrations communales, on peut obtenir ce qu'on appelle un bulletin de naissance. J'en ai un devant moi ; ce bulletin est délivré par l'employé d'état civil ; il n'a pas de caractère officiel, mais il est revêtu du sceau communal ; il présente donc pour la vérification de l'état civil les mêmes garanties que l'extrait lui-même d'un acte d'état civil ; on peut donc se fier à cette pièce, car c'est un extrait en raccourci de l'acte de l'état civil, qui indique la date de naissance, le nom et les prénoms ; le surplus ne nous intéresse pas dans la matière qui nous occupe.

Je voudrais donc éviter les frais ; je voudrais que le gouvernement ne cherchât pas à faire des recettes fiscales qui ne sont pas absolument nécessaires, car il y aura énormément de demandes d'extraits d'actes d'état civil.

Il y en aura à tel point que, dans certaines administrations, il faudra un service spécial pour les délivrer ; il en est toujours ainsi, quand on augmente la paperasserie, par des modifications qui, dans l'espèce, ne sont pas absolument nécessaires. Cela me rappelle que, me trouvant en Russie, pour des affaires hypothécaires précisément, je vois le passeport d'un Russe, et ce passeport avait pour moi, qui ne connais pas toutes les formalités cependant, l'apparence d'un document faux. Le cachet notamment avait l'aspect d'une sorte de crachet apposé avec un peu de sable noir. Et comme je signalais à l'officier ministériel qui s'en servait, l'état de ce passeport, il me répondit : Ici, en Russie, il y a beaucoup de passeports faux ; mais nous n'y faisons pas attention, parce que, si l'on devait se montrer exigeant, il faudrait un nombre beaucoup plus considérable de fonctionnaires pour la délivrance des passeports.

Nous savons que certaines agences en confectionnent et aident ainsi l'administration !

Sans vouloir dire que nous tomberons dans une situation aussi grotesque que celle-là, je constate que nous allons augmenter dans tous les domaines les formalités qui vont rendre certaines de nos institutions de plus en plus impopulaires. Or, pour tuer une institution, il suffit de la rendre impopulaire.

Et à cet égard il est certain que l'application de l'article 41 de la loi produira sur le public un effet désastreux et déplorable et qu'elle ira à l'encontre de la mentalité et des habitudes de nos concitoyens.

M. DU BOST. — M. Delannoy a bien voulu poser hier une question en ce qui concerne la mention en marge des inscriptions en suite de nantissement.

L'article 5 de la loi hypothécaire est ainsi conçu :

« 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'article 2, et s'il n'est fait en marge de l'inscription, mention de la date et de la nature du titre du cessionnaire. »

Il est à remarquer que la loi ne vise pas d'une façon spéciale le cas du nantissement, mais par analogie et pour empêcher la radiation de l'inscription, le nantissement, tout comme la cession, doit toujours être l'objet de la mention marginale. Pour le surplus, je me rallie à ce qu'ont dit les honorables MM. Poelaert et Keppenne : l'inscription et son émargement sont valables pour quinze ans, mais ils doivent tous deux être renouvelés avant l'expiration de la quinzième année. L'accessoire suit le principal.

En cette matière le projet n'innove en rien.

M. KEPPENNE. — Je désire relever les critiques que l'honorable M. Van de Walle a dirigées contre le paragraphe de l'article 41 qui vise les renouvellements d'inscriptions.

Je crois que l'honorable sénateur n'a pas envisagé la question au point de vue pratique, car, en fait, ce qu'il a dénoncé est quasiment impossible. Et je m'explique.

Quand il s'agit de renouveler des inscriptions qui garantissent des créances, il n'y aura, en règle générale, qu'un seul renouvellement à faire, attendu que leur durée n'atteint que très exceptionnellement trente années. Or, en ce qui concerne le premier renouvellement, rien n'est changé : nous restons sous l'empire de la loi hypothécaire.

En ce qui concerne le second renouvellement, je me permets de faire remarquer à notre honorable collègue que l'économie de la loi entière serait ren-

versée, ou gravement atteinte, si on n'exigeait pas la production de l'acte de naissance du tiers acquéreur. Dans la pratique, que se passe-t-il? Nous nous trouvons en face du second renouvellement de l'inscription. Est-ce que le créancier peut renouveler cette inscription? Il ne le peut pas, parce que ce renouvellement est soumis, d'après la loi, à une formalité préalable, qui est un titre nouveau ou un acte reconnaissant, suivant qu'il s'agit de rentes ou de créances.

Par conséquent, dès la vingt-huitième année — c'est le terme indiqué par la loi — le créancier avisé, préalablement au renouvellement, aura exigé un nouveau titre. Dès lors, c'est par ce titre qu'il connaîtra la personne contre laquelle il doit renouveler l'inscription, le débiteur s'il n'y a eu aucune modification, ou le tiers acquéreur, si l'immeuble grevé est passé en d'autres mains.

M. VAN DE WALLE. — Sur ce point nous sommes d'accord.

M. KEPPELNE. — Et alors, l'argument qui consiste à dire que l'on n'aura pas le temps de se procurer l'acte de naissance, tombera nécessairement, puisque de la vingt-huitième à la trentième année, le renouvellement peut se faire aisément; non seulement il peut se faire de la vingt-huitième à la trentième année, mais les trente années de prescription de l'inscription ne courent, vis-à-vis du tiers acquéreur, qu'à dater de la transcription de son titre acquisitif.

Vous voyez donc qu'en pratique l'inconvénient envisagé par M. Van de Walle n'est pas à redouter et que jamais un créancier ne pourrait être surpris par un renouvellement qu'il aurait l'obligation de faire à la dernière heure.

Le renouvellement du titre primitif est une obligation bien plus sérieuse et bien plus grave, imposée au débiteur, et le créancier dûment averti par la loi, en veillant à la sauvegarde de ses droits, ne pourra pas manquer de l'exiger. Par conséquent, il sera complètement armé pour la défense de son hypothèque.

Mais M. Van de Walle a repris l'argumentation que M. Berger avait produite hier et qu'il a renouvelée en partie aujourd'hui en ce qui concerne les frais. Et il a signalé le cas d'une vente d'un lopin valant 300 francs, qui aurait exigé la production de huit actes de naissance. Le cas est vraiment typique, mais je crois que dans la pratique il se produira bien rarement. La dépense de 46 francs, à raison de 2 francs par acte, n'est pas à craindre, d'abord parce qu'il arrivera presque toujours que le notaire sera à même de connaître les parties.

La loi de ventôse, aussi bien que la jurisprudence, rend le notaire responsable de l'identité des parties. Ne nous y trompons pas, nous n'innovons pas dans la matière : le gouvernement n'a fait que poser un principe nouveau à l'égard des renouvellements des inscriptions afin d'établir d'une façon certaine l'identification des parties.

Mais, dans l'esprit général de la loi, que nous revisons la loi hypothécaire ou que nous maintenons l'ancien régime, nous restons sous l'empire de la loi de ventôse, ce monument qui a subi l'épreuve de plus d'un siècle, comme l'a rappelé M. de Ro, et qui impose d'une façon formelle aux notaires, sous des responsabilités que la jurisprudence a consacrées, l'obligation d'identifier les parties.

Et si aujourd'hui le gouvernement entre dans une voie que j'appelle d'ordre public, parce qu'elle répond vraiment à la sauvegarde d'intérêts qui sont essentiels et primordiaux dans notre société, non seulement quant à la sécurité des personnes, mais aussi quant à la sécurité des biens fonciers, et de toutes les valeurs mobilières soumises aux formalités hypothécaires, moi, qui ne suis pas suspect de

tendresse envers le gouvernement, vu mes opinions radicales, je dois lui rendre cette justice qu'il fait de la bonne besogne, à laquelle tous les parlementaires sans distinction d'opinion, s'élevant plus haut que l'atmosphère de nos discussions habituelles, doivent s'associer sans réserve.

Aussi, je m'étonne d'avoir vu rapetisser le débat dans de telles conditions. La loi a une portée beaucoup plus haute et j'ai été frappé, contrairement à ce qu'a dit M. de Ro, des nombreuses réclamations qui se produisent. Les notaires ne les connaissent pas, parce qu'ils dressent leurs actes et qu'une fois les signatures apposées au bas de ces actes, ils ne se doutent pas des conséquences qui en résultent.

Les notaires sont en grande partie responsables des désordres qui se produisent au point de vue financier, au point de vue judiciaire et au point de vue civil. Ces désordres ont leur répercussion dans les répertoires de l'enregistrement, dans les fiches des bureaux de succession et, d'une façon générale, dans tous les registres des conservateurs des hypothèques et du cadastre. Si les officiers ministériels avaient été poursuivis, du fait de certains actes, il y aurait eu des responsabilités multiples.

Le gouvernement demande à remettre un peu d'ordre et à rétablir l'état civil de la propriété. Or, l'état civil de la propriété comporte non pas une matière inerte qui est le droit qui grève la terre, mais aussi les prérogatives des propriétaires. Il faut envisager ce double point de vue qui n'est pas celui de M. Berger, mais celui de notre système hypothécaire.

On en est revenu du régime foncier, avec son livre unique, sujet à tant d'erreurs, quoi qu'on en puisse penser et si peu en harmonie, si réfractaire même, avec les opérations variables dont les biens-fonds sont susceptibles.

On a reconnu le danger et les erreurs de cette immatriculation passive et les pays qui en ont fait application, seraient tout disposés à revenir, s'ils le pouvaient, au système mixte, qui est le nôtre et qui présente toutes garanties, s'il était sagement appliqué.

Je vais reprendre l'exemple de l'honorable M. Berger, je reprendrai aussi celui de M. de Ro. Ils nous ont dit : en matière de prêt, il importe d'agir vite. Lorsqu'il s'agit d'une adjudication publique, où l'on doit immédiatement établir la qualité de l'adjudicataire acquéreur, ou encore lorsqu'il s'agit d'une opération de prêt ordinaire, qu'arrivera-t-il? Dans ces cas-là, ce n'est évidemment pas toujours un extrait d'acte de naissance qu'il faudra fournir.

Car on parle tout le temps d'actes de naissance pour établir l'identité des parties, alors qu'on peut établir cette identité par tous autres moyens de droit, et qu'il suffit même d'une simple notoriété insérée dans l'acte ou au pied de l'acte, pour remplacer cet acte de naissance, injustement frappé de tant de malédictions. Eh bien, je demande à nos honorables collègues s'ils avaient affaire à des personnes dont l'identité serait douteuse, lorsqu'il s'agit soit d'un prêt, soit d'une vente, et surtout si c'étaient des étrangers dont l'identité serait douteuse, s'ils donneraient leur signature pour authentifier une convention pareille? Ils ne le feront évidemment que s'ils ont devant eux une individualité certaine, qui réponde de toute la responsabilité qui incomberait au notaire s'il commettait en cela une erreur préjudiciable pour les parties ou les tiers.

M. DE RO. — Ce n'est pas l'acte de naissance qui lui donnera cette garantie.

M. KEPPELNE. — Ce sera tout au moins un commencement de garantie qui empêchera des erreurs multiples, telles qu'il s'en est produit dans des actes de tous genres, sujets à inscription et à tran-

scription, erreurs que le présent projet de loi a précisément pour but d'éviter.

M. DE RO. — Il ne préjuge en aucune façon contre l'insolvabilité.

M. KEPPELNE. — C'est là une autre affaire et vous devez en être juge : vous avez pour cela le droit de confirmer ou d'infirmer.

M. FLECHET. — Sauf dans le cas d'expropriation forcée.

M. KEPPELNE. — Pardon, même dans ce cas, le notaire n'est pas obligé d'adjuger ; il a encore le droit d'exiger caution.

M. FLECHET. — Oui certes, mais pas le droit d'infirmer ; restons dans la loi.

M. DE RO. — C'est ce que nous disons ; restons dans le droit commun.

M. KEPPELNE. — Parfaitement.

L'honorable M. Berger a proposé d'élargir les moyens d'application de l'article 14 en recourant aux listes électorales publiées par les communes.

En recourant à ces listes, il est évident que le notaire aurait déjà un certain état civil qui pourrait, dans beaucoup de cas, lui être utile. Aussi je ne m'oppose pas du tout à la prise en considération de cette mesure.

Je dirai même que, si l'honorable ministre a sa religion éclairée à ce sujet, il serait peut-être bon de l'admettre.

En règle générale, Messieurs, notre régime hypothécaire est bon. Il est tellement bon que tous ses partisans — et je ne doute pas que nous soyons tous d'accord sur ce point — constateront les progrès énormes qui seront réalisés, moyennant quelques retouches fragmentaires.

La révision à laquelle nous procédons aujourd'hui va faire sentir ses bienfaits partout, surtout chez les propriétaires. Au sein de cette assemblée il y a beaucoup de propriétaires, de *boni possidentes*, qui seront heureux de voir la propriété consolidée par un état civil régulier.

Déjà hier, l'honorable M. Berger nous a déclaré qu'une mutation cadastrale portait un excédent de 40 hectares, et que le propriétaire avait payé de ce chef les droits de mutation et acquitté pendant de nombreuses années les contributions sur cet excédent.

A ce propos, Messieurs, il est certain que si les mutations cadastrales étaient faites plus correctement et avec une exactitude complète, ces cas ne se présenteraient pas. Aussi, il est vraiment regrettable que l'on ne procède pas à une révision du cadastre. Cette révision nous a été promise en 1908. A cette époque, M. de Smet de Naeyer avait reconnu les lacunes et les erreurs de tous genres qui fourmillent au cadastre. Or, cette révision n'a pas été opérée. M. de Smet de Naeyer s'est borné à faire une péremption cadastrale nouvelle dans le but de modifier les taux du multiplicateur officiel pour établir la valeur des immeubles en matière d'impôt.

Il est regrettable qu'on n'ait pas songé à aller plus loin.

On a parlé des frais. Mais ces frais sont inhérents à toutes les opérations ayant pour objet les propriétés : telles les ventes, les échanges, les emprunts, les ouvertures de crédits, etc. Mais, tous ces actes sont frappés d'une contribution autrement grave : c'est celle du certificat hypothécaire.

Lorsqu'il s'agit de traiter une opération d'hypothèque ou une vente, il faut demander des pièces autrement importantes pour la sécurité des parties et pour couvrir la responsabilité du notaire. Depuis le nouveau tarif de 1902, on paye 2 francs par personne pour le seul certificat de transcription ; or, j'ai vu des comptes de notaire qui, avec les droits perçus par l'Etat, ne représentaient pas 40 francs, tandis que le certificat hypothécaire, indispensable, c'est-à-dire remontant à la loi du 1^{er} janvier 1832

pour présenter une sécurité absolue, coûtait le double et dans certains cas, 200, 250 francs et même beaucoup plus encore.

Si on le désire, j'offre de produire pareil certificat pour montrer à quelle taxe sont soumis ceux qu'on appelle les petits cultivateurs, les petits propriétaires et les petits artisans ainsi placés dans l'alternative de payer gros une simple recherche hypothécaire ou de courir les risques d'émission et autres, que le notaire partage, nonobstant les clauses dégageant sa responsabilité.

Il n'existe pas de tarif ; les salaires perçus aujourd'hui sont arbitraires.

L'honorable M. de Smet de Naeyer a déclaré en 1902 que les circulaires ministérielles de MM. Frère-Orban et Malou, qui devaient compléter la loi du 1^{er} janvier 1832 sur le régime hypothécaire, étaient d'une validité douteuse et il a reconnu aux conservateurs le droit d'appliquer le tarif comme ils l'entendaient sous leur responsabilité.

Aussi se sont-ils concertés immédiatement pour élaborer un nouveau tableau des salaires beaucoup plus élevé et, en plusieurs points, dénué de base légale.

J'ai ouvert cette parenthèse parce que je crois savoir qu'il entre dans les intentions du gouvernement de mettre un terme à cette situation.

Il est certain que quand un conservateur des hypothèques arrive à 50,000, 100,000 francs et plus d'émoluments annuels, on peut dire qu'il a atteint un maximum qu'il est impossible de dépasser.

Or, dans la voie nouvelle où les conservateurs sont entrés et à la faveur des applications qu'ils font des lois, pour rendre les certificats obligatoires, spécialement en matière de radiation, on ne peut que plaindre la clientèle notariale et le notariat lui-même, atteint par contre-coup.

La Fédération des notaires de Belgique s'en est émue et a décidé de plaider contre des conservateurs ; elle a déjà obtenu gain de cause et, s'il est nécessaire, elle livrera des dossiers qui montreront que j'ai signalé un mal véritable pour les propriétaires et pour les intérêts que nous avons pour mission de protéger et de défendre.

Je conclus et je demande à l'honorable ministre de reconnaître que l'article 14 contient un paragraphe qui a été dénoncé, à juste titre, je pense, par l'unanimité ou par la quasi-unanimité des notaires : c'est celui qui soumet les officiers ministériels au contrôle des conservateurs des hypothèques, qui peuvent leur refuser la transcription.

Ils jouissent donc d'un pouvoir discrétionnaire. Eh bien, il faut avouer que c'est humiliant pour les notaires et même dangereux, car les conservateurs peuvent ne pas être d'accord avec certains notaires et leur refuser systématiquement la transcription. Qu'arrivera-t-il dans l'espèce ? Dans certains cas, je le reconnais volontiers, le refus peut être fondé, mais s'il ne l'est pas ?

Un honorable membre du Sénat, M. Braun, qui est absent aujourd'hui, a fait remarquer qu'il leur restera toujours le recours en justice, mais c'est là une arme extrême à laquelle on sait ce qu'il coûte de recourir.

Et si cet état de choses engendre des procès-verbaux, c'est bien moins aux conservateurs qu'aux notaires qu'ils vont.

En effet, ces derniers se trouvent dans l'alternative de laisser courir les plus grands risques à leur clientèle, ou d'imposer à celle-ci les frais, parfois énormes, des certificats dont les conservateurs ont le monopole.

Revenant à ma proposition, je demande donc à l'honorable ministre de bien vouloir y réfléchir : je crois qu'il y a dans cette assemblée une majorité acquise pour la suppression du dernier alinéa de cet article, qui n'est qu'une sanction inutile, les

notaires ayant toujours, de par le droit commun, la responsabilité de leurs actes.

J'ai un mot à ajouter à propos des pièces d'identité. On a rappelé le coût des actes de naissance. Eh bien, ces frais se réduisent à peu de chose si on les exempte du timbre et de l'enregistrement. Il ne faut pas oublier, en effet, Monsieur le Ministre, que, sous peine d'amende, les notaires sont forcés de faire timbrer et enregistrer les pièces dont ils font usage dans tout acte.

Or, cet usage n'est ici que l'exécution d'une obligation légale et à ce titre devrait jouir de l'exemption du timbre et de l'enregistrement.

Cela réduirait le coût de la pièce au simple salaire de 33 centimes, coupant court aux observations présentées dans cette enceinte.

Rien ne s'y oppose, je pense, la réforme qui nous occupe n'ayant aucun caractère fiscal. Je voudrais que l'honorable ministre me dise si nous sommes d'accord.

Enfin, je voudrais savoir si la notoriété, insérée dans le corps de l'acte, sera exempte du droit. Elle tient lieu d'acte de naissance et comme lui, doit être exempte, n'étant, en l'espèce, qu'une disposition dépendante.

Je suis heureux d'avoir vu cette loi arriver en discussion devant la Haute Assemblée, car elle sera véritablement utile.

Je n'en signalerais que deux avantages et il y en aurait bien d'autres à signaler : D'abord, la loi dégrève véritablement la propriété et en facilite la circulation en limitant à trente années la période des recherches nécessaires pour traiter avec sécurité les opérations qui s'y rapportent.

Ensuite, elle comble la lacune de la loi du 15 août 1834 sur l'expropriation forcée, en ce qui concerne la péremption des transcriptions de commandements et saisies. C'est encore une excellente mesure car la législation actuellement en vigueur entraîne cette conséquence grave et inadmissible de frapper les biens d'indisponibilité pendant un nombre d'années indéfini.

Je convie donc mes amis à voter la loi telle qu'elle est proposée, et j'espère que la Haute Assemblée sera unanime à cet égard.

M. LEVIE, *ministre des finances*. — Messieurs, je manquerais à tous mes devoirs si je ne commençais par remercier les honorables membres de cette assemblée appartenant au corps notarial, du concours éclairé et empressé qu'ils ont apporté au gouvernement dans l'œuvre que nous construisons en ce moment. Je remercie particulièrement l'honorable M. Keppenne du chaleureux hommage qu'il a bien voulu rendre à notre projet.

On avait parlé, avec un certain dédain, de réforme fragmentaire; on disait que nous avions grand tort de ne pas transformer radicalement notre régime de publicité foncière et hypothécaire, qu'il faudrait substituer au système basé sur la désignation des personnes un système d'état civil de chaque immeuble. L'honorable M. Keppenne a répondu en excellents termes à ces critiques.

Il y a quelque dix ans, des spécialistes s'étaient efforcés de propager l'idée de cette réforme radicale. On a fait une campagne de presse; on a beaucoup écrit sur le système du livre foncier, établi ailleurs, et sur ses adaptations possibles dans notre pays. Mais, il faut bien le reconnaître, il y a loin de la théorie à l'application quand il s'agit de faire table rase d'un ordre de choses plus que séculaire, qui intéresse de si près le patrimoine individuel des citoyens. Aussi, Messieurs, ces tendances réformatrices ont-elles singulièrement diminué d'intensité.

Le projet dont vous êtes saisis est fort modeste. Il ne touche pas à l'organisation même du régime de publicité de la propriété immobilière, des privilèges et des hypothèques, pas plus qu'à l'organisa-

tion du rôle des notaires, lequel y confine de si près.

Comme l'a dit l'honorable M. de Ro, la loi du 25 ventôse an XI sur le notariat a fait ses preuves. Mais l'honorable sénateur a singulièrement exagéré en parlant d'un bouleversement de cette loi organique. Sur ce point comme sur les autres, le projet ne renferme que des modifications fragmentaires et accessoires, suggérées par l'expérience.

La tenue des documents hypothécaires, tout le monde le proclame, exige la plus grande précision dans la désignation des personnes. Or, le gouvernement, éclairé par les fonctionnaires de ce service, a reconnu que les dispositions de la loi de ventôse, en ce point spécial, ne répondent plus aux nécessités de notre temps. Telle est la raison d'être de l'article 11 du projet. Comme l'honorable M. Poelaert l'a fort bien expliqué, cet article ne fait que mieux préciser certains devoirs incombant aux notaires de par la loi de ventôse.

De quoi s'agit-il, en réalité? Pour s'en rendre compte, il faut se représenter en quoi consiste le mécanisme d'un bureau des hypothèques.

Le conservateur des hypothèques opère au moyen des documents principaux que voici : les registres de formalités, le répertoire et la table alphabétique.

Dans les registres de formalités se font les inscriptions des privilèges et des hypothèques, les transcriptions des actes de mutation et des saisies immobilières, et, en marge de ces enregistrements, les subrogations, les saisies, les radiations et autres mentions prescrites par la loi. Ces registres correspondent à peu près, si l'on veut, au journal d'un commerçant.

Vient ensuite le répertoire qui, de son côté, est comme le grand-livre du commerçant. Il renferme des articles ou comptes individuels dans lesquels sont relevés, en une courte analyse, les inscriptions, les transcriptions et autres faits concernant chaque personne, avec renvoi aux volume et numéro du registre où figure chaque formalité.

Enfin, la table alphabétique renferme les noms, prénoms, professions et domiciles des personnes figurant au répertoire; elle renvoie au compte individuel de chaque personne.

Quand une personne achète, vend ou hypothèque un immeuble, le conservateur annote au répertoire la formalité accomplie dans le registre d'inscription ou de transcription; il doit donc chercher à la table le nom, les prénoms, la profession et le domicile de cette personne pour trouver son compte individuel; si elle ne figure pas encore à la table, il doit l'y inscrire et, d'autre part, lui ouvrir un compte au répertoire. De même, quand on demande un état des charges, le conservateur cherche à la table les nom, prénoms, profession et domicile de la personne désignée; il est ainsi conduit au compte individuel existant au répertoire, et de là aux registres au vu desquels il confectionnera l'état demandé.

Les registres de formalités, le répertoire et la table alphabétique forment donc un ensemble dans lequel la désignation des personnes doit concorder parfaitement d'un document à l'autre.

Or, ne l'oublions pas, cette désignation se fait dans les formalités et documents hypothécaires d'après les actes présentés au conservateur. Il importe donc au plus haut point que ces actes renferment les indications nécessaires pour préciser avec la plus grande exactitude l'identité des personnes.

L'honorable M. de Ro nous a dit, à plusieurs reprises, que nous vivons depuis soixante ans sous le régime de la loi de 1831, et qu'on s'est bien trouvé, jusqu'à présent, des dispositions de la loi de ventôse an XI, au point de vue du fonctionnement de la conservation des hypothèques; l'honorable sénateur

teur ne voit pas, dès lors, la nécessité d'ajouter quelque chose aux dispositions de la loi de ventôse concernant la rédaction des actes notariés.

A l'époque déjà lointaine où je faisais mon droit, quelques années seulement s'étaient écoulées depuis le vote de la loi de 1831; personne, certainement, n'avait pu s'apercevoir déjà des inconvénients qui pouvaient naître, dans la pratique du nouveau régime, des erreurs, omissions ou discordances qui se rencontreraient dans les actes relatifs aux transactions immobilières et aux conventions hypothécaires. Mais le temps a poursuivi sa course et bien des choses se sont transformées.

La loi organique du notariat est vieille de cent dix ans; elle date d'une époque où la situation de la propriété était incomparablement plus stable qu'aujourd'hui.

De nos jours, la propriété foncière se morcelle à l'infini et ne fait pour ainsi dire que passer de l'un à l'autre; on l'utilise de plus en plus comme garantie dans les affaires; d'autre part, la population de notre pays s'est accrue énormément depuis un demi-siècle, de sorte que le nombre des personnes portant le même nom, les mêmes prénoms ou du moins le même prénom principal, tend à se multiplier, comme le remarquait fort bien l'honorable M. Du Bost.

Il en résulte, Messieurs, que ce qui a pu suffire pendant longtemps pour identifier les personnes dans les actes notariés et dans les documents hypothécaires, est devenu insuffisant, à l'heure actuelle, dans beaucoup de cas.

Un industriel, un commerçant ou un notaire, en rapports d'affaires avec deux personnes portant le même nom, le même prénom, et demeurant dans la même localité, se tirera facilement d'embarras; ces rapports s'établissent par des relations de personne à personne qui permettent de distinguer aisément le fournisseur, l'acheteur, le client à qui l'on a affaire.

Mais le conservateur des hypothèques, lui, n'est pas en contact avec les particuliers; il ne les voit pas et ne correspond pas avec eux; il n'a, pour les distinguer, que les indications contenues dans ses documents, où il rencontre par douzaines, voire même par centaines, des personnes de même nom. Combien de fois ne se trouve-t-il pas devant deux désignations assez ressemblantes pour faire supposer qu'elles s'appliquent à une seule et même personne, ou assez dissemblables pour permettre la supposition contraire, sans toutefois donner aucune certitude dans un sens ou dans l'autre!

On voit souvent le fils porter le même prénom que le père, du moins le même prénom principal, et exercer la même profession, dans la même localité; l'un et l'autre, dans le cours du temps, interviennent à différents actes à raison desquels ils sont inscrits dans les archives hypothécaires; peut-être le notaire n'aura-t-il pas pris soin, chaque fois, de mettre dans son acte les deux ou trois prénoms, et de les mettre dans l'ordre de l'état civil. Il arrive, d'ailleurs, que certaines personnes ne connaissent pas elles-mêmes cet ordre, ou bien qu'elles indiquent au notaire le prénom simple qu'elles portent notoirement, tandis qu'elles ont un prénom composé; une fois on y fait attention et l'on met dans l'acte une mention complète et exacte, une autre fois on n'y prend pas garde. De là des confusions de personnes, ou bien des doubles emplois, dans la tenue des documents hypothécaires: tantôt le conservateur croira trouver la même personne sous deux désignations presque semblables qui, en réalité, se rapportent à deux personnes différentes; tantôt, au contraire, certaines dissemblances de désignation lui feront croire que deux ou trois actes qu'il rencontre concernent des personnes différentes, alors qu'il n'y en a qu'une en cause.

Les changements de profession ou de domicile, ou bien les variations dans les indications des actes sur ces deux points, qui ne sont pas toujours certains, sont aussi des causes de difficultés et d'inconvénients analogues.

Tout cela, Messieurs, peut aboutir à des erreurs graves dans les inscriptions à la table et au répertoire du conservateur des hypothèques, et ces erreurs peuvent avoir des conséquences très graves dans la négociation et le règlement des affaires.

L'article 11 du projet a pour but d'y remédier, et je m'étonne de voir qu'il rencontre une certaine opposition de la part d'hommes qui sont cependant des praticiens experts.

Le gouvernement viendrait-il demander au Sénat de modifier la situation existante si la nécessité n'en était pas révélée avec la clarté de l'évidence?

Nous sommes d'accord pour reconnaître que certaines conservations des hypothèques sont surchargées et qu'il y a lieu de les diviser. J'avais cette préoccupation dès mon arrivée au département des finances, connaissant de science personnelle le mauvais état du service à la conservation de Charleroi, notamment. L'étude que j'ai faite de la question a fortifié ma conviction que, dans les ressorts les plus importants, l'organisation actuelle ne permet plus d'assurer le service dans les conditions nécessaires de célérité et de sécurité tout à la fois. C'est pourquoi j'ai activé la mise au point du projet de loi autorisant le gouvernement à établir plusieurs bureaux là où ce sera reconnu nécessaire et au moment opportun.

Mais, à mes yeux, une condition *sine qua non* de l'efficacité réelle de cette mesure, c'est l'amélioration pratique visée par l'article 11 du projet...

M. VAN DE WALLE. — C'est à prendre ou à laisser!

M. LEVIE, *ministre des finances*. — Je ne dis pas que sa formule soit intangible; mais je demande que d'ici à la seconde lecture, le temps nécessaire nous soit laissé pour nous entendre complètement sur un texte qui assure le résultat.

Lorsque les deux commissions compétentes se sont réunies, j'ai demandé qu'on voulût bien convoquer tous les notaires qui font partie de la Haute Assemblée. J'ai mis à leur disposition un fonctionnaire particulièrement versé dans la connaissance théorique et pratique des questions que soulève le projet. Je ne demande, Messieurs, qu'à poursuivre cette collaboration amiable.

On me reproche à tort de vouloir aller trop vite; je veux simplement marcher vite, convaincu que l'état de choses actuel appelle un remède immédiat.

Certaines conservations sont littéralement débordées, et l'honorable M. Berger lui-même a reconnu que leurs titulaires sont dans une situation difficile et périlleuse...

M. FLECHET. — Il y a un moyen, Monsieur le Ministre, d'apporter une perfection dans certains cas: c'est de dire qu'à côté du nom de l'acquéreur et de celui du vendeur, on mettra le nom de leur épouse respective.

M. VAN DE WALLE. — Et quand ce sera un célibataire?

M. FLECHET. — Ce sera moins souvent le cas, mais en tout état de cause vous aurez corrigé l'imperfection dans une certaine mesure.

M. LEVIE, *ministre des finances*. — J'insiste pour l'adoption de l'article 11, qui assure d'une manière générale une identification parfaite des personnes.

Messieurs, l'honorable M. Keppenne m'a posé différentes questions; je vais les rencontrer brièvement.

En premier lieu, si l'acte de notoriété prévu par le texte de la commission est inséré dans l'acte principal, est-il dû un droit particulier d'enregistrement? Je ne puis me prononcer catégoriquement au pied levé, mais j'aurai soin d'examiner ce point

d'ici au second vote. Je désire que la solution puisse être favorable ; s'il n'en était pas ainsi, je suis tout disposé à présenter un texte d'exemption.

Une question analogue concerne les pièces d'état civil visées par la même texte. Si ces pièces ne sont pas exemptées de l'enregistrement par leur nature même, je songe à une assimilation possible entre ce cas et celui de la simple mention dans un inventaire : on sait que pareille mention n'est pas considérée comme entraînant l'obligation de faire enregistrer l'acte écrit. J'aurai soin de m'éclairer également sur cette seconde question.

L'honorable M. Keppenne s'effraie de la faculté accordée au conservateur des hypothèques de refuser la formalité lorsque la justification d'état civil n'est pas fournie. Il s'agit de la disposition ainsi conçue :

« A défaut d'exécution des dispositions qui précèdent, la formalité pourra être refusée par le conservateur, sauf recours en justice contre sa décision, comme de droit. »

L'honorable sénateur est trop pessimiste à ce sujet. Les conservateurs ne vont certainement pas repousser systématiquement et à l'aveugle les formalités requises sans que les prescriptions de l'article 11 aient été observées au pied de la lettre. Ils seront aussi soucieux de la responsabilité qui peut s'attacher à leur refus qu'à celle dérivant de l'admission d'un acte nul ou irrégulier. Le conservateur qui se trouvera devant une justification d'état civil incomplète en fera l'observation ; il y aura des pourparlers entre lui et le notaire sur ce point, comme cela se fait sur bien d'autres choses dans la pratique journalière ; deux responsabilités se trouveront en présence relativement à une même cause, et il n'est guère à prévoir que le conservateur ne reçoive pas tous apaisements à l'amiable.

Comme l'énonce le texte proposé, le recours à la justice est de droit, et il est de droit non seulement pour contraindre le conservateur à recevoir la réquisition et y donner suite, mais aussi, me paraît-il, quant aux dommages-intérêts que le conservateur aurait encourus si, par sa faute, par son imprudence, par un refus injustifié, il avait causé préjudice à quelqu'un. Ce sentiment de la responsabilité ne suffira-t-il pas à inciter le conservateur à beaucoup de circonspection ?

Je crois en avoir dit assez sur ce point, et je passe aux amendements présentés par les honorables MM. Berger et Van de Walle.

L'honorable M. Berger propose d'autoriser les notaires à recourir, le cas échéant, aux listes électorales dressées par les administrations communales. L'idée serait fort pratique si ces listes étaient dressées avec tous les soins et l'exactitude nécessaires ; mais nous savons tous qu'en fait elles renferment trop souvent des erreurs ; dès lors, il ne m'est pas possible de me rallier à ce premier amendement.

L'honorable M. Berger en propose un second ainsi conçu :

« Les extraits d'actes de l'état civil pourront être limités à l'indication des nom, prénoms, date et lieu de naissance et, dans ces conditions, ils seront délivrés sur papier libre. »

Ici encore, il m'est impossible d'adhérer à la proposition. La question est régie par le droit commun en matière de timbre ; il est inadmissible qu'à tout propos et sous un prétexte quelconque, on puisse ainsi, occasionnellement, rompre l'économie d'une loi d'impôt.

Je passe à l'amendement de l'honorable M. Van de Walle, dont voici le texte :

« A défaut d'exécution des dispositions qui précèdent, la formalité est refusée par le conservateur, à moins que les intéressés ne le déchargent de toute responsabilité à cette égard. »

L'honorable sénateur perd de vue que les intéressés ne sont pas seulement les parties à l'acte en cause ; il y a aussi les tiers, le public tout entier.

M. VAN DE WALLE. — Dont les intéressés font partie.

M. LEVIE, *ministre des finances*. — Les parties à l'acte sont les intéressés du moment ; mais il ne saurait dépendre d'elles de décharger le conservateur de toute responsabilité vis-à-vis des tiers dont l'intérêt interviendra plus tard. C'est l'intérêt général que nous avons en vue dans ce projet ; nous devons songer au public, à tous ceux qui, d'une manière quelconque, sont intéressés dans notre régime foncier et hypothécaire. Or, j'estime que les dispositions arrêtées par les commissions sénatoriales, et auxquelles le gouvernement se rallie, donnent satisfaction à tous les intérêts.

M. POELAERT. — L'honorable ministre des finances a bien voulu nous promettre de faire examiner les diverses questions qui ont été posées par l'honorable M. Keppenne. Qu'il me permette de lui en signaler une autre. Je crois utile de lui demander si l'article 11 s'applique exclusivement aux personnes physiques et si, en ce qui concerne les personnes morales qui seront à renseigner dans les documents hypothécaires, il est bien entendu qu'il n'y aura aucune justification à faire.

M. LEVIE, *ministre des finances*. — Il résulte du texte et de l'esprit de l'article 11 qu'il n'est applicable qu'aux personnes physiques et nullement aux personnes morales.

M. DU BOST. — Je désirerais que M. le ministre nous donnât également une garantie en ce qui concerne la sanction.

Il est bien entendu que le seul pouvoir du conservateur sera de vérifier si le certificat du notaire vise une des pièces prévues dans l'article 11 et qu'il n'aura jamais le droit de se faire produire ces pièces.

Il me semble qu'il serait bon que M. le ministre se prononçât avec netteté et précision à ce sujet.

Il ne faut pas que le conservateur émette la prétention de contrôler si le certificat est conforme aux extraits de naissance et autres pièces visées par le législateur.

Foi est due au certificat et, par conséquent, la seule mission du conservateur doit être de vérifier s'il est basé sur ces documents.

M. LEVIE, *ministre des finances*. — Je suis d'accord avec vous.

M. DE RO. — Le Sénat tout entier est parfaitement d'accord avec le gouvernement sur l'utilité du projet dans ses lignes générales. Il est certain que nous le voterons avec enthousiasme, nos critiques ne portent que un article, l'article 11.

Nous avons demandé au gouvernement de le retirer, soit en tout, soit en partie. Et maintenant que la discussion peut se résumer, je crois pouvoir dire que si l'administration et le gouvernement ont été amenés à le présenter, c'est à cause de certains inconvénients qu'offrent d'autres situations. Je parle notamment du ressort trop étendu de certains bureaux de conservation des hypothèques lesquels doivent être divisés, en second lieu des difficultés que suscitaient les saisies immobilières qui se perpétuaient à l'infini et enfin du renouvellement des hypothèques légales.

En ce qui concerne l'article 11, nous pouvons nous résumer en disant que l'administration vise uniquement le cas d'homonymie.

Examinons-le une dernière fois et je reprends : Personne, dans la pratique, n'a eu, en réalité, à se plaindre de l'article 13 de la loi de ventôse. Je fais appel aux souvenirs de tous les membres du Sénat, tous expérimentés en affaires, et, entre autres, à ceux de l'honorable M. Delannoy qui dirige à Bruxelles un établissement de crédit important.

M. DELANNOY. — Non, mais j'applaudis de tout cœur à la loi nouvelle, surtout pour cette réforme qui consiste à limiter à trente années la nécessité des recherches hypothécaires. L'ancien régime coûtait très cher et empêchait les affaires.

M. DE RO. — Nous y applaudissons avec vous : c'est une réforme des plus salutaires. Mais vous êtes d'accord avec moi pour reconnaître que jamais aucun abus ne s'est produit au point de vue d'une confusion de noms, et lorsque l'honorable ministre nous rappelait les indécisions des fonctionnaires, je suis convaincu qu'elles se rapportaient toutes aux autres ordres d'idées que je viens d'indiquer.

Certes, le nombre des citoyens belges augmente considérablement et il y a lieu de s'en féliciter, mais les moyens de les distinguer suivent la même progression.

Prenons par exemple, le nom Jean-Baptiste De Koster ; il sera bien rare que De Koster n'ait pas un autre prénom pour le distinguer d'un homonyme : il sera plus rare encore qu'il y ait deux Jean-Baptiste De Koster exerçant la même profession, et il est tout à fait impossible qu'il y en ait deux exerçant la même profession au même domicile. N'oublions pas qu'aujourd'hui toutes les villes ont des rues portant des dénominations et que les maisons sont numérotées. Il est impossible, je le répète, qu'on trouve deux Jean-Baptiste De Koster, tous deux menuisiers, par exemple, habitant la même localité, la même rue et au même numéro. Cela ne peut se présenter dans les villes et je crois pouvoir affirmer qu'au bureau des hypothèques de Bruxelles, le plus important de tous, le cas ne s'est jamais présenté.

Restent les villages ; mais dans nos bourgades même, sous l'empire des idées de progrès, on distingue les rues, les maisons ont des numéros, et là également la confusion devient bien improbable.

Par conséquent, la crainte de cas extraordinaires d'homonymie, que les progrès qui s'accomplissent en toutes matières rendent de jour en jour plus invraisemblables, n'est pas suffisante pour faire voter une loi qui présente les inconvénients que j'ai eu l'honneur d'examiner hier.

J'ai démontré que cette disposition entraverait la rapidité et la facilité de transactions, on ne m'a pas répondu.

J'ai fait remarquer qu'il n'y avait pas de plaintes du public, on ne m'a pas répondu davantage.

J'ai indiqué différents cas particuliers, dans lesquels la loi serait inapplicable, et j'en ajoute un : celui d'un mandataire se présentant au nom d'un mandant qui fait le tour du monde. Impossible que, dans les deux mois, il ait la copie de l'acte de naissance ou qu'il puisse même faire établir un acte de notoriété, puisque le mandataire peut parfaitement ne pas rencontrer deux amis de son mandant qui soient disposés à venir certifier l'existence et l'identité d'un absent.

Au cours de la pratique surgiront d'autres cas encore, nombreux, où la loi présentera de graves inconvénients.

Par conséquent, je me résume en priant l'honorable ministre des finances de ne pas insister sur l'article 11. Cet article, je puis le dire, ne se présente pas avec une force morale suffisante pour avoir le prestige nécessaire à son application : nous sommes divisés à son sujet, il est discuté par différentes personnalités et notamment par nombre de praticiens dont je vous ai cité hier l'un des plus éminents.

Dans ces conditions, j'espère que le gouvernement, tout en maintenant son projet, renoncera à cet article 11 et, en même temps, à cet alinéa final qui me paraît si redoutable et qui est de nature à créer de si sérieux dangers.

Telle est la solution que je préconise et je suis

convaincu, que, toutes réflexions faites, l'honorable ministre s'y ralliera.

M. LE PRÉSIDENT. — Il n'y a plus d'orateurs inscrits. Nous allons passer au vote sur la première partie du premier alinéa de l'article 11.

« Art. 11. Les fonctionnaires et officiers publics sont tenus de certifier d'après les registres de l'état civil ou les carnets de mariage. »

— Adopté.

Ici se place l'amendement de M. Berger qui consiste à dire :

« Ou les listes des électeurs publiées par les administrations communales... »

— Cet amendement, mis aux voix par assis et levé, n'est pas adopté.

M. LE PRÉSIDENT. — Nous passons maintenant au vote de la seconde partie du premier alinéa :

« Soit dans le corps, soit au pied de tous actes pouvant donner lieu à transcription ou à inscription, le nom, les prénoms, le lieu et la date de naissance de ceux des vendeurs, des échangeants, des copartageants, des donateurs, des acquéreurs et des propriétaires grevés qui sont nés dans le royaume et dans les communes limitrophes. »

— Adopté.

M. LE PRÉSIDENT. — Ici se place un second amendement de M. Berger, ainsi conçu :

Après le premier alinéa, ajouter :

« Les extraits d'actes de l'état civil pourront être limités à l'indication des nom, prénoms, date et lieu de naissance et, dans ces conditions, ils seront délivrés sur papier libre. »

— Cet amendement, mis aux voix par assis et levé, n'est pas adopté.

M. LE PRÉSIDENT. — Le § 2 de l'article 11 est ainsi conçu :

« Si le vendeur, l'échangeant, le copartageant, le donateur, l'acquéreur ou le propriétaire grevé est né dans d'autres pays, et qu'il ne puisse produire un extrait des registres de l'état civil avant l'inscription ou la transcription, les fonctionnaires et officiers publics préciseront, dans le certificat visé au premier alinéa, le passeport ou la pièce d'identité au vu de laquelle ils ont déterminé les prénoms, nom, date et lieu de naissance de l'intéressé. »

— Adopté.

M. LE PRÉSIDENT. — La suite de l'article est rédigée comme suit :

« Au besoin il pourra être suppléé aux pièces visées par les deux alinéas qui précèdent moyennant un acte de notoriété. »

« Les expéditions, extraits et bordereaux présentés au conservateur reproduisent le contenu des certificats. »

« En cas de renouvellement contre un nouveau propriétaire, un extrait de l'acte de naissance est joint au bordereau. »

« Toutefois s'il ne peut être produit un extrait des registres de l'état civil constatant le lieu et la date de naissance du nouveau propriétaire né à l'étranger, il sera suppléé soit par un extrait de la transcription de l'acte d'acquisition, soit par une pièce d'identité délivrée par un agent diplomatique ou consulaire du pays d'origine de l'intéressé. »

« A défaut d'exécution des dispositions qui précèdent, la formalité pourra être refusée par le conservateur, sauf recours en justice contre sa décision, comme de droit. »

M. FLECHET. — Je suppose donc une personne vendant un bien immobilier. Le conservateur des hypothèques, pour une cause quelconque, à tort ou à raison, refuse de transcrire. Le vendeur, dès qu'il a signé la minute, n'est plus propriétaire et l'acquéreur ne peut le devenir complètement que par les effets de la transcription. De là un procès !

Pendant les deux, trois ou quatre années que peut durer le procès, personne n'aura, vis-à-vis des tiers

la propriété du bien en question. Le nouvel acquéreur ne pourra hypothéquer, vendre, échanger ou faire un acte quelconque relatif à ce bien qui reste, jusqu'à décision judiciaire, hors du commerce. Quel est l'avis de l'honorable ministre à ce sujet ?

Je ne lui demande pas d'examiner la question aujourd'hui même, mais lors de la seconde lecture, je serais heureux de connaître son avis sur ce point et le remède à opposer au mal signalé.

Il est impossible que pendant tout le temps que dureraient les plaidoiries, d'abord en première instance, ensuite en appel, et, éventuellement, en cassation, puisqu'il s'agit d'une question de droit, le bien soit sans un propriétaire définitif; ce bien ne peut rester en balance entre le vendeur qui n'est plus propriétaire et l'acquéreur qui ne l'est pas encore par suite du défaut de transcription. Aussi j'espère que l'honorable ministre voudra bien examiner la question que je viens de lui soumettre et nous indiquer le moyen, selon lui, de faire disparaître cette anomalie.

M. LE PRÉSIDENT. — M. Van de Walle propose de modifier le dernier alinéa de l'article 11 comme suit :

« A défaut d'exécution des dispositions qui précèdent, la formalité est refusée par le conservateur, à moins que les intéressés ne le déchargent de toute responsabilité à cet égard. »

Je mets cet amendement aux voix par assis et levé.

— L'amendement n'est pas adopté.

M. LE PRÉSIDENT. — Je mets aux voix l'ensemble de l'article 11.

— Cet article est adopté.

« Art. 12. ... » (1).

M. LE PRÉSIDENT. — M. le Ministre des finances se rallie-t-il à la proposition des commissions réunies, c'est-à-dire à l'ajoute du second paragraphe ?

M. LEVIE, ministre des finances. — Oui, Monsieur le Président.

M. VAN DE VENNE. — Sans aucun doute, il importe que, dans les actes de mutation immobilière, l'origine de la propriété soit bien établie avec la description des titres, au moins du dernier si l'on n'en trouve pas d'autres et s'il donne apaisement. Mais de là à introduire dans une loi civile une amende fiscale, il y a loin.

D'autant plus que la responsabilité résultant du défaut d'origine de propriété, qui peut être cause d'erreur, est une garantie autrement sérieuse qu'une amende. Un officier public peu scrupuleux ne pourra-t-il pas se croire à l'abri de toute responsabilité moyennant le paiement d'une amende de 25 francs ?

Ce n'est pas tout.

Quid quand un propriétaire peut invoquer la prescription trentenaire, sans titre ?

Quid, quand il a hérité de son père, lequel avait hérité de son père à lui, sans titre antérieur ?

La première partie du § 2 de l'article doit être maintenue. Elle rappelle, en la soulignant, la responsabilité. Je demande la suppression des mots :

« A peine d'une amende de 25 francs, etc. », qui est une sanction illusoire, et n'est pas à sa place dans le projet de loi qui nous occupe.

Je demande qu'on supprime l'amende qui est une peine fiscale et dont il ne doit pas être fait mention dans une loi civile.

La responsabilité des notaires, des officiers publics, pourrait se trouver diminuée par suite de cette amende.

M. LEVIE, ministre des finances. — Cette pénalité spéciale laisse debout la responsabilité civile.

(1) Voy. le texte de cet article, *supra*, à la suite du rapport au Sénat.

M. VAN DE VENNE. — Elle devient une sanction pénale dans une loi civile, ce qui est mauvais.

M. DE RO. — J'appuie les observations de notre honorable collègue. Il me paraît impossible que cette disposition soit maintenue dans la loi.

Je demande qui sera compétent pour statuer ?

Est-ce le receveur de l'enregistrement qui va examiner de quelle façon l'acte du notaire a été rédigé et qui sera juge de la question de savoir si le notaire a suffisamment indiqué les titres de la propriété ? Cela est inadmissible et je suis convaincu que le Sénat ne se ralliera pas à cette disposition.

M. LEVIE, ministre des finances. — Je n'insiste pas sur la question de l'amende.

M. DE RO. — En ce cas nous sommes d'accord.

M. LE PRÉSIDENT. — M. le rapporteur est-il d'accord ?

M. DU BOST. — Je suis d'accord sur la suppression de ces mots. Il est à remarquer, du reste, que l'amendement de l'honorable M. Le Clef relatif à la transcription a été adopté et ne stipule aucune sanction. D'après le texte des commissions l'article 12 édicte que les officiers publics seront tenus d'établir la propriété dans l'acte; ici non plus il ne faut une sanction.

Nous sommes donc absolument d'accord.

— L'article 12 est adopté.

M. LE PRÉSIDENT. — M. Berger propose d'ajouter à l'article 12 la disposition suivante :

« Un arrêté royal fixera les délais de délivrance des documents, de même que les délais de délivrance des certificats et copies que les conservateurs des hypothèques sont tenus de délivrer en vertu de l'article 127 de la loi du 16 décembre 1851. »

M. LEVIE, ministre des finances. — J'espère que l'honorable M. Berger n'insistera pas sur son amendement. Aux termes de l'article 130 de la loi de 1851, les conservateurs ne peuvent, dans aucun cas, retarder la délivrance des certificats, sous peine des dommages-intérêts des parties. Cette disposition me paraît très sage et suffisante; elle dit tout ce qu'il est nécessaire de dire dans la loi; elle serait plutôt affaiblie par une disposition établissant des délais déterminés, dont les conservateurs pourraient se prévaloir dans tous les cas. Au point de vue des notaires eux-mêmes et de leurs clients, il est préférable de laisser les conservateurs sous le coup de la responsabilité que l'article 130 attache à tout retard, quel qu'il soit.

Il existe des instructions administratives sur le point en question. Elles ne peuvent, naturellement, avoir qu'une portée disciplinaire, sans qu'il en résulte aucune atteinte au principe légal. Dans ces termes, les instructions admettent que les conservateurs peuvent prendre jusqu'à cinq jours pour délivrer les pièces. Ce délai est indiqué comme un maximum de tolérance, de la part de l'administration supérieure, au point de vue du bon ordre. On s'est trop habitué, au contraire, à le considérer comme un minimum sur lequel les conservateurs seraient autorisés à compter. Cela ne sera pas maintenu : dans les nouvelles instructions qui seront adressées à ces fonctionnaires après le vote de la loi, des délais très courts seront fixés pour la délivrance des pièces.

M. BERGER. — Je remercie l'honorable ministre de la déclaration qu'il vient de faire et en conséquence je retire mon amendement. Je demanderai, cependant, à M. le ministre s'il ne pourrait pas être donné connaissance au public, par une voie quelconque, des délais impartis à chaque conservation des hypothèques pour la délivrance des pièces, de telle façon que les intéressés sachent quelle est la limite extrême qui est fixée pour la délivrance de pièces qui leur sont indispensables par la réalisation de certains actes.

Cela permettrait de fixer des dates exactes pour terminer des affaires en instruction.

M. LE PRÉSIDENT. — L'amendement est donc retiré et l'article 12 est adopté.

— L'article 13 est adopté sans observations.

« Art. 14. ... » (1).

M. DE RO. — Je voudrais simplement attirer l'attention de l'honorable ministre des finances, dont je connais le grand cœur, sur la situation des conservateurs actuellement en fonctions. Il ne faudrait pas que, par suite de la division de leur bureau, il soit porté la moindre atteinte à leur situation.

Je suis convaincu qu'il entre dans les intentions de l'honorable ministre de sauvegarder ce droit acquis. S'il le désire, je proposerais, par amendement, d'accord avec lui, de dire que ces fonctionnaires d'élite seront autorisés à faire valoir avant l'âge leurs droits à une pension de retraite.

M. LEVIE, *ministre des finances*. — Je dois faire toutes mes réserves quant à la question des positions acquises. Quant à la conclusion précise que l'honorable M. de Ro vient de formuler, j'ai précisément déposé un amendement dans le sens indiqué. Il consiste à ajouter au projet un article 16 ainsi conçu :

« Les conservateurs des hypothèques dont les bureaux viendront à être divisés pourront, sur leur demande, être admis à la pension, quels que soient leur âge et le nombre de leurs années de service, sans qu'ils aient à justifier de l'impossibilité de continuer leurs fonctions par suite d'infirmités. »

M. DE RO. — Il ne me reste qu'à remercier l'honorable ministre.

— L'article 14 est adopté.

« Art. 15. ... » (1).

M. LE PRÉSIDENT. — M. le ministre se rallie-t-il au texte proposé par la commission ?

M. LEVIE, *ministre des finances*. — Oui, mais avec une ajoute.

M. DU BOST. — Je dois signaler au Sénat qu'une erreur matérielle s'est glissée dans le texte du projet, et, par suite, dans le texte de la commission.

Le texte du projet du gouvernement est ainsi conçu :

« Le 8^e alinéa de l'article 83 de la loi du 16 décembre 1831 est modifié ainsi qu'il suit :

« L'inscrivant sera, de plus, tenu de faire élection de domicile dans un lieu quelconque du ressort du tribunal civil de première instance de la situation des biens. »

Mais la loi de 1831 porte, en outre, cette disposition : « A défaut d'élection de domicile, toutes justifications et mutations relatives à l'inscription pourront être faites au procureur du roi. »

Il n'y a aucune raison de supprimer cette disposition, car la loi doit prévoir le cas où l'inscrivant ne ferait pas cette élection de domicile.

C'est, je le répète, par suite d'une erreur matérielle que cette partie du texte a été supprimée.

Il y a donc lieu d'ajouter à l'amendement de la commission un alinéa conçu comme suit :

« A défaut d'élection de domicile, toutes significations et notifications relatives à l'inscription pourront être faites au procureur du roi. »

Il n'y a pas de contestation possible sur ce point.

M. LE PRÉSIDENT. — L'honorable rapporteur propose donc d'ajouter au texte de la commission le membre de phrase suivant :

« Et, à défaut d'élection de domicile, toutes significations et notifications relatives à l'inscription pourront être faites au procureur du roi. »

M. LEVIE, *ministre des finances*. — J'accepte cet amendement.

M. LE PRÉSIDENT. — Je mets cet amendement aux voix.

— L'amendement est mis aux voix par assis et levé et adopté.

L'article 15 ainsi amendé est adopté.

M. LE PRÉSIDENT. — Le gouvernement propose d'ajouter aux textes proposés par les commissions, un article 16 ainsi conçu :

« Les conservateurs des hypothèques dont les bureaux viendront à être divisés pourront, sur leur demande, être admis à la pension, quels que soient leur âge et le nombre de leurs années de service, sans qu'ils aient à justifier de l'impossibilité de continuer leurs fonctions par suite d'infirmités. »

— Adopté.

Séance du 19 février 1913.

Discussion et vote en seconde lecture du projet de loi.

M. LE PRÉSIDENT. — Conformément à l'article 49 du règlement, seront seuls soumis à une nouvelle discussion et à un vote définitif, les amendements adoptés ainsi que les articles primitivement rejetés.

La discussion est ouverte sur l'article 1^{er} qui est ainsi conçu :

« Art. 1^{er} (nouveau). L'article 2 de la loi du 16 décembre 1831 est modifié comme suit :

« Les jugements, les actes authentiques et les actes sous seing privé, reconnus en justice ou devant notaire, seront seuls admis à la transcription. Les procurations relatives à ces actes devront être données dans la même forme.

« Les officiers publics seront tenus de faire transcrire, endéans les deux mois de leur date, les jugements, les actes authentiques et les actes sous seing privé reconnus en justice ou devant notaire, à titre gratuit ou onéreux, translatifs ou déclaratifs de droits réels immobiliers. »

Le gouvernement propose de remplacer le second alinéa par les dispositions suivantes :

« Les notaires et tous ceux, officiers publics ou autres, qui sont chargés de donner l'authenticité aux actes, seront tenus de requérir la formalité dans les deux mois de la date des actes sujets à transcription.

« Si l'acte assujéti à la transcription a pour objet des immeubles situés dans plusieurs ressorts, le délai ci-dessus sera porté à trois mois et la formalité pourra être demandée, dans chacun des bureaux compétents, sur la production d'un extrait littéral, reproduisant le texte complet de l'acte, à l'exclusion de la description détaillée des immeubles sis en dehors de la circonscription. »

L'honorable M. Van de Venne propose de son côté de rédiger le deuxième alinéa comme suit :

« Art. 1^{er}, alinéa 2. Les notaires et tous ceux, officiers publics ou autres, qui sont chargés de donner l'authenticité aux actes sujets à transcription, seront tenus de requérir la formalité dans les deux mois de leur date. »

M. LEVIE, *ministre des finances*. — Messieurs, je me rallie volontiers à l'amendement de l'honorable M. Van de Venne : il n'est que la reproduction, sous une forme plus heureuse, du premier alinéa de l'amendement déposé par le gouvernement.

Vous vous souvenez, Messieurs, qu'en première lecture, j'avais formulé des réserves au sujet de l'amendement que l'honorable M. Le Clef, d'accord avec l'honorable rapporteur, avait improvisé au cours de la séance. Mes réserves étaient justifiées, car, si nous pouvions légiférer comme nous l'avons fait quant aux notaires et aux officiers publics —

(1) Voy. le texte de l'article, *supra*, à la suite du rapport du Sénat.

tels les gouverneurs, les bourgmestres, les receveurs de l'enregistrement et même le ministre des finances — qui ont qualité pour donner l'authenticité aux actes, il en est autrement pour les greffiers, en ce qui concerne les jugements et les arrêts.

C'est à tort que l'on a prétendu pouvoir imposer aux greffiers l'obligation de faire transcrire.

Ainsi que je l'ai fait remarquer dès le début de la discussion, le greffier n'est pas à même d'exiger une provision pour les frais, comme les notaires le font avant de passer un acte. Il se borne, d'ailleurs, à apposer sa signature sur l'expédition, et c'est aux parties, à elles seules, qu'il appartient de provoquer la signification du jugement et d'en assurer l'exécution.

Le texte admis au premier vote impose au greffier de requérir la transcription dans les deux mois, c'est-à-dire qu'il lui impose une chose dont il lui est impossible d'assurer la réalisation.

J'ai modifié ce texte dans les termes suivants :

« Les notaires et tous ceux, officiers publics ou autres, qui sont chargés de donner l'authenticité aux actes, seront tenus de requérir la formalité dans les deux mois de la date des actes sujets à transcription. »

La nouvelle rédaction ne mentionne plus les jugements ni les arrêts, de telle sorte que nous continuerons à vivre, en ce qui les concerne, sous l'empire de la législation existante. C'est donc aux parties qu'incombera, comme par le passé, le soin de requérir la transcription des décisions judiciaires.

Pour lever tout doute à cet égard, j'ai introduit à l'article 12 une disposition ainsi conçue :

« Pour les jugements assujettis à la transcription ou pouvant donner lieu à inscription, l'identification des parties sera constatée par un notaire au pied de l'expédition, de la manière prévue au présent article. »

Voici donc, Messieurs, le régime qui va résulter des amendements que je prie le Sénat de vouloir bien voter :

En ce qui concerne les actes, c'est aux notaires, bourgmestres, gouverneurs, receveurs de l'enregistrement, etc., qu'est dévolue l'obligation de requérir la transcription; ainsi que le texte des commissions le stipule, ces officiers publics seront tenus de provoquer la formalité dans les deux mois de la date de leurs actes.

En ce qui concerne les jugements et arrêts, la même obligation incombe aux parties; il n'en est plus question dans le texte du gouvernement et ils continuent à être régis par les anciennes dispositions de la loi du 16 décembre 1851.

D'une autre part, pour tenir compte du vœu formulé par l'honorable M. Van de Venne, je propose de prolonger le délai lorsqu'un acte doit être soumis à la transcription dans plusieurs bureaux. Voici quel serait le texte :

« Si l'acte assujéti à la transcription a pour objet des immeubles situés dans plusieurs ressorts, le délai ci-dessus sera porté à trois mois et la formalité pourra être demandée, dans chacun des bureaux compétents, sur la production d'un extrait littéral, reproduisant le texte complet de l'acte, à l'exclusion de la description détaillée des immeubles sis en dehors de la circonscription. »

Le délai de deux mois pourrait être insuffisant au cas où les biens sont situés dans plusieurs arrondissements; en ce cas, il est porté à trois mois.

M. DE RO. — Messieurs, j'entends pas triompher trop tôt, mais je ne puis m'empêcher de constater que, déjà, on commence à reconnaître que la réforme proposée se trouve, en fait, inapplicable aux jugements. Et je ne pense pas, malgré le désir que vient d'exprimer l'honorable ministre des finances d'établir une situation nette et précise, que

la rédaction qu'il propose aujourd'hui au Sénat soit de nature à éviter les inconvénients qui ont été signalés.

L'honorable ministre nous propose de dire :

« Les notaires et tous ceux, officiers publics ou autres, qui sont chargés de donner l'authenticité aux actes seront tenus de requérir la formalité dans les deux mois de la date des actes sujets à transcription. »

Or, le greffier, dépositaire d'un jugement, acte authentique, n'est-il pas tenu, d'après ce texte, de requérir la formalité dans les deux mois de la date de l'acte ?

Il faudrait évidemment exclure d'une façon très nette et très précise des jugements qui peuvent devenir plus tard des arrêts. L'expédition sera demandée par la partie poursuivante et cette expédition sera confiée à un avoué ou à un huissier, lequel se présentera au bureau des hypothèques pour faire transcrire ce jugement. Si ces jugements ne contiennent pas la date de naissance des parties, il faudra, alors, se rendre chez un notaire afin de dresser un acte de notoriété.

Vous voyez de suite quelles complications vont surgir, surtout s'il s'agit de plaideurs habitant l'étranger, ce qui se présente fréquemment en Belgique. Etant donné qu'on n'a pas toujours sous la main les renseignements demandés, on s'expose à voir le jugement demeurer sans exécution possible. Qui souffrira encore une fois ? Le public. C'est donc l'intérêt général qui se trouve en jeu; les droits des plaideurs se trouveront paralysés.

C'est pour ces motifs que, malgré le plus vif désir de M. le ministre des finances d'arriver à pallier l'inconvénient qu'il signale, il n'existe qu'un moyen d'aboutir à une solution juridique : c'est de stipuler dans la loi que les jugements ne seront plus soumis à la prescription nouvelle.

Je ne veux pas revenir sur les observations que j'ai formulées à la séance du 22 janvier, mais j'ai reçu une quantité de lettres de notaires de campagne qui insistent pour que cette prétendue réforme ne soit pas adoptée; ils font observer que beaucoup de secrétaires communaux sont des agents d'affaires et que, du moment où il faudra s'adresser aux administrations communales pour obtenir cet acte de naissance, ces préposés apporteront une mauvaise volonté certaine à le fournir dans les délais voulus et chercheront sournoisement à attirer les intéressés chez eux.

Je signale cette situation en passant; mais je le répète, la rédaction nouvelle proposée par l'honorable ministre des finances me semble défectueuse pour les motifs que j'ai eu l'honneur d'exposer il y a un instant.

M. LEVIE, *ministre des finances*. — Il est réellement difficile de contenter tout le monde et son père.

Le texte primitif du gouvernement ne rendait pas la transcription obligatoire. C'est la commission qui a introduit le principe de l'obligation, afin de répondre au vœu unanime du notariat.

M. VAN DE WALLE. — Sans aller trop loin.

M. LEVIE, *ministre des finances*. — J'ai déferé à ce désir et je ne suis pas éloigné de le regretter.

Le public se plaignait d'une chose absolument intolérable : des actes, pour lesquels les droits et frais de transcription avaient été régulièrement payés, n'étaient pas présentés à la conservation, n'étaient pas transcrits.

Les notaires n'avaient pas l'obligation de faire transcrire, et les parties, croyant que le nécessaire était fait par les notaires, ne pensaient pas à entrer en rapport avec le conservateur des hypothèques.

M. FLECHET. — C'est M. de Smet de Naeyer qui a apporté cette modification par un article joint au budget des voies et moyens, supprimant d'un coup,

sans crier gare, la nécessité de faire transcrire dans les deux mois de la date des actes qui requièrent cette formalité.

M. VAN DE WALLE. — Là, nous sommes d'accord.

M. LEVIE, *ministre des finances*. — Vous savez que M. de Smet de Naeyer n'avait fait que suivre l'exemple de la France, dans un but de simplification, mais le nouveau régime a donné lieu à des abus : souvent des actes qui devraient être transcrits ne le sont pas...

M. MAGIS. — On le lui avait dit.

M. FLECHET. — Il a supprimé la transcription à raison de préoccupations fiscales trop connues.

M. VAN DE WALLE. — Nous sommes encore d'accord.

M. LEVIE, *ministre des finances*. — Je me place à un autre point de vue : je me préoccupe d'améliorer la législation hypothécaire.

Dans l'état actuel des lois qui nous régissent, il est constaté que l'on ne présente pas à la transcription des actes pour lesquels les parties ont payé les droits et même les frais de la formalité. Vous voyez les conséquences de cette situation : les intéressés s'endorment dans une fausse sécurité, alors qu'ils ne sont pas en règle avec la loi.

M. LE CLEF. — C'est très juste.

M. LEVIE, *ministre des finances*. — Et comme en matière d'immeubles, le titre translatif ou déclaratif ne devient valable à l'égard des tiers que par la transcription, l'acquéreur peut être menacé de voir son bien vendu ou frappé d'hypothèque par son vendeur.

M. VAN DE WALLE. — Tout le monde est d'accord sur ce point-là.

M. LEVIE, *ministre des finances*. — Donc, les notaires qui font partie de la haute assemblée m'ont demandé de consentir à l'introduction dans la loi nouvelle d'une disposition ayant pour objet de remédier aux abus signalés.

En première lecture, j'avais compris que vous étiez d'accord pour faire peser sur les notaires l'obligation de requérir la transcription.

A GAUCHE : Naturellement !

M. LE CLEF. — Alors nous sommes d'accord.

M. LEVIE, *ministre des finances*. — Je ne m'explique donc pas l'opposition qui surgit aujourd'hui.

Il restait à résoudre une difficulté relative aux jugements et arrêts.

Les honorables MM. Le Clef et Du Bost avaient proposé d'imposer aux greffiers l'obligation de faire transcrire. J'avais manifesté, je le répète, des inquiétudes à cet égard ; or, après un examen attentif de la question, j'ai acquis la conviction que mes appréhensions étaient absolument fondées. Il est impossible, en effet, d'astreindre les greffiers à requérir la transcription des jugements et arrêts, puisque ceux-ci, aux termes de l'article 1^{er} de la loi hypothécaire, ne sont admis à la formalité que s'ils sont passés en force de chose jugée.

Les greffiers ignorent quand les jugements sont devenus définitifs. Il a donc fallu trouver autre chose.

L'honorable M. de Ro prétend que mon texte n'a pas la portée que j'indique ; qu'il me permette de lui dire qu'il a mal lu ce texte. Il suffit, d'ailleurs, pour dissiper tout doute, de rapprocher la nouvelle disposition avec les deux premiers articles de la loi du 16 décembre 1851.

L'article 1^{er} dit :

« Tous actes entre vifs, à titre gratuit ou onéreux, translatifs ou déclaratifs de droits réels immobiliers autres que les privilèges et les hypothèques, 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 convention ou de titre pour la transmission de ces droits, etc. »

Et l'article 2 :

« Les jugements, les actes authentiques et les actes sous seing privé reconnus en justice ou devant notaire, seront seuls admis à la transcription. »

Le texte du gouvernement ne mentionne plus les jugements, mais uniquement les actes. Et si on le rapproche de l'article 1^{er} de la loi de 1851, dont il organise en quelque sorte l'application, le doute n'est pas permis : l'obligation de faire transcrire n'est établie que pour les actes.

A l'article 12, j'ai d'ailleurs eu soin de marquer expressément mon intention par l'ajoute suivante :

« Pour les jugements assujettis à la transcription ou pouvant donner lieu à inscription, l'identification des parties sera constatée par un notaire, au pied de l'expédition, de la manière prévue au présent article. »

Ce complément, je le propose dans l'intérêt de la bonne organisation de la conservation des hypothèques, autrement dit dans l'intérêt public.

Vous savez tous, Messieurs, qu'une demande en justice est reçue dès que le nom et le domicile des parties en cause sont indiqués : le Code de procédure ne reproduit pas les dispositions de la loi de vente, que nous précisons et complétons aujourd'hui en matière hypothécaire ; or, je ne pouvais me dispenser d'assurer l'identification parfaite des intéressés lorsque le jugement ou l'arrêt doit être présenté à la conservation des hypothèques. A cette fin, j'ai naturellement prescrit l'intervention du notaire. Et je m'étonne, Messieurs, de ce qu'un notaire proteste contre l'intervention logique et nécessaire de son rôle professionnel.

Lorsque l'expédition d'un jugement ou d'un arrêt devra être déposée au bureau des hypothèques, l'identification des parties sera assurée comme elle l'est dans les actes notariés. La tenue des registres du conservateur en sera facilitée ; c'est incontestable et j'aime à croire que nul n'entend le contester.

Mon honorable contradicteur m'objecte que l'intéressé peut se trouver à l'étranger. Mais, Messieurs, si l'instance a pour but de faire connaître, par exemple, un acte sous seing privé, les parties ne savent-elles pas que l'aboutissement du procès doit être la transcription de la décision sollicitée ? Et pourquoi ne fourniraient-elles pas les renseignements nécessaires à la réalisation de la formalité ? Il faudrait leur supposer une imprévoyance impardonnable, partagée par leur conseil.

Le tout se justifie absolument et je suis persuadé que le Sénat sera unanime à voter un texte qui améliore notre régime hypothécaire.

M. MAGNETTE. — Messieurs, je m'excuse de porter un pied profane dans le domaine sacré qui, en dehors de l'honorable ministre, n'a été abordé jusqu'à présent que par les notaires dont nous avons l'honneur d'être les collègues. J'aime à croire cependant qu'il ne sera pas trop tard pour solliciter, aussi bien de mes honorables collègues du notariat que de l'honorable ministre, quelques explications et pour leur faire part de certains scrupules qui me sont venus au sujet de cet article 1^{er}, que nous discutons en ce moment.

Je me demande, Messieurs, si cet article 1^{er} est bien à sa place dans la loi du 16 décembre 1851. C'est une disposition qui n'a rien à voir avec la validité et les effets de la transcription et qui n'est de ce fait susceptible d'aucune espèce de sanction.

Je crois me rappeler qu'une sanction avait été introduite dans le projet primitif, mais que l'on s'est mis d'accord ensuite pour la supprimer.

M. FLECHET. — Il y en avait une, mais M. de Smet de Naeyer l'a supprimée. Si, avant cette suppression,

on ne faisait pas transcrire l'acte endéans les deux mois de la date de l'enregistrement de la minute, il fallait payer deux fois le droit de transcription, qui était, avant la loi de Smet de Naeyer, perçu par le conservateur des hypothèques, et cette pénalité était infligée avec raison aux notaires négligents qui ne faisaient pas transcrire dans le délai voulu.

M. MAGNETTE. — Il n'y avait aucune sanction dans la loi du 14 décembre 1831, mon cher collègue, il n'y en a pas davantage dans le projet qui nous est soumis actuellement. Tout ceci est donc platonique et ne va pas sans présenter certains inconvénients que je veux examiner dans la seconde partie des observations que j'ai l'honneur de présenter au Sénat.

Sous le régime de la loi de 1831, l'intéressé avait le droit de ne pas faire transcrire son acte. Cela le regardait. L'intérêt général n'était pas en jeu puisque l'acte non transcrit est inexistant à l'égard des tiers. On le traitera comme s'il n'avait pas été passé. Pourquoi enlever ce droit de ne pas faire transcrire? Pourquoi vouloir obliger un officier public à faire la transcription?

Ceci au point de vue de la liberté des contractants, j'en arrive aux inconvénients que ne manquera pas de produire l'innovation admise par le Sénat en première lecture. Certainement, sauf volonté contraire, le notaire a l'obligation de requérir l'inscription, mais dans quel délai? Le plus tôt possible, le plus rapidement qu'il pourra, car tout retard quelconque pourrait être préjudiciable. Il ne fallait que le temps de faire l'expédition et de la porter au bureau des hypothèques; il suffisait de quelques jours.

Or, la disposition que le Sénat a admise donne implicitement aux notaires, je puis même dire réellement et formellement, un délai de deux mois pour accomplir un devoir dont la réalisation peut réclamer un délai normal de deux ou trois jours. C'est donc donner aux notaires une faculté excessive qu'ils n'avaient pas précédemment.

M. FLECHET. — Ils l'avaient déjà avant la suppression de la transcription en tant qu'elle était obligatoire dans les deux mois, sous peine de l'amende du double droit.

M. MAGNETTE. — Lorsque le notaire n'aura pas fait opérer la transcription dans les deux mois, on ne pourra rien lui reprocher, puisqu'on se trouve en présence d'un délai fort large accordé par la loi.

M. FLECHET. — Il en a toujours été ainsi.

M. DU BOST, rapporteur. — Il y a des cas urgents, mais dans d'autres il n'y a aucun inconvénient à attendre un mois ou même deux mois.

Si le notaire ne fait pas inscrire ou transcrire l'acte immédiatement, c'est qu'il a des raisons pour ne pas le faire.

Mais le notaire engagerait dans certains cas sa responsabilité s'il ne faisait pas transcrire ou inscrire l'acte aussitôt qu'il le peut.

M. MAGNETTE. — Je pose en fait que du moment où la loi accorde un maximum de deux mois, il serait extrêmement difficile de faire décréter la responsabilité d'un notaire parce qu'il n'aurait pas abrégé le délai légal qui lui est octroyé.

UN MEMBRE : C'est une erreur.

M. MAGNETTE. — Il est certain qu'il entre dans la mission naturelle du notaire de sauvegarder l'intérêt de son client et de faire le nécessaire au point de vue hypothécaire. C'est un fait, mais il eût été difficile de justifier la même obligation dans le chef d'une série d'autres officiers publics, et notamment des greffiers. J'ai entendu, à cet égard, avec grand plaisir, les observations présentées par l'honorable ministre et l'amendement qu'il a proposé, relativement à la transcription des jugements, amendement qui fait disparaître l'objection, tout au moins dans une certaine mesure.

Il ne s'agit donc plus des greffiers, mais encore

d'autres personnes : officiers publics ou autres, dit l'amendement; je suppose qu'il vise spécialement les bourgmestres et autres fonctionnaires. Mais n'est-ce pas aller un peu loin que de leur imposer, à eux, cette obligation parce qu'un certain nombre de notaires négligents — heureusement très rares dans cette corporation, où les brebis galeuses sont l'exception, je leur rends volontiers cet hommage — ne remplissent pas leurs obligations?

Il aurait été plus simple, au lieu de recourir à des mesures législatives, de procéder par la voie disciplinaire.

C'est pour ces raisons, Messieurs, que, en ce qui me concerne, je ne suis pas convaincu de l'utilité de l'article 4^{er} et que je m'abstiendrai au vote sur cet article.

M. DE RO. — Messieurs, en ce qui concerne le premier point que j'avais soulevé, il est donc bien entendu que les jugements ne seront pas soumis à cette obligation.

J'estime, après avoir entendu l'honorable ministre des finances, qui se contente de la rédaction qu'il nous a proposée, que nous pouvons nous en tenir à celle-ci. Les jugements seront donc dispensés de l'obligation dont il s'agit à cet article.

Quant à l'autre inconvénient que j'ai signalé, il reste debout. Je ne puis que remercier l'honorable ministre des finances lorsqu'il entend se montrer généreux vis-à-vis du corps notarial, mais je lui ai déjà fait observer, au cours de la discussion, qu'il s'agit ici, non pas de l'intérêt de celui-ci, mais de l'intérêt du public.

M. FLECHET. — Voilà! Nous ne devons légiférer que dans l'intérêt des contribuables, c'est évident!

M. DE RO. — Et il demeure acquis que le public sera astreint aux frais supplémentaires d'un acte qui n'est ni dans les habitudes, ni dans la tradition. Depuis plus d'un siècle, on s'en dispense sans inconvénient. Mais le projet veut nous l'imposer, et c'est cette innovation dangereuse et onéreuse qu'il y a lieu de repousser.

M. DU BOST. — Pour répondre aux observations de l'honorable M. de Ro, je lui dirai qu'il n'est rien innové en ce qui concerne les énonciations à puiser, quant aux noms et prénoms, dans l'acte de naissance et lui mettrai sous les yeux l'article 4 du décret du 6 fructidor an II.

Cet article est ainsi conçu :

« Il est expressément défendu à tout fonctionnaire public de désigner les citoyens, dans les actes, autrement que par le nom de famille, les prénoms portés à l'acte de naissance ou les surnoms maintenus par l'article 2, ni d'en exprimer d'autres dans les expéditions ou extraits qu'ils délivreront. »

M. DE RO. — En fait, ils n'ont pas l'acte de naissance sous les yeux. Cette disposition n'est pas applicable et vous faites erreur.

M. DU BOST. — Je ne le pense pas et estime qu'ils manquent à une prescription formelle de la loi en ne consultant pas les actes de naissance.

M. DE RO. — Absolument pas!

M. DU BOST. — L'honorable M. Poelaert et moi-même avons déjà reconnu très sincèrement devant le Sénat qu'en général les notaires croient pouvoir s'en rapporter aux déclarations des parties, sans les contrôler.

C'est là un incontestable abus.

Le décret de fructidor impose implicitement au notaire l'obligation d'avoir l'acte de naissance sous les yeux, et, par conséquent, j'ai le droit de dire que rien n'a été innové à cet égard.

Ce décret est toujours en vigueur; les *Codes belges*, par SERVAIS et MECHELYNCK, le reproduisent et n'en signalent pas l'abrogation (3^e édition, p. 1161).

M. FLECHET. — Si cela existe, pourquoi faut-il un nouveau texte?

M. Du BOST. — Parce qu'il importe que le texte de notre article 12 le confirme et qu'il est logique d'y indiquer la nomenclature de toutes les mentions à certifier dans les actes.

Est-ce d'ailleurs trop, demander à tout intéressé que de se munir d'un extrait de son acte de naissance, alors que, grâce aux réductions de frais que M. le ministre des finances a bien voulu accorder, cet extrait ne coûtera plus que 1 fr. 30 c. ? Il me semble que c'est un luxe que tout citoyen belge peut se payer, d'autant plus que cette pièce pourra lui être utile dans bien des circonstances.

M. VAN DE VENNE. — Messieurs, je désire ajouter quelques mots à ce que vient de dire l'honorable rapporteur.

M. Du Bost a parlé du décret du 6 fructidor an II. Il a donné lecture de l'article 4 mais non de l'article 3, qui ne subsiste plus, mais qui a été en vigueur longtemps et voici ce que disait cet article :

« Les fonctionnaires qui contreviendraient aux dispositions de l'article précédent seront destitués, déclarés incapables d'exercer aucune fonction publique et condamnés à une amende égale au quart de leurs revenus. »

M. FLECHET. — Il ne manquait que d'obliger le coupable à demander grâce, la corde au cou et les pieds nus.

M. VAN DE VENNE. — Un fait encore prouve qu'il n'est pas si difficile d'obtenir les pièces nécessaires aux parties qui se présentent devant un notaire.

En application de la loi du 16 mars 1863, instituant la Caisse générale d'épargne et de retraite, un arrêté royal du 21 juin 1868, chapitre II, n° 8, dit :

« L'âge des personnes à assurer est établi par la production d'un extrait soit de leur acte de naissance, soit d'un autre acte authentique, relatant leurs nom et prénoms, le lieu et la date de leur naissance, ainsi que les noms et prénoms de leur père et mère.

« Lorsqu'un assuré, né en Belgique, ne peut produire ni son acte de naissance, ni un acte authentique qui en tient lieu, il y est suppléé au moyen d'un acte de notoriété dressé de la manière prescrite aux articles 70 et 74 du Code civil. Or l'article 74 du Code civil porte :

« L'acte de notoriété contiendra la déclaration faite par sept témoins, etc. »

Pour le projet actuel, on ne demande pas sept témoins !

D'un autre côté, savez-vous combien il y avait d'affiliés inscrits à la Caisse de retraite en 1910 ? Rien que 660,000. Or, je prétends que si l'on a pu trouver l'acte de naissance de 660,000 Belges, on le trouvera sans trop de difficulté chaque fois que besoin sera.

M. FLECHET. — Je voudrais répondre un mot à M. le rapporteur. Il invoque la législation de l'an II ; mais la loi du 25 ventôse est subéquente, j'imagine ; or, elle n'a requis ni certificat ni état.

M. Du Bost. — Elle veut que les noms et prénoms soient correctement indiqués.

M. FLECHET. — Elle est très raisonnable, très juste et très compréhensible. Son article 11 dit : « Le nom, l'état et la demeure devront être connus des notaires, etc. » Il s'agit de l'état civil et non de la profession. La preuve, c'est que dans l'article 13 il est dit : « Les actes des notaires contiendront les nom, prénoms et qualité. » Or, la qualité c'est la profession, car je suppose bien que le mot « qualité » ici n'est pas l'antonyme du mot « défaut ». Il me semble qu'un nouvel article n'est nullement nécessaire.

Du moment que les notaires sont responsables de la négligence qu'ils commettraient en ne tenant pas compte de l'état des parties, qu'on les punisse ; mais ne forçons pas les petits propriétaires, les ouvriers et les cultivateurs à se rendre au bureau de l'état civil pour se procurer des certificats ou des

extraits de naissance et de mariage, etc. Cette formalité n'est pas nécessaire ; elle n'aurait d'autre effet que de faire faire des frais inutiles aux humbles, aux peu fortunés, tandis que les gens aisés ont toujours ces pièces sous la main, ou les moyens et le temps de se les procurer.

C'est pour nos travailleurs, les ouvriers et les cultivateurs, qu'il faut légiférer et non pour ceux qui, comme nous, ont depuis longtemps pignon sur rue et qui, par expérience, sont au courant des formalités à remplir.

M. FOCQUET. — Il y a un autre inconvénient, c'est qu'en présence de ces difficultés, on se contentera de dresser dans la forme sous seing privé bien des actes de mutation, et c'est alors que des erreurs se produiront ? On sait avec quel peu de soins on rédige ces actes.

M. Du Bost. — Je dois un mot de réponse à M. Magnette, bien que j'aie rencontré d'avance son objection dans le discours que j'ai prononcé le 22 janvier dernier.

L'honorable membre nous dit qu'il n'est pas d'intérêt public que la transcription soit rendue obligatoire. Je lui répondrai qu'il a été démontré, notamment dans une étude de M. Van Biervliet sur la question, que l'intérêt général est ici en jeu. Et voici pourquoi : si tous les actes ne sont pas soumis à la transcription, les certificats hypothécaires qui seront levés par les notaires ne fourniront pas aux parties la chaîne complète des propriétés.

M. FLECHET. — C'est exact : La transcription est absolument indispensable, dans l'intérêt de tous !

M. Du Bost. — A défaut de transcription, l'intérêt public ne sera pas satisfait. A quoi bon lever un certificat hypothécaire qui coûtera souvent assez cher si des actes qui emportent mutation de propriété n'y sont pas mentionnés ?

Pour le surplus, je me réfère à ce que j'ai dit à ce sujet lors de la première discussion.

M. LE PRÉSIDENT. — Je mets aux voix par alinéa l'article 1^{er}.

Le premier alinéa est ainsi conçu :

« L'article 2 de la loi du 16 décembre 1831 est modifié comme suit :

« Les jugements, les actes authentiques et les actes sous seing privé, reconnus en justice ou devant notaire, seront seuls admis à la transcription. Les procurations relatives à ces actes devront être données dans la même forme. »

— Cet alinéa, mis aux voix par assis et levé, est adopté.

M. LE PRÉSIDENT. — Vient maintenant comme 2^e alinéa l'amendement de M. Van de Venne, auquel s'est rallié M. le ministre.

Cet amendement est ainsi conçu :

« Les notaires et tous ceux, officiers publics ou autres, qui sont chargés de donner l'authenticité aux actes sujets à transcription, seront tenus de requérir la formalité dans les deux mois de leur date. »

— Adopté.

M. LE PRÉSIDENT. — L'alinéa 3 est ainsi conçu :

« Si l'acte assujéti à la transcription a pour objet des immeubles situés dans plusieurs ressorts, le délai ci-dessus sera porté à trois mois et la formalité pourra être demandée, dans chacun des bureaux compétents, sur la production d'un extrait littéral, reproduisant le texte complet de l'acte à l'exclusion de la description détaillée des immeubles sis en dehors de la circonscription. »

— Cet alinéa est adopté.

L'article 4^{er} est définitivement adopté.

M. LE PRÉSIDENT. — L'article 2 n'a pas été amendé.

Art. 3 (ancien art. 1^{er} bis de la commission).

Intercaler, entre le 1^{er} et le 2^e alinéa de l'article 3

de la loi du 16 décembre 1834, la disposition suivante :

« Il en est de même de la cession du rang hypothécaire. »

Le gouvernement propose de rédiger l'article 3 de la manière suivante :

« Art. 3. Intercaler, entre le 1^{er} et le 2^e alinéa de l'article 3 de la loi du 16 décembre 1834, la disposition suivante :

« Il en est de même de la cession du rang hypothécaire, ainsi que la dation en gage d'une créance privilégiée ou hypothécaire inscrite. »

— L'article ainsi amendé est mis aux voix et définitivement adopté.

M. LE PRÉSIDENT. — L'article 4 n'a pas été amendé.

« Art. 5 (ancien art. 3). L'article 90 de la loi du 16 décembre 1831 est remplacé par les dispositions suivantes :

« 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 pas été renouvelées avant l'expiration de ce délai.

« Si l'immeuble grevé a changé de mains, de quelque manière que ce soit, les inscriptions doivent, avant qu'il se soit écoulé trente ans, à partir de la transcription du titre d'acquisition ou de l'ouverture de la succession, être renouvelées avec la mention des nom, prénoms, profession et domicile du nouveau propriétaire, de son titre de propriété ou, le cas échéant, du titre reconnaissant du privilège ou du droit d'hypothèque.

« En cas de mutations successives, le renouvellement opéré avec la mention du deuxième acquéreur ou d'un acquéreur subséquent, avant qu'il se soit écoulé trente ans à partir de la première transmission, exclut la nécessité de tout renouvellement contre les acquéreurs antérieurs. »

— Cet article est définitivement adopté.

« Art. 6 (ancien art. 4). Il est ajouté à la loi du 16 décembre 1834 un article 90bis, ainsi conçu :

« Les inscriptions prises au profit des mineurs, des interdits, des personnes placées dans des établissements d'aliénés et des femmes mariées, conformément aux §§ 1^{er} et 2 de la section 1^{re} du chapitre III, cessent de produire leur effet si elles ne sont pas renouvelées avant l'expiration de l'année qui suivra la cessation de la tutelle, de l'administration provisoire ou la dissolution du mariage et, en tout cas, avant l'expiration de la trentième année à compter du jour de leur date.

« Les inscriptions périmées sont émargées de la cause de péremption sur la production, au conservateur des hypothèques, de l'acte ou du certificat authentique qui en fait foi; cet émargement vaut radiation.

« Sauf celles prises au profit des mineurs, les inscriptions non émargées d'une cause de péremption sont renouvelées d'office par le conservateur dans le cours de la trentième année à partir de leur date. »

— Cet article 6 est définitivement adopté.

L'article 7 n'a pas été amendé.

« Art. 8 (ancien art. 6). Le premier alinéa de l'article 92 de la loi du 16 décembre 1834 et le premier alinéa de l'article 33 du livre II du Code de commerce sont modifiés ainsi qu'il suit :

« Les inscriptions sont rayées ou réduites du contentement des parties intéressées ayant capacité à cet effet, ou en vertu d'un jugement en dernier ressort ou passé en force de chose jugée, ou en vertu d'un jugement déclaré exécutoire nonobstant opposition ou appel. »

— L'article 8 est définitivement adopté.

M. LE PRÉSIDENT. — Messieurs, au premier vote, le Sénat a supprimé l'ancien article 7, qui était conçu en ces termes : Les sixième, septième, huitième et

neuvième alinéas de l'article 108 de la loi du 16 décembre 1831 sont supprimés.

Conformément au règlement, le Sénat doit statuer sur cette radiation. Y a-t-il opposition à cette radiation ? (Non ! non !)

S'il n'y a pas d'opposition, je déclarerai l'ancien article 7 définitivement supprimé.

L'article 9 n'a pas été amendé; nous passons à l'article 10, ainsi conçu :

« L'article 17 de la loi du 15 août 1834 est modifié ainsi qu'il suit :

« Le commandement doit être suivi, dans les six mois, d'un exploit de saisie dûment transcrit, nonobstant, le cas échéant, l'opposition du débiteur; à défaut de quoi il cesse de plein droit de produire tout effet et n'est plus mentionné dans les certificats hypothécaires. »

M. VAN DE WALLE. — L'article 10 dispose que si le commandement n'est pas suivi, dans les six mois, d'un exploit de saisie dûment transcrit, il cesse de plein droit de produire tout effet et n'est plus mentionné dans les certificats hypothécaires.

Cette rédaction ne me satisfait qu'à moitié. Pourquoi nous borner à dire : « le commandement ne sera plus mentionné dans les certificats hypothécaires » alors que dans le même article il est déclaré de la manière la plus expresse qu'« il cesse de produire tout effet » ?

Je propose donc de terminer cet article par les mots suivants : « et sera périmé d'office », qui remplaceront le dernier membre de phrase, dont je viens de donner lecture : « et n'est plus mentionné dans les certificats hypothécaires ».

M. DU BOST. — Je me rallie à cet amendement.

M. LEVIE, *ministre des finances*. — Messieurs, je n'ai pas tous mes apaisements et je vous prie de maintenir le texte proposé.

Les transcriptions diffèrent des inscriptions en ce que celles-là sont essentiellement perpétuelles, tandis que celles-ci n'ont que des effets temporaires, passagers; on ne radie pas les premières comme les secondes. Il est vrai que les transcriptions de commandements et de saisies peuvent disparaître par radiation, si je ne me trompe; mais, je le répète, il est de règle de ne pas toucher aux transcriptions en général; on ne les raye pas.

M. VAN DE WALLE. — Pas même pour les actes de mainlevée ?

M. LEVIE, *ministre des finances*. — On ne donne pas mainlevée d'une transcription, à moins qu'elle n'ait pour objet une saisie ou un commandement. Telle est du moins la notion que j'ai retenue de mes recherches dans un domaine où les spécialistes seuls, je dois le reconnaître, marchent d'un pied ferme et sûr.

Je prie donc le Sénat de s'en tenir au texte déjà voté. L'ajoute des mots « et n'est plus mentionné dans les certificats », admise au premier vote, sur la proposition de l'honorable M. Keppenne, ne suffit-elle pas ?

M. DU BOST. — Le résultat est d'ailleurs le même.

M. LEVIE, *ministre des finances*. — Parfaitement; mais, puisque les deux formules aboutissent au même résultat, il est préférable de s'en tenir à la première, adoptée déjà par un premier vote.

Le Sénat sait combien ces matières juridiques spéciales sont épineuses; je n'oserais pas prendre sur moi de l'inviter à voter le nouveau texte proposé par l'honorable M. Van de Walle, sans que j'aie pu le scruter à fond. Je propose donc de maintenir le texte qui a prévalu lors du premier vote.

M. VAN DE WALLE. — De sorte que le conservateur répondra au particulier qui se rendra chez lui pour faire une investigation hypothécaire :

« Il existe encore un commandement transcrit, seulement il est sans effet. » L'intéressé ne sera pas entièrement rassuré.

Il serait plus simple de dire : du moment que les six mois sont écoulés, le commandement sera périmé d'office.

M. LEVIE, ministre des finances. — C'est une question de rédaction.

M. LE PRÉSIDENT. — M. Van de Walle maintient-il son amendement ?

M. VAN DE WALLE. — Oui, Monsieur le Président.

M. LE PRÉSIDENT. — Dans ce cas, nous pourrions voter d'abord sur la partie de l'article qui précède ces mots : « et n'est plus mentionné dans les certificats hypothécaires ».

— Cette partie de l'article, mise aux voix par assis et levé, est adoptée.

M. LE PRÉSIDENT. — La formule de M. Van de Walle étant plus radicale que celle proposée par l'honorable ministre, je crois qu'elle doit être mise aux voix d'abord.

Je mets aux voix l'amendement de M. Van de Walle.

— Cet amendement n'est pas adopté.

M. LE PRÉSIDENT. — Je mets aux voix le dernier membre de phrase de l'article : « et n'est plus mentionné dans les certificats hypothécaires ».

— Adopté.

L'article 10 est définitivement adopté.

« Art. 11 (ancien art. 10). Il est ajouté à l'article 19 de la loi du 15 août 1834 une disposition ainsi conçue :

« Cette transcription ne vaut que pour trois ans, sauf renouvellement ; la saisie cesse de plein droit de produire tout effet si, dans les trois ans de la transcription ou de son renouvellement, les biens saisis n'ont pas été vendus et si les formalités prescrites par le dernier alinéa de l'article 53 ci-après n'ont pas été accomplies.

« Le renouvellement a lieu sur la présentation au conservateur d'une requête en double contenant l'indication précise de la transcription à renouveler ; il est régi, le cas échéant, par l'alinéa 2 de l'article 90 de la loi du 16 décembre 1831. »

M. LE PRÉSIDENT. — MM. Flechet et Keppenne proposent la rédaction suivante :

« Art. 11, alinéa 1^{er} (ancien art. 10). Il est ajouté à l'article 19 de la loi du 15 août 1834 une disposition ainsi conçue :

« Cette transcription ne vaut que pour trois ans, sauf renouvellement ; la saisie cesse de plein droit de produire tout effet et n'est plus mentionnée dans les certificats hypothécaires si, dans les trois ans de la transcription ou de son renouvellement, les biens saisis n'ont pas été vendus et si les formalités prescrites par le dernier alinéa de l'article 53 ci-après n'ont pas été accomplies. »

M. FLECHET. — A défaut des mots « et n'est plus mentionnée dans les certificats hypothécaires » qui sont proposés par notre amendement, la transcription de saisie, quoique sans effet, continuerait à subsister dans les registres et serait reproduite dans les certificats hypothécaires, ce qui est inadmissible.

Ce n'est que la reproduction littérale de ce qui est indiqué à l'article 10 que vous venez de voter et il faut qu'il en soit ainsi, parce que dans les deux cas il y a identité de motifs : en somme, nécessité absolue pour les conservateurs, après la prescription de six mois et des trois ans, de ne plus délivrer ni commandements ni exploits de saisie.

Je crois que l'honorable ministre ainsi que le rapporteur se sont ralliés à l'amendement.

M. LEVIE, ministre des finances. — Je m'y rallie pour les raisons que j'ai indiquées tout à l'heure.

— L'article 11, ainsi amendé, est définitivement adopté.

« Art. 12 (ancien art. 11). Les fonctionnaires et officiers publics sont tenus de certifier, d'après les registres de l'état civil ou les carnets de mariage, soit dans le corps, soit au pied de tous actes pouvant

donner lieu à transcription ou à inscription, le nom, les prénoms, le lieu et la date de naissance de ceux des vendeurs, des échangeants, des copartageants, des donateurs, des acquéreurs et des propriétaires grevés qui sont nés dans le royaume et dans les pays limitrophes.

« Si le vendeur, l'échangeant, le copartageant, le donateur, l'acquéreur ou le propriétaire grevé est né dans d'autres pays, et qu'il ne puisse produire un extrait des registres de l'état civil avant l'inscription ou la transcription, les fonctionnaires et officiers publics préciseront, dans le certificat visé au premier alinéa, le passeport ou la pièce d'identité au vu de laquelle ils ont déterminé les prénoms, nom, date et lieu de naissance de l'intéressé.

« Au besoin, il pourra être suppléé aux pièces visées par les deux alinéas qui précèdent moyennant un acte de notoriété.

« Les expéditions, extraits et bordereaux présentés au conservateur reproduisent le contenu des certificats.

« En cas de renouvellement contre un nouveau propriétaire, un extrait de l'acte de naissance est joint au bordereau.

« Toutefois s'il ne peut être produit un extrait des registres de l'état civil constatant le lieu et la date de naissance du nouveau propriétaire né à l'étranger, il sera suppléé soit par un extrait de la transcription de l'acte d'acquisition, soit par une pièce d'identité délivrée par un agent diplomatique ou consulaire du pays d'origine de l'intéressé.

« A défaut d'exécution des dispositions qui précèdent, la formalité pourra être refusée par le conservateur, sauf recours en justice contre sa décision, comme de droit.

M. LE PRÉSIDENT. — Différents amendements ont été présentés à cet article.

M. Van de Venne propose d'insérer au § 1^{er}, près le mot « acquéreurs », les mots « des preneurs, des bailleurs », et à l'alinéa 2, après les mots « l'acquéreur », les mots « le bailleur, le preneur ».

Il y a aussi une série d'amendements proposés par le gouvernement. Il propose d'ajouter à l'alinéa 3 les mots suivants : « L'attestation pour notoriété des témoins certificateurs prendra également place dans le corps ou au pied de l'acte pouvant donner lieu à transcription ou à inscription. »

A l'alinéa 5, le gouvernement propose d'ajouter, *in fine*, les mots « soit enfin par un acte de notoriété » et d'insérer entre les §§ 5 et 6 un nouveau paragraphe ainsi conçu : « Pour les jugements assujettis à la transcription ou pouvant donner lieu à inscription, l'identification des parties sera constatée par un notaire, au pied de l'expédition, de la manière prévue au présent article. »

Le gouvernement propose aussi de modifier le dernier alinéa « à défaut d'exécution des dispositions qui précèdent, la formalité pourra être refusée par le conservateur, sauf recours en justice contre sa décision, comme de droit » dans les termes que voici :

« A défaut d'exécution des dispositions qui précèdent, la formalité pourra être refusée par le conservateur, sauf recours en justice contre sa décision, comme de droit, et sans préjudice à l'application de l'article 132 de la loi du 16 décembre 1831. »

Enfin, le gouvernement propose d'ajouter deux nouveaux alinéas ainsi conçus :

« Les certificats et les notoriétés visés au présent article seront enregistrés gratis.

« Les extraits des registres de l'état civil et autres documents produits pour établir l'identité des parties au point de vue hypothécaire sont exempts du droit de timbre. S'ils émanent d'une autorité constituée du royaume, ils porteront l'indication de leur destination et la défense de les utiliser à d'autres fins. »

M. BERGER. — Je dois d'abord quelques explications à M. le ministre des finances au sujet d'une déclaration que j'ai faite au début de la discussion de ce projet de loi. Je lui avais dit que je protestais contre cette façon de présenter un projet de loi en bloc sans admettre qu'on y introduise la moindre modification au cours des débats. Cette déclaration avait été faite à la Fédération libre des notaires de Belgique. On y avait dit que lui était à prendre dans son entièreté, qu'on n'aurait pu y faire aucune modification.

M. FLECHET. — On nous l'a dit.

M. BERGER. — Cela m'a paru d'autant plus vraisemblable que dans d'autres circonstances, lors de la discussion dans la commission mixte du projet de loi concernant les droits sur l'alcool, M. le ministre des finances avait menacé le Sénat de retirer le projet de loi si certaines dispositions, qui étaient sur le point de ne pas passer, étaient rejetées. Il y avait notamment les dispositions relatives aux nouveaux débits et le vote semblait compromis. M. le ministre a rallié ses troupes par cette menace et a remporté alors la victoire.

Mais je me hâte de dire que j'ai constaté qu'il n'en était pas ainsi dans la présente discussion et que, loin de repousser les amendements et les modifications proposés au projet de loi, M. le ministre des finances s'est empressé d'en admettre un grand nombre, notamment ceux des commissions réunies, et il m'a fait l'honneur aussi d'admettre une partie de mes amendements qui avaient pour but de diminuer les frais dans les formalités nouvelles imposées aux notaires. Je l'en remercie et j'espère qu'il continuera à montrer jusqu'à la fin de la discussion du projet la même bonne volonté pour améliorer la situation actuelle, alors même que la loi devrait être amputée dans certaines de ses parties.

On a dit aussi que ceux qui combattaient les dispositions de l'article 11 voyaient les choses par le petit côté. Je crois qu'il est difficile de mettre des idées de grandeur dans une matière aussi utilitaire. C'est comme si on voulait rechercher le caractère artistique d'une loi fiscale!

M. FOCQUET. — On fait des actes de mutation ailleurs qu'en ville.

M. BERGER. — Enfin, nous avons été mus, dans cette circonstance, non pas par l'intérêt du notariat — car veuillez croire qu'aucun de nous n'a plaidé *pro domo* — mais par l'intérêt du public.

Cette loi a une importance très considérable, car le régime hypothécaire est la base des sûretés qu'on donne au crédit; c'est grâce à un régime hypothécaire bien organisé, qu'on peut obtenir du crédit dans les meilleures conditions. Il est donc d'une importance capitale que les sûretés hypothécaires soient établies, de manière à pouvoir être utilisées facilement et rapidement, comme l'exige l'extension des affaires.

Je me vois encore amené à combattre les dispositions nouvelles proposées par l'honorable ministre des finances. Je n'entrerai plus, comme au début de la discussion, dans les détails relatifs à cet article. Nous avons indiqué qu'il entraînerait des lenteurs, des confusions, des frais et des ennuis profonds qui répugneraient certainement au public et rendraient la mesure nouvelle fort impopulaire. Ces mesures multiples rendront impossibles bien des affaires urgentes. Je ne rééditerai pas tous les arguments qui ont été apportés à cette tribune pour combattre les dispositions de l'article 12 tel qu'il nous est présenté: c'est affaire au Sénat de voir s'il les adoptera.

Nous avons proposé des amendements dont certains ont été acceptés par le gouvernement. En ce qui concerne les frais, notamment, j'ai constaté avec plaisir que l'honorable ministre des finances avait admis la nécessité de faire disparaître le droit de

timbre et le droit d'enregistrement pour les actes de notoriété, aussi bien que pour tous les autres rôles et documents se rapportant à l'identification des parties.

J'insiste sur ce point, pour éviter, dans l'avenir, toute espèce de contestation avec le fisc à ce sujet. Je remercie encore une fois l'honorable ministre des finances de s'être montré généreux sur ce point.

J'avais aussi déposé un amendement tendant à permettre la consultation, à titre officiel, des listes électorales, mais je n'insiste pas, mon amendement n'ayant eu aucun succès auprès des commissions réunies. On a trouvé que les listes électorales n'étaient pas faites pour cet objet.

Je ne réédite donc pas mon amendement, mais je persiste à croire que la consultation des listes électorales valait encore mieux que l'acte de notoriété qui vient énerver, pour la plus grande partie, les effets utiles que pourrait donner la disposition nouvelle.

Voilà pour les formalités.

Mais à la fin de cet article, se trouve une disposition au sujet de laquelle je pourrais dire: « *in cauda venenum* », et qu'on a jugé indispensable d'introduire dans la loi que nous discutons. La voici:

« A défaut d'exécution des dispositions qui précèdent, la formalité pourra être refusée par le conservateur des hypothèques, sauf recours en justice contre sa décision, comme de droit. »

Cette disposition semble empruntée au droit russe.

En Russie, quand on veut passer un acte d'hypothèque, on se rend chez le notaire. Les choses se passent à peu près comme en Belgique, sauf que les actes sont inscrits les uns à la suite des autres dans un registre sur timbre. Il y a une seconde catégorie de notaires qui sont les grands notaires et constituent une catégorie de fonctionnaires à peu près analogues à nos conservateurs des hypothèques. Ces fonctionnaires jouissent du droit absolu d'accepter ou de refuser de donner à votre acte les suites qu'il comporte, sans devoir vous en donner le moindre motif. Il est jugé du fond et de la forme. Cette situation bien conforme à la mentalité juridique russe est absolument contraire à nos principes juridiques sur la séparation des pouvoirs. Cela me rappelle certains mauvais moments que j'ai passés en Russie, où j'étais allé pour remplir une mission qui m'y a retenu au moins trois fois plus de temps que de raison.

Eh bien, la disposition que je critique tend à donner aux conservateurs des hypothèques en Belgique, la situation conférée, en ce qui concerne les actes d'hypothèques, à la catégorie des grands notaires en Russie. Ce qui ne cadre ni avec notre mentalité ni avec nos mœurs.

J'estime que cette nouvelle disposition est inutile, que cette sanction à tous les défauts sans exception. Elle est illusoire, téméraire, vexatoire, dangereuse et par-dessus le marché inconstitutionnelle.

M. FLECHET. — Elle est antipopulaire aussi, car elle va frapper les petits, les humbles en les forçant de faire des recherches et des déplacements inutiles, en somme frais et vexations!

M. BERGER. — Elle ne constitue pas une sanction véritable. Les conservateurs des hypothèques qui seront placés entre leurs intérêts et la nécessité de faire entrer les délinquants dans les formes de la loi, n'hésiteront pas à accepter la transcription de tous les actes et leur veto sera certainement une exception fort rare.

M. FOCQUET. — Vous perdez de vue que c'est un article qui a été fait pour MM. les conservateurs des hypothèques.

M. BERGER. — S'il a été fait pour eux, il ne s'en servira pas ou peu.

Je disais donc que cette sanction constitue une

innovation malheureuse. Elle donne aux conservateurs des hypothèques une situation nouvelle, prépondérante, que rien ne justifie dans l'espèce. Elle est inutile, elle est dangereuse, parce que les actes soumis à inscription ou à transcription peuvent traîner indéfiniment dans les bureaux des hypothèques jusqu'au jour où il plaira à M. le conservateur de recevoir les dits actes dans les registres de son bureau.

C'est surtout dans les cas urgents que la mesure peut produire les effets les plus néfastes et les plus irréparables.

Je disais que cette disposition a encore le grave inconvénient de constituer une disposition anticonstitutionnelle.

L'article 92 de la Constitution est ainsi conçu :

« Les contestations qui ont pour objet des droits civils sont exclusivement du ressort des tribunaux. »

Or, Messieurs, comment est rédigée la sanction en question ?

A défaut d'exécution des dispositions qui précèdent, la formalité pourra être refusée par le conservateur, sauf recours contre sa décision comme de droit. C'est donc une décision en première instance prise par le conservateur des hypothèques au sujet d'un droit de transcription, d'inscription qui constitue, sans nul doute, deux droits civils inhérents à la personne qui a passé un acte régulier devant un notaire, et aucune précaution n'est indiquée pour donner connaissance aux intéressés de cette espèce de jugement qui ne reçoit même pas l'obligation légale d'être motivé !

Il est certainement inconstitutionnel de faire décider par un fonctionnaire de l'ordre administratif qu'un droit ne sortira pas ses effets immédiatement, au moment même où l'application des conséquences de ce droit est requise de l'autorité administrative.

Cette disposition va directement à l'encontre d'une prescription formelle de la Constitution, et ma thèse est absolument confirmée par tous les auteurs qui ont traité la matière. M. Thonissen, dans son commentaire, dit expressément : « En ce qui concerne les droits civils, la compétence des tribunaux est générale et absolue ; le législateur lui-même n'a pas le droit de déroger à la règle consacrée par l'article 92. »

Si des dispositions antérieures de la loi hypothécaire sont déjà des accrocs à ce principe, il n'y a aucune raison de persévérer dans cette voie.

Or, on y déroge de la façon la plus formelle, en donnant au conservateur des hypothèques le droit de prendre une décision au sujet d'un droit civil qu'il ne lui appartient pas de juger, et qui est de la compétence exclusive des tribunaux.

La même thèse a été jugée à titre définitif par un arrêt de la cour de cassation du 9 décembre 1833, qui dit en résumé : La disposition de l'article 92 de la Constitution statue que les contestations qui ont pour objet des droits civils, sont exclusivement du ressort des tribunaux et fait cesser les dispositions d'une loi antérieure du régime français.

Il est établi par les dispositifs de cet arrêt que toutes les contestations de droit civil sont réservées exclusivement aux tribunaux et qu'on ne peut, sous aucune espèce de prétexte, ni sous aucune forme, donner au pouvoir administratif le droit de trancher ces questions.

C'est pourquoi, Messieurs, je vous disais que la sanction prévue au dernier alinéa de l'article 11 est illusoire, vexatoire pour le public et que son adoption peut entraîner les plus graves conséquences. Elle est dangereuse, parce qu'elle peut retarder l'exécution de contrats librement et valablement consentis ; et enfin, j'espère vous l'avoir démontré, bien que je l'aie fait brièvement pour ne pas abuser

des instants du Sénat, qu'elle est nettement inconstitutionnelle.

Je demande donc que cette disposition disparaisse de cette loi nouvelle où elle introduit un principe dangereux, contraire à la Constitution et à tout l'esprit qui anime notre législation moderne.

M. VAN DE WALLE. — J'ai une première observation à présenter, ou plutôt une question à poser à propos de la rédaction de l'article 12.

Les fonctionnaires et officiers publics, dit cet article, sont tenus de certifier, soit dans le corps, soit au pied de tous actes pouvant donner lieu à transcription ou à inscription, les nom, prénoms, lieu et date de naissance des vendeurs, etc...

Et plus loin, dans le même article, il est dit que, si le notaire ne peut certifier dans l'acte les nom, prénoms, lieu et date de naissance, ni produire des extraits de l'état civil, il pourra y être suppléé par un acte de notoriété.

Je demande à présent à l'honorable ministre des finances si, dans cet acte de notoriété, le notaire peut être obligé de garantir l'exactitude des attestations des comparants ? S'il le fait, ne serait-il pas considéré comme partie de l'acte, ce qui est interdit par la loi de ventôse ?

Nous savons tous que cela se fait couramment à la suite des exigences des conservateurs.

Il y a cependant un notaire de ma connaissance qui s'y est formellement refusé et qui n'a pas voulu donner satisfaction au conservateur.

L'affaire a été portée devant le tribunal, qui a décidé que le conservateur n'avait pas le droit d'exiger de la part du notaire, chargé de dresser l'acte de notoriété, une attestation spéciale pour garantir celle des comparants.

Je désirerais avoir à cet égard l'avis de l'honorable ministre des finances.

J'en arrive à présent à la nouvelle situation que crée l'article 12 aux conservateurs des hypothèques. Sous ce rapport cet article peut avoir des conséquences graves ; il nous dit en effet qu'« à défaut des dispositions qui précèdent » — c'est-à-dire celles relatives aux actes pouvant donner lieu à transcription ou à inscription — la formalité pourra être refusée par le conservateur.

A mon sens, ce texte de loi manque totalement de sérieux. En effet, les formalités que l'article 12 du projet de loi impose aux fonctionnaires et officiers publics sont-elles obligatoires, oui ou non ?

Si elles ne sont pas obligatoires, rédigez l'article 12 autrement et ne dites pas que les fonctionnaires et officiers publics sont tenus de s'y conformer.

Si, au contraire, elles sont obligatoires, dites catégoriquement que si elles ne sont pas observées, la formalité sera refusée par le conservateur, au lieu de dire qu'elle pourra être refusée par celui-ci.

Encore devrait-on dire de quelle manière il faut interpréter ces mots « pourra être refusée ».

Le conservateur a-t-il à cet égard un pouvoir illimité et pourra-t-il refuser la formalité comme il l'entend ?

Je me permets de rappeler à cette occasion l'exemple que j'ai cité dans la discussion en première lecture. Un créancier hypothécaire doit renouveler son inscription à l'échéance des quinze années ; le débiteur primitif étant décédé, il s'agit de renouveler l'inscription contre ses héritiers.

Le dernier jour du délai utile, il présente à la conservation des hypothèques les bordereaux de renouvellement, avec indication des nouveaux propriétaires-débiteurs ; ce bordereau est entièrement en règle, mais il y a impossibilité de produire sur l'heure un extrait de l'état civil indiquant les lieux et dates de naissance de tous les nouveaux débiteurs.

L'article 12 disant formellement que les extraits

de naissance sont joints aux bordereaux, le conservateur pourra-t-il refuser la formalité du renouvellement hypothécaire ? Dans l'affirmative, le lendemain l'inscription hypothécaire serait périmée et le capital du créancier est exposé, puisque l'inscription — à défaut de renouvellement — est primée par les inscriptions suivantes en 2^e et 3^e rangs.

On me répondra que le notaire, chargé du renouvellement, connaît la loi et que l'inconvénient que je signale ne se produira pas. J'en conviens, mais ne perdez pas de vue qu'on n'est pas obligé de s'adresser à un notaire pour la rédaction des bordereaux de renouvellement, dont le premier agent d'affaires venu se chargera à bon compte.

On nous répond toujours : ce sont les tiers qui sont ici en cause, c'est de l'intérêt du public que nous avons avant tout à nous inspirer. Eh bien, Messieurs, je vous demande si, dans le cas que je viens de citer, les intérêts du public sont sérieusement sauvegardés ?

Croyez-moi, nous assumons une grande responsabilité dans cette délicate discussion, où à chaque instant nous nous heurtons à des situations difficiles ; les procès vont se multiplier. Aussi, je suis disposé à me rallier à la proposition de notre collègue l'honorable M. de Ro et je voterai la suppression radicale de l'article 12.

Dans le cas où la proposition de notre collègue serait rejetée, je compte reproduire mon amendement. Permettez-moi d'en donner lecture :

« A défaut d'exécution des dispositions qui précèdent, la formalité est refusée par le conservateur, à moins que les intéressés ne le déchargent de toute responsabilité à cet égard. »

L'honorable ministre des finances m'a objecté que mon amendement ne sauvegarde pas les droits des tiers, et l'honorable rapporteur m'a répondu à son tour qu'il ne se préoccupe que des intérêts du public.

Je crois cependant trouver dans l'application de la loi hypothécaire des cas qui, en dehors des arguments que j'ai déjà invoqués, me semblent justifier mon amendement, surtout si nous nous plaçons sur le terrain des intérêts du public. Voici entre autres un exemple que je tiens à vous citer :

Un propriétaire vend un immeuble grevé d'une hypothèque, et l'acquéreur, du consentement du créancier hypothécaire, prend cette hypothèque à sa charge en diminution de son prix. Les parties se mettent d'accord pour décharger le conservateur des hypothèques de prendre une inscription d'office. Dans ce cas, qu'arrive-t-il ? Jusqu'à l'échéance de la quinzième année, prévue pour le renouvellement de l'inscription, l'immeuble ne connaîtra qu'un seul débiteur, l'ancien propriétaire ; le nouveau propriétaire, si l'on se borne à faire une recherche hypothécaire contre lui, peut passer comme propriétaire d'un immeuble quitte et libre.

Si on continue donc à invoquer contre mon amendement l'intérêt du public, les droits des tiers, cet argument devrait s'appliquer bien davantage au cas d'un propriétaire grevé, qui peut passer aux yeux du public comme propriétaire d'un immeuble libre de tout hypothèque.

Et voyez d'autre part les conséquences que peut avoir le cas que je signale, si, par exemple, le propriétaire est négociant. Le point capital, en matière de commerce, c'est la solvabilité ; on veut savoir quelle surface présente le commerçant avec qui on traite ; du moment qu'on sait qu'il est propriétaire, on est déjà à moitié rassuré, et en faisant au bureau des hypothèques la recherche, on ne trouve aucune inscription à sa charge, alors que cependant sa propriété est grevée de l'hypothèque qu'il a reprise à la décharge de son vendeur.

Voilà, Messieurs, comment le public est parfois renseigné.

M. FLECHET. — Il doit demander des certificats non seulement contre le propriétaire actuel, mais aussi contre le propriétaire précédent de l'immeuble qui pourrait être grevé.

M. VAN DE WALLE. — Le public ne sait pas cela !

M. FLECHET. — Il appartient au notaire de renseigner le client : c'est son devoir de le faire !

M. VAN DE WALLE. — Pour obtenir les renseignements relatifs à la solvabilité d'un commerçant avec lequel il traite, par exemple, le particulier n'est pas obligé de s'adresser au notaire. Il doit pouvoir se renseigner chez le conservateur et voir si l'immeuble en question est quitte et libre.

M. DU BOST. — Dans ce cas, il n'a qu'à adresser une demande régulière de recherche ou de certificat au conservateur.

M. VAN DE WALLE. — Il se peut que l'intéressé ait besoin de ce renseignement sur-le-champ, et si ce renseignement ne lui est pas fourni, l'intérêt public n'est pas sauvegardé.

A mon sens, les mesures préconisées par l'article 12 auront souvent le grand tort d'entraver les affaires. Dans les grandes villes, surtout, les affaires doivent être menées rondement, et, quand il s'agit d'hypothèques ou d'ouvertures de crédit, on a parfois besoin des fonds le jour même.

Or, si dans des circonstances urgentes le bailleur de fonds ou le créancier, qui sont les seuls intéressés, répondent de l'identité du débiteur ou du crédité, pourquoi mettre dans ce cas les parties dans l'impossibilité de traiter l'affaire ?

Je puis vous citer le cas d'un notaire d'Anvers, qui a un jour passé vers 10 heures un acte d'hypothèque, dont la grosse avec bordereau a été déposée à la conservation le même jour avant 4 heures.

Dans une grande ville d'affaires comme Anvers, il y a parfois de ces cas urgents.

Or, si le propriétaire-débiteur — qui serait originaire d'un village éloigné — n'a pas sur lui son carnet de mariage, aucune suite immédiate ne pourra être donnée à l'affaire en cours, alors que la moindre lenteur peut occasionner un véritable préjudice aux parties.

On peut recourir, il est vrai, à un acte de notoriété, mais les éléments nécessaires peuvent manquer pour les dresser sur l'heure.

Dans ces conditions, j'estime que l'article 12, au lieu d'être favorable au public, atteindra souvent l'effet contraire. Aussi je n'hésiterai pas, quant à moi, à voter la suppression de l'article 12, et, le cas échéant, de demander le vote sur mon amendement.

M. DU BOST. — Sans vouloir rentrer dans le fond du débat, je désire répondre en quelques mots à l'honorable M. Van de Walle au sujet de ce qu'il vient de dire à propos de l'acte de notoriété.

L'acte de notoriété exigé par la loi est de la même nature que celui qui est adressé en toute matière, et notamment pour établir la dévolution d'une succession, l'identité des parties, l'absence des testaments. A cet égard, la loi n'innove pas.

La responsabilité du notaire n'est nullement engagée par un acte de notoriété.

La seule chose dont le notaire soit responsable, c'est de l'individualité des témoins certificateurs qui interviennent à l'acte.

S'il a tous ses apaisements sur leur personnalité, s'il les connaît, s'ils réunissent les qualités requises par la loi, il n'encourt aucune responsabilité ; celle-ci incombe aux témoins certificateurs qui sont engagés par leurs déclarations et doivent réparation du préjudice qu'ils auraient causé par une attestation inexacte.

La doctrine est constante sur ce point et je ne pense pas que les cours et tribunaux aient jamais rendu une décision en sens contraire.

En ce qui concerne les renseignements hypothé-

caires ou recherches que le conservateur délivre sans responsabilité pour lui, ils peuvent certes être demandés par les particuliers comme par le notaire.

Mais s'il plaît aux intéressés de les lever, sans recourir au notaire, ils n'ont qu'à s'en prendre à eux-mêmes au cas où, leur demande étant mal libellée ou incomplète, ils subiraient quelque dommage.

C'est ainsi que la recherche doit comprendre la période trentenaire, qui fait l'objet de l'article 5 du projet, et que, si elle est prise uniquement contre le détenteur actuel de l'immeuble hypothéqué, elle peut induire l'intéressé en erreur.

Au surplus, il est toujours dangereux de s'en tenir à une recherche qui n'engage pas la responsabilité du conservateur.

M. VAN DE WALLE. — Le public s'en contente.

M. DU BOST. — En cela il me paraît avoir tort et il serait, en tout cas, mal venu à se plaindre, s'il avait à en pâtir.

M. Berger s'est attaqué à nouveau à la sanction prévue par l'alinéa final de l'article 12 du projet voté en première lecture (ancien art. 11), ainsi conçu :

« A défaut d'exécution des dispositions qui précèdent, la formalité pourra être refusée par le conservateur, sauf recours en justice contre sa décision, comme de droit ».

Cette sanction, moins rigoureuse d'ailleurs que celle préconisée par le projet primitif qui stipulait qu'à défaut d'exécution des dispositions légales « la formalité est refusée par le conservateur », s'impose impérieusement. La supprimer serait enlever à la loi tout effet utile.

Comme je l'ai fait remarquer lors de la première discussion, l'article 13 de la loi de ventôse, que le projet actuel ne fait que confirmer en ce qui concerne la mention exacte et précise des noms et prénoms, commine une amende de 400 francs contre le notaire contrevenant.

Or, en fait, cette sanction n'a jamais été appliquée et, au grand dam du public, est restée lettre morte.

Remplacer la sanction efficace prévue dans le projet par toute autre, notamment par une amende, serait énerver ses prescriptions.

Ce qu'il faut considérer ici, c'est l'intérêt public qui commande que les actes soient exacts et précisent les nom, prénoms, date et lieu de naissance des parties. Cela a été péremptoirement démontré au cours de la première discussion.

Pour arriver à un résultat pratique, il faut que, le cas échéant, le conservateur des hypothèques puisse refuser la formalité de la transcription.

D'ailleurs, les craintes que fait naître chez quelques-uns la sanction proposée ne sont-elles pas chimériques ?

L'honorable M. Berger lui-même a reconnu qu'il arrivera bien rarement que le conservateur refusera la transcription. J'en suis convaincu comme lui et je puis cette conviction dans les articles 130 et 132 de la loi hypothécaire.

Son article 130, en effet, édicte ce qui suit :

« Dans aucun cas, les conservateurs ne peuvent refuser ni retarder les transcriptions ou inscriptions, ni la délivrance des certificats, sous peine des dommages-intérêts des parties... »

Et plus loin l'article 132 stipule :

« 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 50 à 1,000 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-intérêts des parties, lesquels seront payés avant l'amende. »

La loi qui nous est soumise n'innove d'ailleurs rien sous ce rapport.

Eh bien, Messieurs, est-il sérieux de soutenir que, soit par caprice, soit par mauvaise volonté et sans motifs graves, un conservateur des hypothèques s'exposerait à des dommages-intérêts et à des pénalités pouvant, en cas de récidive, aller jusqu'à la destitution ?

M. VAN DE WALLE. — On ne dit pas que c'est par caprice.

M. DU BOST. — Ses devoirs sont précisés par les articles 130 et 132.

M. VAN DE WALLE. — Cela ne précise rien.

M. DU BOST. — Il vous plaît à dire, mais ses devoirs sont définis par ces dispositions et notamment par l'article 132 que je viens de rappeler.

Soutiendrez-vous que, sous l'empire de la loi de 1854, un conservateur des hypothèques ne pourra pas refuser un acte à la transcription ?

En supposant, par exemple, qu'un notaire n'ait mentionné dans un acte que les noms sans y ajouter les prénoms des parties, le conservateur remplira-t-il la formalité ?

D'autre part, opérera-t-il une inscription hypothécaire si, contrairement aux prescriptions de la loi, l'acte constitutif du privilège ou de l'hypothèque ne lui est pas représenté ?

En réalité, la sanction préconisée ne modifie pas le droit commun et en la combattant on se fait de vaines terreurs.

En fait, que se passera-t-il lorsqu'un conservateur s'apercevra que l'une ou l'autre des formalités requises n'aura pas été remplie ?

Il mandera le notaire, lui donnera les raisons de son refus et lui indiquera les omissions ou les erreurs qu'il aura relevées et le remède à y apporter.

UN MEMBRE : Et l'expédition ?

M. DU BOST. — L'expédition ? Il peut la refuser. Rien n'est changé à ce sujet. Sous l'empire de la loi actuelle, ne peut-il refuser une expédition irrégulière ?

M. LEVIE, ministre des finances. — Il a le droit de le faire.

M. DU BOST. — Oui, et nous serons tous d'accord à ce sujet.

Redouter les vexations des conservateurs, en présence des responsabilités que ferait peser sur eux un refus injustifié de transcrire ou d'inscrire, c'est se créer une chimère !

J'adjure le Sénat de maintenir la sanction proposée, qui seule pourra assurer à l'œuvre du législateur ses effets utiles.

M. DE RO. — Messieurs, l'assemblée aura constaté que les notaires qui font partie du Sénat sont malheureusement très divisés sur l'opportunité de la réforme qu'on propose d'introduire dans notre législation. Le débat devient même un peu confus.

Je me rallie, pour ma part, aux observations de MM. Berger et Van de Walle et, tout en reconnaissant que le projet consacre des améliorations importantes, sérieuses, salutaires et efficaces, je dois répéter que l'article 11, actuellement devenu l'article 12, mérite les critiques et les reproches qui lui ont été adressés.

Le projet de loi est excellent, et nous serons unanimes à remercier le gouvernement de l'avoir présenté. Mais il contient une disposition malencontreuse. Dès lors, en présence du désaccord que nous avons constaté au sein de cette assemblée, même entre notaires, et qu'un membre estimé du barreau a souligné tout à l'heure, — ce dont je le remercie, — ne pensez-vous pas que cette disposition ne doit pas être adoptée, tout au moins à l'heure actuelle, et qu'il conviendrait de la renvoyer à la commission qui s'occupera de la revision complète du régime des privilèges et hypothèques ?

Elle n'aura pas le prestige indispensable à son application.

Depuis plus d'un siècle, nous vivons sous l'em-

pire du régime bienfaisant de la loi de ventôse. Personne ne s'en est jamais plaint. Dans les exploits de procédure, pas plus que dans les actes, on ne mentionne la date de la naissance des parties; on s'est toujours contenté des mentions prescrites par l'article 14 de la loi de ventôse.

Aujourd'hui, on nous demande de modifier cette disposition et d'instaurer un nouveau régime dont on vous a signalé les inconvénients. Il me paraît certain, Messieurs, que nous ne devons pas suivre le gouvernement dans cette voie.

Je ne reviendrai pas sur les observations que j'ai formulées dans la séance du 23 janvier. ...

UN MEMBRE A GAUCHE : Renvoyons cet article à la commission !

M. DE RO. — ... Mais je maintiens que la disposition qu'on nous propose d'adopter présente même de sérieux dangers, dont certains sont irrémédiables, et c'est pour ces motifs qu'il nous est impossible de l'accepter.

Qu'il me soit permis, maintenant, de répondre un mot à l'honorable M. Du Bost. L'acte de notoriété, a dit l'honorable rapporteur, ne présente aucune difficulté.

J'estime, au contraire, que c'est l'acte le plus périlleux que nous ayons à dresser dans les études de notaires. En effet, nous ne pouvons pas nous contenter des témoins habituels : nous devons recourir à des témoins spéciaux, à des témoins certificateurs que nous devons connaître et qui puissent garantir l'identité de la personne pour laquelle il faut dresser un acte de notoriété en l'absence d'un acte de naissance. Vous voyez les complications et les lenteurs qu'entraînera chacun de ces actes.

Quant aux anciennes dispositions que l'honorable M. Du Bost a exhumées, elles n'existent plus, elles ont été remplacées par la loi de ventôse; elles ne sont plus appliquées depuis plus d'un siècle; ce sont des cadavres qu'il ne faut pas tenter de ressusciter ni même de galvaniser.

Telles sont les raisons pour lesquelles je vous demande de rejeter l'article 12.

M. LEVIE, *ministre des finances*. — Messieurs, il faut bien que je dise un mot du reproche d'inconstitutionnalité adressé par l'honorable M. Berger à l'article 12, en tant qu'il permet au conservateur des hypothèques de refuser la formalité requise.

Le Sénat ne s'attendait assurément pas à voir intervenir la Constitution en cette affaire, d'autant moins que, dans la réalité, le texte nouveau n'apporte pas de modification notable à la situation actuelle.

S'imaginer-t-on que le conservateur des hypothèques n'a pas actuellement un pouvoir d'appréciation quand on le requiert de procéder à une inscription hypothécaire, d'opérer une radiation ou une transcription ? Mais ce pouvoir est parfaitement reconnu par la doctrine et la jurisprudence !

Quand il s'agit d'une inscription à faire, l'article 83 de la loi de 1851 oblige le requérant à produire, à l'appui de son bordereau, le titre constitutif du droit d'hypothèque. Si l'on présente un bordereau sans le titre sur lequel il se fonde, le conservateur refusera avec raison de procéder à l'inscription. C'est son droit évident et, par là même, l'article 83 donne implicitement au conservateur le droit de refuser l'inscription s'il juge que le titre n'est pas valable, tout comme si le titre ne lui était pas présenté.

Voilà pour les inscriptions hypothécaires.

Pour les radiations, le pouvoir du conservateur est bien plus essentiel encore, car une radiation est quelque chose d'irréparable : l'inscription rayée ne produit plus aucun effet. Dès lors, par là même, encore une fois, que l'article 88 de la loi hypothécaire prescrit les conditions requises pour qu'une radiation soit opérée, elle arme le conservateur du

droit de la refuser si, par exemple, celui qui a donné mainlevée n'a pas qualité et capacité.

Il n'en est pas autrement quand il s'agit d'un acte présenté à la transcription. En stipulant, par exemple, comme le fait la loi de 1831, que les jugements doivent être passés en force de chose jugée pour être admis à la transcription, le législateur donne au conservateur des hypothèques le droit de refuser la formalité, aussi longtemps qu'il ne lui est pas justifié de l'existence de cette condition.

Voilà, Messieurs, ce qui existe depuis plus de soixante ans. Vous voyez donc que la proposition actuelle ne mérite pas tant de critiques.

Pourquoi faut-il que, le conservateur ait, en principe, le droit de refuser la formalité de la transcription ? Parce que, je l'ai expliqué au Sénat l'autre jour, nous sommes véritablement dans une impasse. Au fur et à mesure que les années s'écoulent, la mission civile des conservateurs des hypothèques devient de plus en plus difficile et le bon fonctionnement de notre mécanisme foncier est mis en péril.

Les honorables membres du Sénat qui appartiennent au corps notarial ont certainement eu connaissance d'un article inséré, à ce sujet, dans le dernier fascicule des *Annales du notariat et de l'enregistrement*. Je demande au Sénat la permission de lui en lire un passage pour lui montrer la situation dont nous souffrons.

M. DE RO. — L'article est naturellement d'un conservateur : je puis l'affirmer en toute certitude.

M. LEVIE, *ministre des finances*. — Cela n'enlève rien à la pertinence des constatations qui sont faites, et si M. Hauchamps, qui dirige cette revue avec beaucoup d'autorité, a bien voulu donner l'hospitalité de ses colonnes à cet article, c'est qu'il l'a jugé digne d'intéresser le public.

Voici ce que dit l'auteur :

« L'exposé des motifs n'exagère pas et ce que M. le ministre des finances a dit au Sénat au sujet des confusions qui se produisent dans la table et les répertoires (*Ann. parl.*, p. 147), n'est encore qu'un pâle reflet des difficultés journalières résultant des variations infinies, vraies ou fausses, que subissent les prénoms, les professions et les domiciles, surtout dans les grands centres.

« Or, la table et le répertoire hypothécaire ne sont pas précisément le petit outil qu'on s' imagine. Au bureau de Bruxelles, la table, créée depuis 1832, comprenait, en 1900, 202 volumes avec 434,000 noms, répartis en 4,688 subdivisions alphabétiques, dont 13 groupes se composent de 1,000 à 3,000 noms, 67 de 300 à 1,000 et 142 de 200 à 300. L'ensemble de ces groupes comprenait 288,000 noms, de manière qu'il n'en restait qu'environ 146,000, classés dans des subdivisions formées de moins de 200 personnes pour lesquelles les recherches sont relativement peu laborieuses.

« Certains noms patronymiques, les Claes, Decoster, De Greef, Desmedt, Jacobs, Janssen, Mertens, Michiels, Wauters, Willems, etc., occupent des volumes entiers et comptent 2,000 à 3,000 personnes, parmi lesquelles il y a parfois 30, 40, jusque 60 individus portant les mêmes prénoms. »

N'avais-je pas raison, Messieurs, de vous dire l'autre jour que la situation est devenue vraiment inextricable et qu'il y a urgence d'y porter remède ? Or, ce que je propose est la chose la plus naturelle du monde : il faut préciser davantage l'individualité des personnes. Notre régime hypothécaire, en effet, ne repose pas sur un système de répertoire des propriétés foncières elles-mêmes, mais sur l'état nominatif des individus; dès lors, si cet état nominatif ne présente pas la précision voulue, toute la garantie de notre régime est mise en suspicion et en discussion.

Et pour préciser, que demande-t-on ? Des extraits

d'acte de naissance, des carnets de mariage, éventuellement des actes de notoriété. Tout cela est bien simple, et c'est facile à obtenir à peu de frais, puisque, à la demande des notaires qui font partie de la haute assemblée, j'ai consenti à des exemptions de droits de timbre et d'enregistrement pour ces actes et documents.

Reste cette menace dont on paraît tant s'effrayer, bien à tort selon moi : le conservateur pourra, s'il a des doutes, refuser la transcription ! Mais, en fait, Messieurs, que se passera-t-il ? Le conservateur entrera en pourparlers avec les intéressés, il leur communiquera ses observations et les amènera à corriger ou à compléter ce qu'il y aurait de défectueux ou d'insuffisant dans les actes dont la transcription est demandée.

M. VAN DE WALLE. — C'est bien si l'on reste dans les délais utiles.

M. LEVIE, *ministre des finances*. — Et si l'on ne se met pas d'accord, les intéressés seront-ils désarmés ? Nullement. Le texte pour ces cas prévoit deux sanctions.

C'est d'abord le recours en justice comme de droit. Que faut-il entendre par là ? Il peut y avoir urgence extrême à ce qu'un acte reçoive la transcription, à raison de l'une ou l'autre circonstance particulière. Je suppose qu'en pareil cas, le notaire et le conservateur des hypothèques, après échange de vues sur une difficulté soulevée, ne parviennent pas à se mettre d'accord, et que le conservateur persiste à refuser la transcription. D'heure en heure, le notaire peut l'assigner devant le juge des référés, qui décidera sur-le-champ.

Où est le préjudice ? Où est la perte de temps ?

Sous réserve de la décision ultérieure du tribunal, s'il y a lieu, le juge des référés aura le droit de dire que les documents présentés, tels qu'ils se trouvent, sont recevables à la transcription. Quel est le conservateur qui, couvert par une pareille sentence, persistera dans un refus ? A plus forte raison, si un jugement du tribunal intervient, le conservateur s'empressera-t-il de faire droit à la réquisition.

Il y a une seconde sanction : l'action en dommages-intérêts. Quel est le conservateur qui engagera obstinément sa responsabilité à raison d'une irrégularité ou d'une omission douteuse et sans gravité réelle ?

J'ai été plus loin : dans le texte nouveau soumis au Sénat, il est entendu qu'il y aura lieu d'appliquer l'article 132 de la loi hypothécaire. L'honorable rapporteur en a donné lecture tout à l'heure, et j'attire toute l'attention du Sénat sur la sanction prévue par cet article :

« 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 50 à 1,000 francs pour la première contravention. »

Le conservateur qui aura manqué à ses devoirs et qui aura, sans raison, refusé la formalité qui lui est demandée, s'exposera donc à une amende de 50 à 1,000 francs pour la première contravention.

« En cas de récidive, ajoute l'article, l'amende sera doublée et la destitution pourra être prononcée, selon les circonstances, le tout sans préjudice des dommages-intérêts des parties, lesquels seront payés avant l'amende. »

Et qu'est-ce que cette révocation ? N'allez pas croire, Messieurs, qu'il s'agit d'une simple révocation par le gouvernement. C'est une révocation prononcée par le tribunal civil. Le tribunal civil, saisi d'un conflit entre une partie intéressée à la transcription ou à l'inscription et le conservateur des hypothèques, après avoir infligé une première fois une amende, a le droit de prononcer la révocation en même temps qu'une seconde amende.

Et c'est dans ces conditions que l'on exprime des inquiétudes !...

J'espère que le Sénat sera unanime à voter le texte de l'article 12 nouveau. J'ai donné aux membres de la Haute Assemblée les satisfactions légitimes qu'ils pouvaient demander. Dans l'intérêt du bon fonctionnement des conservations d'hypothèques, il y a urgence à aviser.

J'ajure le Sénat de voter le texte qui lui est proposé.

DE TOUTES PARTS : AUX VOIX ! AUX VOIX !

M. FLECHET. — Je ne puis me rallier au dernier alinéa de l'article 12 parce que j'estime qu'il ne faut pas accorder de nouveaux droits aux conservateurs des hypothèques, qui n'en ont déjà que trop. S'il passe, vous allez inaugurer une nouvelle série de procès.

Dans l'intérêt des contribuables peu fortunés, je le répète, ouvriers ou cultivateurs, et même dans l'intérêt des notaires — dont je ne suis plus — je demande au Sénat de ne pas voter le dernier alinéa de l'article 12.

Pour tous les contribuables, petits et grands et même pour les notaires, la crainte des conservateurs omnipotents est le commencement de la sagesse.

M. LE PRÉSIDENT. — Je déclare la discussion close sur l'article 12. Je prie l'honorable ministre des finances de bien vouloir me dire s'il se rallie aux amendements de M. Van de Venne ?

M. LEVIE, *ministre des finances*. — Oui, Monsieur le Président.

M. LE PRÉSIDENT. — Nous passons au vote sur le premier paragraphe de l'article 12 amendé par M. Van de Venne. Il est ainsi conçu :

« Art. 12 (ancien art. 14). Les fonctionnaires et officiers publics sont tenus de certifier d'après les registres de l'état civil ou les carnets de mariage, soit dans le corps, soit au pied de tous actes pouvant donner lieu à transcription ou à inscription, le nom, les prénoms, le lieu et la date de naissance de ceux des vendeurs, des échangistes, des copartageants, des donateurs, des acquéreurs, des preneurs, des bailleurs et des propriétaires grevés qui sont nés dans le royaume et dans les pays limitrophes. »

— Adopté.

M. LE PRÉSIDENT. — Le deuxième alinéa amendé par M. Van de Venne est ainsi conçu :

« Si le vendeur, l'échangiste, le copartageant, le donateur, l'acquéreur, le bailleur, le preneur ou le propriétaire grevé est né dans d'autres pays, et qu'il ne puisse produire un extrait des registres de l'état civil avant l'inscription ou la transcription, les fonctionnaires et officiers publics préciseront, dans le certificat visé au premier alinéa, le passeport ou la pièce d'identité au vu de laquelle ils ont déterminé les prénoms, nom, date et lieu de naissance de l'intéressé. »

— Adopté.

M. LE PRÉSIDENT. — Le troisième alinéa, amendé par le gouvernement, est ainsi conçu :

« Au besoin il pourra être suppléé aux pièces visées par les deux alinéas qui précèdent moyennant un acte de notoriété. L'attestation pour notoriété des témoins certificateurs prendra également place dans le corps ou au pied de l'acte pouvant donner lieu à transcription ou à inscription. »

— Adopté.

M. LE PRÉSIDENT. — Voici l'alinéa 4 :

« Les expéditions, extraits et bordereaux présentés au conservateur reproduisent le contenu des certificats. »

— Adopté.

M. LE PRÉSIDENT. — Je mets aux voix l'alinéa 5, amendé par le gouvernement, dans les termes que voici :

« En cas de renouvellement contre un nouveau propriétaire, un extrait de l'acte de naissance est

joint au bordereau. Toutefois s'il ne peut être produit un extrait des registres de l'état civil constatant le lieu et la date de naissance du nouveau propriétaire né à l'étranger, il y sera suppléé soit par un extrait de la transcription de l'acte de l'acquisition, soit par une pièce d'identité délivrée par un agent diplomatique ou consulaire du pays d'origine de l'intéressé, soit enfin par un acte de notoriété.

— Adopté.

M. LE PRÉSIDENT. — Le gouvernement propose d'insérer ici la disposition que voici :

« Pour les jugements assujettis à la transcription ou pouvant donner lieu à inscription, l'identification des parties sera constatée par un notaire, au pied de l'expédition, de la manière prévue au présent article. »

— Adoptée.

M. LE PRÉSIDENT. — L'alinéa suivant est amendé par le gouvernement dans les termes suivants :

« A défaut d'exécution des dispositions qui précèdent, la formalité pourra être refusée par le conservateur, sauf recours en justice contre sa décision, comme de droit, et sans préjudice à l'application de l'article 132 de la loi du 16 décembre 1831. »

— Adopté.

M. LE PRÉSIDENT. — Les deux derniers alinéas que le gouvernement propose d'ajouter sont ainsi conçus :

« Les certificats et les notoriétés visés au présent article seront enregistrés gratis. »

« Les extraits des registres de l'état civil et autres documents produits pour établir l'identité des parties au point de vue hypothécaire seront exempts du droit de timbre. S'ils émanent d'une autorité constituée du royaume, ils porteront l'indication de leur destination et la défense de les utiliser à d'autres fins. »

— L'article 12, ainsi amendé, est définitivement adopté.

M. LE PRÉSIDENT. — « Art. 13 (ancien art. 12). Les receveurs de l'enregistrement et des droits de succession sont tenus de faire connaître, sur sa demande, à tout intéressé, moyennant une rétribution à fixer par le ministre des finances, les titres de propriété des biens immeubles situés dans le ressort de leur bureau. »

« De leur côté, les officiers publics chargés de donner l'authenticité aux actes, auront pour devoir d'indiquer le titre de propriété des vendeurs, échangeants, donateurs, copartageants et affectants. »

— L'article 13 est définitivement adopté.

Dispositions transitoires.

« Art. 14 (ancien art. 13). Les inscriptions et transcriptions actuellement existantes ne cesseront de produire leurs effets, à défaut du renouvellement prescrit par l'alinéa 2 de l'article 90, modifié, de la loi du 16 décembre 1831, par l'article 90bis de la même loi et par l'article 19, modifié, de la loi du 15 août 1834, que trois ans après la publication de la présente loi. »

« Les commandements préalables à une saisie immobilière actuellement formés, auxquels il a été fait opposition, cesseront de produire leurs effets, s'ils ne sont pas suivis d'un exploit de saisie dans les six mois de la publication de la présente loi. »

— L'article 14 est définitivement adopté.

« Art. 15 (ancien article 14). L'article 2 de la loi du 21 ventôse an VII, relative à l'organisation de la conservation des hypothèques, est remplacé par la disposition suivante :

« Il y a un bureau des hypothèques par arrondissement judiciaire, au siège du tribunal de première instance. »

« Toutefois, le gouvernement est autorisé à établir,

dans l'intérêt du service, plusieurs bureaux pour le même arrondissement. »

M. LE PRÉSIDENT. — L'honorable M. de Ro a fait parvenir au bureau un amendement à l'article 15, mais cet amendement n'est pas recevable, parce qu'il se rapporte à un article qui n'a pas été amendé en première lecture.

M. DE RO. — Je voulais seulement soumettre une observation à l'honorable ministre des finances, au sujet de la situation des conservateurs des hypothèques. Je désirerais qu'ils puissent conserver leurs fonctions jusqu'à l'époque de leur démission ou de leur mise à la pension, c'est-à-dire, que je demande au gouvernement de ne procéder à la division des bureaux qu'au fur et à mesure des vacances des titulaires actuels. Je transforme donc mon amendement en un vœu que je sou mets à la bienveillante appréciation de M. le ministre des finances.

« Art. 16 (ancien art. 15). Le 5^e et le 8^e alinéa de l'article 83 de la loi du 16 décembre 1831 sont modifiés ainsi qu'il suit :

« 3^e L'indication spéciale des actes qui confèrent, confirment ou reconnaissent l'hypothèque ou le privilège et la date de ces actes. »

« L'inscrivant sera de plus tenu de faire élection de domicile dans un lieu quelconque du ressort du tribunal civil de première instance de la situation des biens ; et à défaut d'élection de domicile, toutes significations et notifications relatives à l'inscription pourront être faites au procureur du roi. »

— L'article est définitivement adopté.

« Art. 17 (nouveau). Les conservateurs des hypothèques dont les bureaux viendront à être divisés pourront, sur leur demande, être admis à la pension, quels que soient leur âge et le nombre de leurs années de service, sans qu'ils aient à justifier de l'impossibilité de continuer leurs fonctions par suite d'infirmités. »

— L'article est définitivement adopté.

M. LE PRÉSIDENT. — MM. Flechet et Keppen ne ont fait parvenir au bureau une disposition transitoire qui constituerait un article 18 nouveau. Mais cette disposition n'est pas recevable : nous ne pouvons pas introduire un article nouveau dans le projet de loi, au second vote ; l'article 49 de notre règlement est formel à cet égard.

M. KEPPENNÉ. — Dans ces conditions, je voudrais poser une simple question à l'honorable ministre des finances, à savoir si la péremption des transcriptions d'exploits de saisie et de commandements préalables à une saisie immobilière dont parle l'article 14 équivaut à une radiation ?

En d'autres termes, si les mots « cesseront de produire leurs effets », insérés dans les deux paragraphes du dit article 14, ont la portée d'une radiation ? C'est très important, parce que, sinon, vous maintiendrez le *statu quo*, contre lequel on s'insurge avec raison.

M. FLECHET. — Il n'est pas dit expressément que le conservateur ne devra pas délivrer les états dans ce cas-là, mais l'esprit de la loi que nous votons ne fait pas de doute qu'il devra nécessairement en être ainsi.

M. LEVIE, ministre des finances. — Les dispositions dont il s'agit régissent un régime transitoire. Pour le surplus, ce sont les règles inscrites dans les articles précédents qui devront trouver leur application.

— La discussion est close.

Il est procédé au vote par appel nominal sur l'ensemble du projet de loi.

77 membres y prennent part : 76 répondent oui ; 1 s'abstient. En conséquence, le projet de loi est adopté. Il sera transmis à la Chambre.

Rapport fait au nom de la Commission spéciale de la Chambre des représentants (1), par M. Versteylem.

Le problème de la réforme hypothécaire est posé devant la Chambre depuis le 5 mai 1900. M. Hoyois déposa, à cette date, une première proposition qui devint caduque par la dissolution des Chambres.

Cette proposition, légèrement modifiée, fut représentée le 16 octobre 1901 — et dans l'intervalle, le 30 janvier 1901, — M. Hoyois prit l'initiative d'une autre proposition de loi, visant la division de certaines grandes conservations.

La proposition du 16 octobre 1901 prévoyait une refonte complète de notre régime hypothécaire — elle tendait à instaurer l'immatriculation générale des biens; la spécialisation rigoureuse et cadastrale de chaque parcelle dans les pièces soumises à la publicité hypothécaire; la publicité générale et obligatoire de toutes les transmissions entre vifs ou par décès; la jonction du service cadastral au service hypothécaire, pour réaliser par cette union idéale un système de publicité réelle et personnelle tout à la fois.

La Commission spéciale, tout en se déclarant favorable en principe aux modifications proposées, estimait que, vu la complexité des problèmes soulevés, il appartenait plutôt à l'initiative du gouvernement d'entrer dans la voie indiquée — et chaque année à la discussion des budgets on entendait les membres conquis aux idées réformistes appeler l'attention de la Chambre, de la Commission spéciale et du gouvernement sur la nécessité et l'urgence de modifier notre régime hypothécaire.

La question restait à l'étude.

La proposition de loi du 30 janvier 1901 visant la révision de l'article 2 de la loi du 21 ventôse an VII relative à l'organisation de la conservation des hypothèques eut un sort plus favorable.

La Commission spéciale à l'unanimité conclut à la division de certains bureaux — elle estima qu'il y avait lieu de diviser la conservation de Bruxelles en en trois bureaux, et elle proposa d'autoriser le gouvernement à diviser celles de Charleroi, de Liège, de Mons et d'Anvers en deux bureaux.

Le rapport fut déposé le 40 avril 1908; il attend depuis lors d'être discuté devant la Chambre.

On savait qu'un projet de réforme partielle était élaboré par l'administration centrale de l'enregistrement.

Enfin le 12 décembre 1912, l'honorable M. Levie, ministre des finances, déposa au Sénat le projet de loi qui fut voté par la haute assemblée le 19 février dernier, et dont la Chambre vient d'être saisie.

Le gouvernement déclare dans son exposé des motifs, et le Sénat confirme cet avis, qu'il n'est pas opportun de soumettre à la législature un projet de réforme fondamentale, la commission de révision du Code civil étant saisie de l'examen du problème.

Il croit cependant que certaines réformes s'imposent dès à présent.

Le projet tel qu'il est soumis à la Chambre a pour objet :

1° De consolider le droit de propriété et les opérations de crédit (art. 1^{er}, 3, et 13, al. 2).

2° De limiter à une période déterminée les renseignements hypothécaires indispensables pour contracter en toute sécurité (art. 2, 4, 5, 6, 7, 9, 10, 12 et 13, al. 1^{er}).

3° De faciliter le dégrèvement de la propriété immobilière (art. 8).

4° D'assurer une désignation exacte des personnes

dans les actes et les documents hypothécaires (art. 12).

5° De simplifier certaines formalités (art. 6, 2^e et 3^e al., et 11, al. 2).

I. — CONSOLIDATION DU DROIT DE PROPRIÉTÉ ET DES OPÉRATIONS DE CRÉDIT.

La première condition requise pour consolider le droit de propriété, c'est de l'établir par des titres authentiques rendus publics par la transcription hypothécaire. Le crédit foncier sera d'autant plus solidement établi que la publicité sera mieux garantie.

Les articles 1^{er} et 3 du projet s'inspirent de ce principe : L'article 1^{er}, en assujettissant à la transcription obligatoire les actes revêtus de la forme authentique, l'article 3, en étendant à la cession du rang hypothécaire et à la dation en gage d'une créance hypothécaire ou privilégiée la stipulation de l'article 5, alinéa 1^{er}, de la loi du 1^{er} décembre 1881.

En vertu de cet alinéa, la cession ou la subrogation d'une créance de cette nature ne pourra être opposée aux tiers si elle ne résulte d'actes authentiques, et si elle n'est rendue publique par une mention en due forme en marge de l'inscription.

Cette assimilation était déjà entrée dans la pratique et consacrée par la jurisprudence. (Liège, 6 août 1839 et trib. Gand, 30 novembre 1897.)

La disposition du projet a l'avantage de couper court à toute controverse.

L'article 1^{er}, alinéa 2, porte : Les notaires et tous ceux, officiers publics ou autres, qui sont chargés de donner l'authenticité aux actes. La commission s'est demandée quels sont ceux, « officiers publics ou autres », dont parle le texte de la loi ?

Le ministre, dans les explications données au Sénat (séance du 19 février 1913), disait : « Voici donc le régime qui va résulter des amendements que je prie le Sénat de voter : En ce qui concerne les actes, c'est aux notaires, bourgeois, gouverneurs, receveurs de l'enregistrement, etc., qu'est dévolue l'obligation de requérir la transcription. »

Il reste à rechercher quelle est la portée du mot « etc. ».

* * *

Quels sont les fonctionnaires qui sont tenus de requérir la formalité de la transcription en dehors de ceux désignés par l'honorable ministre. Il peut être dangereux de donner une nomenclature complète, et il paraît préférable de s'en tenir aux principes énoncés au commencement de cet article.

Par officier public, il faut donc entendre, non pas seulement les officiers ministériels (notaires, huissiers), mais tous les fonctionnaires publics, aussi bien administratifs que judiciaires, qui ont qualité de recevoir ou d'accomplir certains actes, pour tenir certaines écritures destinées à faire preuve.

Les actes dressés par des fonctionnaires agissant dans les limites de l'exercice de leurs fonctions sont authentiques sans qu'il faille rechercher si le fonctionnaire public qui le dresse est un fonctionnaire judiciaire, extrajudiciaire ou administratif. (Pand. belges, v° *Acte authentique*.)

Ces fonctionnaires seront donc tenus de requérir la formalité de la transcription dans le délai déterminé.

Le projet Hoyois prévoyait une amende de 40 fr. par jour de retard. Le gouvernement y a renoncé par déférence pour le notariat et aussi parce qu'il estime que les intérêts des tiers sont suffisamment sauvegardés : 1° par la sanction disciplinaire à exercer par les chambres des notaires; 2° par la sanction résultant de la responsabilité civile qui ne pourra plus être contestée en présence de l'obligation inscrite dans la loi.

(1) La commission était composée de MM. Van Cauwenberg, président, Brunet, Hoyois, Mabilie, Rosseuw, Vandewalle et Versteylem.

Le § 3 de la loi porte que le délai pour transcrire est porté à trois mois lorsque l'acte doit être transcrit dans deux ou plusieurs bureaux. Il ajoute que dans ce cas la formalité pourra être demandée dans chacun des bureaux compétents, sur la production d'un extrait littéral, reproduisant le texte complet de l'acte « à l'exclusion de la description détaillée des immeubles » sis en dehors de la circonscription. On pourrait ajouter que sont exclues également les clauses et conditions se rapportant exclusivement à ces immeubles.

L'avantage de la transcription par extraits sera surtout sensible en matière de partage lorsque celui-ci comprend des biens situés dans différents arrondissements.

II. — LIMITATION A UNE PÉRIODE DÉTERMINÉE DES RENGAGEMENTS HYPOTHÉCAIRES INDISPENSABLES POUR CONTRACTER EN TOUTE SÉCURITÉ (art. 2, 4, 5, 6, 7, 9, 10, 11 et 13, al. 1^{er}).

Sous le régime actuel, pour obtenir la certitude hypothécaire, il faut remonter invariablement jusqu'au 1^{er} janvier 1852 dans la recherche des titres de propriété et des charges de toute espèce qui la peuvent grever.

D'où la nécessité, pour les particuliers, d'établir la chaîne des propriétaires à partir du 1^{er} janvier 1852 et, pour les conservateurs, de reconstituer la généalogie de l'immeuble pour toute cette période et de scruter parfois, à cause du défaut d'identification des propriétaires, des centaines de titres.

1^{re} Demande en annulation ou révocation de droits réels immobiliers.

L'article 3 de la loi du 16 décembre 1851 prescrit de mentionner en marge de la transcription de l'acte attaqué toute demande d'annulation ou de révocation. Or, le jugement qui prononce la nullité ou la résolution de l'acte opère avec effet rétroactif : il anéantit aussi les actes de dispositions consécutifs au premier (BELTENS, *Encycl.*, Code civ., t. VI, p. 296.)

Il convient donc que la poursuite soit mentionnée non seulement en marge de l'acte attaqué, mais aussi en marge du dernier titre transcrit, afin que les tiers soient plus facilement avertis de la précarité du titre du propriétaire actuel. C'est ce qu'exigent les articles 2 et 4 du projet.

2^e Renouvellement des hypothèques conventionnelles.

Sous le régime en vigueur, les inscriptions conventionnelles peuvent être renouvelées indéfiniment à charge des propriétaires qui ont constitué l'hypothèque — il en résulte ce grave inconvénient que si l'immeuble grevé a changé de propriétaire, on rechercherait vainement ces inscriptions au nom du détenteur actuel du bien grevé. On ne les y trouvera que si, héritier du débiteur, les inscriptions ont été renouvelées comme lui, ou si, acquéreur du bien grevé, il a reconnu la dette et que le renouvellement ait eu lieu à sa charge.

L'article 5 améliore cet état de choses : il stipule que si l'immeuble grevé a changé de mains de quelque manière que ce soit, les inscriptions doivent, avant qu'il se soit écoulé trente ans à partir de la transcription ou de l'ouverture de la succession, être renouvelées avec la mention du nouveau propriétaire.

Il s'ensuit que toute inscription conventionnelle pour être valablement renouvelée devra l'être nécessairement la première ou la deuxième fois comme le nouveau propriétaire « avant l'expiration » d'un délai de trente ans à compter de la transcription de son acquisition ou de l'ouverture de la succession s'il détient l'immeuble par voie d'hérédité.

Pour simplifier les choses en cas de mutations successives, l'alinéa 3 de l'article 5 stipule que le renouvellement opéré avant l'expiration du délai susdit de trente ans avec la mention du second acquéreur ou d'un acquéreur subséquent, exclut la nécessité de tout renouvellement contre les précédents acquéreurs.

Il résulte de ces dispositions que toute demande de certificat embrassant une période de trente ans doit conduire à la découverte des inscriptions existantes.

Reste à imaginer un moyen de découvrir aisément l'origine des biens grevés et les noms des personnes qui les ont détenus à un titre quelconque pendant la période trentenaire.

Les charges suivent le bien dans quelques mains qu'il passe (loi du 16 décembre 1851, art. 41). C'est un principe, mais les écritures hypothécaires ne portent pas la trace du passage de l'hypothèque de l'ancien propriétaire au nouveau.

Sous un régime de publicité hypothécaire générale et obligatoire, comme celui prévu par la proposition de M. Hoyois (16 octobre 1901), le compte de, chaque propriétaire au livre analytique créé par l'article 8 de cette proposition révélerait en même temps que le titre de propriété d'un bien quelconque les charges qui le grevent.

Mais le projet du gouvernement n'instaure pas ce système. Or, l'article 1^{er} de la loi du 16 décembre 1851, qui n'est pas modifié, a créé un régime de publicité restreint aux seuls actes authentiques, translatifs ou déclaratifs de droits réels immobiliers. Les mutations par décès et les actes sous seing privé non reconnus en justice ou devant notaire échappent à la publicité hypothécaire, ainsi que des catégories d'autres actes, de jugements ou arrêts utiles à porter à la connaissance des tiers. Aussi ces derniers éprouvent-ils des difficultés parfois insurmontables à dresser la liste des propriétaires d'un bien déterminé qui se sont succédé depuis le 1^{er} janvier 1852.

En attendant qu'un système de publicité plus général soit établi, et le simple exposé de la situation actuelle en démontre l'urgence, le gouvernement impose, dans l'article 13, § 2, aux receveurs de l'enregistrement et des droits de succession l'obligation de faire connaître sur sa demande, à tout intéressé, les titres de propriété des biens situés dans le ressort de leur bureau.

Ces renseignements pourront remonter jusqu'en 1860, date de la création du répertoire qui les contient ; peut-être, dans certains cas, jusqu'en 1852, à l'aide du cadastre. Mais ces sources ne sont que d'une exactitude relative, et, par conséquent, si des erreurs se commettent, les receveurs n'en pourront être responsables.

Le conservateur seul est responsable des renseignements qu'il donne, suivant la règle formelle tracée par l'article 128 de la loi du 16 décembre 1851.

La différence du traitement provient de la différence qui existe entre l'organisation des bureaux de l'enregistrement, organisme purement fiscal formé d'éléments divers ne portant pas tous la marque de la certitude, tandis que l'appareil hypothécaire est destiné par essence à ne se servir pour éclairer les citoyens, que de documents authentiques.

3^e Renouvellement des hypothèques légales.

Le privilège de l'exemption de renouvellement avant l'expiration de la quinzième année accordé aux inscriptions légales (loi du 16 décembre 1851, art. 30) ne se justifie plus, si l'on veut limiter à une période déterminée les certificats à lever pour obtenir la certitude hypothécaire avant de contracter.

Les inscriptions susceptibles de renouvellement seront d'ailleurs assez rares.

Celles qui existent au profit des mineurs en

remontant de vingt-deux ans sont périmées si elles n'ont pas été renouvelées ; celles prises au profit des interdits ou des personnes placées dans les établissements d'aliénés n'ont en général qu'une courte durée ; seules celles prises au profit des femmes mariées subsistent encore exceptionnellement après trente ans.

La liquidation de ce passé est réglée par les articles 6 et 7. Les inscriptions périmées pourront être effacées à des conditions faciles à remplir : les mineurs devenus majeurs produisent l'acte de naissance, d'émancipation ou de décès, les interdits ou leurs ayants droit, le jugement de mainlevée ou l'acte de décès (Code civ., art. 512) ; les aliénés, un acte de notoriété constatant la sortie de l'établissement ou un certificat du greffier constatant que la nomination de l'administrateur provisoire n'a pas été renouvelée (loi du 18 juin 1850-21 février 1873, art. 33) ; les femmes mariées, un acte de l'état civil établissant le décès de l'un des époux ou leur divorce.

Le troisième alinéa du dit article 6, en vue de sauvegarder pleinement les droits des incapables, impose au conservateur l'obligation de renouveler d'office les inscriptions qui ne seraient pas émargées d'une des causes de péremption ci-dessus énumérées, avant l'expiration de la trentième année.

4° Transcription des commandements et des exploits de saisie immobilière.

L'article 15 de la loi du 15 août 1854 n'attache d'effet à la transcription du commandement relativement aux articles 25, § 3, et 27 que pendant trente jours, mais elle ne frappe formellement cette transcription d'aucune péremption, laquelle dépend de circonstances difficiles à démêler.

L'article 10 du projet amende l'article 15 en fixant à six mois la durée du commandement, il annule les effets si, dans ce délai, il n'est pas suivi d'un exploit de saisie.

La commission s'est demandé s'il est utile de déclarer que le commandement, faute de transcription de l'exploit de saisie, dans les six mois, cesse de produire tout effet.

On aurait pu se contenter, il est vrai, de dire qu'il ne serait plus mentionné dans les certificats hypothécaires. Mais l'article 17 du Code de procédure frappe également de nullité le commandement non suivi, dans les six mois, d'un exploit de saisie. Il n'y a, dès lors, aucun inconvénient à maintenir le texte voté par le Sénat.

III. — MESURES DESTINÉES À FACILITER LE DÉGRÈVEMENT DES IMMEUBLES.

L'article 92 de la loi du 16 décembre 1854 porte que « 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 ».

L'article 20 de la loi du 23 mars 1844, autorisant les juges à prononcer l'exécution provisoire de leurs décisions avec ou sans caution, la question se pose de savoir si les tribunaux peuvent prescrire l'exécution provisoire des jugements ordonnant la radiation des inscriptions et si les conservateurs des hypothèques sont tenus d'y obtempérer sans attendre l'expiration des délais d'opposition ou d'appel.

Se ralliant à l'opinion de la cour d'appel de Bruxelles (5 novembre 1873), l'article 8 du projet adopte l'affirmative et supprime à l'article 92 les mots « en dernier ressort ou passé en force de chose jugée ».

En fait, il s'agit le plus souvent d'inscriptions destituées de tout effet, et dont le maintien dépend de la mauvaise volonté d'un créancier désintéressé ou qui, en matière de distribution de prix de vente, consignation ou non, n'arrive pas en ordre utile.

IV. — MESURES DESTINÉES À ASSURER UNE DÉSIGNATION PLUS EXACTE ET PLUS COMPLÈTE DES PERSONNES DANS LES DOCUMENTS HYPOTHÉCAIRES.

L'article 12 exige que les fonctionnaires et officiers publics certifient, soit dans le corps, soit en marge des actes d'après les registres de l'état civil ou les carnets de mariage, pour les personnes nées dans le royaume et les pays limitrophes, le nom, les prénoms, le lieu et la date de naissance des parents, et pour les autres d'après le passeport ou une pièce d'identité ou encore, au besoin, au moyen d'un acte de notoriété.

Il en sera de même en cas de renouvellement d'inscription contre un nouveau propriétaire.

Les certificats de notoriétés seront enregistrés gratis. Les extraits des registres sont exempts du droit de timbre.

Pour les jugements assujettis à une formalité hypothécaire, l'identification des parties sera constatée par un notaire.

À défaut d'exécution de ces dispositions, le conservateur aura le droit de refuser la formalité, sauf, dit le projet, recours en justice contre sa décision, comme de droit, et sans préjudice à l'application de l'article 132 de la loi du 16 décembre 1854, qui menace les conservateurs, qui abuseraient de leurs prérogatives, des peines les plus sévères.

Il n'est pas vraisemblable que, sous cette menace, un conservateur use jamais, par pur caprice, du pouvoir lui conféré par cet article. Il est probable, au contraire, qu'à défaut de sanction d'aucune sorte, la volonté du législateur ne sera pas exécutée.

V. — SIMPLIFICATION DE CERTAINES FORMALITÉS.

Les simplifications dont il s'agit sont prévues aux articles 6, 2° et 3° alinéas, et à l'article 11, 2° alinéa du projet — elles ne nécessitent aucune explication.

Dispositions transitoires.

L'article 14 du projet accorde un délai de trois ans pour les formalités dont l'inobservance produit la péremption ; de six mois pour ce qui regarde les commandements préalables à la saisie.

Ces délais sont amplement suffisants, d'autant plus que les conservateurs sont appelés par le projet à coopérer dans une large mesure à la mise en pratique du régime imposé.

Division des grands bureaux d'hypothèques.

Les motifs du sectionnement de certains bureaux sont exposés trop souvent pour que nous nous croyions obligés de les reprendre dans ce rapport, ils sont d'ailleurs connus de tous. Le rapport de la commission spéciale du 10 avril 1908 (session 1907-1908, n° 160), aboutit aux conclusions proposées par le gouvernement.

Il résulte des observations qui précèdent que les membres de la commission ont été unanimement d'accord sur les principes des modifications visées par le projet de loi.

Les critiques ont porté sur la rédaction qui n'a pas toujours rendu avec la précision voulue la pensée du législateur.

Lorsqu'à l'article 2 du projet on lit qu'aucune demande ne sera reçue dans les tribunaux qu'après avoir été inscrite en marge de la transcription du « titre de l'acquisition » dont l'annulation ou la révocation est demandée et, le cas échéant, en marge de la transcription du dernier titre « transcrit », les mots « de l'acquisition » paraissent inutiles et même

dangereux, puisqu'ils paraissent exclure les titres déclaratifs de propriété.

Quant au mot « transcrit », on s'est demandé s'il n'aurait pas suffi de mettre simplement « titre » — on ne conçoit pas, en effet, une inscription à côté d'un titre non transcrit, puisqu'il n'y aurait pas transcription — il est à remarquer que le but est d'avertir les tiers que cette transcription soit faite. Si on supprimait le mot « transcrit », on pourrait paraître viser la transcription de la demande d'annulation en marge du titre même, lequel repose en l'étude du notaire qui l'a reçu et ne peut le communiquer aux tiers.

A l'article 6, les mots : « en tout cas », ne rendent pas l'idée qu'ils veulent exprimer. Il semble, en effet, que les mots « en tout cas » doivent s'entendre dans ce sens que pour les aliénés et les femmes mariées, par exemple, les inscriptions devant subsister dans certains cas, bien au delà de trente ans, elles ne devront être renouvelées que la trentième année. Les mots : en toute hypothèse, rendraient plus clairement cette exception à la règle générale.

Pour rencontrer une observation présentée à l'article 10, il suffira de faire remarquer que le projet ne vise que les inscriptions hypothécaires et les suites données à celles-ci. Lorsque l'article dit donc que les commandements cessent de produire tout effet, l'article ne vise évidemment que les effets de la transcription sans plus. A ceux qui craignent une confusion entre ces effets et les autres effets du commandement au point de vue de la procédure, on peut faire remarquer que l'article 17 du Code de procédure enlève également tout effet à un commandement non suivi dans les six mois d'un exploit de saisie.

Quoi qu'il en soit, l'article aurait été plus clair si on l'avait libellé : Le commandement doit être suivi, dans les six mois, d'un exploit de saisie dûment transcrit, nonobstant, le cas échéant, l'opposition du débiteur ; à défaut de quoi « il est périmé ».

Si les observations qui précèdent peuvent paraître de pur style, il n'en est pas de même des observations présentées en l'article 13.

Tel qu'il est libellé, l'article doit signifier : que les officiers publics sont tenus, comme les receveurs de l'enregistrement et des droits de succession, à donner les indications à tout intéressé.

Ce n'est évidemment pas cela qu'on a voulu.

Le texte du § 2 proposé comme amendement au projet du gouvernement portait : De leur côté, les officiers publics chargés de donner l'authenticité aux actes auront pour devoir d'indiquer le titre de propriété des vendeurs, échangeistes, donateurs, copartageants et affectants, à peine d'une amende de 25 francs exigible lors de l'enregistrement des actes.

Ce qu'on voulait, c'est obliger les notaires à renseigner dans les actes « qu'ils passent », le titre de propriété, etc.

C'est ce que l'article ne dit pas ou ne dit pas explicitement. Faut-il aller jusqu'à proposer un nouveau texte, ou l'insertion dans la loi d'un article 13bis, pour bien marquer les deux situations ?

Peut-il suffire d'une interprétation définitive acceptée par la Chambre ?

La Chambre aura à décider si les critiques formulées sont de nature à nécessiter le renvoi du projet au Sénat.

Le rapporteur,
ALPH. VERSTEYLEN.

Le président,
FL. VAN CAUWENBERGH.

Discussion à la Chambre des représentants.

Séance du 18 mars 1913.

M. VAN CAUWENBERGH. — Messieurs, le projet de loi qui est en ce moment en discussion devant la Chambre, a été examiné d'abord par le Sénat.

Un des articles les plus importants de la loi, est l'article 1^{er} qui ne se trouvait pas dans le projet déposé par le gouvernement ; il y a été introduit par amendement. L'article 1^{er} de la loi hypothécaire décide que, pour être opposables aux tiers, les actes translatifs et déclaratifs de droits réels immobiliers doivent être transcrits, faute de quoi ils ne sont pas opposables aux tiers.

Lorsque cette disposition a été introduite dans la loi du 16 décembre 1851, on a fait retour vers le droit ancien car, suivant les dispositions du Code civil, la propriété était transmise, même à l'égard des tiers, par l'effet des obligations, sauf en ce qui concernait les donations.

C'est un retour au droit coutumier qui exigeait, pour que le droit de propriété fût opposable aux tiers, que les actes de vente et les actes de mutation fussent réalisés. Cependant, la loi du 16 décembre 1851 ne rendait pas la transcription obligatoire au moins directement et dans tous les cas. Une disposition fiscale assujettissait les transcriptions à un droit à percevoir par les conservateurs des hypothèques ; ce droit était perçu même dans le régime du Code civil.

La loi fiscale — pas la loi civile — exigeait la transcription endéans les deux mois et à peine de double droit. C'était là simplement une disposition fiscale car le droit et l'amende ne se percevaient pas sur la production de l'acte comme pour l'enregistrement ; le droit était payé, mais l'acte n'était pas transcrit et n'était pas opposable aux tiers.

La loi du 16 décembre 1851 constituait un grand progrès. Mais il y a quelques années, à l'occasion de la discussion du budget des voies et moyens, le gouvernement proposa de faire percevoir le droit de 4 fr. 25 c. p. c. sur les ventes et un autre droit, bref tous les droits de transcription, non plus par les conservateurs des hypothèques au moment de la présentation de l'acte à la formalité, mais par les receveurs de l'enregistrement, au moment de l'enregistrement. La Chambre vota cette loi. Je me rappelle avoir pris la parole à cette occasion et avoir signalé au ministre des finances de l'époque l'inconvénient qui allait résulter de cette nouvelle législation, c'est-à-dire qu'il n'y avait plus aucun intérêt direct à faire transcrire dans un délai déterminé. De là des retards, de là des négligences et, au lieu de faire transcrire dans les deux mois, comme la loi fiscale y obligeait non pas les officiers publics mais les parties, beaucoup d'actes n'étaient plus jamais présentés à la transcription.

On s'est plaint au Sénat de cette situation et de là est né l'amendement qui fut proposé par plusieurs membres de la haute assemblée, relatif à la transcription. C'est fort bien, mais la disposition n'est pas complète. Si la disposition est votée, il y aura obligation pour les officiers publics de faire transcrire dans un certain délai les actes notariés et les actes authentiques dressés par des officiers publics compétents, mais les actes sous seing privé, les mutations sous seing privé, les mutations en vertu de la loi, les mutations en cas de décès, les mutations résultant d'un jugement, échapperont toujours à la publicité, de sorte que cette réforme nous donne quelque chose, mais ce n'est pas tout.

M. VANDEWALLE. — Il faudra la compléter.

M. VAN CAUWENBERGH. — Nous nous trouvons dans une situation certainement améliorée, loin d'être bonne.

M. VANDEWALLE. — C'est évident.

M. VAN CAUWENBERGH. — Elle sera notablement améliorée, voici pourquoi : parce que dans la plupart des cas, les mutations de propriété résultent d'actes authentiques et ces actes authentiques seront transcrits, mais il est certain, comme j'avais l'honneur de le dire il y a dix ou douze ans, qu'il y aura toujours des mutations occultes et l'on ne saura pas, d'une façon absolument certaine, qui est le propriétaire d'un bien.

Je sais bien que ces actes ne seront pas opposables aux tiers ; que pour les tiers il y aura toujours un propriétaire certain, d'après les énonciations des registres de conservation des hypothèques. Mais, pour la protection des parties elles-mêmes qui se seront laissées aller à faire des mutations sous seing privé, il y aura toujours un doute.

M. VANDEWALLE. — C'est très juste.

M. VAN CAUWENBERGH. — C'est pourquoi j'aurais désiré voir la réforme plus complète. Je n'en fais pas un grief à M. le ministre. Lui-même n'avait pas proposé cette disposition au Sénat ; c'est par voie d'amendement qu'elle y a été introduite et il a dit fort bien qu'il n'était pas possible d'improviser une réorganisation complète, qu'il fallait la renvoyer à la révision du Code civil. Il a même dû abandonner la transcription obligatoire des jugements à cause des difficultés qui se produisaient.

M. VANDEWALLE. — C'est exact. Je croyais faire la même observation.

M. VAN CAUWENBERGH. — Telle qu'elle est, la disposition ne s'applique plus qu'aux actes. Prenons la disposition telle qu'elle est et examinons-la.

Nous ne parlons donc plus ni de jugements, ni d'actes sous seing privé ; nous parlons simplement d'actes. L'obligation de faire transcrire incombe, d'après un texte soumis par le gouvernement, à tous les notaires, à tous les officiers publics ou autres qui sont chargés de donner l'authenticité aux actes. Ils seront donc tenus de requérir la formalité dans les deux mois de l'acte. Ce sont donc les notaires et les officiers publics ou autres.

Eh bien, ce texte m'étonne un peu. Il est vrai qu'il avait été formulé par le gouvernement avant que l'on ait renoncé à faire transcrire les jugements et que, sous la dénomination d'officiers publics ou autres, on pouvait encore, au moment où l'amendement du gouvernement a été déposé, comprendre les greffiers qui ne sont plus en cause aujourd'hui. Puisque la transcription des jugements n'est plus obligatoire, il ne s'agit que d'actes.

Dans l'état actuel, cette nomenclature n'est pas très exacte.

Quels sont, en définitive, les officiers publics qui sont chargés de donner l'authenticité aux actes ? Je puis me tromper, mais je n'en connais que trois catégories.

M. VERSTEYLEN, rapporteur. — On ne vise que ceux qui sont chargés de donner l'authenticité. La définition n'ajoute rien.

M. VAN CAUWENBERGH. — Je connais les notaires qui, en vertu de la loi du 25 ventôse an xi, sont chargés, en règle générale, de donner l'authenticité aux actes. Je connais ensuite le gouverneur de province et le bourgmestre, lesquels sont chargés de donner l'authenticité aux actes, en vertu de la loi du 27 mai 1870, lorsqu'il s'agit de faire des acquisitions pour cause d'utilité publique. Le gouverneur a compétence pour recevoir les actes d'acquisition pour cause d'utilité publique en faveur de l'Etat ou en faveur des provinces ; et le bourgmestre a compétence lorsque ces acquisitions sont faites en faveur des communes. Je n'en connais pas d'autres.

Questionné au Sénat, M. le ministre a signalé les « receveurs de l'enregistrement, etc. ». Cet « etc. » est très élastique.

M. LEVIE, ministre des finances. — Il comprend notamment les ministres.

M. VAN CAUWENBERGH. — Je ne crois pas que ce soit tout à fait exact. Il y a une quantité d'actes qui sont faits sous la forme d'actes sous seing privé entre l'autorité et un particulier, actes qui ont tous l'apparence d'actes sous seing privé mais qui ont néanmoins, d'après une certaine doctrine contestée par les uns et admise par les autres, le caractère d'actes authentiques.

Dans la proposition la plus conforme à la thèse de M. le ministre, on admet comme actes authentiques tous les actes sous seing privé dans lesquels intervient une autorité publique, un ministre, surtout le ministre des finances qui a le domaine dans ses attributions et qui délègue généralement le directeur provincial et celui-ci le receveur de l'enregistrement pour le remplacer.

La pratique s'est répandue que pour les biens domaniaux, ces actes se font sous seing privé, en vertu d'une loi dont je ne me rappelle pas la date. Le ministre des finances peut vendre ainsi une certaine catégorie de biens domaniaux ; cela se fait par acte sous seing privé, entre le receveur de l'enregistrement, représentant le ministre des finances, et entre telle ou telle partie, acte portant qu'il a été conclu ce qui suit : L'Etat vend à un tel. Ces actes sont admis à la transcription comme actes authentiques.

M. GIRON, dans son ouvrage *Le Droit administratif*, admet que ces actes sont authentiques. D'autres auteurs contestent la chose.

Pour la province, ce ne serait plus le gouverneur qui serait compétent pour signer ces actes sous seing privé qualifiés comme authentiques ; ce serait la députation permanente, puisque la députation permanente représente la province. Pour la commune, ce ne serait plus le bourgmestre puisque le bourgmestre ne représente pas la commune ; c'est le collège échevinal qui représente la commune et les actes d'acquisition sont alors faits entre le collège échevinal représentant la ville ou la commune et un acquéreur ou une tierce partie.

Ces actes sont-ils authentiques ? C'est possible, c'est contesté. Je n'insiste pas.

Ce serait donc le receveur de l'enregistrement et ce seraient les autres dont parle M. le ministre. Ces autres, ce seraient donc tous les ministres dans le cercle de la compétence de leur département. Ce serait non plus une personne, un officier public, mais un corps. Je tirerai de cela quelques conclusions tout à l'heure.

Ce serait la députation permanente représentant la province ; ce serait le collège échevinal représentant la commune.

On a beaucoup parlé d'officier public et d'authenticité. M. le rapporteur me pardonnera cette digression. Il cite même les huissiers. Mais nous n'avons pas à examiner quelles sont les autorités ou quels sont les fonctionnaires qui peuvent donner l'authenticité à un acte quelconque. Nous nous bornons à une espèce, nous devons nous demander quels sont les officiers publics qui peuvent donner l'authenticité à des actes translatifs ou déclaratifs de droits réels, immobiliers et non pas à d'autres actes.

Nous nous occupons d'une espèce d'actes parfaitement délimitée : les actes translatifs ou déclaratifs de propriété immobilière. Nous parlons simplement d'actes ; nous ne parlons plus de jugements, puisque ceux-ci ont été écartés dans la loi. Je ne vois donc plus que les notaires, les gouverneurs de provinces et les bourgmestres, en cas d'expropriation pour cause d'utilité publique. Et, en étant très large dans mon appréciation, en partageant l'opinion la plus favorable à l'authenticité, je vois les actes passés sous la forme d'actes sous seing privé entre des autorités représentant l'Etat, la province et la commune, actes dont la date est rendue certaine à cause de la confiance qu'inspirent

les contractants. La confiance dans la certitude de la date peut être d'autant mieux justifiée que, alors qu'il s'agit de provinces ou de communes, les actes doivent être portés aux répertoires des secrétaires des administrations centrales ou municipales, comme dit la loi de frimaire an vii, ou des greffiers provinciaux et des secrétaires communaux, comme nous le disons aujourd'hui.

Voilà donc les actes authentiques dont la transcription devient obligatoire et dont la charge de faire transcrire incombe aux officiers publics. Comment cette responsabilité s'appliquerait-elle, si l'obligation n'incombe pas à une personne, mais à un corps comme la députation permanente représentant la province, ou comme le collège échevinal représentant la commune?

Il est certain qu'il eût été plus logique et qu'on aurait écarté bien des discussions si l'obligation de faire transcrire avait été imposée à ceux qui ont le devoir de soumettre les actes à la formalité de l'enregistrement. Dans l'espèce, c'était, d'une part, le greffier provincial pour la province et, d'autre part, pour la commune, le secrétaire communal.

Ce sont eux qui doivent soumettre les actes à la formalité de l'enregistrement dans un délai déterminé et en faire mention dans leur répertoire. Il était donc facile de leur imposer l'obligation de faire transcrire, dans les deux mois de leur date, les actes en question.

Je ne veux pas faire de cette observation l'objet d'un amendement, parce que je crois qu'il est désirable que la loi ne retourne pas au Sénat. Si je fais cette observation, c'est principalement pour que M. le ministre des finances ait l'occasion de se prononcer et de fixer, pour le public et pour les praticiens, le sens de la loi.

Il reste une observation sur laquelle je désire attirer l'attention de M. le ministre. Quels sont les actes dont la transcription devient obligatoire? Les actes translatifs ou déclaratifs de droits réels immobiliers? Encore s'agit-il de savoir quels sont les actes qui méritent cette qualification.

M. MABILLE. — Rien n'est changé à l'article 1^{er}.

M. LEVIE, *ministre des finances*. — Mais non. Rien n'est changé, comme le dit M. Mabile.

M. VAN CAUWENBERGH. — Soit, mais cependant il s'agit de savoir quelle est la pratique suivie, et à cet égard une explication peut être très utile. Jusqu'ici, aucune transcription n'était obligatoire, de sorte que le conservateur des hypothèques recevait les actes qu'on lui donnait à transcrire.

Anciennement, les conservateurs percevaient et actuellement les receveurs de l'enregistrement percevaient un droit sur les actes qui doivent être transcrits, mais, Monsieur le Ministre, l'obligation de transcrire les actes déclaratifs et translatifs de droits réels ne s'applique pas seulement aux actes sur lesquels on perçoit des droits de transcription, car si l'obligation est limitée à ce champ-là, il est certain que vous n'atteindrez pas le but poursuivi, et je vous dirai pourquoi.

Le Code civil rendait obligatoire la transcription des donations — art. 938 — et dans son article 941, il disait que c'était aux parties à faire les diligences nécessaires.

Les actes de vente étaient frappés d'un droit de 1 fr. 25 c. p. c. et les actes de partage, lorsqu'il était stipulé une soulte, ont un droit de retour.

Remarquez, je vous prie, que ce droit de transcription sur les partages a été aboli par la loi du 19 mai 1903 établissant un droit de 25 centimes p. c., sur la masse à partager, à l'exclusion de tous autres droits, de sorte que depuis 1903 le droit fiscal n'a plus de prise sur la transcription de ces actes.

Si donc vous réduisez l'obligation aux actes sur lesquels un droit fiscal est perçu, tous les actes de partage y échapperont.

M. MABILLE. — En 1831 on a admis un texte général pour tous les actes déclaratifs de partage.

M. VAN CAUWENBERGH. — La transcription d'un acte de partage n'était pas plus obligatoire que sous la législation qui existe à l'heure à laquelle j'ai l'honneur de vous parler. Il n'y a aucune amende quelconque si on ne fait pas transcrire l'acte.

M. MECHELYNCK. — Il reste les conséquences à l'égard des tiers.

M. OOMS. — Mais l'amende paraît obligatoire!

M. VAN CAUWENBERGH. — Il reste à savoir si on doit faire inscrire un acte de partage.

M. MECHELYNCK. — A l'égard des tiers, il n'y a pas de doute.

M. MABILLE. — C'est certain.

M. VAN CAUWENBERGH. — Il n'y a pas de doute à l'égard des tiers, comme vous le dites, mais je suis d'avis qu'il ne faut pas confondre l'obligation fiscale avec l'obligation légale de faire transcrire.

M. GOBLET. — Nous faisons du droit civil et non du droit fiscal.

M. VAN CAUWENBERGH. — Je demande pardon à la Chambre de soulever ce point ici, mais je le fais afin que, pour ceux qui devront appliquer la loi plus tard, il n'y ait pas de doute.

M. OOMS. — Il n'y a aucun doute pour personne.

M. VAN CAUWENBERGH. — Je suis convaincu qu'il faut faire transcrire l'acte de partage, mais j'en parle pour ceux qui liront le débat, afin, je le répète, qu'ils sachent qu'il n'y a aucun doute à cet égard: mieux vaut prendre une précaution de plus qu'une de moins.

M. GOBLET. — Mais l'article 4^{er} de la loi hypothécaire n'est pas modifié par le projet de loi!

M. VAN CAUWENBERGH. — Il est un autre point au sujet duquel un doute pourrait exister. On en a parlé au Sénat: il s'agit de savoir s'il y a obligation de faire transcrire un testament quand il y a des legs particuliers.

M. MECHELYNCK. — Il y a soixante-dix ans qu'il n'y a pas de discussion à cet égard.

M. GOBLET. — On a toujours été d'accord là-dessus: on ne doit pas faire transcrire.

M. VAN CAUWENBERGH. — Parfaitement, et si j'y reviens, c'est parce que, comme je viens de le dire, la question a été touchée au Sénat.

Un point plus délicat, c'est l'acte de délivrance de legs quand l'héritier n'était pas saisi. Je crois aussi que ce n'est pas là un acte entre vifs et qu'il ne faut pas le soumettre à la transcription. Reste une dernière espèce: le contrat de mariage.

M. MECHELYNCK. — Ne croyez-vous pas que, la loi ne touchant pas à ces questions, il serait préférable de les laisser de côté, afin de ne pas soulever de controverse?

M. MABILLE. — C'est évident.

M. VAN CAUWENBERGH. — Je crois que ce contrat de mariage, établissant une communauté universelle, ne doit pas être transcrit parce que le régime hypothécaire étant spécialisé, il ne mentionne pas les immeubles sur lesquels il y a mention et on ne pourrait indiquer les bureaux où ils seraient transcrits.

M. GOBLET. — Ce sont là de vieilles questions d'école, au sujet de l'article 1^{er} de la loi hypothécaire, qui n'est pas entamé par le projet.

M. VAN CAUWENBERGH. — Messieurs, je me borne à ces observations faites, je le répète, pour permettre à M. le ministre de donner des explications précises à leur sujet.

M. LEVIE, *ministre des finances*. — Messieurs, mon intervention est assurément inutile pour fixer les vrais principes. Mais, comme l'honorable M. Van Cauwenbergh a exprimé le désir de m'entendre, j'aurais mauvaise grâce à ne pas lui donner satis-

faction, et je vais, très succinctement, présenter les quelques observations que comporte le sujet.

Ainsi que l'a rappelé M. Van Cauwenbergh, l'article 1^{er} du projet est dû à l'initiative parlementaire; il n'était pas compris dans le texte primitif. L'œuvre du gouvernement était, d'ailleurs, d'une extrême modestie; elle tendait uniquement à simplifier les formalités et à faciliter les recherches dans l'intérêt général.

Les membres de la Chambre, particulièrement ceux qui s'occupent des questions relatives aux hypothèques, connaissent les difficultés et les frais qu'entraînent la demande et la délivrance d'un état de charges absolument complet. Grâce à certains vices de notre législation, les recherches doivent porter sur les noms des propriétaires qui se sont succédé depuis le 1^{er} janvier 1852.

Le gouvernement a estimé qu'il convenait de limiter ces recherches à une période de temps plus restreinte, toujours la même, et il a, à cette fin, proposé au Sénat un ensemble de dispositions qui lui paraissent réaliser le but poursuivi.

De son côté, le Sénat a reconnu l'utilité d'introduire, quant à la transcription, une disposition nouvelle ayant pour objet de mettre fin à des abus.

Ainsi qu'on l'a dit tout à l'heure, depuis l'entrée en vigueur de la loi du 27 octobre 1902, que mon honorable prédécesseur M. de Smet de Naeyer a fait voter dans un but de simplification, parfois des actes assujettis à la transcription, ne sont plus présentés à la formalité, et bien des gens qui se croient à l'abri de tout recours vivent dans une fausse sécurité.

En vue de parer aux inconvénients d'une aussi fâcheuse situation, le rapporteur du Sénat, d'accord avec ses collègues appartenant au notariat, a donc, dans l'intérêt des notaires eux-mêmes, proposé de rendre la transcription obligatoire. Le texte voté a cette portée; il n'en a pas d'autre. L'article 1^{er} de la loi du 16 décembre 1854 est resté tel qu'il est et tel qu'il a toujours été appliqué. Il ne doit pas y avoir de doute à cet égard.

M. VAN CAUWENBERGH. — Parfaitement.

M. LEVIE, *ministre des finances*. — L'insistance de l'honorable M. Van Cauwenbergh était de nature à soulever des inquiétudes, mais nous voici bien d'accord. L'article 1^{er} de la loi du 16 décembre 1854 reste en vigueur. Comme par le passé, les actes authentiques et les jugements visés à cet article continueront à être assujettis à la formalité de la transcription; il n'y a aucune modification à cet égard, je le répète.

L'honorable M. Van Cauwenbergh m'a interrogé sur différents points particuliers, et il a appelé mon attention sur ce passage de l'article 1^{er} du projet: « Les notaires et tous ceux, officiers publics ou autres, qui sont chargés de donner l'authenticité aux actes sujets à transcription, seront tenus de requérir la formalité dans les deux mois de leur date. »

Que faut-il entendre par officiers publics ou autres? Messieurs, il serait peut-être difficile...

M. GOBLET. — Et dangereux.

M. VERSTEVLEN. — On ne doit pas donner de définition.

M. LEVIE, *ministre des finances*. — ... et même dangereux, comme le dit mon honorable collègue M. Goblet, de l'indiquer, car on pourrait ainsi exclure des catégories d'officiers publics qui donnent l'authenticité à des actes sujets à transcription.

A côté des officiers publics cités par l'honorable M. Van Cauwenbergh, il est permis, sans nul doute, de mentionner les receveurs de l'enregistrement et les ministres qui interviennent à raison de leurs fonctions.

C'est ce qui m'est arrivé plusieurs fois depuis que je suis à la tête de l'administration des finances. Je suis intervenu dans des actes de vente, dans des actes d'échange; or ces actes ne sont pas, comme

semblait le croire M. Van Cauwenbergh, des actes sous seing privé, mais des actes authentiques, qui sont soumis et admis à la transcription. Il n'y a plus de discussion à cet égard depuis un arrêt de cassation, très étudié, rendu le 17 janvier 1904. (*Pasic.*, 1904, I, 106.)

M. GOBLET. — Et il ne faut pas non plus accepter sans réserve ce que M. Van Cauwenbergh a dit des députations permanentes et des collègues échevinaux. Leur compétence est très contestable!

M. LEVIE, *ministre des finances*. — Quand l'honorable membre a cité les notaires comme étant en réalité à peu près les seuls fonctionnaires publics chargés de donner l'authenticité, il a, du reste, perdu de vue l'article 1^{er} de la loi de ventôse.

Je me permets de le lui rappeler: « Les notaires, dit cet article, sont les fonctionnaires publics établis pour recevoir tous les actes et contrats auxquels les parties doivent ou veulent faire donner le caractère d'authenticité, attaché aux actes de l'autorité publique. ... »

L'authenticité donnée aux actes est antérieure à la création du notariat et, avant qu'il n'y eût des notaires, il y avait des fonctionnaires publics qui imprimaient à leurs actes le caractère d'authenticité.

L'honorable membre s'est demandé aussi qui donc allait requérir la formalité de la transcription. C'est l'officier public qui a donné l'authenticité à l'acte. Au Sénat, il n'y a eu aucune discussion, aucune difficulté à cet égard. Tout le monde était d'accord, et tout le monde doit se trouver d'accord dans cette assemblée. L'obligation de requérir la formalité de la transcription incombe donc au notaire qui a passé l'acte; au ministre, au receveur de l'enregistrement, au gouverneur de la province — et non à son greffier — au bourgmestre. C'est incontestable.

L'honorable membre s'est demandé ensuite quels étaient les actes authentiques qui devraient être, sous la loi nouvelle, soumis à la transcription.

Encore une fois, la loi nouvelle n'innove pas sur ce point. Il en sera dans l'avenir ce qu'il en était dans le passé. Seront soumis obligatoirement à la transcription, les actes qui tombent sous l'application de l'article 1^{er} de la loi du 16 décembre 1854.

Je le répète, nous n'innovons pas; nous laissons les principes entiers et la loi actuelle n'a d'autre but que de prescrire l'obligation de la transcription, alors que, sous l'empire de la loi du 27 décembre 1902, la transcription était facultative.

M. VAN CAUWENBERGH. — Messieurs, je resterai dans la discussion du texte de l'article 1^{er} conformément au désir exprimé par M. le président.

Aux termes du paragraphe 2 de cet article, « si l'acte assujéti à la transcription a pour objet des immeubles situés dans plusieurs ressorts, » il pourra être transcrit « sur la production d'un extrait littéral reproduisant le texte complet de l'acte à l'exclusion de la description détaillée des immeubles sis en dehors de la circonscription. »

Les mots « le texte complet de l'acte » semblent exclure la faculté de transcrire par extrait.

Les mots « ... à l'exclusion de la description détaillée des immeubles sis en dehors de la circonscription » veulent-ils seulement signifier la désignation précise des immeubles? Il faudrait aussi y comprendre l'origine de la propriété ou les conditions spéciales les concernant, telles que les servitudes, l'entrée en jouissance et les locations, c'est-à-dire tout ce qui concerne ces immeubles et qui n'a aucun intérêt pour un autre arrondissement.

M. VERSTEVLEN. — C'est le bon sens.

M. VAN CAUWENBERGH. — Le texte exige « la production d'un extrait littéral, reproduisant le texte complet de l'acte à l'exclusion de la description détaillée des immeubles... »

Ce texte abroge-t-il les circulaires de M. le ministre de la justice du 22 mai 1832 et du 17 juillet 1836 permettant la transcription par extrait et portant en résumé les dispositions suivantes :

« 1° Les conservateurs peuvent admettre à la transcription un extrait d'un acte de partage ne contenant pas la description des valeurs mobilières, lorsque celles-ci ont fait l'objet d'un partage distinct.

« 2° Qu'il en est de même par rapport aux actes de vente de meubles et d'immeubles, moyennant des prix séparés. L'acte en ce qui concerne la vente des meubles renferme, à raison de la spécialisation du prix, un contrat séparé et indépendant de la vente des immeubles.

« 3° Que la transcription par extrait s'applique également aux ventes de propriétés immobilières divisées en plusieurs lots, dont les uns sont adjugés et les autres retirés.

« 4° Que le même principe s'applique aux actes de vente d'immeubles situés dans des arrondissements différents ? »

Or, le texte qui nous est soumis ne vise que le 4° de cette circulaire ministérielle du 17 juillet 1836. Cependant, pris à la lettre, le texte est impératif. On doit faire transcrire le texte complet des actes, excepté la description des immeubles, situés dans des arrondissements différents.

Je demande à M. le ministre ce qu'il entend par la désignation des immeubles et surtout ce que va devenir la pratique existante de ne pas transcrire certains détails des actes de partage et de vente ne concernant que les valeurs mobilières.

M. LEVIE, *ministre des finances*. — Messieurs, comme vient de le dire l'honorable M. Van Cauwenbergh, l'alinéa 4 de l'article 1^{er} est ainsi conçu :

« La formalité pourra être demandée dans chacun des bureaux compétents sur la production d'un extrait littéral, reproduisant le texte complet de l'acte. »

Cette disposition a la même portée que l'article 1^{er} de la loi du 16 décembre 1831, lorsqu'il stipule que les actes seront transcrits en entier.

Que dit la doctrine quand elle interprète ces mots « en entier » ? Elle autorise la transcription par extrait lorsqu'un acte contient plusieurs contrats distincts, mais elle exige que l'extrait littéral soit complet en ce qui concerne le contrat pour lequel on requiert la formalité.

Eh bien, Messieurs, il faut étendre au texte nouveau l'interprétation que comportent les mots « en entier » de l'article 1^{er} de la loi du 16 décembre 1831. En réalité, il n'y a de changement que pour le cas où un contrat unique intéresse des immeubles situés dans plusieurs arrondissements, et le changement est limité à la description détaillée des biens sis en dehors du ressort de la conservation où l'extrait est présenté. Si donc, dans un acte de vente, dans un acte d'échange, il y a un contrat indépendant qui est étranger aux matières foncières, une vente de meubles par exemple, il est évident que ce contrat distinct peut échapper à la transcription ; la formalité, en ce qui le concerne, n'offre aucun intérêt.

Si, d'autre part, on vend à plusieurs personnes pour des prix distincts, des immeubles différents, chacun des contrats séparés peut être transcrit isolément.

Que faut-il entendre par la description détaillée d'un immeuble ?

C'est la réunion des éléments qui le spécialisent, qui l'individualisent : configuration, situation, désignations cadastrales, tenants et aboutissants. C'est tout ce qui le constitue tel qu'il est, y compris les servitudes dont il est frappé.

On peut ajouter à ces éléments la mention des titres de propriété qui concernent l'immeuble. Sous le régime nouveau, le rappel obligatoire du dernier

titre de propriété constituera, en réalité, un nouvel élément de la spécialisation du bien.

En définitive, je le répète, l'innovation n'a trait qu'à la description détaillée des biens dans l'hypothèse où ceux-ci se trouvent dans plusieurs arrondissements et forment l'objet d'un seul contrat.

Étendre la dispense de reproduire aux conditions serait s'engager dans une voie dangereuse.

Sous réserve de ce que je viens de dire, je ne m'exposerais pas, si j'étais notaire, à omettre des conditions dans le seul but d'abréger l'extrait. Car il peut y en avoir qui soient communes aux différents biens.

M. MABILLE. — Il s'en trouve souvent dans le cahier des charges.

M. LEVIE, *ministre des finances*. — Vous ne l'ignorez pas, le conservateur des hypothèques fait l'inscription d'office d'après les éléments qui se trouvent dans l'acte transcrit ; un notaire prudent et circonspect préférera donc donner le texte entier de l'acte et s'abstiendra soigneusement de faire une élimination qui pourrait engager sa responsabilité.

Mais les principes sont saufs. Il faut, ainsi que je l'ai dit, interpréter les mots « en entier », sous l'empire de la loi hypothécaire.

M. VAN CAUWENBERGH. — Je remercie M. le ministre des finances de ses explications. J'ai voulu surtout les provoquer pour avoir une décision sur cette question ; c'est pour cela que j'ai eu l'honneur de lui communiquer d'avance ma manière de voir.

M. LEVIE, *ministre des finances*. — Puisque j'ai la parole et pour ne pas devoir la reprendre plus tard, je donnerai à l'honorable M. Vandewalle l'explication qu'il a sollicitée tout à l'heure au sujet de l'article 13.

L'article 13 a été mal interprété par l'honorable M. Vandewalle. Cet article est ainsi conçu :

« Les receveurs de l'enregistrement et des droits de succession sont tenus de faire connaître, sur sa demande, à tout intéressé, moyennant une rétribution à fixer par le ministre des finances, les titres de propriété de biens immeubles situés dans le ressort de leur bureau. »

Que signifient les mots « titres de propriété » ? Dans notre droit, ils ont deux significations. Il peut s'agir du fondement du droit ou bien de l'instrument, de l'écrit, de l'acte qui constate le droit. C'est ainsi qu'on est propriétaire à titre d'héritier en vertu de la loi, à titre de légataire en vertu d'un testament, comme on est propriétaire à titre d'acheteur en vertu d'un acte de vente. Cela est si vrai que, dans le Code civil, il y a tout un livre intitulé : *Des différentes manières dont on peut acquérir la propriété*. Et parmi ces différentes manières, parmi ces titres de propriété, figurent, par exemple, les successions, le testament et la prescription.

C'est ainsi que quelqu'un qui a possédé pendant trente ans un immeuble, en devient propriétaire. Quelqu'un qui est héritier et qui détient à ce titre un immeuble, en est propriétaire. Il trouve son titre dans la loi.

Eh bien, on pourra se renseigner auprès des receveurs de l'enregistrement et des receveurs des droits de succession sur les mutations enregistrées ou déclarées. L'article 13 entend le mot « titre » de la manière la plus large.

M. PONCELET. — Il serait bien dangereux de se renseigner sur la prescription auprès des receveurs de l'enregistrement.

M. LEVIE, *ministre des finances*. — J'ai eu soin de dire tantôt que la prescription est exclue si elle n'a pas été déclarée.

M. OOMS. — Donc le mot « titre » a un sens général.

M. VANDEWALLE. — Il importerait, cependant, que M. le ministre veuille bien donner aux receveurs

d'enregistrement et aux receveurs de droits de succession les instructions pour qu'ils donnent des renseignements complets concernant l'origine de la propriété.

M. MABILLE. — C'est dit dans l'article 13.

M. MABILLE. — Messieurs, nous avons tous le très vif désir de ne pas voir le projet de loi renvoyé au Sénat par des modifications apportées à son texte. Je dois cependant faire remarquer que certains articles prêtent à la critique, sinon au fond, au moins dans la forme.

C'est ainsi que cet article 2 n'est pas très compréhensible. Il est ainsi conçu :

« Aucune demande tendant 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 du titre de l'acquisition dont l'annulation ou la révocation est demandée, et, le cas échéant, en marge de la transcription du dernier titre transcrit. »

J'avoue ne pas comprendre les mots « de l'acquisition » qui sont évidemment de trop, et qui se sont glissés d'une façon malheureuse dans le texte si clair de l'article 3 de la loi de 1851.

M. LEVIE, *ministre des finances*. — Ce texte est venu du Sénat.

M. MABILLE. — Sans doute, mais nous pouvons montrer à l'autre assemblée que nous ne votons pas les yeux fermés. Dans l'interprétation de l'article il ne faudra pas tenir compte de ces mots ; il faudra lire « en marge de la transcription du titre dont l'annulation ou la révocation est demandée ». On eût donc beaucoup mieux fait, puisque dans ce commencement de l'article on ne modifie pas la loi de 1851, de reproduire simplement le texte de son article 2, et de dire : « Aucune demande tendant 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'article 4^{er}. »

M. LEVIE, *ministre des finances*. — Nous sommes d'accord.

M. MABILLE. — De la sorte il sera entendu que la disposition continue à s'appliquer à la demande en annulation d'actes déclaratifs de droits ; les mots « titre de l'acquisition » pourraient faire croire le contraire, puisque rigoureusement les partages ne sont pas des actes d'acquisition.

Cet article en dit donc plus qu'il n'en a l'air.

M. VERSTEYLEN. — Parfaitement.

M. LEVIE, *ministre des finances*. — Oui.

M. MECHÉLYNCK. — M. le ministre voudrait-il indiquer la portée exacte des mots « le cas échéant, en marge de la transcription du dernier titre transcrit » ? Qu'est-ce que le dernier titre transcrit ?

M. LEVIE, *ministre des finances*. — C'est un acte de transmission postérieur.

M. MABILLE. — Je voudrais obtenir une petite explication au sujet de cet article (l'article 5).

Il s'agit ici d'une disposition importante. Elle porte ce qui suit :

« Si l'immeuble grevé a changé de mains », — j'aimerais mieux : a changé de propriétaire, — « de quelque manière que ce soit, les inscriptions doivent, avant qu'il se soit écoulé trente ans, à partir de la transcription du titre d'acquisition ou de l'ouverture de la succession, être renouvelées avec la mention des nom, prénoms, profession et domicile du nouveau propriétaire, etc. »

L'utilité de cette disposition saute aux yeux.

Il semble cependant qu'il y a ici quelque chose d'incomplet. L'article est général et vise le cas où un immeuble grevé a changé de mains, de quelque

manière que ce soit ; puis, il signale deux manières : un acte d'acquisition et l'ouverture d'une succession. Et c'est avant l'expiration de trente ans depuis l'une ou l'autre de ces circonstances que le renouvellement de l'inscription devra avoir lieu contre le nouveau propriétaire.

Or, il y a des transmissions de propriété qui ne résultent ni d'actes entre vifs ni de successions : il y a des dévolutions immobilières qui s'effectuent directement par la loi.

Je fais allusion d'abord à l'article 299. En cas de divorce pour cause déterminée, l'époux contre lequel le divorce a été prononcé, perd tous les avantages que l'autre époux lui avait faits, soit par leur contrat de mariage, soit depuis le mariage contracté. C'est donc la déchéance de plein droit, c'est-à-dire, en cas d'avantage immobilier, le retour de l'immeuble au conjoint donateur, sans que rien apprenne aux tiers ce changement de propriétaire.

Voici maintenant l'article 305. Il s'agit du divorce par consentement mutuel. Or, aux termes de cet article, « dans le cas de divorce par consentement mutuel, la propriété de la moitié des biens de chacun des époux sera acquise de plein droit, du jour de leur première déclaration, aux enfants nés de leur mariage. »

Voilà encore une transmission d'immeubles qui peut se faire sans que rien apparaisse : elle a lieu de plein droit, par le seul effet de la loi. L'immeuble aura changé de mains sans que rien ait révélé ce transfert au créancier hypothécaire.

On pourrait signaler quelque chose d'analogue en matière d'absence.

En vertu de l'article 129, l'envoi en possession définitif a pour effet d'attribuer aux envoyés la propriété des immeubles de l'absent.

Dans ces cas de dévolution légale de la propriété immobilière, il ne semble pas que l'article 5 puisse être appliqué, et l'on ne trouvera pas chez le receveur de l'enregistrement les renseignements que, désormais, l'article 13 l'oblige à donner sur les titres de propriété des biens immeubles situés dans le ressort de son bureau.

L'article 5 est donc insuffisant pour produire tout l'effet qu'on en attend. Il est vrai que tout cela tient au système général de la loi hypothécaire : son article 1^{er} ne prévoit que la publicité des actes entre vifs translatifs ou déclaratifs de droits réels immobiliers.

Pour faire produire à l'article 5 tout l'effet désirable, il eût fallu modifier profondément le texte du projet adopté par le Sénat.

M. VERSTEYLEN. — Le système de publicité n'est pas général. On l'a assez dit et je n'ai fait que rendre l'avis de la commission en disant que nous préférons un système général qui modifierait la loi hypothécaire de 1851 dans le sens de la publicité la plus étendue.

M. HOYOS. — C'est précisément ce que je n'ai cessé de demander.

M. VERSTEYLEN. — Vous avez, en effet, proposé un régime hypothécaire complet et un système de publicité absolument général. J'ai d'ailleurs rendu hommage à votre travail.

Mais nous n'avons pas à nous en occuper pour le moment, nous discutons simplement les quelques formalités qui nous sont soumises et qui tendent à l'amélioration de notre régime hypothécaire. Les mutations de propriété dont parle M. Mabilie ne tombent pas sous l'obligation de la transcription, parce qu'elles ne sont pas prévues dans l'article 4^{er} de la loi de 1851. Or, nous ne touchons pas à l'article 4^{er}.

M. MABILLE. — On a modifié la loi en donnant une certaine publicité aux successions. Je viens de faire remarquer que l'amélioration n'est pas complète.

M. VERSTEYLEN. — Nous sommes d'accord. Mais, je le répète, nous ne procédons pas à la révision de l'article 1^{er} de la loi hypothécaire.

M. MABILLE. — Nous sommes d'accord sur la portée du texte.

M. VANDEWALLE. — Et nous sommes tous d'accord qu'une refonte complète du système hypothécaire s'impose.

M. LE PRÉSIDENT. — Plus personne ne demandant la parole, je mets la disposition aux voix.

— L'article 5 est adopté.

M. BRUNET. — Messieurs, l'article que nous discutons (l'art. 10) en ce moment renferme, à mon sens, une erreur; il dit ceci : « A défaut de quoi il cesse (le commandement) de plein droit de produire tout effet. »

Cela n'est pas exact. En effet, d'après les principes consacrés par la loi de 1854, le commandement est périmé au bout de six mois en tant que premier acte d'une procédure de saisie immobilière, mais ce commandement conserve son effet entre les parties. Il peut faire courir les intérêts. Il permet de procéder à une saisie immobilière à charge d'un débiteur.

L'honorable rapporteur aggrave, me paraît-il, l'erreur de l'article 10, en disant dans son rapport que l'article 17 du Code de procédure — c'est évidemment l'article 17 de la loi de 1854 — que l'honorable M. Versteyleen a voulu dire — que cet article enlève également tout effet au commandement non suivi, dans les six mois, d'un exploit de saisie.

Je crains que ce texte ne crée une équivoque. Nous pourrions nous mettre d'accord pour interpréter le texte qui nous est soumis, en ce sens que le commandement ne cessera de produire tout effet que vis-à-vis de tiers.

M. MABILLE. — Au point de vue de la procédure.

M. BRUNET. — Au point de vue de certaines procédures suivies contre un débiteur, l'acte peut conserver toute sa valeur. Il ne sera périmé que comme commandement aux fins de saisie immobilière.

Si nous sommes d'accord sur cette interprétation, il n'y a pas lieu, me semble-t-il, de déposer un amendement.

M. LEVIE, *ministre des finances*. — Nous sommes d'accord.

M. VANDEWALLE. — Oui, nous sommes tous d'accord !

M. OOMS (sur l'art. 12). — M. le ministre voudrait-il me dire si les officiers ministériels qui certifient au pied de l'acte, peuvent faire la mention après la formalité de l'enregistrement ou bien si cette mention doit être faite avant que l'acte soit présenté à la formalité de l'enregistrement ?

M. LEVIE, *ministre des finances*. — Avant la transcription.

M. OOMS. — Donc après l'enregistrement.

Une autre question : Est-ce que l'extrait de l'état civil doit rester annexé à l'acte, ou le notaire peut-il se contenter de le mettre dans ses archives ?

M. LEVIE, *ministre des finances*. — Il certifie d'après les registres de l'état civil.

M. OOMS. — Il ne faut pas annexer l'extrait d'état civil même ?

M. LEVIE, *ministre des finances*. — Non.

M. PONCELET. — Messieurs, je ne puis me rallier à l'article 12. Cet article introduit dans la loi de telles complications que, souvent, il rendra des contrats impossibles. Parmi les personnes qui se présentent devant les notaires, il en est qui ne connaissent pas leur lieu de naissance et un plus grand nombre, en tout cas, qui ignorent la date de leur naissance. Va-t-on rendre impossibles pour ces gens, dans les cas urgents, les actes soumis à la transcription ?

Je crois que sous prétexte de prévenir certaines difficultés biens rares, on va compliquer tous les actes et dans bien des cas rendre la situation des notaires excessivement délicate.

Mais je sais qu'il n'est pas possible de repousser le texte qui nous est soumis, puisque la loi devrait être renvoyée au Sénat; ce serait ajourner, peut-être indéfiniment, une loi destinée à introduire des améliorations évidentes sur d'autres points. J'ai tenu seulement à marquer mon opposition à cet article, que je trouve regrettable...

M. VANDEWALLE. — Messieurs, l'alinéa 2 de l'article 13 dit ceci :

« De leur côté, les officiers publics chargés de donner l'authenticité aux actes, auront pour devoir d'indiquer le titre de propriété des vendeurs, échangeants, donateurs, copartageants et affectants. »

La rédaction de l'alinéa 2 n'est pas très réussie, et lorsque nous avons discuté le texte en commission spéciale, nous avons constaté qu'il restait un doute sérieux.

Le rapport de la commission appelle votre attention sur la défectuosité de cette rédaction.

Pour que le doute disparaisse complètement, je vous propose de décider que cet alinéa doit être interprété selon le texte que voici :

« Tout officier public chargé de donner l'authenticité, soit à une constitution d'hypothèque, soit à une convention translatrice ou déclarative de droits réels immobiliers, est tenu d'indiquer dans l'acte, et au moins dans le chef des contractants, le titre de propriété qui fait l'objet de la convention. »

C'est bien ce que l'article aurait voulu dire. Or, nous avons constaté que le texte qui nous est soumis ne dit pas cela du tout !

Je vois que je suis d'accord avec M. le rapporteur.

M. VERSTEYLEN. — Je suis encore d'accord avec l'honorable M. Vandewalle. Il y a là une interprétation à donner au texte.

Le § 1^{er} de l'article 13 porte que :

« Les receveurs de l'enregistrement et des droits de succession sont tenus de faire connaître, sur sa demande, à tout intéressé, moyennant une rétribution à fixer par le ministre des finances, les titres de propriétés de biens immeubles situés dans le ressort de leur bureau. »

C'est très bien, et tout le monde comprend cela. Mais l'article continue ainsi :

« De leur côté, les officiers publics chargés de donner l'authenticité aux actes, auront pour devoir d'indiquer le titre de propriété des vendeurs, échangeants, donateurs, copartageants et affectants. »

C'est ici que nous avons été unanimes en commission à provoquer une explication.

Voilà un libellé qui manque de clarté et qui peut faire dire à l'article ce que, en réalité, il ne veut pas dire.

Il peut s'entendre dans ce sens que tous les officiers publics, qui peuvent donner l'authenticité aux actes, devront, de même que les receveurs de l'enregistrement, donner les renseignements que les intéressés peuvent vouloir leur demander. Or, il est certain que ce n'est pas ce qu'on a voulu dire; ce qu'on a voulu dire, c'est ce que l'honorable M. Vandewalle dit dans le texte qu'il nous soumet. Seulement, ce me semble un peu long, et il suffirait, d'après moi, de dire que « les officiers chargés de donner l'authenticité aux actes auront pour devoir d'indiquer dans ces actes le titre de propriété des vendeurs, échangeants, donateurs, copartageants et affectants ».

C'est encore le sens voulu par le Sénat lui-même, puisque, dans la première disposition, on disait que « les notaires et officiers publics, qui n'auraient pas rempli ces conditions, seraient passibles d'une

amende de 25 francs ». La disposition ne visait donc, manifestement, que les notaires ou les officiers publics dont il est question à l'article 1^{er}.

Il n'y a pas de rapport entre les deux paragraphes. La disposition du § 2 trouverait mieux sa place dans un article 13bis ; si M. le ministre voulait donner à cette interprétation le sens que j'indique, tout serait dit.

M. LEVIE, *ministre des finances*. — Messieurs, il ne peut y avoir aucun doute sur la vraie portée du second alinéa de l'article 13. Cet article, tel que l'avait proposé le gouvernement, ne contenait qu'un alinéa. Seulement, au cours des discussions qui ont eu lieu au Sénat, les commissions réunies de la justice et des finances ont proposé, sous forme d'amendement, un § 2 à l'article 13. Au lieu d'ajouter ce § 2 au § 1^{er} de l'article 13, il eût été préférable d'en faire l'objet d'une disposition particulière.

M. VERSTEYLEN. — C'est cela !

M. LEVIE, *ministre des finances*. — Si l'on avait procédé ainsi, le doute qui a surgi ici ne se serait certainement pas produit. Tout le monde, d'ailleurs, a compris la disposition comme les honorables membres et comme moi-même. Il ne peut pas y avoir de divergence à cet égard, et si un doute a pu naître, l'échange de vues qui vient d'avoir lieu l'aura certainement dissipé.

M. PONCELET. — Je désirerais, Messieurs, poser deux questions à l'honorable ministre.

D'après l'article 13, les receveurs de l'enregistrement seront tenus de faire connaître à tout intéressé, les titres de propriété des biens immeubles situés dans le ressort de leur bureau. D'autre part, les notaires sont chargés, d'après l'économie de la loi, de renseigner les parties sur l'origine des propriétés. Quand un receveur de l'enregistrement aura délivré les pièces indiquées à l'article 13, la responsabilité du notaire sera-t-elle à couvert ? Il importe de savoir si le notaire, conservant un doute sur la pièce qui sera délivrée, et n'ayant pu la contrôler, peut passer outre et se croire à l'abri de toute responsabilité.

La seconde question que je désire poser à l'honorable ministre est le complément de la première. La voici : Dans quelle forme le receveur de l'enregistrement devra-t-il donner aux intéressés la pièce visée par l'article 13 ? Est-ce verbalement ? Est-ce dans une pièce écrite ? Est-ce sous sa responsabilité à lui ?

Il me paraît que ces deux questions ont une pertinence réelle et qu'une réponse de l'honorable ministre sera très utile.

M. LEVIE, *ministre des finances*. — Il est évident que les renseignements que pourront donner les receveurs d'enregistrement et des droits de succession ne présentent pas les garanties du certificat hypothécaire délivré par le conservateur. Mais, tels qu'il sont, ils offrent de l'utilité : ils faciliteront notamment la rédaction des demandes d'états de charges.

Il appartiendra au notaire de vérifier les indications qui sont fournies par les receveurs d'enregistrement. C'est la mission du notaire ; il contrôlera au vu des expéditions reposant en mains des parties ; il s'entourera de renseignements complémentaires et alors il dira dans l'acte ce qu'il croit utile de dire, après un examen attentif. Voilà ma réponse à la première question posée par l'honorable membre.

L'honorable membre me demande, en outre, si la responsabilité du receveur peut être engagée. Il est évident que la responsabilité personnelle du receveur de l'enregistrement peut être engagée, mais elle ne peut l'être que dans une mesure relative. Les renseignements qui se trouvent à la disposition du receveur sont ce qu'ils sont ; la plupart ont été recueillis et consignés par ses prédécesseurs ou lui viennent de receveurs étrangers ; il n'est res-

pensable que de son fait. Mais si, par sa faute, son imprudence, le receveur de l'enregistrement ou des droits de succession a donné des indications contraires à celles qui se trouvent dans son bureau, il est clair qu'il engagera sa responsabilité.

M. PONCELET. — Le receveur signe-t-il ces renseignements ?

M. WOESTE. — Je tiens à faire une simple observation au sujet du § 2. On dit de différents côtés que la rédaction de ce paragraphe est fautive. Il serait regrettable que dans une loi qui est destinée à devenir définitive, on pût croire que les deux Chambres auraient été d'accord pour adopter un texte fautif.

Selon moi le texte du § 2, sans que je prétende que la rédaction en soit irréprochable, est très clair. La section centrale fait remarquer que le texte aurait dû dire que les notaires sont obligés de renseigner dans les actes qu'ils passent les titres de propriété.

Cela est dit par la raison que voici : c'est que quand il s'agit soit de conventions, soit de textes de loi, on doit combiner ensemble les différents termes ou les diverses clauses de ces conventions ou de ces textes de loi. Et comme la première partie du § 2 vise les officiers publics chargés de donner l'authenticité aux actes, l'obligation de mentionner le titre de propriété, dont parle la suite de l'alinéa, se rapporte directement aux actes dont parle le commencement de cet alinéa. Il va donc sans dire que d'après le texte même il ne peut être question de l'insertion des titres de propriété que dans les actes mêmes que les notaires sont appelés à passer.

M. GOBLET. — Très juste.

M. WOESTE. — Il n'y a pas de doute possible à cet égard et, dès lors, selon moi, le texte ne mérite pas les critiques dont il a été l'objet.

M. VERSTEYLEN. — Tant mieux !

— Il est procédé au vote, par appel nominal, sur l'ensemble du projet de loi.

430 membres y prennent part : 129 répondent oui ; 4 s'abstient.

384. — 14 octobre 1913. — Arrêté royal. — Administration de l'enregistrement et des domaines. — Division des cantons de justice de paix d'Anvers, de Borgerhout et de Contich. — Ressort et attributions des bureaux. (Monit. du 16 octobre 1913.)

Albert, etc. Vu la loi du 2 octobre 1913 divisant les cantons de justice de paix d'Anvers, de Borgerhout et de Contich ;

Revu l'arrêté royal du 27 mars 1901 et Notre arrêté du 5 mars 1912 organisant le ressort et les attributions des bureaux établis à Anvers pour la recette des produits dont la perception incombe à l'administration de l'enregistrement et des domaines ;

Sur la proposition de Notre Ministre des finances,

Nous avons arrêté et arrêtons :

Art. 1^{er}. Sont maintenus provisoirement :

1^{er} Dans le ressort des bureaux d'Anvers, actes civils, Nord, d'Anvers, successions, Nord, et d'Anvers, domaines et produits divers, la commune d'Austruweel ;