coordination (2)

ROYAUME DE BELGIQUE

AVIS DU CONSEIL D'ETAT

Le CONSEIL D'ETAT, section de législation, deuxième chambre, saisi par le Ministre des Finances, le 5 mars 1956, d'une demandé d'avis sur un projet d'arrêté royal "déterminant les conditions suivant lesquelles est prise, conservée et radiée l'inscription, sur les registres du conservateur des hypothèques, de la créance résultant pour le preneur d'un bien rural des constructions, travaux, ouvrages ou plantations qu'il a faits sur le bien loué", a donné le 30 mai 1956 l'avis suivant :

KONINKRIJK BELGIE

ADVIES VAN DE RAAD VAN STATE

De RAAD VAN STATE, afdeling wetgeving, tweede kamer, de 5e maart 1956 door de Minister van Financiën verzocht hem van advies te dienen over een ontwerp van koninklijk besluit "tot bepaling van de voorwaarden waaronder, in de registers van de hypotheekbewaarder, de inschrijving wordt genomen, bewaard en doorgehaald, van de schuldvordering die voor de pachter van een landeigendom voortvloeit uit de gebouwen, werken of beplantingen die hij op het gepachte goed heeft aangebracht", heeft de 30e mei 1956 het volgend advies gegeven :

L'article 1778, § 1er du Code civil, qui établit certaines règles particulières aux baux à ferme, dispose comme suit en son antépénultième alinéa :

"A l'égard des tiers, la créance résultant pour le preneur des constructions, travaux, ouvrages ou plantations qu'il a faits sur le bien loué ne produit d'effet qu'autant qu'elle a été rendue publique par l'inscription sur les registres du conservateur des hypothèques.L'inscription confère privilège. Un arrêté royal déterminera les conditions suivant lesquelles elle sera prise, conservée et radiée".

Le projet d'arrêté royal soumis au Conseil d'Etat a pour objet d'exécuter cette disposition qui confère au preneur un privilège.

A cette fin, l'article 1er du projet rend applicables à l'inscription visée par l'article 1778, § 1er, du Code civil,certaines dispositions de la loi hypothécaire relatives, d'une part, au mode d'inscription des privilèges et hypothèques et, d'autre part, à la radiation et à la réduction des inscriptions,ce sans préjudice de certaines dispositions particulières énoncées aux articles 2 à 4 du projet et qui constituent des adaptations de la loi hypothécaire à la matière spéciale faisant l'objet de l'article 1778, § 1er, précité.

\+

\+ \+

.../...

L'article 2 du projet dispose que l'inscription est prise en vertu de l'acte qui accorde au preneur l'autorisation de faire des constructions, travaux, ouvrages ou plantations sur le bien loué ou qui fait titre de la créance résultant pour le preneur de ces constructions, travaux, ouvrages ou plantations.

Aux termes de cette disposition, l'inscription pourra donc être prise, notamment, en vertu des actes suivants :

1° l'accord écrit du bailleur autorisant les ouvrages ou plantations;
2° une convention fixant l'indemnité due au preneur;
3° l'autorisation du juge de paix d'exécuter les ouvrages, autorisation qui en fixe le coût maximum, l'état des dépenses étant soumis au juge pour taxation à la fin des travaux.

Qu'en est-il lorsque le preneur a exécuté les ouvrages sans consentement écrit du bailleur ou autorisation du juge et que le bailleur a notifié au preneur, un an avant l'expiration du bail, sa décision de retenir les ouvrages moyennant indemnité ?

Le Gouvernement entend qu'en pareil cas, l'inscription puisse être prise en vertu de cette notification, qui donne au preneur un titre de créance.

Il importerait de préciser, dans le texte de l'article 2 du projet, que l'inscription est prise, à concurrence de la somme indiquée dans l'acte, sur présentation au conservateur des hypothèques de l'expédition ou de l'original de cet acte, suivant que celui-ci est authentique ou sous seing privé.

.../...

Le législateur, en effet, pour donner au privilège qu'il instituait la publicité voulue, s'est référé au système de l'inscription sur les registres du conservateur des hypothèques. Il a ainsi opté pour une publicité conforme à celle prévue par la loi hypothécaire. Or, cette publicité repose sur le principe de la spécialisation des sommes garanties par l'inscription. Ce principe justifie la modification proposée au texte de l'article 2 du projet. Il ne suffit pas, en effet, que le montant des créances pour lesquelles l'inscription est requise figure sur les bordereaux joints à l'acte qui donne naissance au privilège (article 83, 4°, de la loi hypothécaire, rendu applicable à la matière par le projet), bordereaux dressés par le seul créancier, encore faut-il que les indications des bordereaux correspondent aux mentions de l'acte lui-même, car sinon, en cas d'accord écrit du bailleur autorisant certains travaux sans spécifier la somme garantie par le privilège, le preneur pourrait prendre une inscription pour un montant arbitraire.

Si le projet précise que l'inscription ne peut être prise qu'à concurrence de la somme indiquée dans l'acte, il en résultera que, hors le cas de l'autorisation donnée par le juge, l'inscription conférant privilège ne pourra être obtenue que pour un montant ayant fait l'objet d'un accord du bailleur et que,même dans le cas où le preneur a exécuté des ouvrages sans consentement écrit du bailleur ni autorisation du juge et que le bailleur a notifié sa décision de retenir les ouvrages moyennant indemnité, l'inscription ne pourra être prise en vertu de cette notification que si celle-ci est complétée par l'accord du bailleur sur le montant de l'indemnité ou le montant de la somme garantie par le privilège.

.../...

Quel que soit l'acte en vertu duquel l'inscription est prise, si cet acte ne revêt pas la forme authentique, l'article 2 du projet prévoit également que la signature du bailleur doit être légalisée par le bourgmestre ou son délégué.

Pour éviter que le bailleur ne puisse faire échec à l'inscription du privilège en refusant la légalisation de sa signature, il conviendrait de ne pas imposer la légalisation comme condition de l'inscription, mais de prévoir qu'à défaut de légalisation, le conservateur des hypothèques, tout en étant tenu d'inscrire, devrait notifier au bailleur une copie de l'inscription, afin de permettre à celui-ci d'entamer éventuellement une procédure judiciaire, s'il contestait sa signature. Le conservateur serait dispensé de cette notification en cas d'acte authentique et en cas d'acte sous seing privé revêtu de la signature légalisée du bailleur.

Afin de prévenir les risques d'erreurs, le projet devrait prévoir également que l'inscription ne pourra être prise que sur production, indépendamment de l'acte visé à l'article 2, d'un document établissant que les biens sur lesquels l'inscription est demandée sont compris dans le bien loué. Ce document sera normalement le bail.

Compte tenu des considérations qui précèdent, le Conseil d'Etat propose de rédiger l'article 2 du projet comme suit :

.../...

"Article 2.-

L'inscription a lieu en vertu de l'acte qui accorde au preneur l'autorisation de faire des constructions, travaux, ouvrages ou plantations sur le bien loué ou qui lui donne un titre de créance du chef de ces constructions, travaux, ouvrages ou plantations.Elle est prise, à concurrence de la somme indiquée dans l'acte, sur présentation au conservateur des hypothèques de l'expédition ou de l'original de cet acte, suivant que celui-ci est authentique ou sous seing privé.

Si l'acte ne revêt pas la forme authentique et ne porte pas la signature du bailleur légalisée par le bourgmestre ou son délégué, le conservateur des hypothèques notifie, dans les trois jours, au bailleur, par pli recommandé à la poste, une copie de l'inscription.

L'inscription ne pourra être prise que sur production, indépendamment de l'acte visé à l'alinéa 1er, d'un document établissant que les biens sur lesquels l'inscription est demandée sont compris dans le bien loué. Si ce document ne revêt pas la forme authentique et ne porte pas la signature du bailleur légalisée par le bourgmestre ou son délégué, il est procédé comme à l'alinéa précédent".

\+

\+ \+

A la fin de l'article 3 du projet, le mot "autorisés" doit être supprimé car l'hypothèse où les travaux sont faits sans aucune autorisation ne peut pas être exclue.

Artikel 1778, § 1, van het Burgerlijk Wetboek, dat sommige bijzondere regelen inzake landpachten vaststelt, zegt in het derde laatste lid :

"De schuldvordering, welke voor de pachter voortvloeit uit de gebouwen, werken of beplantingen die hij op het gepachte goed heeft aangebracht, heeft tegenover derden slechts uitwerking voor zover zij openbaar werd gemaakt door inschrijving in de registers van de hypotheekbewaarder. De inschrijving verleent voorrecht. Bij koninklijk besluit worden de voorwaarden bepaald, waaronder de inschrijving wordt genomen, bewaard en doorgehaald".

Het aan de Raad van State voorgelegde ontwerp van koninklijk besluit strekt tot uitvoering van deze bepaling die aan de pachter een voorrecht verleent.

Daartoe verklaart artikel 1 van het ontwerp een aantal bepalingen van de hypotheekwet met betrekking enerzijds tot de wijze van inschrijving van voorrechten en hypotheken en anderzijds tot de schrapping en de vermindering van inschrijvingen, toepasselijk op de in artikel 1778, § 1, bedoelde inschrijving, onverminderd sommige bijzondere bepalingen die in de artikelen 2 tot 4 van het ontwerp voorkomen en de hypotheekwet aan het bijzonder geval van voornoemd artikel 1778, § 1 aanpassen.

\+

\+ \+

.../...

Artikel 2 van het ontwerp bepaalt, dat de inschrijving wordt genomen krachtens de akte die aan de pachter de toelating geeft om gebouwen, werken en beplantingen op het gepachte goed aan te brengen of die titel vormt van de schuldvordering die voor de pachter voortvloeit uit deze gebouwen, werken of beplantingen.

Luidens deze bepaling zal de inschrijving dus kunnen worden genomen onder meer krachtens volgende akten:

1° de schriftelijke toestemming van de verpachter tot het uitvoeren van de werken of beplantingen;

2° een overeenkomst tot vaststelling van de aan de pachter verschuldigde vergoeding;

3° de machtiging van de vrederechter tot het uitvoeren van de werken, welke machtiging de maximumkosten daarvan vaststelt, terwijl de staat der uitgaven na het beëindigen van de werken aan de vrederechter ter begroting wordt voorgelegd.

Wat gebeurt er, wanneer de pachter de werken zonder schriftelijke toestemming van de verpachter of zonder machtiging van de rechter heeft uitgevoerd en de verpachter één jaar vóór het verstrijken van de pacht aan de pachter zijn besluit heeft betekend, de werken te behouden tegen een vergoeding?

De Regering wenst voor dit geval, dat de inschrijving kan worden gevorderd krachtens deze betekening, die aan de pachter een titel van schuldvordering verschaft.

.../...

In de tekst van artikel 2 van het ontwerp dient nader te worden bepaald, dat de inschrijving wordt genomen tot het beloop van het in de akte opgegeven bedrag, tegen overlegging aan de hypotheekbewaarder van de uitgifte of het origineel van die akte, naargelang deze akte authentiek dan wel onderhands is.

Om aan het voorrecht dat hij instelde de nodige openbaarheid te geven, heeft de wetgever immers de regeling gevolgd van de inschrijving op de registers van de hypotheekbewaarder. Hij heeft dus gekozen voor een openbaarheid in de aard van die van de hypotheekwet. Deze openbaarheid nu berust op het beginsel van de specialisatie der door de inschrijving gewaarborgde bedragen. Dit beginsel wettigt de wijziging die voor de tekst van artikel 2 van het ontwerp wordt voorgesteld. Het is immers niet voldoende, dat het bedrag van de schuldvorderingen waarvoor inschrijving wordt gevorderd, voorkomt op de borderellen gevoegd bij de akte die het voorrecht doet ontstaan (artikel 83, 4°, van de hypotheekwet, dat het ontwerp hier toepasselijk verklaart), welke borderellen door de schuldeiser alleen worden opgemaakt; het is bovendien nodig dat de vermeldingen van de borderellen overeenstemmen met die van de akte zelf,aangezien anders de pachter, ingeval er schriftelijke toestemming van de verpachter is voor bepaalde werken, zonder dat het door het voorrecht gewaarborgde bedrag is aangegeven, een inschrijving voor een willekeurig bedrag zou kunnen nemen.

Zo het ontwerp bepaalt, dat de inschrijving slechts voor het in de akte opgegeven bedrag mogelijk is, volgt daaruit dat buiten het geval van machtiging vanwege de rechter, de inschrijving waaruit het voorrecht ontstaat,

.../...

slechts zal kunnen worden verkregen voor een bedrag waarmede de verpachter zijn instemming heeft betuigd, en vervolgens dat, zelfs ingeval de pachter zonder schriftelijke toestemming van de verpachter of zonder machtiging van de rechter werken heeft uitgevoerd en ingeval de verpachter zijn besluit om de werken tegen vergoeding te behouden heeft betekend, de inschrijving krachtens deze betekening eerst mogelijk wordt indien de verpachter zijn instemming hierop betuigt voor het bedrag van de vergoeding of voor de door het voorrecht gewaarborgde som.

Ongeacht de akte op grond waarvan de inschrijving wordt genomen, behalve indien deze akte een authentieke akte is, eist artikel 2 van het ontwerp ook dat de handtekening van de verpachter door de burgemeester of diens gemachtigde wordt gelegaliseerd.

Wil men voorkomen dat de verpachter door een weigering zijn handtekening te laten legaliseren, de inschrijving van het voorrecht verhindert, dan behoort men de legalisatie niet als een eis voor de inschrijving te stellen maar dient men voor te schrijven dat de hypotheekbewaarder bij gebreke van legalisatie toch tot inschrijving is verplicht, maar dan een afschrift van de inschrijving aan de verpachter moet betekenen om deze in de gelegenheid te stellen, indien hij zijn handtekening betwist, bij voorkomend geval een rechtsgeding in te stellen. De hypotheekbewaarder zou deze betekening niet hoeven te verrichten voor een authentieke akte, noch voor een onderhandse akte waarop de gelegaliseerde handtekening van de verpachter voorkomt.

.../...

Om het gevaar voor vergissingen te ondervangen dient het ontwerp voorts te bepalen, dat de inschrijving niet kan worden gevorderd dan indien, afgezien van de in artikel 2 bedoelde akte, ook een document wordt overgelegd waaruit blijkt dat de goederen waarvoor inschrijving wordt gevraagd, in het verpachte goed zijn begrepen. Normaal zal dit document de pacht zijn.

Met inachtneming van bovenstaande opmerkingen stelt de Raad van State voor, artikel 2 van het ontwerp als volgt te lezen :

Artikel 2.-

De inschrijving heeft plaats krachtens de akte die aan de pachter de toelating geeft om gebouwen, werken of beplantingen op het gepachte goed aan te brengen of die hem een titel van schuldvordering uit hoofde van deze gebouwen, werken of beplantingen verleent. Zij wordt tot beloop van het in de akte opgegeven bedrag genomen op overlegging aan de hypotheekbewaarder van de uitgifte of van het origineel van bedoelde akte, naargelang deze authentiek of onderhands is.

Indien de akte niet in de authentieke vorm is opgesteld of niet de door de burgemeester of zijn gemachtigde gelegaliseerde handtekening van de verpachter draagt, betekent de hypotheekbewaarder binnen drie dagen, onder ter post aangetekende omslag, een afschrift van de inschrijving aan de verpachter.

.../...

De inschrijving kan niet worden gevorderd dan indien, afgezien van de in het eerste lid bedoelde akte, een document wordt overgelegd waaruit blijkt dat de goederen waarvoor inschrijving wordt gevraagd , in dit verpachte goed zijn begrepen. Indien dit document niet authentiek is en niet de door de burgemeester of zijn gemachtigde gelegaliseerde handtekening van de verpachter draagt, wordt tewerkgegaan als in het voorgaande lid".

\+

\+ \+

Aan het slot van artikel 3 van het ontwerp dient het woord "toegelaten" te worden geschrapt, want het geval dat de werken zonder enige "toelating" worden uitgevoerd mag niet worden uitgesloten.

La chambre était composée de		De kamer was samengesteld uit	
Messieurs : de Heren :	F. LEPAGE,	conseiller d'Etat, raadsheer van State,	président, voorzitter,
	J. COYETTE, G. VAN BUNNEN,	conseillers d'Etat, raadsheren van State,	
	P. COART-FRESART, P. ANSIAUX,	assesseurs de la section de législation, bijzitters van de afdeling wetgeving,	
	J. CYPRES,	greffier adjoint, adjunct-griffier,	greffier. griffier.

La concordance entre la version française et la version néerlandaise a été vérifiée sous le contrôle de M. VAN BUNNEN.

De overeenstemming tussen de Franse en de Nederlandse tekst werd nagezien onder toezicht van de H. VAN BUNNEN.

LE GREFFIER - DE GRIFFIER,
(s.) J.CYPRES.

LE PRESIDENT - DE VOORZITTER,
(s.) F.LEPAGE.