

HYPOTHEQUES

RÉGIME HYPOTHECAIRE

15 MAI 1922 — DÉCRET.

Régime hypothécaire.

(*B.O.*, 1922, p. 485).

Rendu exécutoire au Rwanda par O.R.U. n° 8 du 8 mars 1927 (*B.O.R.U.*, 1927, p. 264).

Modifié par Décret du 28 mars 1949 (*B.O.*, 1949, p. 831), rendu exécutoire par O.R.U. n° 42/128 du 27 août 1949 (*B.O.R.U.*, 1949, p. 468).

INDEX

Annotations, 74.
Attestations, 56.
Baux, 29.
Cession de créance, 37.
Chemins de fer, 6, 77.
Clause d'approbation, 17.
Conservation de l'immeuble, 8.
Copropriété, 20, 24, 28.
Election de domicile, 53.
Emphytéose, 6.
Etat, 8.
Excédent, 4.
Expropriation, 48.
Extinction, 47.
Frais de justice, 3.
Fruits, 26.
Gage des créances, 1.
Hypothèque, 5.
— conditionnelle, 7.
— constitution, 19.
— conventionnelle, 11.
— légale, 8, 10.
— validité, 12.
Immeubles par incorporation, 20, 24, 28.
— contigus, 25.
Impôts, 8, 10.
Inscription, 52.
— effets, 58.
— forme, 74.
Légalsation, 71.
Mue, 6, 76.
Monnaie, 13.

Obligations au porteur, 67.
Opposition, 28, 50, 72.
Péremption, 47, 59.
Perte de l'immeuble, 2, 30, 34, 47.
Privilège, 2, 4.
Procureur du Roi, 78.
Purge, 47, 49.
Radiation, 47, 61.
Rang, 22, 23.
Recours, 75.
Réduction, 61.
Renonciation, 47.
Renouvellement, 59.
Saisie-arrêt, 38, 48.
Subrogation, 2.
Superficie, 6.
Tiers détenteur, 31.
Transmission, 37.
Trésor (Hypothèque), 8, 10.
Usufruit, 6.
Vente volontaire, 16, 49.
— hypothèque tacite, 18.
Voie parée, 16, 26, 48, 51.

CHAPITRE PREMIER.

DISPOSITIONS GÉNÉRALES.

1. — Tous les biens du débiteur, présents et à venir, sont le gage commun de ses créanciers et le prix s'en distribue entre eux par contribution, à moins qu'il n'y ait entre les créanciers des causes légales de préférence.

2. — Toute indemnité quelconque due au propriétaire à raison de la perte ou de la détérioration d'un immeuble hypothéqué ou d'un bien mobilier grevé de privilège, est subrogée de plein droit au bien grevé.

Néanmoins, la validité du paiement fait de bonne foi au propriétaire plus de deux mois après la date du sinistre ou du fait dommageable ne peut être contestée par les créanciers privilégiés ni par les titulaires d'une hypothèque légale non inscrite.

Vaut opposition, toute déclaration, en quelle forme qu'elle soit faite, par laquelle le

créancier intéressé fait connaître l'existence de son droit au débiteur de l'indemnité.

Si, aux termes de la police d'assurance d'un bien meuble ou immeuble, l'indemnité peut ou doit être affectée à la reconstitution de la chose assurée, l'assureur se libère en tout cas par le paiement fait au propriétaire ou à son mandataire, mais il est tenu de surveiller le emploi et est responsable de son utilité vis-à-vis des créanciers privilégiés ou hypothécaires; ceux-ci peuvent intervenir si leurs droits sont mis en péril.

3. — Les frais de justice faits par l'un des créanciers en vue de la réalisation de biens meubles ou immeubles lui sont remboursés par préférence à tout autre créancier colloqué sur le produit de la vente.

4. — Lorsque le prix d'un immeuble n'a pas été absorbé par les créances hypothécaires dont l'immeuble était grevé, l'excédent est affecté de préférence au paiement des créances privilégiées sur la généralité des meubles.

CHAPITRE II.

DES HYPOTHEQUES.

SECTION PREMIERE.

Dispositions générales.

5. — L'hypothèque est un droit réel sur un bien immobilier affecté à l'acquittement d'une obligation.

Chaque partie de l'immeuble répond de la totalité de la dette et chaque partie de la créance est garantie par la totalité de l'immeuble.

6. (*D. du 28.3.1949*). — Sont seuls susceptibles d'hypothèque:

1° les immeubles par leur nature et les immeubles par incorporation, s'ils sont dans le commerce;

2° l'usufruit des mêmes immeubles;

3° les droits d'emphytéose;

4° les droits de superficie;

5° les concessions minières;

6° les concessions de chemin de fer.

Dans ces deux derniers cas, l'autorisation du Ministre [des Colonies] est requise. Il en détermine les conditions.

7. — La créance garantie par une hypothèque peut être actuelle, conditionnelle ou même éventuelle dans le cas prévu par les articles 67 et suivants.

SECTION 2.

Des hypothèques légales.

8. — Les hypothèques légales sont celles exprimées ci-après et s'exercent dans l'ordre suivant :

1^o l'hypothèque pour le recouvrement des frais faits en vue de la conservation d'un immeuble qui se trouvait exposé à un danger imminent de destruction totale ou partielle;

2^o l'hypothèque garantissant les créances de la Colonie ou des pouvoirs publics de la Colonie, du chef des impôts qui lui sont dus.

9. — L'hypothèque prévue sous le 1^o de l'article précédent garantit le remboursement des frais qui devaient apparaître comme utiles au moment où ils ont été faits.

Elle prime même les hypothèques inscrites antérieurement.

Elle ne peut être opposée aux tiers acquéreurs de l'immeuble, ni aux créanciers hypothécaires de bonne foi, dont les droits sont nés postérieurement à la première intervention du sauveteur que si, antérieurement à la naissance de leur droit, l'hypothèque a été inscrite.

L'inscription doit être prise, sous peine de déchéance, dans les quatre mois qui suivent la première intervention du sauveteur.

10. — La Colonie peut faire inscrire l'hypothèque du Trésor sur les certificats de tous les immeubles du contribuable inscrits au livre d'enregistrement.

La Colonie est déchue de ce droit si elle ne l'exerce au plus tard le 31 décembre de l'année suivant celle au cours de laquelle l'impôt est devenu exigible.

L'hypothèque du Trésor est, jusqu'à la même date, opposable sans inscription aux créanciers chirographaires du contribuable; elle leur est opposable même après cette date, pourvu qu'antérieurement, la Colonie ait fait inscrire son hypothèque ou ait intenté des poursuites en recouvrement de l'impôt.

Pour la contribution foncière de l'année courante, l'hypothèque du Trésor est opposable à tout acquéreur de l'immeuble et prime toute hypothèque conventionnelle, même inscrite antérieurement sur le même certificat.

Si c'est à un pouvoir public de la Colonie que l'impôt est dû, l'hypothèque légale qui en garantit le paiement est soumise aux mêmes règles.

SECTION 3.

Des hypothèques conventionnelles

11. — En dehors des cas où la loi crée une hypothèque légale ou impose l'obligation de fournir des sûretés réelles en garantie d'une dette, l'hypothèque ne peut être établie que par contrat exprès ou conformément à l'article 18.

12. — Il n'y a contrat d'hypothèque valable

1^o si celui qui s'engage à la constituer est actuellement propriétaire de l'immeuble ou titulaire du droit à grever ou s'il a un droit actuel à le devenir, et s'il a capacité d'aliéner;

2^o si l'engagement du constituant résulte d'un acte authentique ou est constaté par un jugement passé en force de chose jugée;

3^o si l'acte constitutif contient l'indication :

a) de la créance pour la sûreté de laquelle l'hypothèque est consentie;

b) de la somme pour laquelle l'hypothèque est consentie, conformément aux dispositions de l'article 13;

c) de l'immeuble ou du droit immobilier à grever;

d) du constituant, du créancier et du débiteur.

13. — L'indication de la somme pour laquelle l'hypothèque est consentie doit être faite en monnaie belge ou congolaise.

Si le montant de la créance est variable, les parties doivent indiquer une somme fixe, représentant le maximum de la garantie immobilière.

Lorsque la créance n'a pas pour objet une obligation de somme, les parties doivent l'évaluer en prévision de sa transformation en dommages-intérêts.

14. — L'indication des parties et de l'immeuble doit être telle qu'il soit possible de les identifier.

15. — La clause portant que la créance hypothécaire est à ordre, est valable, même si la créance est de nature civile.

Toutefois, pour les créances de cette nature, la clause n'aura d'effet qu'en faveur des titres d'un import en principal de vingt-cinq mille francs au moins.

16. — Est valable également la clause portant que, à défaut d'exécution des engagements pris envers lui, le créancier hypothécaire aura le droit, s'il est premier inscrit, de faire vendre l'immeuble, dans la forme des ventes volontaires.

Les formalités et conditions de la voie parée sont réglées par *arrêté royal*, jusqu'à ce qu'il en soit autrement disposé.

17. — Est nulle, toute clause qui autoriserait le créancier à s'approprier l'immeuble à défaut de paiement.

18. — Sauf stipulation contraire, tout contrat de vente, d'échange, de donation et tout partage d'immeuble, est réputé contenir l'accord des parties pour constituer sur l'immeuble une hypothèque en garantie des obligations qui ont été évaluées dans le contrat.

Ce contrat tacite d'hypothèque est soumis quant à sa validité, à toutes les conditions exigées pour les constitutions expresses.

CHAPITRE III

DE LA CONSTITUTION DE L'HYPOTHEQUE.

19. — Sous réserve des dispositions des articles 9 et 10, nulle hypothèque n'existe si elle n'est inscrite au livre d'enregistrement, sur le certificat de l'immeuble ou du droit immobilier qu'elle greve.

20. (D. du 28.3.1949). — Si l'hypothèque est restreinte à une partie de l'immeuble, elle ne peut être inscrite qu'après l'établissement d'un

certificat d'enregistrement dont l'objet est limité à cette partie.

21. — L'hypothèque qui n'a pas été inscrite du vivant du constituant peut l'être pendant quatre mois à partir de la date de l'ouverture de la succession.

Toutefois, le créancier est forcé de son droit de prendre inscription, dès le moment où l'immeuble a été aliéné par l'héritier ou le légataire au nom duquel la propriété avait été légalement transférée.

22. — Sous réserve des dispositions des articles 9, 10, 23 et 25, le rang des hypothèques se détermine d'après l'ordre des inscriptions faites au certificat d'enregistrement.

Il en est ainsi, même de l'hypothèque constituée pour sûreté d'une créance éventuelle ou d'un montant sujet à variation et nonobstant toutes les fluctuations de la créance.

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

23. — Par exception à l'article 22 et à condition qu'elle ait été inscrite dans les trois jours de la mutation de l'immeuble, l'hypothèque prévue par l'article 18 prime les hypothèques dont l'acquéreur a grevé l'immeuble, même si elles sont antérieures dans l'ordre des inscriptions et est opposable aux tiers acquéreurs.

CHAPITRE IV.

DES EFFETS DES HYPOTHEQUES SUR LES IMMEUBLES.

SECTION PREMIERE.

Effets généraux.

24. (D. du 28.3.1949). — L'hypothèque s'étend aux immeubles par destination ainsi qu'aux améliorations survenues à l'immeuble grevé.

Elle s'étend aussi aux immeubles par incorporation dans la mesure où ils appartiennent au propriétaire du bien auquel ils sont incorporés, sous réserve toutefois de ce qui est prévu à l'article 20.

25. — L'hypothèque s'étend également aux immeubles contigus que le propriétaire joindrait à l'immeuble grevé pour constituer, avec celui-ci, un immeuble unique, inscrit comme tel dans les livres d'enregistrement.

Si les immeubles à joindre sont eux-mêmes grevés d'hypothèque, le propriétaire n'est admis à en constituer un immeuble unique que si tous les immeubles sont grevés au profit d'un seul créancier ou si les divers créanciers inscrits y consentent et ont réglé le rang de leurs hypothèques. Dans ce cas, elles s'étendent toutes à l'immeuble unique.

L'accord des créanciers doit être constaté par un acte authentique.

26. — L'hypothèque s'étend aux fruits perçus ou aux loyers et fermages échus depuis la saisie ou, si la vente est opérée, en vertu de la clause de voie parée, depuis l'ordonnance du juge nommant le notaire chargé d'y procéder.

Toutefois, les quittances anticipatives ou les cessions de loyers ou de fermages à échoir après la saisie ou le commencement, sont opposables au créancier hypothécaire, à concurrence de

trois années de loyer ou de fermage au maximum.

27. — Le créancier hypothécaire dont la créance est inscrite comme produisant des intérêts ou des arrérages a droit d'être colloqué pour ces intérêts et ces arrérages, au même rang que pour son capital, mais pour trois années seulement, sans préjudice des inscriptions particulières à prendre, portant hypothèque à compter de leur date, pour les autres intérêts ou arrérages.

28. (D. du 28.3.1949). — Tout créancier ayant hypothèque sur un immeuble peut saisir les accessoires devenus immeubles par destination, lorsqu'ils ont été déplacés sans leur consentement, et il conserve sur eux son hypothèque pourvu qu'il en ait fait la revendication dans le délai de trente jours depuis leur déplacement. Il a le même droit quant aux accessoires devenus immeubles par incorporation, dans la mesure où son hypothèque s'étend à ces immeubles.

Si, dans ce délai, aucune revendication n'a été introduite, tout créancier ayant hypothèque sur l'immeuble, peut faire valoir ses droits sur le prix non payé des choses déplacées, sa créance devenant exigible à concurrence dudit prix.

En cas de concurrence entre plusieurs créanciers opposants, le prix leur est versé suivant leur rang.

Vaut opposition au paiement du prix entre les mains de l'aliénateur, toute déclaration, en quelque forme qu'elle soit faite, par laquelle le créancier fait connaître, à l'acquéreur, ses prétentions sur le prix.

29. — Les baux contractés de bonne foi, après la naissance de l'hypothèque, sont respectés.

Toutefois, s'ils sont faits pour un terme qui excède neuf ans, ils ne sont obligatoires, même s'ils ont été rendus publics par l'inscription, que pour le temps qui reste à courir pour la période de neuf ans en cours.

30. — Si les immeubles grevés d'une hypothèque conventionnelle périssent ou éprouvent de telles dégradations qu'ils deviennent insuffisants pour la sûreté du créancier, celui-ci a le droit de demander, au débiteur, un supplément d'hypothèque, à défaut duquel la créance est immédiatement exigible.

SECTION 2.

Effets spéciaux à l'égard du tiers détenteur.

31. — Les créanciers ayant hypothèque sur un immeuble le suivent, en quelques mains qu'il passe, pour être colloqués et payés, suivant l'ordre de leurs créances ou inscriptions.

32. — Le tiers détenteur jouit des termes et délais accordés au débiteur.

33. — Faute par le tiers détenteur de payer les intérêts et capitaux exigibles garantis, à quelque somme qu'ils puissent monter, tout créancier hypothécaire a droit de faire vendre l'immeuble grevé, deux mois après le commandement fait au débiteur et sommation faite au tiers détenteur de payer la dette exigible.

34. — Les détériorations qui procèdent du fait ou de la négligence du tiers détenteur, au préjudice des créanciers hypothécaires, donnent lieu, contre lui, à une action en indemnité.

Le tiers détenteur ne peut répéter les impenses et améliorations que jusqu'à concurrence de la plus-value.

35. — Les servitudes et droits réels que le tiers détenteur avait sur l'immeuble avant sa possession, renaissent après l'adjudication faite sur lui.

36. — Le tiers détenteur qui a payé la dette hypothécaire ou subi l'expropriation de l'immeuble, a son recours, tel que de droit, contre le débiteur principal.

CHAPITRE V.

DE LA TRANSMISSION DES CRÉANCES HYPOTHÉCAIRES.

37. — La signification du transport faite au débiteur et l'acceptation du transport faite par le débiteur dans un acte authentique ne saisissent pas le cessionnaire d'une créance hypothécaire à l'égard des tiers.

Nulle transmission entre vifs, dation en gage et cession d'antériorité d'une créance hypothécaire ne peut être opposée aux tiers, à défaut d'acte authentique ou de jugement passé en force de chose jugée et à défaut d'inscription sur le certificat inscrit au livre d'enregistrement.

Néanmoins, la transmission ou la dation en gage d'une créance hypothécaire n'est opposable au débiteur que du jour où il reçoit signification d'un certificat du conservateur des titres fonciers constatant le transfert ou la dation en gage.

38. — La saisie-arrest d'une créance hypothécaire ne peut être opposée aux tiers, si cette saisie n'a fait l'objet d'une inscription sur le certificat inscrit au livre d'enregistrement.

39. — Par dérogation à l'article 37, la cession et la dation en gage de créances hypothécaires, revêtues de la clause à ordre, s'opèrent par l'endossement, daté (lieu et jour) et signé, par personne dénommée.

Il est loisible, à tout cessionnaire, de notifier la cession au conservateur des titres fonciers, avec élection de domicile. A compter de cette notification, aucune procédure intéressant l'immeuble ne peut être suivie sans que le cessionnaire déclaré y soit appelé.

40. — Les effets de la cession de créances de nature civile, transmissibles par endossement, sont réglés par le droit civil.

Toutefois, le débiteur d'une semblable créance ne peut opposer, au dernier cessionnaire, que les exceptions qui, d'après le droit commercial belge, sont opposables au porteur d'une lettre de change ou d'un billet à ordre.

41. — Si, par suite de quelque remboursement partiel mentionné sur le titre, l'import en principal d'une créance de nature civile, transmissible par endossement, descend en dessous du minimum fixé par l'article 15, alinéa 2, les dispositions de l'article 39 et de l'article 40, alinéa 2, cessent d'être applicables.

En cas de cession ou de dation en gage ultérieure, le conservateur des titres fonciers, n'effectue l'inscription prévue à l'alinéa 2 de l'article 37, qu'après s'être fait représenter le titre et s'être assuré que le cédant ou le donneur en gage en a été saisi par une succession ininterrompue d'endossements.

42. — Les porteurs des effets créés ou négociés en vertu d'une ouverture de crédit, bénéfi-

cient de l'hypothèque jusqu'à concurrence du solde final du compte.

Le créancier, nonobstant la négociation des effets, conserve, vis-à-vis des tiers, le droit de disposer de l'hypothèque. Toutefois, le porteur de ces titres peut, par une opposition signifiée au conservateur et au créancier, suspendre les effets des actes de mainlevée ou autres, qui porteraient atteinte à son droit.

L'opposition doit contenir élection de domicile dans un chef-lieu d'un des territoires du district, dans lequel la conservation des titres fonciers est établie.

L'opposition n'aura d'effet que pendant deux ans, si elle n'est pas renouvelée; il pourra en être donné mainlevée par simple exploit.

43. — Toute personne contre laquelle existe une inscription hypothécaire prise pour sûreté d'une créance liquide et certaine peut, même avant l'échéance de la dette, être assignée par tout cessionnaire de cette créance, devant le tribunal de première instance de son domicile, à l'effet de déclarer si la dette existe et, au cas où elle serait éteinte partiellement, de déclarer la somme dont elle est encore redevable.

Le débiteur fait sa déclaration dans les formes prévues à l'article 81 de l'ordonnance du 14 mai 1886 et y joint les pièces justificatives de la libération totale ou partielle, le tout sous peine d'être, sur une nouvelle assignation, déclaré débiteur pur et simple.

44. — En cas de décès du créancier hypothécaire, est considéré comme lui ayant succédé dans ses droits sur la créance, l'héritier ou le légataire au nom duquel le transfert de la créance est opéré par une inscription portée sur le certificat inscrit au livre d'enregistrement.

Si, au jour de l'échéance, le transfert n'est pas opéré, le débiteur peut se libérer par le dépôt de ce qu'il doit, dans les caisses de la Colonie, sans formalité préalable.

45. — Dans le cas de l'article précédent, le transfert de la créance ne peut être opéré qu'en vertu d'une ordonnance du juge du tribunal de première instance de la situation de l'immeuble.

L'ordonnance n'est rendue que sous les conditions, après les délais et dans les formes prévues par l'article 50 du décret du 6 février 1920, pour les mutations immobilières.

46. — Lorsqu'il existe deux ou plusieurs héritiers ou légataires, le juge ordonne que la créance sera transférée au nom de tous indistinctement, à moins que les parties ne soient d'accord sur le partage qui doit en être fait.

Cet accord doit être formulé en présence du juge ou être constaté dans un acte authentique.

L'ordonnance précise la part qui revient à chacun des héritiers ou légataires dans la créance primitive.

CHAPITRE VI.

DE L'EXTINCTION DES HYPOTHÈQUES

47. — Les hypothèques s'éteignent:

1° par l'extinction de l'obligation principale.

2° par la renonciation du créancier à son hypothèque.

La renonciation ne peut être faite que par celui qui a la capacité d'aliéner les immeubles.

3° par la perte totale de l'immeuble grevé, sauf l'application de l'article 2.

4° par les causes déterminées par l'article 48,

5° par la procédure de purge prévue par l'article 49;

6° par la péremption de l'inscription prévue par l'article 59.

48. — En cas de vente d'un immeuble sur saisie, ou en vertu de la clause de voie parée, comme aussi en cas d'expropriation pour cause d'utilité publique, les hypothèques sont reportées sur le prix.

Le prix et la valeur des charges sont consignés, dans le mois du transfert, en mains du conservateur des titres fonciers; celui-ci notifie aux créanciers inscrits l'existence et les conditions du dépôt et leur transmet, en même temps la liste des créances hypothécaires.

Si, dans les trois mois de cette notification, le conservateur n'a reçu aucune opposition de la part des créanciers, il raye d'office, du nouveau certificat, les inscriptions en cause.

49. — En cas de vente volontaire, d'échange ou de donation, le conservateur raye d'office les inscriptions:

1° si, dans l'année du transfert, le nouveau propriétaire consigne le prix ou la valeur de l'immeuble en mains du conservateur des titres fonciers et requiert celui-ci de notifier à tous les créanciers inscrits, l'existence du dépôt et de joindre à la notification copie de l'acte qui a servi de base au transfert, ainsi qu'un extrait du certificat inscrit au livre d'enregistrement;

2° si, dans les quatre mois de cette notification, aucun des créanciers hypothécaires n'a requis le conservateur des titres fonciers de mettre l'immeuble aux enchères et adjudications publiques.

50. — Les notifications et oppositions prévues aux articles 48 et 49 sont faites par exploit.

51. — Si, dans le cas de l'article 49, un créancier requiert la mise de l'immeuble aux enchères et adjudications publiques, le conservateur des titres fonciers arrête, dans le mois, le cahier des charges et fait procéder à la vente dans les trois mois.

S'il n'est pas offert un prix supérieur à celui trouvé insuffisant, l'immeuble n'est pas adjugé; les frais des formalités sont à charge de celui qui les a provoqués et il est procédé comme si, dans le délai prévu au 2° de l'article 49, aucun créancier n'avait requis la vente.

CHAPITRE VII.

DES INSCRIPTIONS ET DE LEURS EFFETS

SECTION PREMIERE.

Des inscriptions.

52. — Le conservateur des titres fonciers procède à l'inscription de l'hypothèque prévue à l'article 8, 1°, sur la production d'une déclaration du créancier affirmant, sous serment, l'existence de sa créance.

Il procède à l'inscription de l'hypothèque prévue à l'article 8, 2°, sur la production, par le fonctionnaire à ce qualifié par la législation fiscale, d'un extrait certifié conforme, du rôle des impôts pour lesquels inscription est prise, ou d'une attestation de ce que l'impôt réclame est dû.

Il procède à l'inscription de l'hypothèque prévue par les articles 12 et 18 sur la production de la minute ou d'une expédition de la convention qui sert de base à ces inscriptions, à moins

que le conservateur ne soit lui-même dépositaire de la minute, et en tout cas, sur production d'une copie certifiée conforme de cette convention. Pour l'inscription constitutive de l'hypothèque, le créancier indique, d'une façon précise, au bas de la copie certifiée conforme de la convention, les sommes pour lesquelles l'inscription est demandée.

L'inscription constitutive de l'hypothèque est, de plus, subordonnée à la présentation de l'exemplaire du certificat d'enregistrement délivré au propriétaire de l'immeuble grevé.

Cette inscription est portée tant sur le certificat délivré au propriétaire que sur celui inscrit au livre d'enregistrement.

Il procède à l'inscription prévue aux articles 38, 44 et 46, sur la production de la copie de l'exploit de saisie ou d'une expédition de l'ordonnance du magistrat.

Toute demande d'inscription d'hypothèque est faite par écrit ou actée par le conservateur, sauf dans le cas prévu par l'article 23 où le conservateur procède d'office à l'inscription.

53. — Tout créancier hypothécaire est tenu de faire élection de domicile au chef-lieu d'un des territoires du district dans lequel la conservation des titres fonciers est établie, à défaut de quoi toutes les significations et notifications relatives à l'inscription pourront être faites au procureur du Roi.

Il est loisible, à celui au profit duquel une inscription existe ou à son représentant, de changer le domicile par lui élu, à charge d'en indiquer un autre au chef-lieu d'un des territoires du district dans lequel la conservation des titres fonciers est établie.

Cette élection de domicile ou le changement de domicile peuvent être faits, soit dans l'acte qui sert de base à l'inscription du droit du créancier, soit dans un acte authentique séparé, soit par une déclaration signée devant le conservateur des titres fonciers.

Le conservateur des titres fonciers fait annotation du domicile élu sur le certificat inscrit au livre d'enregistrement.

54. — Les inscriptions prévues par les articles 9 et 10 mentionnent la cause et le montant des sommes garanties; celle prévue par l'article 9 mentionne, en outre, les nom, prénoms, profession et domicile réel du créancier.

55. — L'inscription des hypothèques prévues par les articles 12 et 18 et les inscriptions prévues par les articles 37, 38, 44 et 46 comprennent:

1° la date de l'acte en vertu duquel l'inscription a lieu;

2° la nature de l'acte, la désignation du magistrat, de l'officier public ou ministériel dont il émane;

3° les nom, prénoms, profession et domicile des parties;

4° s'il s'agit des hypothèques prévues par les articles 12 et 18, la nature de la convention et ses éléments principaux, ainsi que, le cas échéant, les clauses prévues par les articles 15 et 16, les modalités de l'obligation et la stipulation d'intérêts.

56. — Après avoir opéré l'inscription, le conservateur délivre au requérant une attestation constatant qu'elle a été faite.

Cette attestation mentionne la date à laquelle l'inscription a été effectuée ainsi que le certificat sur lequel elle a été portée.

Lorsque l'inscription a lieu sur production d'une convention, d'une décision de justice ou d'un exploit, l'attestation est mise au pied de la minute ou de l'expédition de l'acte authentique présenté au conservateur.

La minute ou l'expédition est restituée au requérant, la copie certifiée reste déposée au bureau.

Toutefois, dans le cas d'une inscription prise en vertu d'un contrat tacite d'hypothèque présenté par l'acquéreur, le conservateur adresse à l'aliénateur l'attestation de ce que l'inscription a été faite.

57. — Les frais de l'inscription de l'hypothèque sont à charge du débiteur, s'il n'y a stipulation contraire. L'avance en est faite par le requérant.

SECTION 2.

Des effets de l'inscription.

58. — L'inscription d'une hypothèque ne prouve pas l'existence de la créance garantie et n'en couvre pas les vices.

Pareillement, l'inscription relative à la transmission de la créance ne couvre pas les vices de l'acte en vertu duquel cette transmission a lieu.

59. — L'inscription conserve l'hypothèque pendant quinze années. Elle cesse de produire ses effets si, avant l'expiration de ce délai, le conservateur n'a, à la réquisition du créancier, mentionné sur le certificat inscrit au livre d'enregistrement que l'inscription est renouvelée.

Cette mention vaut renouvellement.

Toute inscription renouvelée après l'expiration du délai de quinze ans ne vaut que comme inscription première.

Le renouvellement d'une inscription première ne peut être effectué si, depuis la péremption de cette inscription, l'immeuble a été inscrit au nom d'un autre propriétaire.

60. — L'omission dans l'inscription de l'une ou de plusieurs des énonciations requises par le présent chapitre, n'entraînera la nullité de l'inscription que s'il ne peut y être suppléé par les autres énonciations du certificat inscrit au livre d'enregistrement.

La nullité ne peut être invoquée que par des tiers auxquels l'omission a porté préjudice.

CHAPITRE VIII.

DE LA RADIATION ET DE LA RÉDUCTION DES INSCRIPTIONS

61. — Les inscriptions sont rayées totalement ou partiellement du consentement du créancier ayant capacité à cet effet, ou en vertu d'un jugement passé en force de chose jugée ou déclare expressément exécutoire nonobstant opposition ou appel.

La radiation est mentionnée sur le certificat inscrit au livre d'enregistrement.

62. — Ceux qui requièrent la radiation ou la réduction doivent déposer au bureau du conservateur l'expédition de l'acte authentique ou de l'acte en brevet portant consentement, un extrait littéral suffit, lorsqu'il y est déclaré, par le

notaire qui l'a délivré, que l'acte ne contient ni conditions ni réserves.

Toutefois, lorsque la créance est à ordre, le consentement peut être donné par acte sous seing privé par le dernier cessionnaire, après que le conservateur des titres fonciers s'est assuré que le signataire en a été saisi par une succession ininterrompue d'endossements.

Le titre à ordre est joint à l'acte de mainlevée pour rester déposé à la conservation des titres fonciers. Le conservateur adresse au débiteur de la créance un récépissé du dépôt.

63. — Sauf volonté expresse contraire, le consentement du créancier à la radiation totale ou partielle de l'inscription d'une hypothèque n'emporte pas la renonciation au droit en vertu duquel elle a été effectuée.

64. — La radiation en vertu d'un jugement a lieu sur la production de l'expédition du jugement s'il est passé en force de chose jugée.

65. — La radiation doit être ordonnée par les tribunaux lorsque l'inscription a été faite sans être fondée ni sur la loi, ni sur un titre, lorsque le droit d'hypothèque est éteint ou lorsque la créance garantie est nulle ou éteinte.

66. — Les actions auxquelles les inscriptions donnent lieu contre les créanciers sont intentées par exploit fait à leur personne ou au dernier des domiciles élus sur le certificat inscrit au livre d'enregistrement, et ce nonobstant le décès, soit des créanciers, soit de ceux chez lesquels ils ont fait élection de domicile.

CHAPITRE IX.

DES OBLIGATIONS AU PORTEUR GARANTIES PAR UNE HYPOTHÈQUE.

67. — Les sociétés civiles ou commerciales à responsabilité limitée, constituées sous l'empire de la loi congolaise, peuvent établir une hypothèque pour sûreté d'un emprunt réalisé ou à réaliser sous forme d'obligations au porteur.

A cette fin, la société fait constater toutes les conditions de l'emprunt dans les formes énoncées à l'article 12. La désignation du créancier est remplacée par celle des titres représentatifs de la créance garantie.

L'inscription est faite dans la forme ordinaire au profit de la masse des obligataires ou des futurs obligataires. Toutefois, les dispositions relatives à l'élection de domicile ne sont pas applicables.

Une notice détaillant les conditions de l'émission et un extrait du certificat d'enregistrement du bien grevé, délivré après l'inscription de l'hypothèque, sont publiés dans les annexes du *Bulletin officiel*.

L'hypothèque prend rang à la date de l'inscription, sans égard à l'époque de l'émission des obligations.

L'inscription doit être renouvelée à la diligence et sous la responsabilité des administrateurs, dix-huit mois avant l'expiration du délai fixé par l'article 59. À défaut de renouvellement par la société, tout obligataire a le droit de renouveler l'inscription, mais est tenu d'élire un domicile conformément à l'article 53.

Les obligations hypothécaires portent l'indication de l'acte constitutif d'hypothèque et mentionnent la date de l'inscription, le rang de l'hypothèque et la disposition de l'alinéa premier de l'article 68.

68. — La société débitrice d'obligations hypothécaires appelées au remboursement total ou partiel et dont le porteur ne s'est pas présenté dans l'année qui suit la date fixée pour le paiement, est autorisée à consigner les sommes dues dans les caisses de la Colonie.

Le juge du tribunal de première instance dans le ressort duquel se trouve le siège de la société désigne, à la requête de celle-ci, un représentant des obligataires.

L'inscription est rayée ou réduite du consentement du représentant des obligataires, contre lequel est poursuivie, le cas échéant, la demande en radiation ou en réduction.

Si la société, après avoir fait inscrire l'hypothèque renonce à réaliser l'emprunt, la radiation a lieu en vertu d'une ordonnance du juge du tribunal de première instance du siège de la société. La requête de la société tendant à radiation est accompagnée d'une déclaration en forme authentique des représentants de la société attestant qu'aucune obligation n'a été émise. L'ordonnance n'est rendue que quatre mois après que la requête a été publiée dans un ou plusieurs journaux de la Colonie, de la métropole ou de l'étranger, à désigner par le juge.

69. — A la demande du plus diligent des intéressés, il est nommé par le juge du tribunal de première instance dans le ressort duquel se trouve le siège de la société, et celle-ci entendue, un curateur chargé de représenter la masse des obligataires. La nomination est publiée au *Bulletin officiel*.

Le curateur décide des actes conservatoires à faire dans l'intérêt commun des obligataires.

Il représente la masse dans les procédures tendant à la purge et à l'expropriation.

Le curateur est tenu de consigner, dans les huit jours de la recette, dans les caisses de la Colonie, les sommes qui lui sont payées à la suite de ces procédures.

Les sommes versées dans les caisses de la Colonie, pour le compte des obligataires pourront être retirées sur mandats nominatifs ou au porteur émis par le curateur et visés par le juge du tribunal de première instance. Le paiement des mandats nominatifs aura lieu sur l'acquit des bénéficiaires; les mandats au porteur seront payés après avoir été acquittés par le curateur.

Aucun mandat ne sera délivré par le curateur que sur représentation de l'obligation. Le curateur mentionnera sur l'obligation la somme mandatée par lui.

70. — L'hypothèque grevant un bien situé dans la Colonie et garantissant les obligations au porteur émises par une société, constituée sous l'empire d'une loi autre que la loi congolaise, est établie et son inscription est faite, publiée, réduite ou rayée dans les formes prévues par le présent décret.

Si la loi sous l'empire de laquelle la société est constituée prévoit la tenue d'assemblées d'obligataires, le conservateur des titres fonciers ne procède à l'inscription de l'hypothèque, à la radiation ou à la réduction de l'inscription, en vertu de décisions de ces assemblées, que s'il y est autorisé par le Ministre [des Colonies] ou par son délégué.

CHAPITRE X.

DISPOSITIONS PARTICULIÈRES.

71. — La convention constitutive ou transmissive de l'hypothèque ou l'acte portant consentement à radiation, passé hors de la Colonie, ne peuvent avoir d'effet au Congo que si l'authenticité de l'acte est constatée par la légalisation de l'autorité compétente.

72. — Le conservateur ne procède aux inscriptions ou radiations que si les énonciations du folio du livre d'enregistrement qui se rapportent à l'immeuble n'y font pas obstacle.

73. — Le conservateur des titres fonciers, chaque fois qu'il entre en possession du certificat d'enregistrement délivré au propriétaire, porte sur ce certificat, les inscriptions qui ne figurent qu'au certificat inscrit au livre d'enregistrement.

Il est également tenu, à toute époque, d'attester, sur le certificat d'enregistrement délivré au propriétaire, et à la requête de celui-ci, la conformité de ce certificat, avec le certificat inscrit au livre d'enregistrement.

Cette attestation est datée et signée par le conservateur.

74. — La forme des inscriptions et des radiations et de toute autre mention ou annotation à porter sur les certificats ainsi que celle de l'extrait visé par l'article 67, alinéa 4, sont réglées par arrêté royal.

75. — L'article 61 du décret du 6 février 1920 est applicable aux décisions du conservateur qui refuse de procéder à une inscription, à la radiation ou à la réduction d'une hypothèque.

76. — [En ce qui concerne les hypothèques sur les concessions minières au Katanga, le directeur du service des mines du Comité spécial remplit toutes les fonctions attribuées au conservateur des titres fonciers par le présent décret.

Un arrêté ministériel règle les attributions reconnues en cette matière au directeur du service des mines du Comité spécial.]

77. — [Il n'est pas dérogé par le présent décret aux décrets du 25 août 1894 et du 30 novembre 1896 concernant le chemin de fer de Matadi au Stanley-Pool.]

78. — Le gouverneur général désigne auprès de chaque conservation des titres fonciers un magistrat chargé de l'examen des questions juridiques que peut soulever l'exécution des lois sur le régime foncier.