



Jersey

LOI (1904) (AMENDEMENT No. 2) SUR LA PROPRIÉTÉ FONCIÈRE

Official Consolidated Version

This is an official version of consolidated legislation compiled and issued under the authority of the Legislation (Jersey) Law 2021.

Showing the law from 1 January 2019 to Current



Jersey

LOI (1904) (AMENDEMENT No. 2) SUR LA PROPRIÉTÉ FONCIÈRE

Contents

Article

1	3
2	3
3	4
4	4
5	4
6	4
7	5
8	5
10	5
11	6
12	6
13	6
14	7
15	7
16	7
17	7
18	8
19	8

ENDNOTES 9

Table of Legislation History.....	9
Table of Renumbered Provisions	9
Table of Endnote References	9



Jersey

LOI (1904) (AMENDEMENT No. 2) SUR LA PROPRIETE FONCIERE

LOI amendant la Loi (1880) sur la Propriété Foncière

Commencement [[see endnotes](#)]

CONSIDÉRANT que l'expérience a démontré que la Loi sur la Propriété Foncière passée par les États le 18^e jour de juillet 1879 et confirmée par Ordre de Sa Très Excellente Majesté en Conseil en date de l'an 1880, le 26^e jour de février, est si dispendieuse dans son application en ce qui regarde la réalisation des biens d'un débiteur en faillite que le créancier en est sérieusement préjudicié;

Considérant de plus qu'il est nécessaire d'apporter quelques changements et modifications à ladite Loi;

Les Etats, moyennant la sanction de Sa Très Excellente Majesté en Conseil, ont résolu d'adopter le Règlement suivant pour avoir force de loi –

1

Les chapitres de ladite Loi (1880) sur la Propriété Foncière intitulés “De la Liquidation” et “De la Distribution”, et qui comprennent les Articles 55 à 90 de ladite Loi, sont et demeurent abrogés à partir du jour de la promulgation de cette Loi.

2

Lorsqu'un débiteur aura été reçu à faire cession générale de tous ses biens-meubles et héritages ou que sesdits biens-meubles et héritages auront été adjugés renoncés, la Cour, sur la demande d'un ou plusieurs des créanciers du débiteur –

- (a) s'il a des héritages tenant nature de propriété ancienne, ordonnera qu'il soit conduit un décret sur lesdits héritages;
- (b) s'il a des biens-fonds tenant nature de propriété nouvelle elle ordonnera qu'il soit conduit un dégrèvement sur lesdits biens-fonds;
- (c) s'il a des rentes anciennes tenant nature de propriété nouvelle ou des hypothèques conventionnelles (sauf celles prévues par l'Article 16) ou des biens-mobiliers, la Cour en ordonnera la réalisation. Lorsque la Cour ordonnera la réalisation, l'Acte

devra constater si cette réalisation sera effectuée avant, concurremment avec ou après le décret ou le dégrèvement si décret ou dégrèvement ont été ordonnés.

Elle nommera un Attourné pour conduire ledit décret ou dégrèvement et pour effectuer ladite réalisation. Tout Attourné devra être choisi parmi les Officiers de la Couronne, les Avocats du Barreau ou les Écrivains de la Cour Royale. L'Acte chargera le Greffier et l'Attourné de faire chacun en son regard tous actes nécessaires pour donner effet audit Acte. Le Greffier fera inscrire sans délai les noms du cessionnaire et de l'Attourné nommé, sur une table qui sera affichée à cet effet dans le vestibule de la Cour Royale et ce jusqu'à la clôture du décret ou du dégrèvement ou de ladite réalisation.

3

Lorsqu'un principal héritier aura répudié une succession, les biens du défunt ne pourront être mis en décret, dégrèvement, ou réalisation, avant que les co-héritiers à ladite succession n'aient été légalement interpellés pour l'accepter ou la répudier.

4

Lorsqu'un cessionnaire n'aura fait aucune transaction héréditaire en ce qui concerne les biens en dégrèvement dont il aura hérité ou qu'il n'y aura aucune hypothèque sur lesdits biens portant une date subséquente au jour du décès de celui dont il aura hérité, le décret ou le dégrèvement selon le cas pourra être, à la discrétion de la Cour, conduit tant sur les biens dudit héritier que du décédé ci-devant propriétaire desdits biens. Dans ce cas aussi les co-héritiers seront appelés au préalable à accepter ou répudier la succession du défunt.

5

S'il n'y a pas eu de désastre préalable sur les biens du cessionnaire, l'Attourné sera tenu de prendre possession sans délai et d'avoir la garde des biens-meubles, titres, papiers et évidences du cessionnaire desquels il prendra inventaire.

L'inventaire terminé, l'Attourné procédera à opérer la rentrée des dettes actives du cessionnaire. S'il lui est nécessaire d'avoir recours aux tribunaux il pourra poursuivre le recouvrement desdites dettes tant en vacance qu'en terme, quelle que soit la nature de la réclamation.

Il fera vendre en vente publique les meubles et effets du cessionnaire et il fera convertir en espèces les autres valeurs mobilières qui seront parmi les biens renoncés.

6

Dans les quinze jours de sa nomination l'Attourné fera extraire du Registre Public un relevé tant des contrats passés par le cessionnaire que de tous faits, actes et créances portant hypothèque sur ses héritages et dressera un état exact et détaillé de la propriété du cessionnaire tenant nature d'immeubles dont il était propriétaire le jour de la cession ou de la renonciation de ses biens, ainsi que des rentes, hypothèques, charges et redevances dues sur ladite propriété. L'Attourné partagera cet état en 3 sections. Dans la première il mettra tous les immeubles dont le cessionnaire était propriétaire avant le jour de l'entrée en vigueur de la Loi (1880) sur la Propriété Foncière, ainsi que les rentes et hypothèques conventionnelles provenant de l'aliénation faite par lui d'héritages qui tenaient entre ses mains nature de propriété ancienne. Dans la deuxième section il inscrira tous les

immeubles, s'il y en a, provenant de teneurs après décret que le cessionnaire a acceptées depuis l'entrée en vigueur de ladite Loi mettant à part d'une manière distincte les immeubles provenant de chaque teneur. Dans la troisième section il comprendra tous les immeubles qui sont devenus la propriété du cessionnaire ledit jour et depuis à quelque titre que ce soit.¹

7

L'Attourné prendra possession des héritages renoncés et en aura le soin.²

8

Si parmi les biens du cessionnaire il se trouve des rentes anciennes tenant nature de propriété nouvelle ou des rentes nouvelles ou des hypothèques conventionnelles à recevoir dont le cessionnaire serait devenu propriétaire soit par succession, soit par acquisition, l'Attourné les vendra en vente publique aux enchères, annonçant ladite vente 2 Samedis consécutifs dans 4 journaux dont 2 en langue anglaise et 2 en langue française. Il préparera des conditions de vente que l'adjudicataire signera, s'engageant à passer un contrat héréditaire translatif de la rente ou hypothèque à lui adjugée dans le délai et sur la pénalité mentionnés dans lesdites conditions. L'Attourné, comme représentant les biens en réalisation, passera les contrats avec les adjudicataires, lesquels seront par lesdits contrats substitués au droit, lieu et place du cessionnaire quant à la propriété des rentes ou hypothèques qu'ils auront achetées.

Dans le cas où quelqu'un des adjudicataires refusât de passer un contrat héréditaire devant Justice de vente d'une rente ou hypothèque qu'il aurait achetée conformément aux conditions et à l'engagement qu'il aura souscrits au temps de l'adjudication, l'Attourné devra l'assigner sans délai devant la Cour, tant en vacance qu'en terme, afin de l'obliger à passer contrat ou à payer la pénalité qu'il aura encourue. Le montant de cette pénalité après distraction des frais encourus sera versé entre les mains de l'Officier qui recevra le montant du produit de la vente de la rente ou hypothèque. La rente ou hypothèque, si l'adjudicataire refuse d'en devenir acquéreur, sera, aussitôt que le procès entre l'Attourné et lui aura été définitivement jugé, exposée de nouveau en vente publique suivant aux prescriptions de cette Loi.

10

L'Attourné versera entre les mains du Trésorier des Etats le montant qu'il aura entre mains provenant de la réalisation des meubles du cessionnaire en vertu de l'Article 5, et de la vente des rentes ou hypothèques en vertu de l'Article 8, et il fera insérer dans les 4 journaux mentionnés à l'Article 8, 2 Samedis consécutifs, une annonce requérant les personnes ayant des comptes ou réclamations mobilières quelconques, soit hypothécaires soit chirographaires, excepté les arrrages de rentes ou les intérêts d'hypothèques conventionnelles, vers le cessionnaire d'avoir à remettre entre les mains du Greffier de la Cour Royale, dans le courant d'un mois de la date de la première publication, un mémoire de leurs réclamations respectives avec indication de leurs domiciles respectifs. Si le créancier a un garant ou caution quelconque il devra le mentionner, et s'il réclame préférence pour l'entier ou pour partie de sa demande, il devra le constater par écrit soit au pied de ou attaché à son compte ou réclamation. Le Greffier devra donner un reçu tiré d'un livre à souches, constatant que la réclamation du créancier lui a été remise et sur ce reçu il constatera si aucune demande en préférence ou en garantie a été faite. Le Greffier

après le délai expiré pour la remise desdites réclamations les attachera ensemble de manière à en faire une liasse à laquelle on pourra référer avec commodité.

Si après la réalisation l'Attourné croit qu'il n'y a pas une somme suffisante produite pour payer les frais de distribution, au lieu de payer le produit au Trésorier des Etats, il pourra, ayant reçu l'autorisation de la Cour Royale, appliquer la somme réalisée au paiement des frais du décret ou dégrèvement sur les biens du cessionnaire selon le cas.³

11

Pendant les quinze jours qui suivront le délai dans lequel les créanciers devront remettre leurs réclamations au Greffier, tout créancier, ou intéressé, son avocat ou son écrivain, aura le droit, en payant au Greffier un honoraire 15 nouveaux-pennys, d'examiner les réclamations qui auront été remises au Greffier; tout créancier ou autre intéressé qui objecterait à une ou plusieurs desdites réclamations devra en donner avis par écrit au Greffier avant l'expiration desdits quinze jours.⁴

12

S'il y a des objections ainsi soulevées le Greffier en dressera un record qu'il remettra à l'Attourné, lequel ajournera au moyen d'une bille de Prévôt 4 jours au moins avant la date de leur comparution, tant la partie objectante que celle contre la réclamation de laquelle on aura objecté, à paraître devant la Cour Royale, tant en vacance qu'en terme, pour voir statuer sur ladite objection. Si l'une ou l'autre desdites parties ne réside pas dans cette Ile et n'y a point de fondé de pouvoir, l'Attourné l'avertira au moyen d'une lettre chargée par lui signée et envoyée par poste 8 jours au moins avant la comparution devant la Cour; le Nombre Inférieur de la Cour décidera en dernier ressort sur toute question qui lui sera ainsi soumise lorsque la somme en litige n'excédera pas £25. Si le montant en difficulté excède cette somme, il y aura appel au Corps de la Cour. Toutefois, le Nombre Inférieur aura le droit d'envoyer directement devant le Corps de la Cour toute question qui lui aura été référée. Dans tous les cas la décision de la Cour devra constater qui paiera les frais occasionnés par suite de l'objection faite en vertu de l'Article 11, y inclus ceux d'Avocat et d'Ecrivain, si c'est, soit le créancier objectant, soit le créancier dont la demande a été réduite ou déboutée, ou si les frais seront distraits du montant entre les mains du Trésorier des Etats.

13

Immédiatement après que la Liste des Créanciers aura été définitivement réglée, le Greffier fera la distribution du montant qui aura été versé par l'Attourné entre les mains du Trésorier des Etats, de la manière suivante –

1. il taxera et arrêtera le compte des frais encourus pour la réalisation et la distribution, y compris ses honoraires et ceux de l'Attourné;
2. ensuite il portera en deuxième ligne les dettes préférentielles, c'est-à-dire celles pour lesquelles préférence aura été réclamée et auxquelles aucune objection n'aura été soulevée, suivant aux prescriptions de l'Article 11, ou celles que la Cour aurait décidé être de cette nature, suivant l'Article 12;
3. après distraction du montant des frais susdits et des dettes préférentielles, il répartira la balance au marc la livre entre tous les autres créanciers qui lui auront remis leurs réclamations suivant à l'Article 10. Le créancier qui aurait une

hypothèque légale ou judiciaire pour sa réclamation n'aura aucune préférence dans cette distribution.

Ensuite le Greffier dressera un record de toutes ses opérations eu égard à la distribution, lequel record il entrera dans un livre tenu par lui à cet effet.

Il remettra au Trésorier des États une liste de ceux qui doivent participer à la distribution, indiquant le montant qu'ils doivent toucher, et l'Attourné fera de suite insérer dans les journaux mentionnés à l'Article 8, 2 Samedis consécutifs, des annonces requérant les créanciers de se présenter à la Caisse Publique pour toucher le montant qui leur revient respectivement.

14

Si le cessionnaire n'a pas de créanciers aptes à participer dans le net produit desdites réalisations de meubles ou de rentes ou hypothèques, ou que tel produit soit supérieur au montant des réclamations desdits créanciers, alors ledit produit ou la balance d'icelui sera appliqué vers le paiement des frais encourus pour le dégrèvement ou le décret, suivant le cas, sur les biens du cessionnaire.

15

Ces dispositions quant à la répartition du produit des rentes et meubles du cessionnaire ne dérogent en aucune manière au droit qu'ont les créanciers de se porter tenants aux héritages du cessionnaire qui sont en décret ou en dégrèvement.

16

Si parmi les biens du cessionnaire il se trouve des rentes anciennes ou nouvelles ou des hypothèques conventionnelles à recevoir provenant de l'aliénation qu'il aurait faite de partie d'un corps de bien-fonds dont il reste quelque portion parmi ses biens, ces rentes ou hypothèques ne seront pas vendues; celui qui se portera tenant à cette portion qui reste, aura droit auxdites rentes anciennes ou nouvelles, ou auxdites hypothèques conventionnelles comme accessoires à ladite portion. Toutefois si la personne qui se porte tenante de cette portion restante, le fait sur une hypothèque portant une date subséquente à l'aliénation de l'autre partie du corps de bien-fonds ou sur une créance chirographaire, ces rentes anciennes ou nouvelles ou ces hypothèques conventionnelles seront immédiatement réalisées par l'Attourné aux termes de cette Loi. S'il y a parmi les biens du cessionnaire des immeubles sur lesquels un décret a été ordonné et qu'il y aurait des rentes anciennes ou nouvelles ou hypothèques conventionnelles provenant de l'aliénation d'un bien-fonds tenant nature entre les mains du cessionnaire de propriété ancienne, ces rentes ou hypothèques ne seront pas vendues mais elles seront comprises dans les héritages auxquels il se fera un tenant après décret.

17

Toutes maisons, terres, appartenances et dépendances, et tous lots dans le sens de la Loi (1991) sur la Copropriété des Immeubles Bâti, qui auront été pris ou acquis par un cessionnaire par un même contrat, quoique désignés dans ce contrat comme différents corps de bien-fonds seront sujets à un seul dégrèvement à moins toutefois que des rentes ou hypothèques conventionnelles n'aient été consenties par le cessionnaire sur une partie

spéciale dudit héritage; alors cette partie sera dégrévée indépendamment du reste des héritages pris ou acquis par ledit contrat.

Cet Article s'applique aussi aux biens-fonds dont un cessionnaire aurait hérité dans une même succession.⁵

18

Si un bien-fonds qui a nature de propriété nouvelle et a été acquis par un cessionnaire se trouve uni ou incorporé à un bien-fonds sujet à un dégrèvement ou sujet à être décrété, il sera compris dans le dégrèvement ou le décret sur ladite propriété, et s'il ne se porte pas de tenant sur un Contrat ou Acte subséquent à la date du Contrat dudit Acquêt dudit bien-fonds ajouté et que ce Contrat se trouve renoncé, alors le tenant après décret ou après dégrèvement, selon le cas, pourra opter que ledit Contrat soit fait revivre et ledit bien-fonds ainsi ajouté demeurera sa propriété avec le bien-fonds principal à fin d'héritage.

Cette option se fera conformément aux prescriptions de l'Article 43 de la Loi (1832) sur les Décrets.

19

Les rentes nouvelles créées en vertu de la Loi (1880) sur la Propriété Foncière et qui seront créées désormais, seront dues le 31 décembre de chaque année au lieu du premier janvier ensuivant.

ENDNOTES

Table of Legislation History

Legislation	Year and No	Commencement
Loi (1904) (Amendement No. 2) sur la Propriété Foncière	L.3/1904	28 May 1904
Seignorial Rights (Abolition) (Jersey) Law, 1966	L.13/1966	1 March 1967 (R&O.4888)
Decimal Currency (Conversion) (Jersey) Order, 1971	R&O.5478	15 February 1971
Bankruptcy (Désastre) (Jersey) Law 1990	L.8/1990	2 April 1991 (R&O.8175)
Loi (1991) sur la Copropriété des Immeubles Bâties	L.31/1991	1 July 1992 (except Article 16(6)) (R&O.8396)
Loi (2000) (Amendement No. 4) sur la Propriété Foncière	L.41/2000	24 February 2001

Table of Renumbered Provisions

Original	Current
9	repealed by L.8/1990

Table of Endnote References

¹ Article 6	amended by <i>L.41/2000</i>
² Article 7	amended by <i>L.13/1966</i>
³ Article 10	amended by <i>L.8/1990</i>
⁴ Article 11	amended by <i>R&O.5478</i>
⁵ Article 17	amended by <i>L.31/1991</i>