

**Jersey Law 34/1996**

**LOI (1996) SUR L'HYPOTHEQUE DES BIENS-FONDS  
INCORPORELS**

---

**ARRANGEMENT OF ARTICLES**

- 1 Définitions
- 2 Hypothèque des biens-fonds incorporels
- 3 Dégrèvement
- 4 Cassation d'un bail à termage
- 5 Droit de résiliation etc
- 6 Registre Public
- 7 Amendements consécutifs
- 8 Règlements
- 9 Règles de la Cour
- 10 Citation

*Jersey Law 34/1996*

*Loi (1996) sur l'hypothèque des biens-fonds  
incorporels*

**LOI** pour modifier la loi en ce qui concerne l'hypothèque des biens-fonds, confirmée par Ordre de Sa Majesté en Conseil en date du

**15 OCTOBRE 1996**

---

*(Enregistré le 6 jour de décembre 1996)*

---

**AUX ETATS DE L'ILE DE JERSEY**

---

L'An 1996, le 21 jour de mai

---

**LES ETATS**, moyennant la sanction de Sa Très Excellente Majesté en Conseil, ont adopté la Loi suivante –

**ARTICLE 1**

**Définitions**

(1) Dans la présente Loi, à moins que le contexte n'exige autrement –

“bail à termage” comprend tout sous-bail à termage;

“bailleur” et “preneur” –

(a) comprennent des ayant droit des bailleur et preneur primitifs; et

(b) signifient, s'il s'agit d'un sous-bail à termage, le sous-bailleur et le sous-preneur respectivement;

*Jersey Law 34/1996      Loi (1996) sur l'hypothèque des biens-fonds  
incorporels*

“bien-fonds incorporel” signifie le droit immobilier conféré en vertu d’un contrat de bail à termage passé devant Justice;

“la Cour” signifie la Cour Royale;

“le Greffier” signifie le Greffier Judiciaire;

“la Loi de 1880” signifie la Loi (1880) sur la propriété foncière, telle que ladite Loi a été modifiée.<sup>1</sup>

(2) Les définitions dans la Loi de 1880 s’appliquent à la présente Loi.

ARTICLE 2

**Hypothèque des biens-fonds incorporels**

(1) Un bien-fonds incorporel est susceptible d’être hypothéqué de la même manière qu’un corps de bien-fonds –

- (a) dans le cas où le contrat y donnant naissance pourvoie expressément que ledit bien-fonds incorporel peut être hypothéqué, conformément aux termes dudit contrat; ou
- (b) dans l’absence d’une telle stipulation dans ledit contrat, avec le consentement du bailleur au moyen d’un contrat passé devant Justice,

mais pas autrement.

(2) La présente Loi régit tout bien-fonds incorporel ainsi susceptible d’être hypothéqué.

<sup>1</sup> Tomes I–III, page 386, Volume 1990–1991, page 89, Volume 1992–1993, page 265 and R & O 5222.

*Jersey Law 34/1996*

*Loi (1996) sur l'hypothèque des biens-fonds  
incorporels*

### ARTICLE 3

#### **Dégrévement**

(1) Le dégrévement des biens-fonds incorporels se fera séparément à l'égard de chaque bail à termage de la même manière que le dégrévement des corps de biens-fonds et les dispositions de la Loi de 1880 en ce qui touche au dégrévement des corps de biens-fonds s'appliqueront, sous réserve des dispositions du présent Article, en cas de dégrévement d'un bien-fonds incorporel.

(2) L'assignation des intéressés à paraître devant le Greffier en vertu de l'Article 92 de la Loi de 1880<sup>2</sup> s'étendra à toute personne (qu'elle ait transigé ou non avec le cessionnaire) qui –

- (a) possède une hypothèque dont est grevé actuellement le bien-fonds incorporel en dégrévement; ou
- (b) a sous-pris tout ou une partie des prémisses.

(3) Si les intéressés assignés à paraître devant le Greffier, étant appelés à leur tour, tous –

- (a) font défaut; ou (étant présents)
- (b) refusent de se porter tenants au bien-fonds incorporel en dégrévement,

le Greffier en donnera son record que l'Attourné fera présenter sans délai à la Cour qui prononcera la cassation du contrat de bail à termage.

<sup>2</sup> Tomes I–III, page 419.

## ARTICLE 4

**Cassation d'un bail à termage**

(1) Un contrat de bail à termage grevé d'une hypothèque n'est susceptible de résolution que par un acte de la Cour qui en prononce la cassation.

(2) Toute clause dans un tel contrat prévoyant (pour quelle cause que ce soit) la résolution du contrat de plein droit et sans sommation, n'a effet que de rendre ledit contrat susceptible de cassation, sur la demande de la partie lésée, suivant les dispositions de cet Article.

(3) Dans toute action en cassation d'un contrat de bail à termage grevé d'une hypothèque, les créanciers hypothécaires seront assignés de plaider à la cause.

(4) Dans le cas où la Cour statue que, faute de l'existence de créanciers hypothécaires, elle aurait cassé le contrat de bail à termage, les créanciers hypothécaires assignés en vertu de l'alinéa (3) de cet Article auront droit, sous réserve des dispositions de l'alinéa (5) de cet Article, dans l'ordre de leurs hypothèques respectives, de la même manière que dans un dégrèvement, d'être subrogés au lieu, droit et place du preneur.

(5) Lorsque, conformément à l'alinéa (4) de cet Article, la Cour accorde une demande de la part d'un créancier hypothécaire d'être subrogé, elle pourra l'accorder sous réserve de telles conditions qu'elle juge à propos selon les circonstances du cas.

(6) Les conditions visées à l'alinéa (5) de cet Article comprennent, sans préjudice de la généralité de la discrétion de la Cour, des conditions –

(a) quant à l'exécution des obligations en vertu du bail à termage; et

- (b) quant aux paiements des dommages-intérêts, frais, dédommagement, sécurité ou autrement.

## ARTICLE 5

### **Droit de résiliation etc**

(1) Un contrat de bail à termage grevé d'une hypothèque ne sera susceptible ni de résiliation ni de modification à l'accord des parties dans l'absence du consentement soit –

- (a) de tous les créanciers hypothécaires; soit
- (b) de la Cour,

nonobstant stipulation contractuelle contraire.

(2) Sur une demande en vertu du sous-alinéa (b) de l'alinéa (1) de cet Article, la Cour pourra, soumise aux dispositions de l'alinéa (3) de cet Article, rendre tel ordre, eu égard au besoin de protéger les droits réels créances hypothécaires, qu'elle jugera convenable, y inclus un ordre qu'un créancier hypothécaire soit subrogé au lieu, droit et place du preneur.

(3) Un ordre en vertu de l'alinéa (2) de cet Article pourra, sans préjudice de la généralité de la discrétion de la Cour, être rendu soumise à une condition quelconque visée à l'alinéa (6) de l'Article 4 de la présente Loi.

## ARTICLE 6

### **Registre Public**

Le Greffier sera tenu d'enregistrer dans le Registre Public tout acte ou ordre rendu en vertu de la présente Loi touchant à un bail à termage ou aux droits ou intérêts y afférents.

*Jersey Law 34/1996*

*Loi (1996) sur l'hypothèque des biens-fonds  
incorporels*

## ARTICLE 7

### **Amendements consécutifs**

(1) Dans l'Article 3 de la Loi de 1880,<sup>3</sup> après les mots "de cette Loi" seront insérés les mots "et la Loi (1996) sur l'hypothèque des biens-fonds incorporels".

(2) Dans l'Article 21 de la Loi de 1880,<sup>4</sup> aux mots à partir de "Toute hypothèque" jusqu'aux mots "sera grevé" seront substitués les mots suivants –

"Toute hypothèque conventionnelle, foncière ou simple, devra être créée ou constituée soit –

- (a) sur un corps de bien-fonds spécial et déterminé; soit
- (b) sur un bien-fonds incorporel aux termes de la Loi (1996) sur l'hypothèque des biens-fonds incorporels,

qui, en chaque cas, seul en sera grevé".

(3) A l'Article 21A de la Loi de 1880<sup>5</sup> sera substitué l'Article suivant –

### "ARTICLE 21A

Dans les buts de l'Article 21, la description d'un bien-fonds –

- (a) s'il s'agit d'un lot dans le sens de la Loi (1991) sur la copropriété des immeubles bâtis, devra seulement énoncer l'état descriptif de division relatif audit lot conformément à l'alinéa (2) de l'Article 3 de ladite Loi;

<sup>3</sup> Tomes I–III, page 389.

<sup>4</sup> Tomes I–III, page 398.

<sup>5</sup> Tomes I–III, page 399 and Volume 1990–1991, page 1111.

*Jersey Law 34/1996*      *Loi (1996) sur l'hypothèque des biens-fonds incorporels*

- (b) s'il s'agit d'un bien-fonds incorporel dans le sens de la Loi (1996) sur l'hypothèque des biens-fonds incorporels, devra seulement énoncer le terme du bail à termage qui y affère, l'identification précise des prémisses, ainsi que la provenance du titre.”.

(4) Après l'Article 4A de la Loi dite “Housing (Jersey) Law, 1949”, telle que ladite Loi a été modifiée,<sup>6</sup> sera inséré l'Article suivant –

“ARTICLE 4AA

**Acquisition of certain leasehold interests**

The reference in Article 4A of this Law to land shall be deemed to include an incorporeal hereditament within the meaning of the *Loi (1996) sur l'hypothèque des biens-fonds incorporels* acquired as a result of a *dégrévement* or otherwise in accordance with the provisions of that *Loi*.”.

(5) Dans l'Article 32 de la Loi dite “Bankruptcy (Désastre) (Jersey) Law 1990”,<sup>7</sup> telle que ladite Loi a été modifiée –

- (a) dans les alinéas (4) et (5), aux mots “corpus-fundi (‘corps de bien-fonds’)” seront substitués les mots “hereditament, corporeal or incorporeal,”;
- (b) à l'alinéa (7) sera substitué l'alinéa suivant –

“(7) In paragraphs (4) and (5) –

- (a) ‘corporeal hereditament’ has the meaning assigned to ‘*corps de bien-fonds*’ in Article 1 of the *Loi (1880) sur la propriété foncière*;

<sup>6</sup> Tome VII, page 537 and Volume 1992–1993, page 116.

<sup>7</sup> Volume 1990–1991, page 79.

*Jersey Law 34/1996*

*Loi (1996) sur l'hypothèque des biens-fonds  
incorporels*

- (b) ‘incorporeal hereditament’ has the meaning assigned to ‘*bien-fonds incorporel*’ in Article 1 of the *Loi (1996) sur l'hypothèque des biens-fonds incorporels*’.

#### ARTICLE 8

##### **Règlements**

Sous réserve des dispositions de la présente Loi, les Etats pourront préciser par Règlements toute matière en ce qui concerne l'hypothèque des biens-fonds incorporels et généralement l'exécution de la présente Loi.

#### ARTICLE 9

##### **Règles de la Cour**

Le Nombre Supérieur de la Cour Royale en vertu des pouvoirs qui lui ont été conférés d'établir des Règles de la Cour (“Rules of Court”) pourra préciser la procédure à suivre par devant la Cour conformément aux besoins de la présente Loi.

#### ARTICLE 10

##### **Citation**

La présente Loi pourra être citée sous le titre de “Loi (1996) sur l'hypothèque des biens-fonds incorporels”.

**C.M. NEWCOMBE**

*Commis Greffier des Etats.*