

Chambre des Représentants.

SÉANCE DU 13 MARS 1913.

Projet de loi modifiant la loi du 25 ventôse an XI sur le notariat.

EXPOSÉ DES MOTIFS.

MESSIEURS,

La réforme du notariat est à l'ordre du jour depuis l'existence de la Belgique indépendante. Le projet de loi déposé, le 22 février 1834, par M. Lebeau, Ministre de la Justice, contenait déjà un titre final intitulé : « Du ressort et de la résidence des notaires ».

L'étendue du ressort notarial a particulièrement soulevé de vives polémiques. Au sein même du Parlement, la modification du ressort établi par l'article 5 de la loi du 25 ventôse an XI a provoqué à diverses reprises des débats passionnés. Les solutions les plus diverses ont été suggérées tour à tour par toute une série de projets et de propositions de loi, dont l'énumération se trouve dans celle qui a été déposée le 6 décembre 1912 par MM. Mechelynck et consorts (document n° 49).

Indépendamment de celle-ci dont le principe se retrouve dans une proposition de MM. Maenhaut et consorts, en date du 16 décembre 1904 (session 1904-1905, document n° 43), la Chambre se trouve toujours saisie d'une proposition de loi votée par le Sénat le 15 mars 1876. L'une et l'autre donnent au problème une solution radicale, en accordant à tous les notaires indistinctement le droit d'instrumenter dans toute l'étendue de l'arrondissement judiciaire où ils ont leur résidence. Ainsi disparaîtrait la division tripartite, d'après laquelle les notaires, suivant qu'ils ont leur résidence à la ville où siège une cour d'appel, au chef-lieu d'un arrondissement judiciaire ou dans toute autre commune, exercent leurs fonctions respectivement dans les limites du ressort de la cour d'appel, de l'arrondissement judiciaire ou du canton. Tous les notaires seraient mis sur le même pied.

Le Gouvernement estime que le souci d'établir entre les notaires une sorte d'égalité abstraite ne doit aucunement inspirer le législateur. Les notaires sont des fonctionnaires publics, institués avant tout dans l'intérêt de la Nation. Si cet intérêt réclame la division des notaires en trois classes, il ne faut pas hésiter à la maintenir. Sans doute, on exige de tous les notaires les mêmes diplômes, les mêmes garanties de probité et de capacité; mais on en réclame autant de tous les juges de paix, de tous les juges de première instance, etc. En règle générale, l'organisation des services publics implique, sinon une hiérarchie proprement dite, du moins certaines distinctions entre les titulaires des fonctions; il n'y a, en principe, aucune raison pour que le notariat fasse exception à cette règle.

Les partisans de l'unité de ressort par arrondissement invoquent, dans un ordre d'idées plus pratique, la malheureuse situation où se trouvent de nombreux notaires de 3^e classe, obligés de subir, dans leur modeste ressort cantonal, la concurrence des notaires de 1^{re} et de 2^e classe. Il est certain que des abus se sont produits sous ce rapport. Mais l'unité du ressort par arrondissement semble un remède bien peu approprié au mal. Il saute aux yeux que si les notaires cantonaux ont à souffrir actuellement de la concurrence que leur font quelquefois leurs collègues des chefs-lieux, ils auraient à se défendre, en cas d'adoption de la réforme proposée, contre la concurrence autrement sérieuse de tous les notaires de l'arrondissement. Sans doute, chacun d'eux aurait l'espoir de compenser les pertes subies dans son canton, par une extension d'affaires dans les cantons voisins. Mais justement ne serait-ce pas exposer les notaires aux pires tentations, que de leur donner cet âpre stimulant à désertir leur résidence, pour parcourir les cantons voisins et séjourner au chef-lieu? Bientôt, on peut le craindre, nous verrions se déchaîner entre ces officiers publics une concurrence effrénée, une lutte sans trêve ni merci, où les moins consciencieux auraient infailliblement l'avantage sur ceux de leurs confrères qui attendraient encore la clientèle dans leur étude. C'est là le grand danger du ressort d'arrondissement. Il est, sans comparaison, beaucoup plus grave que les inconvénients de la situation actuelle : ceux-ci du moins n'atteignent que les intérêts privés de quelques notaires de 3^e classe, tandis que le régime de la chasse aux clients porterait atteinte à la dignité même du notariat et mettrait peut-être en danger son existence.

La répartition des notaires, telle qu'elle a été conçue par le législateur de l'an XI, répond, dans ses grandes lignes, à la nature de l'institution et aux services qu'elle est appelée à rendre. D'une part, en imposant comme règle la circonscription cantonale, l'article 5 oblige ces officiers publics à prendre contact avec les populations de leur ressort limité, à vivre au milieu d'elles, à se trouver à leur disposition, à les connaître enfin, ainsi que les mœurs, les usages de la contrée, la valeur des immeubles, la nature des terrains et des cultures, etc. Tout cela est nécessaire pour que le notaire soit apte à remplir sa mission d'homme de confiance. Mais, d'autre part, l'homme de confiance ne s'impose pas; et comme le nombre des notaires est assez

restreint dans chaque ressort, les habitants doivent avoir la faculté de s'adresser à certains notaires qui résident au delà des limites cantonales. C'est à ce besoin des populations que répond l'institution des notaires de 1^{re} et de 2^e classe. Comme le disait excellemment M. Van Iseghem, alors procureur général près la Cour d'appel de Gand, dans sa mercuriale du 1^{er} octobre 1901, « en accordant aux notaires des chef-lieux d'arrondissement ou de ressort de Cour d'appel une juridiction plus étendue, le législateur ne s'est point proposé de leur conférer une faveur ni un privilège; il a été guidé par une considération d'intérêt public. Il a voulu élargir le choix des justiciables et reculer les limites assignées à leur confiance; il a cherché à leur procurer de plus grandes facilités pour l'expédition des affaires. L'extension de compétence attribuée à ces officiers publics permet, en effet, aux habitants des campagnes, qui n'ont pas confiance dans les notaires de leur canton, de s'adresser à un notaire de chef-lieu et de choisir parmi les officiers publics des trois classes celui qui sera appelé à rédiger l'acte, même au domicile du client. Elle permet aussi aux habitants des villages comme à ceux des cantons ruraux de confier à un seul notaire les affaires qui doivent avoir des suites dans différents cantons; elle évite ainsi de scinder les opérations ».

Toutefois, l'intérêt social n'est pas seul à envisager en cette matière. Il faut aussi se préoccuper de l'intérêt des notaires, qui doivent pouvoir vivre honorablement de leur position. Or, sous ce dernier rapport, l'organisation du ressort notarial conçue par le législateur de l'an XI ne répond plus aux nécessités présentes. Les statistiques citées dans les développements de la proposition de loi de MM. Mechelynek et consorts montrent assez que les plaintes des notaires de 3^e classe, et particulièrement de ceux de plusieurs cantons ruraux des Flandres, ne sont que trop justifiées. Des mesures s'imposent en vue d'assurer à ces officiers publics une rémunération qui soit en rapport avec la dignité de leur charge. Tel est l'objet du projet de loi que j'ai l'honneur de soumettre aux délibérations de la Chambre. Il ne touche pas aux principes essentiels du système de la loi de ventôse; mais il y apporte des correctifs, rendus nécessaires par les circonstances et dictés spécialement par l'intérêt des notaires de 3^e classe.

*
* *

L'article premier ajoute à l'article premier de la loi de ventôse une disposition ayant pour objet de conférer aux notaires le monopole des ventes publiques d'immeubles, ainsi que des ventes publiques de rentes et de créances hypothécaires. Un arrêt de cassation en date du 25 novembre 1862 (*Pasic.*, 1862, I, 418) a décidé que les simples particuliers peuvent tenir les ventes de ce genre, sans s'exposer aux pénalités édictées par l'article 227 du Code pénal. Il y a longtemps que l'on a signalé les inconvénients qui résultent de cette situation. Il est rare que le transfert de la propriété résultant d'une adjudication publique faite sans l'intervention d'un notaire, soit constaté par la suite, dans un acte admis à la transcription.

Dans la plupart des cas, la mutation de propriété réalisée entre parties n'est pas susceptible de transcription. Elle n'est pas opposable aux tiers. Il en résulte dans certaines régions du pays où les ventes publiques d'immeubles faites à l'intervention d'agents d'affaires sont particulièrement fréquentes, une véritable instabilité de la propriété foncière.

Il devient urgent d'y remédier.

L'article 2 remplace l'article 5 de la loi de ventôse par un texte nouveau, repris en partie des amendements présentés en 1877 par M. De Lantsheere, Ministre de la Justice, et adoptés par la section centrale de la Chambre (rapport de M. Drubbel, *doc. parl.*, session 1876-1877, n° 242). Ce texte maintient en principe la classification actuelle des notaires en trois classes; mais il y apporte des atténuations dont l'expérience a démontré la nécessité.

Le premier et le plus important de ces correctifs consiste dans la limitation de la compétence des notaires de 1^{re} et de 2^e classe, en ce qui concerne les ventes et locations publiques de meubles et d'immeubles. A ce point de vue, l'unité du ressort par canton devient la règle. Cette disposition nouvelle se justifie aisément en principe. Si le législateur de l'an XI a été amené à donner une compétence plus étendue aux notaires de chef-lieu, c'est uniquement, comme nous l'avons rappelé plus haut, à raison du caractère de confiance inhérent au ministère des notaires. Mais cette considération perd beaucoup de sa valeur du moment qu'il s'agit d'actes publics : ces actes, en effet, à cause même de leur publicité, ne requièrent pas la confiance au même degré que ceux qui sont passés par les notaires dans leur cabinet ou au sein des familles. Rien n'empêche donc d'atténuer sous ce rapport le privilège conféré par l'article 5 aux notaires des deux premières classes. Au point de vue pratique, cette réforme aura pour conséquence de soustraire les notaires cantonaux aux conséquences les plus dommageables de la concurrence que leur font quelquefois leurs collègues des chefs-lieux.

Le dernier alinéa du nouvel article 5 atténue sous un autre rapport les inconvénients de la situation actuelle. Il étend la juridiction des notaires de canton dans les cas où une ville est le chef-lieu de plusieurs cantons. Cette réforme si logique a été partiellement réalisée en France par la loi du 12 août 1902 (art. 5).

L'article 3 ajoute à la loi du 25 ventôse an XI un article 5^{bis}, qui a pour objet de régler spécialement la compétence des notaires cantonaux dans les agglomérations importantes. Le principe de cette disposition n'est pas nouveau. Diverses lois spéciales ont étendu déjà la compétence des notaires des cantons faisant partie des agglomérations bruxelloise, anversoise et liégeoise. La Chambre a été saisie en outre d'une proposition de loi appliquant les dispositions de la loi du 18 mars 1886 aux notaires de Koekelberg, Forest et Uccle (proposition de loi n° 227, session de 1902-1903; rapport du 18 décembre 1903, n° 45).

Une différence est à signaler entre les lois des 18 mars 1886 et 9 mai 1888, d'une part, et la loi du 2 juin 1896, de l'autre : les deux premières, relatives aux agglomérations bruxelloise et anversoise, se sont bornées à viser les notaires des *communes* constituant l'agglomération ; la seconde, au contraire, est portée en faveur des notaires des *cantons* voisins de Liège. Il a paru préférable de généraliser la règle sous cette dernière forme.

En outre, l'article 5^{bis}, dans ses alinéas 4 et 5, étend, d'après le même principe, la compétence des notaires cantonaux des agglomérations de Gand et de Charleroi.

D'autre part, cette extension de juridiction a pour conséquence logique l'adoption d'une règle de réciprocité pour les notaires de Bruxelles, Liège, Anvers, Gand et Charleroi, dont la compétence est restreinte par l'article 3 nouveau. Telle est la raison d'être du dernier alinéa de l'article 5^{bis}, qui permet à ces notaires de procéder aux ventes publiques de meubles et d'immeubles dans tous les cantons de l'agglomération.

L'article 4 ajoute un alinéa à l'article 31 de la loi de ventôse. Bien que le projet de loi ait pour objet principal d'amender les dispositions qui régissent le ressort notarial, il a paru utile de saisir l'occasion de faire disparaître une anomalie découlant de l'application de l'article 31, qui s'occupe de la détermination du nombre des notaires. Cet article établit à cet effet une double base : dans les villes qui comptent au moins 100,000 habitants, le maximum est d'un notaire par 6,000 habitants ; dans toutes les autres localités, le maximum est de cinq et le minimum de deux notaires par circonscription cantonale, quel que soit d'ailleurs le chiffre de la population. Cette dualité de bases peut être diversement appréciée. Mais, en tout cas, elle n'est guère justifiable, lorsqu'elle s'applique aux notaires d'une même agglomération, comme c'est le cas à Bruxelles, Anvers, Gand, Liège et Charleroi. La base de la population y est aussi logiquement indiquée pour la détermination du nombre des notaires cantonaux que pour celle du nombre des notaires urbains proprement dits.

Toutefois, on pourrait objecter au système de l'article 4, que les notaires des cantons agglomérés ne sont pas strictement assimilables à ceux des cantons urbains, en ce sens que leur juridiction s'étend généralement à certaines parties du canton demeurées rurales. Mais il est à remarquer que, sous l'empire de la loi de ventôse, cette situation s'est présentée parfois pour certains cantons ayant leur chef-lieu dans une ville de 100,000 habitants, et n'a pas empêché l'application de la base unique de la population. L'article 4 n'est que le développement d'un principe consacré par un avis du Conseil d'État : « Lorsque les justices de paix établies dans une ville de 100,000 habitants comprennent certaines communes rurales dans leur ressort, les notaires de la ville doivent concourir avec ceux des bourgs et villages pour former l'établissement des notaires de justice de paix, dans la proportion du nombre d'habitants que renferme la ville avec celui des

communes rurales dépendant de la même justice de paix. » (Avis du Conseil d'État, du 7 fructidor an XII.)

On l'a dit fréquemment, le nombre des notaires en Belgique n'est pas trop élevé eu égard au nombre total des actes. Mais la répartition des notariats laisse à désirer. Spécialement en ce qui concerne les grandes agglomérations urbaines, on comprend parfaitement, étant donné le nombre considérable des affaires et leur importance, l'utilité qu'il peut y avoir de créer de nouveaux notariats.

Dans un rapport approuvé en Assemblée générale du 8 novembre 1912, l'Association des candidats notaires de l'arrondissement de Bruxelles, après un examen minutieux de l'extension prise par l'agglomération bruxelloise, demandait la création de quinze nouveaux notariats dans cette agglomération.

Questionné à ce sujet par l'honorable M. Crickx, j'ai répondu le 10 décembre 1912 que j'examinerais la question de savoir s'il ne convient pas de procéder à la revision de la loi de ventôse en vue d'établir une meilleure répartition des sièges notariaux. La disposition de l'article 4 est la conclusion de cette étude. La création de notariats résultant de lois spéciales dérogeant à la loi de ventôse est un mode empirique de remédier à la situation actuelle. Elle prête à l'arbitraire. Une règle générale, conforme à l'esprit de la loi de ventôse, appliquée conformément à la situation actuelle, semble à tous égards préférable. C'est cette règle générale qu'instaure l'article 4.

Le Ministre de la Justice,

H. CARTON DE WIART.

Projet de loi modifiant la loi du
25 ventôse an XI sur le notariat.

Ontwerp van wet tot wijziging der wet
van 25 Ventôse jaar XI op het
notarisambt.

ALBERT,

ROI DES BELGES,

A tous présents et à venir, Salut.

Sur la proposition de Notre Ministre
de la Justice,

NOUS AVONS ARRÊTÉ ET ARRÊTONS :

Notre Ministre de la Justice est chargé
de présenter, en Notre nom, aux
Chambres législatives le projet de loi
dont la teneur suit :

ARTICLE PREMIER.

La disposition suivante est ajoutée à
l'article premier de la loi du 25 ventôse
an XI :

« Ils ont seuls qualité pour procéder
aux ventes publiques d'immeubles, de
rentes et de créances hypothécaires. Ces
ventes ne peuvent se faire qu'au plus
offrant et dernier enchérisseur. »

ART. 2.

L'article 5 de la loi du 25 ventôse
an XI est remplacé par la disposition
suivante :

« Les notaires des villes où siège une
cour d'appel ou un tribunal de première
instance exercent leurs fonctions respec-
tivement dans l'étendue du ressort de la

ALBERT,

KONING DER BELGEN,

Aan allen, tegenwoordigen en toekomstenden, Heil.

Op voorstel van Onzen Minister van
Justitie,

WIJ HEBBEN BESLOTEN EN WIJ BESLUITEN :

Onze Minister van Justitie is belast
met, in Onzen naam, aan de Wetgevende
Kamers het wetsontwerp aan te bieden
waarvan de inhoud volgt :

EERSTE ARTIKEL.

De volgende bepaling wordt toege-
voegd aan het eerste artikel der wet van
25 Ventôse jaar XI :

« Zij alleen zijn bevoegd tot het
in het openbaar verkoopen van onro-
erende goederen, renten en pandrecht-
lijke schuldvorderingen. Deze verkoo-
pingen kunnen alleen geschieden aan
den hoogst- en laatstbiedende. »

ART. 2.

Artikel 5 der wet van 25 Ventôse
jaar XI wordt door de volgende bepaling
vervangen :

« De notarissen der steden waar een
hof van beroep of eene rechtbank van
eersten aanleg zetelt, oefenen hunne
ambtsbediening onderscheidenlijk uit in

cour ou du tribunal. Toutefois, en ce qui concerne les ventes et locations publiques de meubles ou d'immeubles, leur juridiction est limitée au ressort de la Justice de paix.

» Les notaires des autres communes exercent leurs fonctions dans l'étendue du ressort de la Justice de paix.

» Si plusieurs cantons ont leur chef-lieu dans une même commune, les notaires de ces divers cantons peuvent instrumenter dans toute l'étendue du chef-lieu. »

ART. 3.

Il est ajouté à la loi du 25 ventôse an XI un article 5^{bis} ainsi conçu :

« La juridiction des notaires résidant dans les cantons d'Ixelles, Saint-Gilles, Anderlecht, Molenbeek-Saint-Jean, Laeken, Saint-Josse-ten-Noode, Schaerbeek et Uccle s'étend à tous ces cantons et aux cantons de Bruxelles.

» La juridiction des notaires résidant dans les cantons de Grivegnée, Herstal et Saint-Nicolas s'étend à tous ces cantons et aux cantons de Liège.

» La juridiction des notaires résidant dans les cantons d'Anvers et de Borgerhout s'étend à tous ces cantons.

» La juridiction des notaires résidant dans les cantons de Gand, Evergem et Ledeborg s'étend à tous ces cantons.

» La juridiction des notaires résidant dans les cantons de Charleroi, Jumet, Châtelet et Fontaine-l'Évêque, s'étend à tous ces cantons.

den omtrek van het gebied van het hof of van de rechtbank. Wat echter het in het openbaar verkoopen en verhuuren van roerende of onroerende goederen betreft, is hunne bevoegdheid beperkt tot het gebied van het vredegerecht.

» De notarissen der andere gemeenten oefenen hunne ambtsbediening uit in den omtrek van het gebied van het vredegerecht.

» Indien meerdere kantons eene zelfde gemeente tot hoofdplaats hebben, mogen de notarissen van deze onderscheidene kantons in den geheelen omtrek der hoofdplaats hunne bediening uitoefenen. »

ART. 3.

Aan de wet van 25 Ventôse jaar XI wordt een artikel 5^{bis} toegevoegd, dat luidt als volgt :

« De bevoegdheid der notarissen, wier standplaats in de kantons Elsene, Sint-Gillis, Anderlecht, Sint-Jans-Molenbeek, Laken, Sint-Joost-ten-Oode, Schaarbeek en Ukkel is gevestigd, strekt zich uit over al deze kantons en over de kantons Brussel.

» De bevoegdheid der notarissen, wier standplaats in de kantons Grivegnée, Herstal en Saint-Nicolas is gevestigd, strekt zich uit over al deze kantons en over de kantons Luik.

» De bevoegdheid der notarissen, wier standplaats in de kantons Antwerpen en Borgerhout is gevestigd, strekt zich uit over al deze kantons.

» De bevoegdheid der notarissen, wier standplaats in de kantons Gent, Evergem en Ledeborg is gevestigd, strekt zich uit over al deze kantons.

» De bevoegdheid der notarissen, wier standplaats in de kantons Charleroi, Jumet, Châtelet en Fontaine l'Évêque is gevestigd, strekt zich uit over al deze kantons.

» Les notaires des cantons de Bruxelles, Liège, Anvers, Gand et Charleroi peuvent procéder aux ventes et locations publiques de meubles et d'immeubles respectivement dans les cantons d'Ixelles, Saint-Gilles, Anderlecht, Molenbeek-Saint-Jean, Laeken, Saint-Josse-ten-Noode, Schaerbeek et Uccle; dans ceux de Grivegnée, Herstal et Saint-Nicolas; dans celui de Borgerhout; dans ceux d'Evergem et Ledeberg; dans ceux de Jumet, Châtelet et Fontaine-l'Évêque. »

ART. 4.

La disposition suivante est ajoutée à l'article 31 :

« Dans les cas de l'alinéa 4 de l'article 3^{bis}, le nombre des notaires est déterminé de manière que, sur la population totale des cantons agglomérés, il y ait un notaire au plus par 6,000 habitants. »

Donné à Bruxelles, le 12 mars 1913.

» De notarissen der kantons Brussel, Luik, Antwerpen, Gent en Charleroi mogen onderscheidenlijk overgaan tot het in het openbaar verkoopen en verhuren van roerende en onroerende goederen in de kantons Elsene, Sint-Gillis, Anderlecht, S^t-Jans-Molenbeek, Laken, Sint-Joost-ten-Oode, Schaarbeek en Ukkel; in de kantons Grivegnée, Herstal en Saint-Nicolas; in het kanton Borgerhout; in de kantons Evergem en Ledeberg; in de kantons Jumet, Châtelet en Fontaine-l'Évêque. »

ART. 4.

De volgende bepaling wordt aan artikel 31 toegevoegd :

« In de bij het 4^e lid van artikel 3^{bis} voorziene gevallen, wordt het getal der notarissen derwijze bepaald, dat er, op de gezamenlijke bevolking der agglomeratie-kantons, ten hoogste één notaris per 6,000 inwoners zij. »

Gegeven te Brussel, den 12ⁿ Maart 1913.

ALBERT.

PAR LE ROI :
Le Ministre de la Justice,

VAN 'S KONINGS WEGE :
De Minister van Justitie,

H. CARTON DE WIART.
