

Kamer van Volksvertegenwoordigers

ZITTING 1966-1967.

30 JANUARI 1967

WETSONTWERP houdende het Gerechtelijke Wetboek.

AMENDEMENT
VOORGESTELD DOOR DE HEER Théo LEFEVRE.

Art., 3 (1).

III artikel 7, § 1 vervangen door wat volgt:

§ 1. Artikel 5 (Jan de ivet (Jan.25 (Jentöse, jaar XI « contenant organisation du notariat », ger.vijzigd bij artikel 2. I, van de ivet van 16 april 1927 wordt door de oofgende bepeling vervangen :

« De notarissen oefenen hun ambt uit in gans het Koninkrijk, met uitzondering dat alle ekten inhoudende oerdrachten onder leuenden ier bezu/srende titel van onroerende goederen dieneri oorleden te worden door eeri of meer notarissen, ielke hun standplaats hebben in het kenton ioeer deze goederen geleqen zijn, en dat deze, bij eventuele tussenkomst oen een or meedere amtsgeuoten sieeds recht hebben op minimum, de helft van het eceloon aan de ekien dezer oerdrachten, van goederen in huri kenton gelegen, ucrbonden, »

VERANTWOORDING.

In zijn manifest van 14 mei 1966 heeft de Vlaamse Juristenbond noqmaals de noodzaakelijkheid beklerntoond de akten, behelaen de overdracht onder levcnden, van onroerende goederen. te laten verlijden door de notarissen welke hun standplaats hebben in de nabijheid van de lligging van de overgedragen onroerende goederen.

Destijds werd, bij het in werking treden del' wet van 25 ventöse (jaar XI op het notariaat, de notariële bevoegdheid afgestemd op de plaats waar de akte werd verleden en niet op de ligging van het goed; dit bad te dien tijde weinig belang, qczten de qerlnqe verkeersmogelijkheden...

(1) Zie Stuk n° 1040/1 (1964-1965) (blz. 303 en volgende).

Z«.

59 (1965-1966) : NI' I.

- NI" 2 tot 45 ; Amendementen.

Chambre des Représentants

SESSION 1966-1967.

30 JANVIER 1967

PROJET DE LOI contenant le Code judiciaire.

AMENDEMENT
PRESENTE PAR M. Théo LEFEVRE.

Art., 3 (1).

A l'article 7, remplacer le § 1" par ce qui suit:

§ 1. L'article 5 de la loi du 25 ventöse, an XI, contenant organisation du notariat, modifié par l'article 2, I, de la loi du 16 avril 1927, est remplacé par la disposition suivante:

« Les notaires exercent leurs fonctions dans toute l'étendue du Royaume: ioutejols, tous les actes portant cession entre vifs à titre onéreux d'immeubles devront être passés devant un ou plusieurs notaires résidant dans le canton de la situation de ces immeubles et, en cas d'intervention éoentuelle d'un ou de plusieurs collègues, lesdits notaires auront toujours droit à la moitié au moins des honoraires afférents aux actes de telles cessions d'immeubles sis dans leur canton. »

JUSTIFICATION.

Dans son manifeste du 14 mai 1966, Je « Vlaamse Juristenbond » a, une fois encore, mis l'accent sur la nécessité de la passalio n des actes portant cession entre vifs devant les notaires dont la résidence est proche des immeubles cédés.

Jadis, lors de l'entrée en vigueur de la loi du 25 ventöse, an XI, contenant organisation du notariat, la compétence des notaires a été déterminée en fonction du lieu de passation de l'acte et non de la situation de l'immeuble; il celte époque, cette question uval t peu d'importance, étant donné les possibilités réduites en matière de communications.

(1) Voir Doc. n° 1040/1 (1964-1965) (pp. 303 et suiv.).

Voir:

59 (1965-1966) : N° 1.

- N° 2 à 45: Amendements.

H. - 182.

Ons luzlens dlcnt de notar iële bevoe qdhld rntione lod gerestl. 'Ik-turcerd te worden, in dle zin dat zij aan icder notaris aan. wie cen standplants wordt toeqcwcz en er een waardiq lcvnsbcstaan aldaar vcrzekerd word t, en dat allt: notarissen op gelijke voct worden gcteld, wat ook d' eisen der parlijcn zljn, nopons de plaats van het verhjde n von de akte ,

De notaris. is indcrdaad crri openbaar ambtcaaar en hct notarisamht ts qccn commcr cttl'c zaak, doch wel cr-u dienst inqctclld door de Staat om de zckerhld der ovcrenkomstcn del' Staatsondcrhorigcn te waar-borqcn. Dar door de gang van zaken de notnris. opcnbaar ambtcaaar, langzamerhand de raadgcvcr der partijen is qcwordcn vcrandert. niets nan het wczcn van het bcroep.

Dit blijft cen opcnbare Staatsfunctie waarui t dringcnd alle commercieële geest en handelspraktijken dlencn vcrwijdcrd te worden wcl'c er meer en meer inqflliu vind en. Dl' sice ds snellere eronomtsr ho ont wik . kcllnc, de steeds tocnemcnde verplaatsing der bevolking hetz ij voor hawdclijcn, hetz ij Vaal' werkmlcqhctcd, hetz ij om andre redencn, als-ook de concentratie in de steden van grote admnlstrmdl'cve complexe», plciten voor een zeer uitgestrekte notariële bevoegdheld,

De eisen van cen waardige bcstaanszekerhe id daarentegen, met uit-schakcltnq van alle commercieële aktiviteit, wijzcn naar hct vcs.lqcn va" ecu soort monopolium voor aktcn die bctrekklnq hebben op cle plaats waar cle notaris dient te verblijven,

Dit dubbel doel dient bcrcctkt te worden mits een onderschcid nopens de aard van de notariële akte:

a) deze met een zeer uitgesproken familiaal karakter, huwelijks-kontrakten, giften onder levenden tussen echtgenoten, testamenten, ouderlijk verdelingcn, aktcn waar de tusscnkomst van zakenkautoren zeer gering is en waar zich de kcus van cen bekwaam vertrouwensman stelt,

b) deze waar het ekonomsche aspect meel' op de voorgrond treedt, nl. de verkoop.

Het komt ons voor dat de bevoegdheld, zeker wat de akten met familiaal karakter hetrett, zich dient uit te strekken over gans het land: waarom heden aan ceri Gents of Luiks notaris niet de bevoegdheld verlenen om een huwelijkskontr akt van vrienden te verlijden, te Brussel, waar zij woonachtig zijn en hun werkgelegenheid hebben en aan de notarissen van Brussel of Antwerpen de mogelijkheids een openbaar testament te verlijden van een hunner klienten die zich tijdelijk aan zee of elders in een rustoord bevinden?

De verruiming der bevoegdheld is ook verantwoord voor leningen en handlchtigen wll men alle notarissen een zclde gelegenheid qeven deze akten te verlijden. Vele kredietmaatschappijen eisen clat de lening op de maatschappelijke zetel verleden wordt, wat tot gevolg heeft, zo de kredietmaatschappijen in de bevoegdheldssfeer van de notaris qeen zctel heeft, dat de notaris een beroep zal moeten doen op een col-leqa, met het gevolg dat het ereloon dlent verdcld te worden en de officieële documentatie in een kanton berust waar de ontlners onbekend zijn.

In casu handlchtigen, is er een algemcen verzet vanwege de beheer-ders der kredietmaatschappijen zich te verplaatsen om de handlchtigen te tcknen. Dienvolgens moeten de handlchtigen noodzakelijkerwijz e omwille van de huidige bevoegdheld *ratione loci* verleden worden door de notarissen ult de hoofdstad of metropool waar de meeste zetels der kredietqevende maatschappijen gelegen zljn.

Dit heeft allerlei complicaties tot gevolg. Deze zouden, bij verruiming der bevoegdheld grotendeels weqvallen, bv, zo de notaris welke de handlchtiging vergt, bevoegd was de akte zelf te verlijden,

Het is alqemeen bckend dat de voornaamste bron van inkomsten ener notariële studie het ereloon is voortkomende uit de verkoop en de veiling van onroerende goederen.

Een velling van 500 000 frank geeft ceo ereloon dat viermaal hoger ligt dan een lening van tntzdfde bedrag: het ereloon ener lening van één miljoen frank is slechl, één vij fde van het ereloon ener veiling van hetzelfde bedrag: de akte behalzende verlen'ing ener nm-mloze vennoot-schap ten kapitale van 50 000 000 frank geeft slechts hetzelfde ereloon als dit: ten een veiling van 110 000 frank.

Het lijkt ons dan ook noodzakelijk dat deze bron van inkomsten voor het grootste deel toekomt aan de notaris die zijn standplaats heeft, waar het overgedragen onroerend goed gelegen is. Met volledig te verzaken aan de primordiale rol thans aan de plaats van het verlijden der akte toegekend en daarentegen een volledige bevoegdheld *ratione loci* te verlenen voor het verlijden van tal van akten, doch minimum cle helft van het ereloon der overdrachten onder levenden voor te behouden aan de instrumenterende notaris, van wie de standplaats gelegen is in hetzelfde kanton als de verhandelde goederen, bereikt men een dubbel doel: een voliedue gelijkheid van al de notarissen, welke ook de eisen zijn del' partijen nopens de plaats van het verlijden der notariële akte, m de verzekering dat de notaris in alie waardigheid en onafhankelijk-

Il convient, à notre avis, de conférer à la com. péc ne c notari. alc une structure nouvelle *ratione loci*, d. l. manière. 'ille tout nouiré se voyant attribuer une résidence soit certain d'y mener une existence digne (l de manière. c- l'itji-mclit que tous les notaires soient titlité de la même manlère, quelle, que soient k~ e. cs des parties. 1~:heu de p-15:31 Lion de l'de te.

Le notaire, en effet, est lin officier ministériel, le notariat n'dmt pa\$ aflaln.~ crclad .. un service e par l'Etat de donue r qu-antle ct cr titude aux conventions passées entre ses rca- sortissan-s. ' Que, pm' la force des choses, le not alrc, officier mlntst érie l, soit devenu proqrc-sivcmnt le conse illcr des parties, ne chanqe rien ti la nature de la profession.

Celle-ci reste une fonclion publique d'Etat dont il convient d'éliminer d'urqnc l'esprit mcrca nlic et les pratiques commerciales qui la ClaCJnnt de plus en plus. Le développement économique S-1S cesse plus rapide, les déplace ments toujours plus nombreux de hl population, soit en vue de contracter mariaqe ou de rechercher un emploi, soit pour d'autres motifs, ainsi que la concentration dans les vil'cs de grands cnseruhles admnlstr atifs, plaident en faveur d'une compétence noturlale très étendue.

En revanche, l'FS besoins d'une digne sécurité d'existence et l'exclu-sion de toute activité commerciale réclament l'abaisse mcnt d'une espèce de monopole pour les actes de la résidence du notaire,

Ce double objectif doit être atteint moyennant une distinction sur la nature de rade notariée :

a) ceux qui ont lin caractère familial très prononcé: contrats cll' martaqe, donations entre vifs faites entre conjoints, testaments, partaqs par les parents, actes où l'intervention de bureaux d'affaires est fort minime et où se pose la question du choix d'un homme de confiance capable:

b) ceux dont le caractère économique ressort davant aqe, notamment la vente,

Il nOLISsemble que, du moins en ce qui concerne les actes à caractère familial, la compétence doit: s'ctendre à l'ensemble dt' pays; pourquoi ne pas permettre à un notaire de Gand ou de Liège de dresser le contrat de mariage d'amis de Bruxelles, ville où ils ont leur domicile et leurs occupations, et il des notaires de Bruxelles Oil d'Anvers d'y émbllr le testament authentique d'un de leurs clients qui séjourne temporairement à la mer ou ailleurs dans un lieu de villégiature?

L'extension de la compétence se justifie également pOUl' les prêts et les mainlevées, si l'on entend donner à tous les notaires des possi-bilités identiques en matière de passation de ces actes. De nombreuses sociétés de crédit cxiqueant que la passation de l'acte ait lieu au siège social, il s'ensuit que si la société de crédit: n'a pas de siège dans Je ressort du notaire, celui-ci devra faire appel à un collègue, de sorte que les honoraires devront être partagés ct que les pièces officielles seront conservée, dans tm canton où les emprunteurs sont inconnus,

En cc qui concerne les mainlevées, les administrateurs des orga-nismes de crédit manifestent une opposition générale à se déplacer pour les signer. Par conséquent, les mainlevées, doivent, en raison de la compétence *ratione loci* actuelle, nécessairement être passées devant les notaires de la capitale ou de la métropole où sont situés la plupart des sièges des sociétés de crédit,

Il en est résulté les complications les plus diverses. L'extension de la compétence permettrait de les éliminer dans une large mesure, par exemple si le notaire qui demande la mainlevée avait compétence pour instrumenter lui-même,

Il est notoire que la source principale de revenus d'une étude nota-riale: consiste dans les honoraires perçus lors de la vente et de la licitation d'immeubles,

Une licitation de 500 000 francs prodllit des honoraires quatre fais supérieures à ceux qui résultent d'un emprunt d'un même montant; les honoraires applicables à un emprunt d'un mlll110n de francs: n'atteignent que le cinquième des hono'aires relatifs à une licitation d'un même motbmt; l'acte de prorouation d'une société anonyme au capital de 50 000 000 de francs ne produit que des honoraires égaux à ceux qlli réstltent d'une licitation de 110'000 francs.

En conséquence, Il nous paraît nécessaire que cette source de revenus soit attribuée en majeure partie au notaire qui a sa résidence à l'endroit où est situé l'immeuble cédé. En renonçant alt rôle primordial dévolu actuellement all lieu de passation de l'acte et en octroyant, au contraire, title compétence rafiolle loci pleine et entière pour la passa-tion cle nombrcllx actes, tOllt en réservant all minimum Ja moitié des honoraires des cessions entre vifs au notaire instrumentant qlli a sa résidence dans le canton où sont situés les biens échangés, on atteint un double but: d'une part, line égalité complète de tous les notaires, quelles que Eoient les exigences des palties quant au lieu de la passa-tion de l'acte notarié et, d'autre part, l'assurance que le notaire exer-cera sa profeSSion ell tOllte dignité et en toute indépendance, con Eor-

heid met inachtneming van de deontologische regels. zijn ber CCP zal uit ...
 ofcnen. Hij nu niet langer verpicht te worden zich met alle soorten
 ngriltschappen en soms dubbele makelaarskantoren te verstaan: men
 snijdt de pas al <lan de conncrctde geest die zich tusson deze laatste
 en zekere notarissen en zelfs tussen notariaten onderling zou kunnen
 voordoen.

De regel van het monopolium de ligging der goederen, druist niet in
 rege de vrije keus van de notaris, vermits iedere partij zich zal kunnen
 doen bijstaan door een andere notaris zoals dit heeten gebeurt, zonder
 daaronder meerder onkosten van partijen te verstaan: het delc van het
 creloon der akte is ten andere voorzichtheden hun innerlijke statuten.
 Niemand zal betwisten dat de Staat het recht heeft de openbare amb-
 tenaren te duiden die hij gelast met het geven van de authenticiteit
 aan de overeenkomsten.

Voor de notariaten zelf, sluit dit aan bij de wensen uitgesproken door
 de meerderheid der algemene arrondissementale vergaderingen, de kan-
 tonale bevoegdheid te zien behouden.

Om nalopen van zaken te vermijden, zal het voor de notariaten zelf
 een voordel zijn dat de moeilijkheden collegiaal kunnen opgelost
 worden. De partijen en de ganse gemeenschap zullen er insgelijks baat
 bij hebben, vermits er een wederzijdse controle zal zijn van de ene
 notaris op de andere waar beiden verantwoordelijk zullen zijn voor de
 gevolgen van de akte. Het is het gewenste middel, meer dan de controle
 van boekhouding, om ten spoedigste te ontdekken wie zich aan zijn
 plichten wou onttrekken en hem te licht opnemen met de fondsen zijner
 cliënten.

Ook die Staat zou er voordeel bij hebben, daar alle mutaties betref-
 fende de onroerende goederen van het kanton bij notariële akte vast-
 gesteld. In een zelfde registratiekantoor zouden geregistreerd worden
 zoals dit heeten voor onderhandse akten (art. 39, 5°, van het Wetboek
 der registratie-rechten) verplichtend is,

Het overnemen van mutaties, welke alle maanden dient te gebeuren
 tussen tientallen registratiekantoren van het land, zou grotendeels weg-
 vallen, wat met zich zal brengen een mindere uitgave voor het land en
 revens een bron van vele vergissingen in de kadastrale gegevens zal
 uitschakelen.

De voorgestelde bevoegdheid zou ook tot gevolg hebben, dat weldra
 aan het licht zou komen welke notariële studies niet leefbaar zijn; het
 aantal notarissen heden vastgesteld volgens de bevolking, wat niet
 een zeer logisch criterium is (cf. de kust met al de seizoenwoningen)
 zou binnen korten tijd op betere basis (bv. de mutaties in een kanton
 -- hun aantal -- het verhandelde bedrag) kunnen ingezicht worden.

Zeker kunnen zich kleine moeilijkheden voordoen :

1° Inzake ruiling van onroerende goederen in verschillende kantons
 gelegen,

De authentieke akten moeten door de *ratione loci* bevoegde ambte-
 naren in meervoud opgemaakt worden met verplichte inlassing van de
 aanduiding van het kantoor dat de registratierechten zal innen; al
 de notarissen die instrumenteren zullen deze akte reperforieren en
 behalve daar waar de rechten geïnd worden, wordt de registratie van
 de meervouden kosteloos gedaan.

2° Hetzelfde geldt *mutatis mutandis* voor de inbrenging in maatschap-
 pen, voor de goederen welke gelegen zijn op de scheidinglijn van
 kantons en nochtans één geheel vormen.

Deze nieuwe bevoegdheid *ratione loci* bereikt volledig het hierboven
 voorgestelde doel en ruakt een einde aan de concentratie in de hoofd-
 stad van menigvuldige overdrachten die ten goede dienen te komen aan
 notarissen van de provincie.

Wat nut heeft het een notaris een vaste standplaats aan te dulden
 indien men hem niet een waardige bestaanszekerheid geeft?

[IX régles de la ... Le notaire ne plus centr
 de s'entendre avec toutes sortes d'agences et fil, bureaux d'inter-
 parfois douteux: de plus, on élimine ainsi radicalement l'esprit de con-
 currence qui pourrait se manifester entre ces agences et certains notaires,
 voire entre les notaires eux-mêmes.

La règle du monopole de la situation des biens ne nuit pas au libre
 choix du notaire, chaque partie pouvant se faire assister par un
 notaire différent comme c'est le cas actuellement, sans que cela
 entraîne des frais supplémentaires pour les parties: le partage des
 honoraires dus l'acte est d'ailleurs prévu dans leur statut propre.
 Nul ne contestera que l'Etat a le droit de désigner les officiers ministé-
 riels qu'il charge d'authentifier les contrats.

En ce qui concerne les notaires mêmes, la mesure proposée est
 conforme au vœu exprimé par la majorité des assemblées générales
 d'arrondissement, de voir maintenir la compétence cantonale.

Afin d'éviter la «chasse» aux affaires, les notaires auront eux-
 mêmes avantage à pouvoir résoudre les difficultés d'une manière collé-
 giale. De même, les parties et la communauté tout entière en tireront
 profit, puisqu'il y aura réciprocité de contrôle d'un notaire à l'autre,
 les deux étant cependant responsables des suites de l'acte. Il s'agit du
 moyen approprié, qui, mieux que le contrôle de la comptabilité, doit
 permettre de découvrir rapidement celui qui voudrait se soustraire à
 son devoir et manipuler les fonds de ses clients avec liberté.

L'Etat en tirera également profit, étant donné que toutes les muta-
 tions relatives aux biens immobiliers du canton et constatées par acte
 notarial seront enregistrées dans un même bureau d'enregistrement,
 comme il est le cas actuellement pour les actes sous seing privé
 (art. 39, 50, du Code des droits d'enregistrement).

La transmission des mutations, laquelle doit se faire chaque mois
 entre des dizaines de bureaux d'enregistrement du pays, serait en grande
 partie réduite, ce qui permettrait une réduction des dépenses pour le
 pays et éliminerait en même temps une source de nombreuses erreurs
 dans les données cadastrales.

La compétence proposée aurait également pour conséquence de faire
 apparaître bientôt quelles sont les études notariales non viables; le
 nombre des études notariales qui est fixé actuellement d'après la popu-
 lation -- ce qui ne constitue pas un critère fort logique (cf. le littoral
 et ses nombreux habitants saisonniers -- pourrait être réorganisée après
 un certain temps sur des bases plus adéquates [p. ex. les mutations dans
 un canton -- leur nombre -- le montant des transactions).

Des difficultés mineures peuvent, certes, se présenter:

1° En ce qui concerne les échanges d'immeubles sis dans des cantons
 différents,

Les actes authentiques doivent être dressés en plusieurs exemplaires
 par les fonctionnaires compétents *ratione loci* et ils doivent mentionner
 obligatoirement le bureau à l'intervention duquel les droits d'enregistre-
 ment seront perçus; tous les notaires instrumentants inscriront cet acte
 dans leur répertoire et, sauf lors de la perception des droits, l'enre-
 gistrement des copies sera gratuit.

2° Il en est de même, *mutatis mutandis*, de l'apport dans des sociétés
 de biens sis à la limite de cantons et constituant cependant un ensemble.

Cette nouvelle compétence *ratione loci* atteint complètement le but
 fixé ci-dessus et met fin à la concentration dans la capitale de nom-
 breuses mutations qui doivent profiter à des notaires de province.

A quoi sert-il d'imposer à un notaire une résidence fixe s'il ne lui
 est pas donné la certitude d'une existence décente?

Th, LEFEVRE.