

Kamer van Volksvertegenwoordigers

ZITTING 1967-1968.

25 JANUARI 1968.

WETSONTWERP

tot wijziging van de wet van 25 ventôse jaar XI houdende inrichting van het notariaat, en van het besluit van 2 nivôse jaar XII betreffende de instelling en de inrichting van de kamers van notarissen.

AMENDEMENT

VOORGESTELD DOOR DE HEER Th. LEFEVRE.

Art. 1 (nieuw).

Het eerste artikel doen voorafgaan door een nieuw artikel, luidend als volgt :

Artikel 5, lid 1, van de wet van 25 ventôse, jaar XI « contenant organisation du notariat », gewijzigd bij artikel 2, 1, van de wet van 16 april 1927 wordt door de volgende bepaling vervangen :

« De notarissen zijn bevoegd in gans het Koninkrijk. Nochtans moeten alle akten inhoudende overdracht ten bezwarende titel van onroerende goederen onder levenden, verleden worden door één of meer notarissen, die hun standplaats hebben in het kanton waarin deze goederen gelegen zijn. Zij zullen bij eventuele tussenkomst in deze akten van één of meerdere ambtgenoten steeds recht hebben op minimum de helft van het creloon verbonden aan deze overdrachten. »

VERANTWOORDING.

In zijn manifest van 14 mei 1966 heeft de Vlaamse Juristenbond nogmaals de noodzakelijkheid beklemtoond de akten, behelzende overdracht onder levenden, van onroerende goederen, te laten verlijden door de notarissen welke hun standplaats hebben in de nabijheid van de ligging van de overgedragen onroerende goederen.

Destijds werd, bij het inwerkingtreden der wet van 25 ventôse 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 had te dien tijde weinig belang, gezien de geringe verkeersmogelijkheden.

Ons inziens dient de notariële bevoegdheid *ratione loci* in die zin gerestructureerd te worden dat aan ieder notaris aan wie een standplaats

Zie :

135 (1965-1966) : N° 1.

— N°s 2 tot 6 : Amendementen.

Chambre des Représentants

SESSION 1967-1968.

25 JANVIER 1968.

PROJET DE LOI

modifiant la loi du 25 ventôse an XI contenant organisation du notariat et l'arrêté du 2 nivôse an XII relatif à l'établissement et à l'organisation des chambres des notaires.

AMENDEMENT

PRESENTE PAR M. Th. LEFEVRE.

Article premier (nouveau).

Faire précéder l'article premier par un nouvel article, libellé comme suit :

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

« La compétence des notaires s'étend à tout le Royaume. Toutefois, tous les actes portant cession, à titre onéreux, d'immeubles entre vifs sont passés par un ou plusieurs notaires résidant dans le canton de la situation de ces biens. En cas d'intervention éventuelle dans ces actes d'un ou de plusieurs collègues, ils auront toujours droit à la moitié au moins des honoraires afférents à ces cessions. »

JUSTIFICATION.

Dans son manifeste du 14 mai 1966, la « Vlaamse Juristenbond » a mis l'accent sur la nécessité de faire passer les actes portant cession d'immeubles entre vifs par les notaires résidant à proximité de la situation des immeubles cédés.

A l'époque où la loi du 25 ventôse an XI contenant organisation du notariat est entrée en vigueur, la compétence notariale a été fixée en fonction du lieu de passation de l'acte et non du lieu de la situation du bien, chose qui présentait peu d'intérêt à l'époque, étant donné le peu de moyens de locomotion.

A notre avis, la compétence notariale *ratione loci* doit être restructurée en ce sens qu'il y a lieu d'assurer une existence décente à chaque notaire

Voir :

135 (1965-1966) : N° 1.

— N°s 2 à 6 : Amendements.

wordt toegewezen er een waardig levensbestaan verzekerd wordt en dat alle notarissen op gelijke voet worden gesteld welke ook de eisen der partijen zijn nopens de plaats van het verlijden der akte.

De notaris is inderdaad een openbaar ambtenaar en het notarisambt is geen commerciële zaak doch wel een dienst ingesteld door de Staat om de zekerheid der overeenkomsten der Staatsonderhorigen te waarborgen. Dat door de gang van zaken de notaris openbaar ambtenaar. langzamerhand ook de raadgever der partijen is geworden verandert niets aan het wezen van het beroep. Het blijft een openbare Staatsfunctie waaruit dringend alle commerciële geest en handelspraktijken dienen verwijderd te worden welke er meer en meer ingang vinden. De steeds snellere economische ontwikkeling, de steeds toenemende verplaatsing der bevolking hetzij door huwelijken, hetzij voor werkgelegenheid, hetzij om andere redenen, alsook de concentratie in de steden van grote administratieve complexen, pleiten voor een zeer uitgestrekte notariële bevoegdheid.

Daarentegen eist een waardige bestaanszekerheid met uitschakeling van alle commerciële activiteit, het vestigen van een soort monopolium voor de akten van de standplaats van de notaris. Reeds in 1901 sprak de heer procureur-generaal bij het Hof van beroep te Gent, in zijn plechtige openingsrede handelend over de territoriale bevoegdheid van de notarissen, in deze zin :

« S'il est vrai de dire que le notariat a été institué dans l'intérêt de la société et non pas dans l'intérêt du notaire, il convient néanmoins de se soucier, dans la mesure permise par l'utilité sociale, des avantages que l'officier public doit pouvoir retirer de sa position. Les deux intérêts s'harmonisent et se confondent en effet, lorsqu'il s'agit d'assurer aux notaires honnêtes et capables des bénéfices en rapport avec la dignité de leur charge. Il ne suffit pas de se préoccuper des besoins du public et de tracer aux fonctionnaires leurs devoirs; la loi doit, en outre, sous peine de manquer son but, veiller à ce que les officiers publics trouvent dans l'accomplissement de leurs devoirs les moyens de subsister et d'élever leur famille. Un législateur avisé épargne à ses agents les inquiétudes, les intrigues et l'avilissement qu'engendre l'insuffisance des ressources.

» Sous ce rapport, on a raison d'affirmer que la loi de ventôse ne répond plus aux nécessités présentes; il faut reconnaître que les plaintes des notaires cantonaux ne sont pas totalement injustifiées. Il est des cantons, en assez grand nombre, qui ne fournissent pas à l'activité des officiers publics un champ suffisamment vaste pour leur permettre de vivre suivant leur condition. Leurs besoins augmentent, tandis que leurs recettes diminuent » (*Revue pratique du notariat*, 1901, p. 684).

Dit dubbel doel dient bereikt te worden mits een onderscheid nopens de aard van de notariële akte :

a) deze met een zeer uitgesproken familiaal karakter : huwelijks-contrakten, giften onder levenden tussen echtgenoten, testamenten, ouderlijke verdelingen, d.w.z. akten waar de tussenkomst van zakenkantoren zeer gering is en waar zich de keus van een bekwaam vertrouwensman stelt.

b) deze waar het economische aspect meer op de voorgrond treedt, nl. de verkoop.

Het komt ons voor dat de bevoegdheid, zeker wat de akten met familiaal karakter betreft, zich dient uit te strekken over gans het land; waarom heden aan een Gents of Luiks notaris niet de bevoegdheid verlenen om een huwelijkskontraat van vrienden te verlijden te Brussel, waar zij woonachtig zijn en hun werkgelegenheid hebben en aan de notarissen van Brussel of Antwerpen de mogelijkheid een openbaar testament te verlijden van één hunner klanten die zich tijdelijk aan zee of elders in een rustoord bevinden?

De verruiming der bevoegdheid is ook verantwoord voor leningen en handlichtingen wil men alle notarissen een zelfde gelegenheid geven deze akten te verlijden. Vele kredietmaatschappijen eisen dat de lening op de maatschappelijke zetel verleden wordt, wat tot gevolg heeft, zo de kredietmaatschappijen in de bevoegdheidssfeer van de notaris geen zetel heeft, dat de notaris een beroep zal moeten doen op een collega, met het gevolg dat het ereloon dient verdeeld te worden en de officiële documentatie in een kanton berust waar de ontleners onbekend zijn.

In casu handlichtingen, is er een algemeen verzet vanwege de beheerders der kredietmaatschappijen zich te verplaatsen om de handlichtingen te tekenen. Dienvolgens moeten de handlichtingen noodzakelijkerwijze omwille van de huidige bevoegdheid *ratione loci* verleden worden door de notarissen uit de hoofdstad of metropool waar de meeste zetels der kredietgevende maatschappijen gelegen zijn.

Dit alles druist in tegen de tegenwoordige strekking van decentralisatie en heeft allerlei complicaties tot gevolg. Deze zouden bij verruiming der bevoegdheid grotendeels wegvallen, bv. zo de notaris welke de handlichting vergt, bevoegd was de akte zelf te verlijden.

Het is algemeen bekend dat de voornaamste bron van inkomsten van een notariële kantoor, het ereloon is voortkomende uit de verkoop en de veiling van onroerende goederen.

Een veiling van 500 000 frank geeft een ereloon dat viermaal hoger ligt dan dit van een lening van eenzelfde bedrag, en een akte behelzende

auquel est assignée une résidence, et que tous les notaires doivent être mis sur pied d'égalité, quelles que soient les exigences des parties quant au lieu de passation de l'acte.

En effet, le notaire est un officier public et la fonction de notaire n'est pas une affaire commerciale, mais un office institué par l'État en vue de garantir l'authenticité des contrats conclus par les citoyens. Que, par la force des choses, le notaire, officier public, soit peu à peu devenu également le conseiller des parties, ne constitue pas une modification du caractère essentiel de la profession. Celle-ci demeure une fonction publique et officielle, qui doit être débarrassée d'urgence de l'esprit et des pratiques commerciales qui l'envahissent de plus en plus. L'accélération du développement économique, la migration croissante de la population, soit à la suite de mariages, soit en vue de débouchés en matière d'emploi, soit pour d'autres raisons encore, ainsi que la concentration de grands complexes administratifs dans les villes sont autant de facteurs qui plaident en faveur d'une compétence notariale très vaste.

L'obligation de disposer d'une sécurité d'existence décente, tout en se voyant interdire toute activité commerciale, rend, au contraire, nécessaire l'attribution d'une sorte de monopole pour les actes à passer dans la résidence du notaire. En 1901, déjà, traitant, dans sa mercuriale, de la compétence territoriale des notaires, le Procureur-général près la Cour d'appel de Gand déclarait :

« S'il est vrai de dire que le notariat a été institué dans l'intérêt de la société et non pas dans l'intérêt du notaire, il convient néanmoins de se soucier, dans la mesure permise par l'utilité sociale, des avantages que l'officier public doit pouvoir retirer de sa position. Les deux intérêts s'harmonisent et se confondent en effet, lorsqu'il s'agit d'assurer aux notaires honnêtes et capables des bénéfices en rapport avec la dignité de leur charge. Il ne suffit pas de se préoccuper des besoins du public et de tracer aux fonctionnaires leurs devoirs; la loi doit, en outre, sous peine de manquer son but, veiller à ce que les officiers publics trouvent dans l'accomplissement de leurs devoirs les moyens de subsister et d'élever leur famille. Un législateur avisé épargne à ses agents les inquiétudes, les intrigues et l'avilissement qu'engendre l'insuffisance des ressources.

» Sous ce rapport, on a raison d'affirmer que la loi de ventôse ne répond plus aux nécessités présentes; il faut reconnaître que les plaintes des notaires cantonaux ne sont pas totalement injustifiées. Il est des cantons, en assez grand nombre, qui ne fournissent pas à l'activité des officiers publics un champ suffisamment vaste pour leur permettre de vivre suivant leur condition. Leurs besoins augmentent, tandis que leurs recettes diminuent » (*Revue pratique du notariat*, 1901, p. 684).

Il y a lieu d'atteindre ce double objectif en instaurant une distinction selon la nature de l'acte notarié :

a) les actes ayant un caractère familial très prononcé : contrats de mariage, donations entre vifs faites entre époux, testaments, partages d'ascendant, c'est-à-dire des actes pour lesquels l'intervention de cabinets d'affaires est très rare et pour lesquels s'impose le choix d'une personne de confiance compétente;

b) les actes dont l'aspect économique est prépondérant, notamment la vente.

Il nous semble que la compétence, en tout cas en ce qui concerne les actes ayant un caractère familial, doit s'étendre à l'ensemble du pays; pourquoi ne pas donner compétence à un notaire de Gand ou de Liège pour recevoir le contrat de mariage d'amis, à Bruxelles, où ceux-ci sont domiciliés et où ils travaillent et ne pas donner aux notaires de Bruxelles ou d'Anvers la possibilité de recevoir un testament public d'un de leurs clients, séjournant temporairement dans une maison de repos au littoral ou ailleurs?

L'élargissement de la compétence se justifie également en ce qui concerne les prêts et les mainlevées, si l'on veut donner à tous les notaires une possibilité égale de passer ces actes. De nombreuses sociétés de crédit exigent que les emprunts soient conclus au siège social, ce qui a pour conséquence, lorsque la société de crédit n'a pas de siège dans le ressort du notaire, que ce dernier devra faire appel à un collègue, les honoraires devant alors être répartis et la documentation officielle étant conservée dans un canton où les emprunteurs sont inconnus.

En ce qui concerne plus particulièrement les mainlevées, les administrateurs de sociétés de crédit s'opposent généralement à tout déplacement en vue de signer des mainlevées. En conséquence, ces dernières doivent nécessairement être reçues, en raison de l'actuelle compétence *ratione loci*, par les notaires de la capitale ou de la métropole, où la plupart des sociétés de crédit ont leurs sièges.

Tout ceci va à l'encontre de la tendance actuelle vers la décentralisation et entraîne de nombreuses complications, lesquelles pourraient être évitées si la compétence du notaire était élargie, par exemple si le notaire qui requiert la mainlevée avait compétence pour passer l'acte lui-même.

Il est notoire que la principale source de revenus d'une étude notariale réside dans les honoraires provenant de la vente et de l'adjudication de biens immobiliers.

Une adjudication de 500 000 francs procure des honoraires quadruples par rapport à ceux d'un prêt du même montant, tandis qu'un acte com-

verlenging ener naamloze vennootschap met een kapitaal van 50 000 000 frank geeft slechts hetzelfde ereloon als dit van 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 bevoegdheid *ratione loci* te verlenen voor het verlijden van tal van akten, maar tevens minimum de helft van het ereloon der overdrachten onder levenden voor te behouden aan de instrumenterende notaris wiens standplaats gelegen is in hetzelfde kanton als de verhandelde goederen, bereikt men het hoger gestelde dubbel doel: een volledige gelijkheid van al de notarissen, welke ook de cisen zijn der partijen nopens de plaats van het verlijden der notariële akte, en de verzekering dat de notaris in alle waardigheid en onafhankelijkheid met inachtneming van de deontologische regels, zijn beroep zal uitoefenen. Hij zal niet langer verplicht worden zich met alle soorten agentschappen en soms dubieuze makelaarskantoren te verstaan; men snijdt de pas af aan de commerciële geest die zich tussen deze laatste en zekere notarissen en zelfs tussen notarissen onderling zou kunnen voordoen.

De regel van het monopolium der ligging der goederen druist niet in tegen de vrije keus van de notaris, vermits iedere partij zich zal kunnen doen bijstaan door een andere notaris zoals dit heden gebeurt, zonder daarom meerdere onkosten van partijen te vergen; het delen van het ereloon der akte is ten andere voorzien door hun innerlijke statuten. Niemand zal betwisten dat de Staat het recht heeft de openbare ambtenaren aan te duiden die hij gelast met het geven van de authenticiteit aan de overeenkomst.

Voor de notarissen zelf, sluit dit aan bij de wensen uitgesproken door de meerderheid der algemene arrondissementale vergaderingen, de kantonale bevoegdheid te zien behouden.

Om nalopen van zaken te vermijden, zal het voor de notarissen zelf een voordeel 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 zou onttrekken en het te licht opneemt met de fondsen zijner klanten.

Tevens zou de Staat er voordeel bij hebben, daar alle mutaties betreffende de onroerende goederen van het kanton bij notariële akte vastgesteld, in één zelfde registratiekantoor zouden geregistreerd worden zoals dit heden voor onderhandse akten (art. 39, 5°, van het Wetboek der registratierechten) verplichtend is.

Het overmaken van mutaties, welke elke maand dient te gebeuren tussen tientallen registratiekantoren van het land, zou grotendeels wegvallen, wat een mindere uitgave voor het land zou zijn en tevens een bron van vele vergissingen in de kadastrale gegevens zou uitgeschakelen.

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

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 ambtenaren 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 repertoriëren 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 maatschappijen, voor de goederen welke gelegen zijn op de scheidslijn van kantons en nochtans één geheel vormen.

De nieuwe bevoegdheid *ratione loci* bereikt volledig het hierboven voorgestelde doel en maakt een einde aan de concentratie in de hoofdstad 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 duiden indien men hem niet een waardige bestaanszekerheid geeft?

portant prorogation d'une société anonyme au capital de 50 000 000 de francs ne procure que des honoraires égaux à ceux d'une adjudication de 110 000 francs.

Il nous paraît dès lors nécessaire que cette source de revenus aille, en majeure partie, au notaire dont la résidence coïncide avec la situation du bien immobilier, objet de la cession.

En renonçant complètement au rôle primordial actuellement dévolu au lieu de passation de l'acte et en octroyant, par contre, une compétence absolue *ratione loci* en vue de la passation d'un grand nombre d'actes, tout en réservant simultanément la moitié au moins des honoraires des cessions entre vifs au notaire instrumentant résidant dans le même canton que celui où sont situés les biens cédés, on atteint le double objectif exposé ci-dessus: l'instauration d'une égalité totale entre tous les notaires, quelles que soient les exigences des partis quant au lieu de passation de l'acte et l'assurance que le notaire exercera sa profession en toute dignité et indépendance et dans le respect des règles déontologiques. Il ne se verra plus astreint à s'entendre avec toutes sortes d'agences et de bureaux de courtage parfois douteux; la route sera barrée à l'éclosion possible d'un esprit commercial se manifestant entre ces bureaux de courtage et certains notaires, voire même entre notaires.

La règle du monopole quant à la situation des biens n'est pas contraire au libre choix du notaire, chaque partie pouvant se faire assister — tout comme c'est le cas actuellement — par un autre notaire, sans que cette assistance n'entraîne des frais supplémentaires pour les parties; les statuts internes prévoient d'ailleurs le partage des honoraires relatifs aux actes. Personne ne contestera que l'Etat ait le droit de désigner les fonctionnaires publics qu'il charge d'authentifier les conventions.

Pour ce qui est des notaires eux-mêmes, cette réglementation répond aux desiderata, exprimés par la majorité des réunions générales d'arrondissement, de voir maintenir la compétence cantonale.

En vue d'éviter le « racolage » des affaires, il sera avantageux pour les notaires eux-mêmes que les difficultés puissent être résolues de façon collective. Les parties et la communauté entière y trouveront également profit, puisqu'il y aura contrôle réciproque d'un notaire sur l'autre, les deux officiers publics étant responsables des conséquences de l'acte. Plus que le contrôle de la comptabilité, c'est le moyen rêvé pour découvrir très rapidement quels sont ceux qui se déroberaient à leurs devoirs et prendraient des libertés avec les fonds de leurs clients.

L'Etat aurait également intérêt à ce que toutes les mutations relatives aux immeubles du canton, constatées par acte notarié, soient enregistrées au même bureau d'enregistrement, comme cela se fait obligatoirement à présent pour les actes sous seing privé (art. 39, 5°, du Code des droits d'enregistrement).

La communication des mutations, qui doit se faire chaque mois entre des dizaines de bureaux d'enregistrement du pays, serait éliminée en grande partie, ce qui entraînerait une réduction de dépenses pour l'Etat et tarirait également une source de nombreuses erreurs dans les indications cadastrales.

La proposition faite en matière de compétence permettrait également de constater sans tarder quelles sont les études qui ne sont pas viables; le nombre des charges de notaire qui est fixé actuellement en fonction de la population, ce qui n'est pas un critère très logique (cf. le littoral avec tous ses résidents saisonniers) pourrait, après un certain temps, être réadapté sur de meilleures bases (par exemple: les mutations dans un canton, leur nombre, le montant total des ventes).

Il est certain que de petites difficultés peuvent se produire:

1° En matière d'échanges d'immeubles sis dans des cantons différents.

Les actes authentiques doivent être établis en plusieurs exemplaires par les fonctionnaires compétents *ratione loci*, avec obligation d'indiquer le bureau qui percevra les droits d'enregistrement; tous les notaires instrumentants repertorieront ces actes et, sauf là où les droits sont perçus, l'enregistrement des copies sera gratuit.

2° Cela vaut *mutatis mutandis* pour l'apport en société en ce qui concerne les biens qui sont situés sur la ligne de démarcation entre des cantons et qui constituent cependant un tout.

La nouvelle compétence *ratione loci* atteint pleinement le but assigné ci-dessus et met un terme à la concentration dans la capitale de maintes cessions qui doivent revenir à des notaires de province.

Quelle utilité peut bien avoir la nomination d'un notaire à une résidence fixe, si cette nomination ne lui assure pas l'activité garantissant une sécurité d'existence décente?