

# Chambre des Représentants.

---

SESSION DE 1874-1875.

---

Modifications à la loi du 25 ventôse an XI (1).

---

## RAPPORT

FAIT PAR M. SMOLDERS, SUR DES AMENDEMENTS RENVOYÉS A LA SECTION CENTRALE (\*).

---

MESSIEURS,

La section centrale qui vous a fait rapport sur la proposition législative due à l'initiative de MM. De Lehaye, Snoy, de Vrints, de Moerman, De Fuisseaux, Dethuin et Warocqué, a examiné les amendements proposés, d'une part, par MM. Cruyt, Guillery et Jacobs, d'autre part, par M. Lelièvre.

MM. Cruyt, Guillery et Jacobs proposent d'ajouter les dispositions suivantes à la loi du 25 ventôse an XI.

A l'art. 1<sup>er</sup> :

« Les notaires ont seuls qualité pour procéder aux ventes publiques d'immeubles, de rentes et de créances hypothécaires. »

A l'art. 5 :

« Les notaires établis dans une ville où siège une cour d'appel ou un tribunal de première instance ne pourront, en dehors de leur résidence ou en dehors des cantons dont leur résidence forme le chef-lieu, procéder à aucune vente publique de meubles, ni à des locations ou ventes publiques d'immeubles, sans être assistés d'un notaire du canton où l'acte sera passé.

» L'adjonction du 2<sup>e</sup> notaire ne pourra entraîner aucune augmentation de frais pour les parties. »

---

(1) Proposition de loi, n° 102, }  
Rapport, n° 135, } Session de 1873-1874.  
Amendements, n° 98 et 100.

(\*) La section centrale, présidée par M. TACK, était composée de MM. KERVYN DE LETTENHOVE, DE LEHAYE, SMOLDERS, VAN ISEGHEM et NOTELTEIRS.

A l'art. 68 :

Après les mots : « aux articles » — les indications suivantes :

« 1 § final, § § final. »

M. Lelièvre voudrait ajouter à l'art. 6 de la loi de ventôse la disposition suivante :

« Il est également interdit aux notaires, soit par eux-mêmes, soit par personnes »  
 » interposées, soit directement, soit indirectement :

» 1° De se livrer à aucune spéculation de bourse ou opération de commerce,  
 » banque, escompte et courtage ;

» 2° De s'immiscer dans l'administration d'aucune société, entreprise ou  
 » compagnie de finances, de commerce ou d'industrie ;

» 3° De faire des spéculations relatives à l'acquisition et à la revente des  
 » immeubles, à la cession des créances, droits successifs, actions industrielles  
 » et autres droits incorporels ;

» 4° De s'immiscer dans aucune affaire pour laquelle ils prêtent leur  
 » ministère ;

» 5° De placer en leur nom personnel des fonds qu'ils auraient reçus, même  
 » à la condition d'en servir l'intérêt ;

» 6° De se constituer garants ou cautions, à quelque titre que ce soit, des prêts  
 » qui auraient été faits par leur intermédiaire ou qu'ils auraient été chargés de  
 » constater par acte public ou privé ;

» 7° De se servir de prête-noms en aucune circonstance, même pour des actes,  
 » autres que ceux désignés ci-dessus.

» Les contraventions aux prohibitions qui viennent d'être énoncées seront,  
 » ainsi que les autres infractions à la discipline, poursuivies conformément aux  
 » dispositions de la présente loi (2§ ventôse an XI). »

Cette disposition formerait l'art 5 du projet, elle porterait les expressions initiales :

« La disposition suivante est ajoutée à l'art. 6 de la loi du 25 ventôse an XI, »

La première partie de l'amendement de MM. Cruyt, Guillery et Jacobs a semblé à la section centrale pouvoir être admise par la Chambre.

Son adoption ferait droit à une réclamation fort légitime du notariat et viderait un différend relatif à un cas d'immixtion, malheureusement assez fréquent, des agents d'affaires dans l'une des attributions notariales les plus importantes. Tandis que la cour d'appel de Gand par un arrêt du 27 mai 1862 a déclaré illégales les ventes publiques d'immeubles faites par des agents d'affaires, la Cour de cassation, par son arrêt du 25 novembre de la même année, a décidé que ces sortes d'agissements ne tombent sous l'application d'aucune disposition prohibitive.

Quoique le sentiment de la Cour de cassation ait été partagé par la cour d'appel de Bruxelles devant laquelle la cause avait été renvoyée, l'interprétation adoptée par la Cour de Gand continue à avoir des partisans.

Il en est même qui pensent que si la question se reproduisait devant les tribunaux et était examinée de nouveau, elle recevrait une solution contraire.

La discussion qui va s'ouvrir, fournit une occasion fort opportune de lui donner une solution immédiate, conforme aux véritables intérêts de la société.

Cette solution immédiate a paru désirable à la section centrale.

Il est en effet constant que si l'interprétation de notre cour souveraine peut être considérée comme parfaitement juridique, en tant qu'expression de la législation existante, la pratique qu'elle consacre, est pleine de dangers pour le notariat auquel elle suscite une concurrence ruineuse, et pour le public qu'elle prive des garanties dont il a besoin.

S'il est vrai en effet, ainsi que le fait remarquer M. le conseiller d'État Réal, dans le discours que nous avons déjà eu l'occasion de citer, que *l'institution du notariat a pour but d'établir sur des bases inébranlables le droit de propriété et le repos des familles*, il est de la plus haute importance de ne confier le soin de recevoir les actes qui concernent la transmission de la propriété immobilière qu'à des hommes qui possèdent les connaissances théoriques et pratiques nécessaires pour en assurer la validité et le plein effet.

La commission royale instituée en 1848 pour préparer un projet de révision de la loi organique du notariat, avait porté son attention spéciale sur ce point.

L'art. 2 de son projet porte : « Les notaires sont compétents, à l'exclusion de tous autres fonctionnaires et des particuliers, pour procéder aux ventes publiques d'immeubles et aux opérations préliminaires qui s'y rattachent. Toutes les contraventions seront punies d'une amende de 200 à 2,000 francs, sans préjudice des peines plus fortes, s'il y a lieu. »

La section centrale, adoptant, à l'unanimité de ses membres, le principe de la première partie de l'amendement proposé par MM. Cruyt, Guillery et Jacobs, a cru cependant qu'il était préférable de reprendre la rédaction du projet de 1848, mais en y comprenant les ventes *de rentes et de créances hypothécaires*.

Elle n'a pas cru devoir reproduire cette partie de l'article qui est relative à la pénalité qu'encourront les contrevenants.

Du moment que la vente publique aux enchères d'immeubles, de rentes ou de créances hypothécaires, par d'autres que des notaires, est prohibée par la loi, le fait d'y avoir procédé, constitue une immixtion dans des fonctions publiques et tombe sous l'application de l'art. 227 du nouveau Code pénal qui punit les faits de cette nature d'un emprisonnement d'un mois à deux ans.

L'amendement adopté par la section centrale pourrait prendre place à la suite de l'art. 2 du projet de loi présenté à la Chambre.

Comme corollaire à la première partie de leur amendement, MM. Cruyt et ses deux collègues proposent d'ajouter à l'art. 62 de la loi de ventôse l'indication « 1 § final. »

La section centrale a pensé que cette adjonction est sans objet. L'art. 68 est relatif aux actes reçus par *des notaires*, mais dans lesquels ceux-ci ont manqué à certaines prescriptions légales et que, pour cette raison, la loi frappe de nullité, en tant qu'actes authentiques, tout en leur réservant la valeur d'actes sous seing privé, s'ils sont revêtus de la signature de toutes les parties.

Cette disposition qui a une portée spéciale et qui n'a en vue que des actes

notariés, ne peut donc être étendue à des actes dressés ou reçus par d'autres que des notaires.

Il est inutile de les frapper de la peine de nullité : ils sont, par le fait même d'avoir été reçus ou dressés par de simples particuliers ou par des fonctionnaires incompetents, privés de tout caractère d'authenticité.

La seconde partie de l'amendement a été rejetée à l'unanimité des membres présents.

Cette partie de l'amendement tend au maintien indéfini du système de la loi de ventôse, avec tous ses vices, ses inégalités non justifiées et ses inconséquences flagrantes.

Elle laisse subsister tous les griefs qui ont été élevés, avec infiniment de raison, contre ce système, aussi contraire à l'intérêt du public qu'à celui d'une partie du notariat.

Les auteurs de l'amendement paraissent ne s'être préoccupés que de ce dernier intérêt seul; ils n'ont eu en vue que le côté pécuniaire de la question.

Ils proposent de laisser aux notaires de 1<sup>re</sup> et de 2<sup>e</sup> classe le privilège dont ils jouissent, sous l'empire du droit actuel, au détriment de ceux de la 3<sup>e</sup>. Comme condition de cette concession, les notaires privilégiés seraient obligés chaque fois qu'ils procéderaient à certaines opérations hors de leur canton, de se faire assister d'un notaire du canton où l'acte serait dressé, et d'entrer en partage d'honoraires avec lui.

Cette idée a paru particulièrement malheureuse à la section centrale.

Dans sa pensée, la mesure proposée, si elle était décrétée, aurait pour effet direct de déconsidérer les notaires qui seraient assez oublieux de leur dignité pour accepter des mains d'un confrère une rémunération qu'ils n'auraient pas méritée par un service réel.

Sans vouloir entrer dans l'examen de la question de savoir jusqu'à quel point pareille mesure serait praticable, la section centrale, par les raisons qui viennent d'être indiquées, ne peut que persister dans ses conclusions antérieures tendantes à l'abolition pure et simple de la classification de la loi de ventôse et à l'établissement de l'unité du ressort par arrondissement. Elle s'en réfère sur ce point aux motifs qui ont été développés dans son rapport précédent.

Le rejet de cette seconde partie de l'amendement entraîne naturellement celui de la proposition de sa mention dans l'art. 68.

La section centrale s'est occupée ensuite de l'amendement proposé par M. Lelièvre.

A l'unanimité, elle approuve les prohibitions formulées dans cet amendement, une seule exceptée.

Ces prohibitions dérivent de la nature même des fonctions et de la mission de confiance dont les notaires sont investis. Dépositaire en maintes circonstances de sommes considérables appartenant à ses clients, il faut que le notaire s'ab-

stienne soigneusement de toutes opérations qui pourraient diminuer cette confiance et mettre en péril jusqu'au bien d'autrui.

Si l'auteur de l'amendement a désiré que ces prohibitions fussent formulées en textes de loi, c'est sans doute parce que des catastrophes récentes et malheureusement assez nombreuses, ont montré que certains notaires n'étaient pas assez pénétrés à cet égard du sentiment de leurs devoirs, et qu'il était opportun de les leur rappeler au moment même où l'on s'occupe de mieux définir leurs droits.

Les prohibitions proposées ne sont au reste que la reproduction de celles édictées en France par l'ordonnance du 4 janvier 1843 et qui continuent à être en vigueur dans ce pays.

La section centrale a cru devoir faire des réserves à l'égard d'une seule, c'est celle qui concerne la défense faite aux notaires de placer en leur nom personnel des fonds qu'ils auraient reçus, même à la condition d'en servir l'intérêt.

Elle croit que cette défense serait trop absolue.

Souvent il arrive que des personnes ayant un besoin momentané d'argent s'adressent au notaire qui a leur confiance, mais tiennent à ne pas être mises en rapport avec des tiers. Il convient de laisser au notaire la faculté de leur procurer les fonds dont elles ont besoin. L'abus que le notaire pourrait faire de cette faculté se trouve suffisamment réprimé par la défense qui leur est faite, sous le n° 1, de se livrer à des opérations de banque.

L'examen des amendements qui ont été renvoyés à la section centrale, lui ont fourni l'occasion de revenir sur la rédaction de l'art. 3 de la proposition de M. De Lehaye et ses collègues, amendée déjà par la section centrale. Cet article est relatif à la légalisation des actes notariés et permet l'accomplissement de cette formalité au juge de paix du canton de la résidence du notaire qui a délivré l'acte ou l'expédition.

Tel qu'il est rédigé cet article semble accorder le droit de légaliser les actes notariaux à tous les juges de paix indistinctement, même à ceux qui, siègent au chef-lieu d'un arrondissement judiciaire.

Les auteurs de la proposition n'ont pas eu cette pensée.

Ils n'ont eu en vue que d'introduire dans la loi de ventôse, quant à la législation des actes notariaux, la disposition de la loi du 11 mai 1866, sans vouloir l'étendre.

Or, cette loi ne permet la légalisation des actes notariaux qu'aux juges de paix qui ne siègent pas au chef-lieu de l'arrondissement.

Pour être exact il faudrait donc ajouter à l'art. 3, tel qu'il a été amendé par la section centrale, les mots suivants : « *Dans les conditions déterminées par la loi du 11 mai 1866.* »

Déterminée par ces diverses considérations, la section centrale a l'honneur de vous proposer :

1° De rédiger l'art. 2 du projet de loi dans les termes suivants :

« Les notaires exercent leurs fonctions dans l'arrondissement judiciaire du lieu de leur résidence. »

» Ils sont compétents, à l'exclusion de tous les autres fonctionnaires et des  
 » particuliers, pour procéder aux ventes publiques d'immeubles, de rentes et  
 » de créances hypothécaires et aux opérations préliminaires qui s'y rattachent. »

2° De rédiger l'art. 5 comme suit :

« Les actes notariés seront légalisés, lorsqu'on s'en servira hors de la province,  
 » par le président du tribunal de première instance ou par le juge de paix du  
 » canton de la résidence du notaire qui a délivré l'acte ou l'expédition, dans les  
 » conditions déterminées par la loi du 11 mai 1866. »

3° De remplacer l'art. 5 du projet par la disposition suivante :

« La disposition suivante est ajoutée à l'art. 6 de la loi du 23 ventôse an XI :  
 » Il est également défendu aux notaires, soit par eux-mêmes, soit par per-  
 » sonnes interposées :

» 1° De se livrer à aucune spéculation de bourse ou opération de commerce,  
 » banque, escompte et courtage ;

» 2° De s'immiscer dans l'administration d'aucune société, entreprise ou  
 » compagnie de finances, de commerce ou d'industrie ;

» 3° De faire des spéculations relatives à l'acquisition et à la revente des  
 » immeubles, à la cession des créances, droits successifs, actions industrielles  
 » et autres droits incorporels ;

» 4° De s'immiscer dans aucune affaire pour laquelle ils prêtent leur  
 » ministère ;

» 5° De se constituer garants ou cautions, à quelque titre que ce soit, des prêts  
 » qui auraient été faits par leur intermédiaire ou qu'ils auraient été chargés de  
 » constater par acte public ou privé ;

» 7° De se servir de prête-noms en aucune circonstance, même pour des actes  
 » autres que ceux désignés ci-dessus.

» Les contraventions aux prohibitions qui viennent d'être énoncées seront,  
 » ainsi que les autres infractions à la discipline, poursuivies conformément aux  
 » dispositions de la présente loi (23 ventôse an XI). »

*Le Rapporteur,*  
 TH. SMOLDERS.

*Le Président,*  
 P. TACK.

