

Belgische Kamer van Volksvertegenwoordigers

GEWONE ZITTING 1995-1996 (*)

23 OKTOBER 1995

WETSVOORSTEL

**tot wijziging van de wet van
25 ventôse jaar XI op het
notarisambt
betreffende de executoriale kracht
van de notariële akten die
« onder verwijzing
opgemaakte » bedingen bevatten**

**(Ingediend door
de heren Antoine Duquesne en Louis Michel)**

TOELICHTING

DAMES EN HEREN,

1. Inleiding : « Een aanbod aan de wetgever »

Iets meer dan tien jaar geleden verliet Pierre Harmel de rechtsfaculteit van de Universiteit van Luik, nadat hij daar fiscaal recht en hoofdzakelijk notariële recht had gedoceerd. Paul Delnoy, een jonge professor die zijn opvolger in de laatstgenoemde leerstoel zou worden, vatte het originele idee op om, onder de titel « Mélanges de suggestions de lois en hommage à Pierre Harmel », een werk samen te stellen dat bedoeld was als een hulde en een blijk van erkentelijkheid. Het is ontegenzeggelijk een ongevoen werkstuk geworden. Het gaat immers om echte wetssuggesties, en niet louter om artikelen die de belangstelling van gedreven parlementsleden kunnen wekken.

(*) Tweede zitting van de 49^e zittingsperiode.

Chambre des Représentants de Belgique

SESSION ORDINAIRE 1995-1996 (*)

23 OCTOBRE 1995

PROPOSITION DE LOI

**modifiant la loi du 25 ventôse an XI
contenant organisation
du notariat
relative à la force exécutoire
de l'acte notarié contenant
des clauses « rédigées
par référence »**

**(Déposée par
MM. Antoine Duquesne et Louis Michel)**

DEVELOPPEMENTS

MESDAMES, MESSIEURS,

1. Note préliminaire : « une offre de service au législateur »

Il y a un peu plus de dix ans, Pierre Harmel quittait la faculté de droit de l'université de Liège, après y avoir enseigné le droit fiscal et principalement le droit notarial. Paul Delnoy, jeune professeur appelé à lui succéder dans cette dernière matière, eut l'idée originale, pour lui rendre hommage et organiser le témoignage de la reconnaissance qui lui était due, de composer un ouvrage intitulé « Mélanges de suggestions de lois en hommage à Pierre Harmel ». Cette contribution sort incontestablement des sentiers battus : il s'agit en effet de véritables suggestions de lois et non d'articles susceptibles d'éveiller l'intérêt de parlementaires actifs.

(*) Deuxième session de la 49^e législature.

In het woord vooraf licht professor Delnoy de gevolgde methode en het beoogde doel als volgt toe : « Rechtszekerheid is voor de bevolking essentieel. De rechtspractici zijn evenwel niet altijd in staat om degenen die hen om advies vragen, afdoende oplossingen voor hun problemen aan te reiken. De oorzaak daarvan is dat er zowel in de rechtspraak als in de rechtsleer betwisting bestaat omtrent de hen voorgelegde vraagstukken, dan wel dat de desbetreffende teksten niet behoorlijk zijn geformuleerd.

In aanmerking nemend dat professor Pierre Harmel vooral het notarieel recht heeft bestudeerd, heb ik in eerste instantie aan een aantal notarissen als mede aan collega's van de rechtsfaculteiten over het gehele land gevraagd om de uit hun praktijk- en studie-ervaring naar voren gekomen behoeften op wetgevend gebied te inventariseren, en om vervolgens aan deze behoeften beantwoordende wetssuggesties uit te werken.

Daarbij is overeengekomen dat zij geen hervormingen zouden voorstellen die zodanig verstrekkend waren dat zij niet tijdens een zelfde zittingsperiode konden worden aangenomen, of die een voorafgaande discussie over maatschappijproblemen vereisten.

Tijdens een op 20 maart 1991 in het kasteel van Colonster gehouden colloquium, dat een tweehonderdtal deelnemers groepeerde, hebben de notarissen en collega's die op mijn oproep waren ingegaan, hun ideeën voorgesteld en verdedigd. Een en ander geschiedde in drie commissies, waarvan de eerste door mevrouw Simone David-Constant, professor emerita aan de Universiteit van Luik, de tweede door de heer Léon Raucent, gewoon hoogleraar aan de rechtsfaculteit van de Université catholique de Louvain-la-Neuve, en de derde door de heer Jacques Hansenne, gewoon hoogleraar aan de rechtsfaculteit van de Universiteit van Luik werd voorgezeten.

Na de kritiek van hun confraters of collega's te hebben aanhoord, hebben de auteurs van deze suggesties hun teksten herwerkt, teneinde ze in deze « Mélanges » samen te brengen.

Ieder van deze teksten is bedoeld als een bijdrage tot de vooruitgang van onze wetgeving. Het is een aanbod van de respectieve auteurs aan de wetgever. »

Op een ogenblik waarop complexiteit en bijwijken verwarring tot systeem worden verheven, hebben de auteurs naar eenvoud en duidelijkheid gestreefd. Zoals de heer Gérard Cornu, professor aan de Université Panthéon-Assas Paris II in zijn inleiding onder de titel « Propos sur l'esprit d'économie législative » schrijft : « ... De maatschappij lijdt aan regelgevende overbelasting (...) Neen, geschreven recht heeft geen natuurlijke neiging tot inflatie. De ware rechtschepping gaat daarentegen spaarzaam met wetten om, zij is zuinig op zichzelf, alsof haar devies luidt dat om recht te scheppen, in de regel zo weinig mogelijk recht moet worden geproduceerd. Kennelijk beheerst deze gulden regel vooral de stijl die de wetten ken-

Dans l'avant-propos, le professeur Delnoy s'explique sur la méthode et l'objectif poursuivis : « La sécurité juridique est essentielle pour les citoyens. Or, les praticiens du droit ne peuvent pas toujours apporter aux personnes qui les consultent des solutions satisfaisantes à leurs problèmes, soit parce que les questions sur lesquelles on les interroge sont controversées en jurisprudence et en doctrine, soit parce que les textes qui les concernent ne sont pas suffisamment bien rédigés.

Pierre Harmel, en tant qu'enseignant, ayant surtout exploré le droit dont usent les notaires, c'est à ces derniers et aux collègues des facultés de droit du pays que j'ai demandé d'abord, de faire le relevé des besoins législatifs que, dans cette perspective, leur pratique et leurs études leur ont fait ressentir, ensuite, de formuler des suggestions de lois de nature à satisfaire ces besoins.

Encore a-t-il été entendu qu'ils ne pourraient pas suggérer des réformes d'une ampleur telle qu'elles ne puissent pas être adoptées au cours d'une législature, ni des réformes qui appelleraient, au préalable, un débat sur des problèmes de société.

C'est ainsi qu'au cours d'un colloque qui s'est tenu au Château de Colonster le 20 mars 1991 et auquel ont pris part près de deux cents personnes, ceux des notaires et de mes collègues qui avaient répondu à mon appel ont présenté et défendu leurs idées au sein de trois commissions : la première, présidée par Mme Simone-David-Constant, professeur émérite de l'Université de Liège, la seconde présidée par M. Léon Raucent, professeur ordinaire à la faculté de droit de l'Université catholique de Louvain-la-Neuve et la troisième, présidée par M. Jacques Hansenne, professeur ordinaire à la faculté de droit de l'Université de Liège.

Après s'être soumis à la critique de leurs confrères ou collègues, les auteurs de suggestions de lois ont retravaillé leurs textes pour qu'ils soient rassemblés dans les présents Mélanges.

Chacun de ces textes se veut une contribution au progrès de notre législation. Chacun d'eux est l'expression de la part de son auteur d'une offre de services qu'il adresse au législateur. »

Les auteurs, à un moment où la complexité et parfois la confusion sont érigées en système, ont voulu au contraire la simplicité et la clarté. Comme l'écrit Gérard Cornu, professeur à l'université Panthéon-Assas Paris II, en préface dans « Propos sur l'esprit d'économie législative », « ... Le corps social est en malaise d'indigestion réglementaire (...) Non, l'inflation n'est pas dans la propension naturelle du droit écrit. Au contraire, la véritable création du droit est économe de droit, elle est avare d'elle-même, comme si sa devise, en créant du droit, était d'en produire, globalement, le moins possible. Cette règle d'or paraît surtout gouverner le style des lois. *Aurea brevitatis; multa paucis*. Dire beaucoup en peu, et

merkt. *Aurea brevitās, multa paucis*. Veel zeggen met weinig woorden, ja zelfs het maximum in een minimum verwoorden. Bondigheid en beknoptheid zijn kardinale deugden op voorwaarde dat ook duidelijkheid niet ontbreekt. »

De geformuleerde suggesties kunnen in zes grote categorieën worden ondergebracht : familierecht, vastgoedrecht, handelsrecht, erfrecht, procesrecht, notarieel recht. Deze suggesties beogen de bestaande wetgeving vanuit een technisch oogpunt te verbeteren, de in de praktijk gerezen problemen op te lossen, of voor sommige twistpunten in de rechtsleer of de rechtspraak een uitkomst te bieden.

Jean Gol, Antoine Duquesne, Louis Michel en François-Xavier de Donnée hebben het wenselijk geacht deze belangwekkende suggesties aan het Parlement voor te leggen. Daarom heeft de heer Antoine Duquesne als voorzitter van de « Intergroupe parlementaire libéral » het initiatief genomen om samen met de fracties van andere politieke formaties de indiening te coördineren van deze teksten, waarvan de verdienste uiteraard alleen aan de auteurs daarvan toekomt. De parlementsleden die de desbetreffende wetsvoorstellen hebben medeondertekend, beogen zodoende een parlementaire discussie op gang te brengen, wat trouwens de wens is van de auteurs van deze wetsuggesties. Zij dienen deze wetsvoorstellen met overtuiging in, te meer daar het hier ernstig voorbereid wetgevend werk betreft, dat vanuit een wetgevingstechnisch oogpunt in orde en rijp voor indiening is. Onze parlementaire fracties danken allen die aan deze werkzaamheden hebben bijgedragen en wensen hen van harte geluk. Verhoopt mag worden dat de minister en alle parlementaire fracties er zorg zullen voor dragen dat deze wetsvoorstellen zo spoedig mogelijk op de agenda van de bevoegde parlementaire commissies worden geplaatst.

Dit voorstel werd uitgewerkt door mevrouw Renard-Decclairfayt, lector aan de rechtsfaculteit van de Universiteit van Luik.

2. Toelichting bij het wetsvoorstel

Probleemstelling

Om het opmaken van een notariële akte « lichter te maken » — in de ruimste zin van het woord — wordt in die akte vaak verwezen naar de bedingen en voorwaarden van een reeds eerder verleden akte. Of daarbij al dan niet dezelfde partijen betrokken wa-

même le maximum dans le minimum. Brièveté, concision, vertus majeures si l'on y joint la clarté. »

Les suggestions formulées peuvent être regroupées sous six grandes rubriques : le droit de la famille, le droit immobilier, le droit commercial, le droit des successions, le droit judiciaire, le droit notarial. Ces suggestions visent à améliorer techniquement la législation existante, à solutionner des problèmes rencontrés dans la pratique ou encore à trancher une controverse doctrinale ou jurisprudentielle.

Jean Gol, Antoine Duquesne, Louis Michel et François-Xavier de Donnée ont estimé que ces intéressantes suggestions méritaient d'être soumises au Parlement. C'est pourquoi Antoine Duquesne, président de l'Intergroupe parlementaire libéral, a pris l'initiative de coordonner avec les groupes parlementaires d'autres formations politiques le dépôt de ces textes dont le seul mérite revient bien entendu à leurs auteurs. Le rôle des parlementaires qui ont accepté de les cosigner est de provoquer, comme le souhaitent les auteurs des suggestions, un débat parlementaire sur les textes proposés. Ils déposent ces propositions avec d'autant plus de conviction qu'il s'agit d'un travail législatif sérieusement préparé, légistiquement au point et prêt à être déposé. Que tous ceux qui ont pris part à ces travaux trouvent ici l'expression des remerciements et des plus vives félicitations de nos groupes parlementaires. Nous espérons que le ministre d'une part et l'ensemble des groupes parlementaires auront à cœur d'œuvrer pour que soient inscrites au plus tôt ces propositions à l'ordre du jour des commissions parlementaires compétentes.

La présente proposition a été formulée par Mme Renard-Decclairfayt, Maître de conférences à la Faculté de droit de l'Université de Liège.

2. Commentaire de la proposition de loi

Le problème

Il est fréquent que dans le but d'alléger — au sens le plus large — sa rédaction, un acte notarié fasse référence aux clauses et conditions d'un autre acte, antérieurement reçu, que celui-ci soit intervenu entre les mêmes parties ou non, voire qu'il soit établi

ren, ja zelfs of het een eenzijdig opgemaakte akte betrof, heeft ter zake geen belang. In het notarieel recht spreekt men dan van het « opmaken van een akte onder verwijzing » ⁽¹⁾ ⁽²⁾.

Die procedure wordt vooral gehanteerd in de volgende gevallen :

— openbare verkopen van onroerende goederen : met betrekking tot de algemene voorwaarden van de verkoop verwijst het proces-verbaal van toewijzing naar de verkoopsvoorwaarden bij authentieke akte vastgesteld door de optredende notaris of een andere notaris;

— akten van lening en kredietopeningsakten : voor de geldende algemene voorwaarden verwijst de akte naar een modelakte ter zake die onder dezelfde voorwaarden als de vorige is verleden ⁽³⁾;

— akten van verkoop van kavels die deel uitmaken van een onroerend goed dat onder het statuut van de gedwongen medeëigendom valt : iedere akte van verkoop verwijst naar een voordien op authentieke wijze verleden akte van splitsing.

Op het stuk van de bewijskracht wordt de geldigheid van die methode niet aangevochten : de bedingen en voorwaarden waarnaar verwezen wordt, zijn als noodzakelijk onderdeel van de in de akte vermelde overeenkomst van dwingende aard voor de partijen en voor derden ⁽⁴⁾.

Wat de executoriale kracht betreft, rijst er wel een probleem : de bedingen en voorwaarden waarnaar verwezen wordt, zijn immers, ook al werden ze vroeger bij authentieke akte verleden, niet authentiek ten aanzien van de nieuwe akte ⁽⁵⁾.

Daartoe ontbreken immers twee essentiële voorwaarden : ze moeten door de optredende notaris zelf zijn vastgesteld op het ogenblik dat die met de betrokken partijen de akte verleed en ze dienen in een door de partijen ondertekende ambtelijke akte te worden vastgelegd ⁽⁶⁾.

⁽¹⁾ Zie J. DEMBLON, « Pratique notariale — Authenticité de l'acte notarié, de l'annexe, de la référence » Rev. not., 1979, blz. 429; M. RENARD-DECLAIRFAYT, « La force probante des actes notariés », Rép. not., Deel XI, L. VI/1, n° 131, 139 e.v.

⁽²⁾ De opmaking onder verwijzing kan ook refereren aan een akte en zelfs aan een al dan niet ondertekend onderhands stuk. Die mogelijkheid wordt hier buiten beschouwing gelaten.

⁽³⁾ Hoewel in dergelijke gevallen vaker gebruik gemaakt wordt van het bijlageprocesd.

⁽⁴⁾ Met min of meer bewijskracht naar gelang van de wijze waarop de verwijzingsbedingen opgesteld zijn, zie M. RENARD-DECLAIRFAYT, op. cit., n° 140 en 142.

⁽⁵⁾ « De eventuele authenticiteit van die bedingen geldt alleen ten opzichte van de rechtshandeling die men bij de authentieke opmaking voor ogen had en ze kan dus niet worden overgedragen op een latere akte waarin een andere rechtshandeling wordt vastgelegd (relativiteit van de authenticiteit, vergelijkbaar met de relativiteit van het rechterlijk gewijsde). » (Ch. SIMON, « Authenticité et rédaction par référence », Notarius, 1970, blz. 63).

⁽⁶⁾ M. RENARD-DECLAIRFAYT, « L'acte notarié, ses annexes et copies en tant que moyen de preuve en droit belge », rapport voorgesteld op het XII^e IDEF - Congres, Brussel-Luxemburg, 31 september — 6 oktober 1984, Revue juridique et politique indépendance et coopération, 1985, n° 1 en 2, La preuve devant le juge (éd. Ediena, le Vésinet), blz. 462, n° 2, zie ook Rép. not., D. XI, L. VI/1, n° 9 tot 19.

unilatéralement. C'est ce qu'en droit notarial, on qualifie « rédaction par référence » ⁽¹⁾ ⁽²⁾.

Les cas d'application les plus courants se rencontrent dans les matières ci-après :

— ventes publiques d'immeubles : le procès-verbal d'adjudication se réfère, quant aux conditions générales de la vente, à un cahier de charges authentique, dressé antérieurement par le notaire instrumentant ou par un autre notaire;

— actes de prêt et d'ouverture de crédit : l'acte se réfère quant aux conditions générales applicables, à un cahier-type reçu dans les mêmes conditions que le précédent ⁽³⁾;

— actes de vente de lots faisant partie d'un immeuble placé sous statut de copropriété forcée : chaque acte de vente se réfère à un acte de base reçu authentiquement antérieurement.

Sur le plan de la force probante, la validité du procédé n'est pas contestée : les clauses et conditions auxquelles il est référé s'imposent aux parties et aux tiers comme partie intégrante de la convention actée ⁽⁴⁾.

Sur le plan de la force exécutoire, le procédé pose problème : les clauses et conditions auxquelles il est fait référence, même si elles ont été reçues antérieurement par acte authentique, ne bénéficient pas de l'authenticité eu égard à l'acte présentement reçu ⁽⁵⁾.

Il leur manque, en effet, deux conditions fondamentales pour ce faire : avoir été constatées par le notaire instrumentant lui-même, au moment de la passation de l'acte avec les parties en cause et avoir été consignées dans un acte de son ministère, signé par ces parties ⁽⁶⁾.

⁽¹⁾ Voy. J. DEMBLON, « Pratique notariale — Authenticité de l'acte notarié, de l'annexe, de la référence » Rev. not., 1979, p. 429; M. RENARD-DECLAIRFAYT, « La force probante des actes notariés », Rép. not., T. XI, L. VI/1, n° 131, 139 et s.

⁽²⁾ La rédaction par référence peut renvoyer également à un acte, voire un simple document, sous seing privé, signé ou non. Nous n'envisagerons pas ce cas ici.

⁽³⁾ Encore qu'en pareil cas, le procédé de l'annexe soit plus souvent utilisé.

⁽⁴⁾ Avec plus ou moins de force probante suivant la façon dont les clauses de référence ont été rédigées, voy. M. RENARD-DECLAIRFAYT, op. cit., n° 140 et 142.

⁽⁵⁾ « L'authenticité dont ces dernières clauses sont porteuses, ne vaut qu'à l'égard de l'opération juridique en vue de laquelle elles ont été rédigées authentiquement, et ne saurait donc être transférée à un acte ultérieur consignant une autre opération juridique (relativité de l'authenticité, comparable à la relativité de la chose jugée). » (Ch. SIMON, « Authenticité et rédaction par référence », Notarius, 1970, p. 63).

⁽⁶⁾ M. RENARD-DECLAIRFAYT, « L'acte notarié, ses annexes et copies en tant que moyen de preuve en droit belge », rapport présenté au XII^e Congrès de l'IDEF, Bruxelles-Luxembourg, 31 septembre — 6 octobre 1984, Revue juridique et politique indépendance et coopération, 1985, n° 1 et 2, la preuve devant le juge (éd. Ediena, le Vésinet), p. 462, n° 2, voy. aussi Rép. not., T. XI, L. VI/1, n° 9 à 19.

Aangezien een notariële akte slechts executoriale kracht heeft als ze authentiek is ⁽¹⁾, kan men er dus niet omheen dat de bedingen waarnaar wordt verwezen, geen executoriale kracht hebben.

In de praktijk betekent zulks dat, als de schuldenaar sommige daarvan niet uitvoert, de gedwongen tenuitvoerlegging tegen hem niet gevorderd kan worden zonder voorafgaand veroordelend vonnis.

Een dergelijke procedure brengt voor de schuldeiser bijkomende formaliteiten en extra kosten mee; bovendien kan de (thans vaak lange) termijn die voor het verkrijgen van een vonnis noodzakelijk is, tot gevolg hebben dat de toestand van de schuldenaar ondertussen dermate verslechterd is dat latere vervolging door een schuldeiser soms niet meer dan een illusie is.

Recente ontwikkelingen in verband met de executoriale kracht van de notariële akte hebben, door de bekendmaking van drie arresten van het Hof van Cassatie ⁽²⁾ — voor zover dat nog nodig mocht zijn — die moeilijkheden andermaal onder de aandacht gebracht. Daarbij kwam aan het licht dat men bij het opmaken van tal van notariële akten de bovengenoemde principes blijkbaar al decennia lang genegeerd heeft, zodat een aantal bedingen uit die akten (de bedingen namelijk waarnaar verwezen wordt) dus geen executoriale kracht heeft.

De voorgestelde oplossing

Die oplossing zou neerkomen op een wetgevend initiatief tot toekenning van executoriale kracht aan de onder verwijzing opgemaakte bedingen, waarbij een minimum aan waarborgen ⁽³⁾ in acht wordt of werd genomen.

Wij bedoelen daarmee dat :

— de bedingen waarnaar verwezen wordt, tevoren bij notariële akte verleden dienen te zijn, ongeacht of dezelfde notaris (degene die de akte met de verwijzing opmaakt) dan wel een andere notaris daarmee bemoeienis heeft gehad : als het beding in een in het protocol van een openbare ambtenaar bewaarde notariële akte opgenomen is, bestaat de zekerheid dat

La force exécutoire d'un acte notarié reposant sur son authenticité ⁽¹⁾, il faut bien constater que les clauses auxquelles il est référé ne possèdent pas force exécutoire.

Ce qui signifie en pratique que si le débiteur n'exécute pas certaines d'entre elles, l'exécution forcée ne pourra être requise contre lui sans obtenir préalablement un jugement de condamnation.

Telle procédure suppose des formalités et des frais supplémentaires pour le créancier; de plus, le délai utile à l'obtention d'un jugement (qui est souvent long actuellement) peut faire qu'entre-temps la situation du débiteur se sera aggravée, rendant parfois illusoire toute poursuite ultérieure du créancier.

Les développements récents conférés à la force exécutoire de l'acte notarié par la publication de trois arrêts de la Cour de cassation ⁽²⁾ ont remis — si besoin était — l'accent sur ces difficultés. Ils ont fait apparaître que depuis des décennies, bien des actes notariés semblent avoir été rédigés au mépris de ces principes et ne possèderaient donc pas force exécutoire pour une partie de leurs clauses (celles auxquelles il est fait référence).

La solution suggérée

La solution envisagée serait une intervention législative conférant force exécutoire aux clauses de rédaction par référence qui sont, ou ont été, reçues avec un minimum de garanties ⁽³⁾.

Nous entendons par là que :

— les clauses auxquelles il est référé doivent avoir été reçues par acte notarié antérieurement, peu importe que ce soit par le même notaire (celui qui instrumente à l'acte portant référence) ou par un autre : insérée dans un acte notarié, conservé au protocole d'un officier public, la clause présentera les meilleures garanties de conservation; on pourra tou-

⁽¹⁾ G. de LEVAL, *Traité des saisies*, Luik, Rechtsfaculteit, 1988, n° 233 e.v.; M. RENARD-DECLAIRFAYT, « La force exécutoire des actes notariés », Luik, Rechtsfaculteit, syllabus, 1990-1991, blz. 24 en Rép. not., D. XI, L. VI/1, n° 9, 10 en 22.

⁽²⁾ Cass., 17 nov. 1988, Pas., 1989, I, blz. 303; Rev. not. 1989, blz. 120, noot J.E., R.W., 1988-1989, blz. 1168, J.T., 1989, blz. 181; Rec. gén. 1989, n° 23727, blz. 250; T. not., 1989, blz. 360; Cass., 21 juni 1990, Rev. not., 1990, blz. 488; Cass., 23 mei 1991, J.T., 1991, blz. 613, noot K. BROECKX en J.-L. LEDOUX; Act. dr., 1991/3, blz. 783, noot G. de LEVAL; R.W., 1991-1992, blz. 462, noot J. LAENENS; Rev. not., 1991, blz. 532, noot J. DEMBLON.

⁽³⁾ Men zou zich ook kunnen voorstellen dat de bedingen die voor gedwongen uitvoering vatbaar zijn, volledig in de verleden akte worden opgenomen. Deze methode, die de meest betrouwbare is, zal worden gebezigd mits de bedoelde bedingen de akte niet overdreven lang maken (extra kosten); daarenboven mag de keuze van die bedingen geen interpretatiemoeilijkheden veroorzaken, zoals dat thans helaas nog al te veel voorkomt (zie bijv. reeds vermelde Cass., 21 juni 1990).

⁽¹⁾ G. de LEVAL, *Traité des saisies*, Liège, Faculté de Droit, 1988, n° 233 et s.; M. RENARD-DECLAIRFAYT, « La force exécutoire des actes notariés », Liège, Faculté de Droit, cours polycopié, 1990-1991, p. 24 et Rép. not., T. XI, L. VI/1, n° 9, 10 et 22.

⁽²⁾ Cass., 17 nov. 1988, Pas., 1989, I, p. 303; Rev. not. 1989, p. 120, note J.E., R.W., 1988-1989, p. 1168, J.T., 1989, p. 181; Rec. gén. 1989, n° 23727, p. 250; T. not., 1989, p. 360; Cass., 21 juni 1990, Rev. not., 1990, p. 488; Cass., 23 mai 1991, J.T., 1991, p. 613, note K. BROECKX et J.-L. LEDOUX; Act. dr., 1991/3, p. 783, note G. de LEVAL; R.W., 1991-1992, p. 462, note J. LAENENS; Rev. not., 1991, p. 532, note J. DEMBLON.

⁽³⁾ On pourrait imaginer également que les clauses susceptibles d'exécution forcée soient reproduites intégralement dans l'acte reçu. Ce procédé qui est le plus fiable sera retenu dans le cas où les clauses concernées n'allongent pas outre mesure la rédaction de l'acte, entraînant sans cela des frais supplémentaires; il faut en outre que le choix de ces clauses ne pose pas de problème d'interprétation, ce qui est malheureusement encore fréquent à l'heure actuelle (voy. par ex. Cass., 21 juni 1990, cité ci-avant).

het veilig bewaard wordt; men zal er altijd naar kunnen verwijzen, desnoods om het te doen uitvoeren, zonder dat betwisting mogelijk is;

— de notariële akte waarnaar verwezen wordt, evenals de ten overstaan van de partijen verleden akte (die welke de verwijzingsbedingen bevat) aan de partijen dient te zijn voorgelezen. De voorlezing is een van de essentiële voorwaarden voor de authenticiteit van een notariële akte ⁽¹⁾.

Met de voorlezing vergewist de notaris er zich van of de inhoud van de door hem opgemaakte akte volkomen overeenstemt met wat de partijen uitdrukkelijk gewild hebben; zo kan hij bevestigen dat die partijen wisten wat zij deden toen zij onderaan de akte hun handtekening plaatsten. Dat is van wezenlijk belang, want door de akte te ondertekenen verbinden de partijen zich onherroepelijk en van dan af kan tegen hen de gedwongen uitvoering gevorderd worden;

— een expeditie, in voorkomend geval een grosse van de akte waarnaar verwezen is, wordt samen met de expeditie of de grosse van de akte die ernaar verwijst aan de partijen overhandigd ⁽²⁾: het is immers van belang dat de partijen een bescheid in handen hebben, waarin melding wordt gemaakt van de overeenkomsten die zij hebben aangegaan aangezien zij die moeten naleven ⁽³⁾; het is volstrekt noodzakelijk dat de schuldeiser, in voorkomend geval, de met de gedwongen uitvoering van de overeenkomst belaste gerechtsdeurwaarder een grosse van de bestaande overeenkomsten kan bezorgen (artikel 25 van de wet van 25 ventôse jaar XI op het notariatsambt);

— de verleden akte (die welke verwijst) op zijn minst een verwijzing naar de vroeger verleden akte dient te bevatten ⁽⁴⁾: daardoor maken de partijen op authentieke wijze kenbaar dat zij hun overeenkomst alleen dan als volledig beschouwen als de bedingen van de vroegere akte eraan toegevoegd zijn;

— die akte voor nog meer zekerheid een beding bevat waarbij de partijen uitdrukkelijk verklaren ermee in te stemmen en zich zelfs verbinden om de

jours s'y référer, au besoin pour la faire exécuter, sans qu'il y ait de contestation possible;

— l'acte notarié auquel il est référé doit avoir été lu aux parties, au même titre que l'acte reçu en présence des parties (c'est-à-dire celui qui contient les clauses de référence). La lecture est une des conditions fondamentales de l'authenticité d'un acte notarié ⁽¹⁾.

C'est par la lecture que le notaire s'assure de l'adéquation de l'instrumentum qu'il rédige aux volontés exprimées par les parties; c'est ainsi qu'il peut certifier que la signature apposée par celles-ci au bas de l'acte l'a été en pleine connaissance de cause. Ce dernier point est essentiel puisqu'en signant l'acte, les parties se lient irrévocablement et exécution forcée peut désormais être requise contre elle;

— une expédition, le cas échéant une grosse, de l'acte auquel il est référé sera remise aux parties, avec l'expédition ou la grosse de l'acte qui y fait référence ⁽²⁾: il est important que les parties aient en mains un document relatant les conventions qu'elles ont souscrites puisqu'elles doivent les respecter ⁽³⁾; il est indispensable que le cas échéant, le créancier puisse remettre à l'huissier de justice chargé de l'exécution forcée de la convention, une grosse des conventions avenues (article 25 de la loi du 25 ventôse an XI contenant organisation du notariat);

— l'acte reçu (celui qui fait référence) devra contenir au minimum une clause de renvoi à l'acte antérieurement reçu ⁽⁴⁾: ceci marquera authentiquement la volonté des parties de ne considérer leur convention comme complète que par l'adjonction des clauses de l'acte antérieur;

— mieux encore, cet acte contiendra une clause dans laquelle les parties déclarent expressément donner leur accord, voire s'engager au respect des

⁽¹⁾ J. DEMBLON, « L'acte notarié », Rép. not., D. XI, L.1. VII/1, n° 352 e.v.; P. HARMEL, « L'acte notarié », Luik, Libr. F. Gothier, 1958, n° 213 en 218; M. RENARD-DECLAIRFAYT, « La force probante des actes notariés », Rép. not., D. XI, L.1. VI/1, n° 17 en aangehaalde verw.; A. SCHICKS en A. VANISTERBEEK, « Traité-formulaire de la pratique notariale », Brussel, Revue pratique du notariat belge, en Leuven; R. FONTEYN, 1924, D. 1, blz. 243; P. WATELET, « La rédaction des actes notariés », Brussel, Larcier, 1980, blz. 136.

⁽²⁾ Die oplossing zou voor de partijen minder duur zijn dan die waarbij men aan de verleden akte een afschrift toevoegt van de akte waarnaar verwezen wordt.

⁽³⁾ Als dat stuk een expeditie of een grosse van de akte is in plaats van een gewoon afschrift, heeft het in handen van de partijen de bewijskracht bedoeld in artikel 1335 van het Burgerlijk Wetboek (M. RENARD-DECLAIRFAYT, Rép. not., D. XI, L. VI/1, n° 153 e.v. en inz. n° 163).

⁽⁴⁾ Dat beding dient melding te maken van de aard en de datum van de akte waarnaar verwezen wordt; voorts moet het de identiteit opgeven van de notaris die de akte verleden heeft.

⁽¹⁾ J. DEMBLON, « L'acte notarié », Rép. not., T. XI, L.1. VII/1, n° 352 et s.; P. HARMEL, « L'acte notarié », Liège, Libr. F. Gothier, 1958, n° 213 et 218; M. RENARD-DECLAIRFAYT, « La force probante des actes notariés », Rép. not., T. XI, L.1. VI/1, n° 17 et réf. citées; A. SCHICKS et A. VANISTERBEEK, « Traité-formulaire de la pratique notariale », Bruxelles, Revue pratique du notariat belge et Louvain; R. FONTEYN, 1924, t. 1, p. 243; P. WATELET, « La rédaction des actes notariés », Bruxelles, Larcier, 1980, p. 136.

⁽²⁾ Cette solution paraît moins onéreuse pour les parties que celle qui consisterait à annexer à l'acte reçu une copie de l'acte auquel il est fait référence.

⁽³⁾ Si ce document est une expédition ou une grosse de l'acte plutôt qu'une simple copie, il constituera en mains des parties un document probant au sens de l'article 1335 du Code civil (M. RENARD-DECLAIRFAYT, Rép. not., T. XI, L. VI/1, n° 153 et s. et spéc. n° 163).

⁽⁴⁾ Cette clause relatera la nature et la date de l'acte auquel référence est faite, elle identifiera le notaire qui l'a reçu.

bedingen en voorwaarden na te leven die voorkomen in de akte waarnaar wordt verwezen (bijvoorbeeld de verkoopsvoorwaarden): die uitdrukkelijke wilsuïting is van die aard dat zij de instemming van hen die partij zijn bij de akte, kracht kan bijzetten.

De wetgever zou in dezen kunnen optreden in het raam van artikel 19 van de wet van 25 ventôse jaar XI waarin het algemene beginsel van de executoriale kracht van de notariële akten geponeerd wordt.

WETSVOORSTEL

Artikel 1

Deze wet regelt een aangelegenheid als bedoeld in artikel 78 van de Grondwet.

Art. 2

In artikel 19 van de wet van 25 ventôse jaar XI op het notarisambt wordt, tussen het eerste en het tweede lid, het volgende lid ingevoegd:

« De bedingen die onder verwijzing opgemaakt worden, hebben executoriale kracht op voorwaarde:

- dat de bedingen waarnaar verwezen wordt, tevoren bij notariële akte verleden werden;
- dat de notariële akte waarnaar verwezen wordt, aan de partijen voorgelezen werd;
- dat aan de partijen een expeditie en, in voorkomend geval, een grosse wordt afgegeven van de akte waarnaar verwezen wordt;
- dat de akte die naar een vroegere akte verwijst, een beding bevat waarin naar die akte verwezen wordt;
- dat degenen die partij zijn bij de akte die verwijst, uitdrukkelijk verklaren dat zij zich verbinden tot naleving van de bedingen en voorwaarden die zijn vervat in de akte waarnaar verwezen wordt. »

11 oktober 1995.

clauses et conditions figurant dans l'acte auquel il est référé (exemple les clauses d'un cahier des charges): cette manifestation de volonté expresse est de nature à renforcer l'adhésion donnée par les parties à l'acte.

Telle intervention législative pourrait se situer dans le cadre de l'article 19 de la loi du 25 ventôse an XI qui énonce le principe général de la force exécutoire de l'acte notarié.

A. DUQUESNE
L. MICHEL

PROPOSITION DE LOI

Article 1^{er}

La présente loi règle une matière visée à l'article 78 de la Constitution.

Art. 2

Dans l'article 19 de la loi du 25 ventôse an XI contenant organisation du notariat, l'alinéa suivant est inséré entre le premier et le second alinéa:

« Les clauses de rédaction par référence ont force exécutoire à condition:

- que les clauses auxquelles il est référé aient été reçues par acte notarié antérieurement;
- que l'acte notarié auquel il est référé ait été lu aux parties;
- qu'une expédition ou le cas échéant une grosse de l'acte auquel il est référé soit remise aux parties;
- que l'acte qui fait référence contienne une clause de renvoi à l'acte auquel il est référé;
- que les parties à l'acte qui fait référence déclarent expressément s'engager à respecter les clauses et conditions figurant dans l'acte auquel il est référé. »

11 octobre 1995.

A. DUQUESNE
L. MICHEL

