
Chambre des Représentants.

SÉANCE DU 8 AOUT 1891.

TARIFICATION ET RECOUVREMENT DES HONORAIRES DES NOTAIRES (1).

RAPPORT

FAIT, AU NOM DE LA COMMISSION (2), PAR M. BEGEREM.

MESSIEURS,

L'Exposé des motifs indique en termes clairs et précis l'objet du projet de loi : Tarifier tous les actes des notaires qui sont susceptibles de l'être ; soumettre les autres au règlement amiable et, à défaut de celui-ci, à la taxe et au règlement de l'autorité judiciaire, abréger enfin la prescription de l'action en paiement ou en restitution des déboursés et honoraires, tel est le but qu'il poursuit et dont la réalisation mettra fin à des difficultés qu'il est de l'intérêt tant du public que du notariat de faire promptement disparaître.

La législation actuellement applicable en cette matière est très compliquée et très incomplète : Aussi, après de notables variations de jurisprudence, même de la part de la Cour suprême, a-t-elle abouti à un régime dont les conséquences fâcheuses ne sont contestées par personne et dont le moindre défaut n'a pas été de faire naître dans ces derniers temps des exigences et des revendications qui compromettent la dignité du notariat et où — comme le dit avec raison l'Exposé des motifs — la bonne foi n'est pas toujours l'auxiliaire de l'intérêt privé.

Il n'a d'ailleurs pas fallu cette démonstration pratique des inconvénients et des iniquités de cette situation pour appeler sur elle l'attention du législateur. Déjà, en 1877, le rapport de la section centrale chargée de l'examen

(1) Projet de loi, n° 246.

(2) La Commission était composée de MM. RAEPSAET, président, BEGEREM, DIERCKX, DURIEU et GRAUX.

d'un projet de loi apportant des modifications à la loi organique du notariat s'en préoccupait et signalait la nécessité de prendre des mesures pour y remédier (1).

Voici comment il s'exprimait :

« La loi de ventose, article 51, avait fait du règlement amiable des honoraires la règle, et ce n'était que par exception et en cas de dissentiment que le tribunal devait intervenir.

» Plus tard, le décret du 16 février 1807, relatif aux frais et dépens, pour les actes du contentieux, a fixé les honoraires dus aux notaires, pour tous les actes et devoirs y relatés, et a abandonné la taxe des actes y non prévus à l'appréciation du président du tribunal.

» Enfin, l'article 2 de la loi du 16 décembre 1851, oblige les notaires à demander, s'ils en sont requis, la taxation de leurs honoraires et, de plus, à l'obtenir avant d'intenter de ce chef une action en justice, sous peine d'être déclarés non recevables.

» D'après la jurisprudence, le décret de 1807 a abrogé l'article 51 de la loi de ventose et la taxe des notaires par le juge est d'ordre public : de sorte qu'elle peut être réclamée en tout état de cause, sans qu'on puisse y renoncer par un règlement amiable.

» Il est à remarquer qu'aucune disposition de loi ne fixe un délai particulier, soit pour la demande en paiement d'honoraires, soit pour l'action en restitution d'honoraires payés et que, dès lors, l'une et l'autre actions ne sont soumises qu'à la prescription trentenaire de l'article 2262 du Code civil.

» Et ainsi pendant trente ans, les parties peuvent revenir sur un paiement d'honoraires réglé et accepté de bonne foi.

» Pendant trente ans, le notaire ou ses héritiers restent exposés à une demande de taxe, taxe essentiellement arbitraire, en l'absence de toute règle fixe de la part du juge taxateur et dont le résultat peut sérieusement porter préjudice à leur considération.

» En faut-il davantage pour faire ressortir la nécessité d'une disposition qui mette le notaire à l'abri de poursuites de ce genre, souvent intentées dans un moment où il ne possède plus les éléments de preuve des travaux qu'il a dû faire ? Ne faut-il pas au moins réduire considérablement la durée de la prescription ? »

Nous pouvons nous approprier complètement ces paroles : elles constituent une justification irréfutable des modifications et des innovations que le projet de loi propose de substituer à notre législation si défectueuse.

* * *

C'est dire assez que ce projet de loi a rencontré l'assentiment de la Com-

(1) *Documents parlementaires, 1876-1877. Rapport de M. Drubbel, p. 278.*

mission spéciale, à laquelle vous en avez renvoyé l'examen. Celle-ci, toutefois, a cru devoir, en divers points, le compléter. Nous rencontrerons ces changements en en parcourant les divers articles.

ARTICLE PREMIER.

La Commission propose d'ajouter un paragraphe 2 ainsi conçu :

L'arrêté sur cet objet devra être pris avant l'expiration de la deuxième année de la publication de la présente loi; à partir de cette époque, il sera considéré comme définitif et ne pourra plus être modifié qu'en vertu d'une loi.

Cette disposition est la reproduction textuelle de l'article 3 de la loi du 16 décembre 1851, sauf qu'elle remplace le terme de deux ans par celui de trois ans.

On comprend l'intérêt qu'il y a à donner toute force obligatoire et définitive aux prescriptions qui interviendront concernant le tarif. D'autre part, il n'est point douteux que l'élaboration de ce dernier n'exigera pas un terme plus long que celui proposé de deux années.

Si la modification est admise, il y aura lieu de substituer au premier mot « il » du projet du Gouvernement, les mots « Le Gouvernement. »

ART. 2, 3, 4 et 5.

Ils sont admis sans observations. Toutefois, pour respecter l'ordre chronologique des faits, il vaut mieux à l'article 4, dire : « La taxe des actes non tarifés et le règlement judiciaire se feront.... » C'est un changement de pure forme et sans importance.

ART. 6.

La Commission demande que l'article 171 du décret du 16 février 1807 soit compris au nombre des articles de lois abrogés par le projet.

Cet article porte :

« Il sera passé aux notaires pour la formation des comptes que les copartageants peuvent se devoir de la masse générale de la succession, des lots et des fournissements à faire à chacun des copartageants, une somme correspondante au nombre des vacations que le juge arbitrera avoir été employées à la confection de l'opération. »

Les considérations qui ont fait inscrire l'article 173 du décret parmi les dispositions dorénavant abrogées, sont applicables à l'article 171 et justifient la proposition d'abrogation formulée par la Commission.

ART. 7.

Cet article est incontestablement le plus important du projet de loi.

Nous avons démontré plus haut l'opportunité et la justice du principe qu'il consacre.

Il est d'ailleurs en conformité absolue avec les mesures législatives prises dans d'autres pays : nous citons spécialement la Hollande, l'Alsace-Lorraine et la France.

Dans ces derniers pays il existe une distinction, quant au délai de prescription, entre l'action en restitution et celle en paiement d'honoraires. La première n'est admissible que durant deux ans ; le terme fixé pour la seconde est de cinq ans.

Tout en reconnaissant le caractère sérieux des considérations qui ont fait admettre cette distinction, surtout en ce qui concerne la courte durée de la prescription des demandes en restitution, la Commission, qui s'est tout spécialement occupé de cette question soulevée par un de ses membres, n'a pas cru devoir s'arrêter à une mesure analogue. Elle a voulu, le plus possible tenir la balance égale entre tous les intéressés ; mais, tenant compte des éléments fournis par cette discussion, elle s'est arrêtée à un moyen terme et propose de réduire de cinq à trois ans, pour toutes les demandes, le délai de la prescription.

Elle estime aussi qu'au paragraphe 2 il y a lieu d'ajouter parmi les articles du Code civil applicables à cette prescription, l'article 2274. La disposition de cet article est fort rationnelle et on ne conçoit pas, pour quel motif, elle ne devrait pas trouver son application dans la matière qui nous occupe.

La seule mesure d'exception qui se justifie est celle qui concerne les actes dont l'exécution est subordonnée au décès, tels : les testaments et les donations entre époux pendant le mariage.

On comprend que pour ces actes spéciaux la prescription soit suspendue, tant que l'évènement auquel leur exécution est subordonnée ne s'est réalisé. C'est pourquoi la Commission propose un paragraphe additionnel à l'article, ainsi conçu :

Pour les actes dont l'exécution est subordonnée au décès, tels que les testaments et donations entre époux pendant le mariage, la prescription ne prendra cours que du jour du décès de l'auteur de la disposition.

ART. 8.

La nature des conflits auxquels a donné lieu la législation que modifie ou détruit le projet de loi, imposait de donner effet retroactif aux dispositions de ce dernier.

L'article 8 consacre cette mesure exceptionnelle mais ne l'étend qu'aux prescriptions des articles 2, 3 et 7 de la loi.

La Commission propose de l'admettre aussi pour les articles 4 et 5. Cette extension est exempte d'inconvénients et, rentrant dans les prévisions générales de la loi, y trouve sa justification.

Une remarque fort juste a été faite au sujet de cette rétroactivité : Il est incontestable que pour les comptes de notaires, actuellement non réglés ou sujets à contestations, la situation pour ces officiers ministériels n'est pas la même que pour leurs débiteurs : des considérations diverses, que ne sauraient invoquer ces derniers, peuvent avoir amené le notaire à leur accorder terme et délai : Dans ces conditions, décréter, par une grave mesure d'exception, que, sans pouvoir se prémunir, au moins durant quelque temps, contre ses conséquences, l'officier ministériel verra son action pour sommes légitimement dues et réclamées du jour au lendemain, définitivement prescrite, ce serait formuler un principe contraire à toutes les règles de l'équité. Aussi la Commission a-t-elle été d'avis qu'une mesure transitoire devait être prise et elle considère l'adjonction du paragraphe suivant à l'article 8 comme aussi nécessaire que justifiée :

« Toutefois l'article 7 ne sortira ses effets, quant aux créances nées en faveur des notaires, qu'une année après la promulgation de la présente loi. »

Qu'on ne dise pas, en effet, que c'est là une mesure de faveur prise pour les notaires, sans qu'une disposition analogue sauvegarde les intérêts de ceux qui ont eu recours à leur ministère. Nous avons déjà réfuté l'objection. Les deux situations sont absolument différentes. Le débiteur peut-il, par exemple, se plaindre d'avoir réglé à l'amiable avec son notaire, alors que le projet de loi a précisément pour but et pour objet de donner force de loi, conformément au droit commun, à ces conventions librement et valablement consenties ?

*
* *

La section centrale de 1877, à l'autorité de laquelle nous avons déjà été amené à faire appel au début de ce rapport, s'était vivement préoccupée d'une situation ayant beaucoup d'analogies avec celles que vise le projet de loi.

Il s'agit de la vente publique d'immeubles de rentes et de créances hypothécaires.

Voici comment elle exposait l'état de la législation et justifiait la mesure tendant à donner compétence exclusive aux notaires pour procéder à ces ventes (1) :

(1) *Documents parlementaires, 1876-1877. Rapport de M. Drubbel, p. 276.*

» Une disposition qui assure aux notaires le monopole des ventes publiques d'immeubles, de rentes et de créances hypothécaires se justifie à tous égards.

» Nos lois, et notamment la loi du 22 pluviôse an VII, attribuent exclusivement aux notaires, greffiers et huissiers le droit de vendre publiquement aux enchères les objets mobiliers. Les termes de la loi ne visant que les meubles corporels qui peuvent être délivrés aux acheteurs, aucuns en avaient induit que la vente publique d'effets mobiliers *incorporels* a été laissée exclusivement dans les attributions des notaires; quoi qu'il en soit, il est utile de consacrer cette attribution par une disposition spéciale.

» L'on s'explique difficilement aussi qu'un particulier qui n'a pas le droit de procéder à la vente publique aux enchères de ses effets mobiliers, puisse avoir néanmoins le droit de vendre lui-même, ou de faire vendre par un autre particulier, ses immeubles publiquement et aux enchères. L'attribution exclusive aux notaires de la vente publique d'immeubles est d'ailleurs conforme à l'esprit de notre législation sur le régime hypothécaire, qui exige la transcription, avant de pouvoir être opposés aux tiers, de tous actes translatifs ou déclaratifs de droits immobiliers et qui n'admet à la transcription que les actes authentiques, les jugements et les actes sous seing privé reconnus en justice ou devant notaire.

» Il est dès lors désirable, dans l'intérêt des familles et de la consolidation de la propriété, que même tous actes ayant pour objet la transmission d'immeubles soient passés devant notaire, et il ne saurait y avoir aucun inconvénient sérieux à défendre aux particuliers de vendre eux-mêmes leurs immeubles *aux enchères publiques* et à plus forte raison de les faire vendre par un agent d'affaires sans l'intervention d'un notaire. »

Cependant la jurisprudence a consacré un régime tout différent. En effet, alors que par son arrêt du 27 mai 1862, la Cour de Gand a déclaré illégales les ventes publiques d'immeubles faites par des agents d'affaires, la Cour de cassation, par son arrêt du 25 novembre 1862, a décidé que ces sortes d'agissements ne tombent sous l'application d'aucune disposition prohibitive.

Reprenant les idées et la proposition de la section centrale, la Commission propose de consacrer législativement le droit pour les notaires de procéder exclusivement à ces ventes.

Les intérêts les plus respectables sont en jeu et rendent l'adoption de cette mesure nécessaire et urgente; c'est dire assez qu'à notre avis, ces considérations sont de nature à devoir faire repousser la fin de non-recevoir qui pourrait être opposée à notre proposition et qui consisterait à dire qu'elle ne rentre pas directement dans le cadre du projet de loi. Sa connexité avec les dispositions du projet est évidente et, à tous égards, son importance justifie une mesure exceptionnelle.

Un article 9, rédigé comme suit, compléterait donc le projet de loi :

« Les immeubles, les rentes et créances hypothécaires ne peuvent être vendus publiquement qu'en présence et par le ministère des notaires. »

*
* *

Moyennant ces modifications, la Commission a approuvé le projet de loi et prie la Chambre de l'adopter.

Le Rapporteur,

VICTOR BEGEREM.

Le Président,

PAUL RAEPSAET.

