

- 898 / 1 - 92 / 93

Belgische Kamer van Volksvertegenwoordigers

GEWONE ZITTING 1992-1993 (*)

10 FEBRUARI 1993

WETSVOORSTEL

**betreffende de executoriale kracht
van de notariële akten die
« onder verwijzing
opgemaakte » bedingen bevatten**

(Ingediend door de heren Hazette,
Duquesne, Gol en Michel)

TOELICHTING

DAMES EN HEREN,

1. Inleiding : « Een aanbod aan de wetgever »

Zie de inleidende nota bij de toelichting van het wetsvoorstel tot wijziging van artikel 1 van de hypotheekwet (Stuk n° 816/1 - 92/93).

Dit voorstel werd uitgewerkt door Mevrouw Renard-Declairfayt, 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-

(*) Tweede zitting van de 48^e zittingsperiode.

- 898 / 1 - 92 / 93

Chambre des Représentants de Belgique

SESSION ORDINAIRE 1992-1993 (*)

10 FÉVRIER 1993

PROPOSITION DE LOI

**relative à la force exécutoire
de l'acte notarié contenant
des clauses « rédigées
par référence »**

(Déposée par MM. Hazette,
Duquesne, Gol et Michel)

DEVELOPPEMENTS

MESDAMES, MESSIEURS,

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

Voir la note préliminaire des développements de la proposition de loi modifiant l'article 1^{er} de la loi hypothécaire (Doc. n° 816/1 - 92/93).

La présente proposition a été formulée par Mme Renard-Declairfayt, 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

(*) Deuxième session de la 48^e législature.

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 bijlageproces.

⁽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-Luxemburg, 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 et 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 concernés 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 posent 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 venues (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, L1. VII/1, n° 352 e.v.; P. HARMEL, « L'acte notarié », Luik, Libr. F. Gothier, 1958, n° 213 et 218; M. RENARD-DECLAIRFAYT, « La force probante des actes notariés », Rép. not., D. XI, L1. 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, L1. 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, L1. 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 relatara la nature et la date de l'acte auquel référence est fait, 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

Enig artikel

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. »

16 oktober 1992.

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.

P. HAZETTE
A. DUQUESNE
J. GOL
L. MICHEL

PROPOSITION DE LOI

Article unique

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. »

16 octobre 1992.

P. HAZETTE
A. DUQUESNE
J. GOL
L. MICHEL
P. BERBEN