

Kamer van Volksvertegenwoordigers

ZITTING 1966-1967.

30 JANUARI 1967

WETSONTWERP houdende het Gerechtelijke Wetboek.

AMENDEMENT
VOORGESTELD DOOR DE HEER Théo LEFEVRE.

Art. 3 (1).

In artikel 7, § 1 vervangen door wat volgt :

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

« De notarissen oefenen hun ambt uit in gans het Koninkrijk, met uitzondering dat alle akten inhoudende overdrachten onder levenden ten bezwarende titel van onroerende goederen dienen verleden te worden door één of meer notarissen, welke hun standplaats hebben in het kanton waar deze goederen gelegen zijn, en dat deze, bij eventuele tussenkomst van één of meerdere ambtsgegoten steeds recht hebben op minimum, de helft van het ereloon aan de akten dezer overdrachten, van goederen in hun kanton gelegen, verbonden. »

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 in werking treden 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.

(1) Zie *Stuk* n° 1040/1 (1964-1965) (blz. 303 en volgende).

Zie :

59 (1965-1966) : N° 1.

— N° 2 tot 45 : Amendementen.

Chambre des Représentants

SESSION 1966-1967.

30 JANVIER 1967

PROJET DE LOI contenant le Code judiciaire.

AMENDEMENT
PRESENTE PAR M. Théo LEFEVRE.

Art. 3 (1).

A l'article 7, remplacer le § 1^{er} par ce qui suit :

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

« Les notaires exercent leurs fonctions dans toute l'étendue du Royaume; toutefois, tous les actes portant cession entre vifs à titre onéreux d'immeubles devront être passés devant un ou plusieurs notaires résidant dans le canton de la situation de ces immeubles et, en cas d'intervention éventuelle d'un ou de plusieurs collègues, lesdits notaires auront toujours droit à la moitié au moins des honoraires afférents aux actes de telles cessions d'immeubles sis dans leur canton. »

JUSTIFICATION.

Dans son manifeste du 14 mai 1966, le « Vlaamse Juristenbond » a, une fois encore, mis l'accent sur la nécessité de la passation des actes portant cession entre vifs devant les notaires dont la résidence est proche des immeubles cédés.

Jadis, lors de l'entrée en vigueur de la loi du 25 ventôse, an XI, contenant organisation du notariat, la compétence des notaires a été déterminée en fonction du lieu de passation de l'acte et non de la situation de l'immeuble; à cette époque, cette question avait peu d'importance, étant donné les possibilités réduites en matière de communications.

(1) Voir *Doc.* n° 1040/1 (1964-1965) (pp. 303 et suiv.).

Voir :

59 (1965-1966) : N° 1.

— N° 2 à 45 : Amendements.

Ons inziens dient de notariële bevoegdheid *ratione loci* gerestruktuureerd te worden, in die zin dat zij aan ieder notaris aan wie een standplaats wordt toegewezen er een waardig levensbestaan aldaar verzekerd wordt, en dat alle notarissen op gelijke voet worden gesteld, wat ook de eisen der partijen zijn, nopens de plaats van het verlijden van de 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 de raadgever der partijen is geworden verandert niets aan het wezen van het beroep.

Dit blijft een openbare Staatsfunctie waaruit dringend alle commerciële geest en handelspraktijken dienen verwijderd te worden wel'e er meer en meer ingang vinden. De steeds snellere economische ontwikkeling, de steeds toenemende verplaatsing der bevolking hetzij voor 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.

De eisen van een waardige bestaanszekerheid daarentegen, met uitschakeling van alle commerciële activiteit, wijzen naar het vestigen van een soort monopolium voor akten die betrekking hebben op de plaats waar de notaris dient te verblijven.

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, huwelijkskontrakten, giften onder levenden tussen echtgenoten, testamenten, ouderlijke verdelingen, 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 cliënten 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 bevoegdheidsfeer 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 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 ener notariële studie 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 een lening van eenzelfde bedrag; het ereloon ener lening van één miljoen frank is slechts één vijfde van het ereloon ener veiling van hetzelfde bedrag; de akte behelzende verlenging ener naamloze vennootschap ten 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, doch minimum de helft van het ereloon der overdrachten onder levenden voor te behouden aan de instrumenterende notaris, van wie de standplaats gelegen is in hetzelfde kanton als de verhandelde goederen, bereikt men een dubbel doel: een volledige gelijkheid van al de notarissen, welke ook de eisen zijn der partijen nopens de plaats van het verlijden der notariële akte, en de verzekering dat de notaris in alle waardigheid en onafhankelijk-

Il convient, à notre avis, de conférer à la compétence notariale une structure nouvelle *ratione loci*, de manière que tout notaire se voyant attribuer une résidence soit certain d'y mener une existence digne et de manière également que tous les notaires soient traités de la même manière, quelles que soient les exigences des parties concernant le lieu de passation de l'acte.

Le notaire, en effet, est un officier ministériel, le notariat n'étant pas une affaire commerciale mais un service institué par l'Etat afin de donner garantie et certitude aux conventions passées entre ses ressortissants. Que, par la force des choses, le notaire, officier ministériel, soit devenu progressivement le conseiller des parties, ne change rien à la nature de la profession.

Celle-ci reste une fonction publique d'Etat dont il convient d'éliminer d'urgence l'esprit mercantile et les pratiques commerciales qui la gagnent de plus en plus. Le développement économique sans cesse plus rapide, les déplacements toujours plus nombreux de la population, soit en vue de contracter mariage ou de rechercher un emploi, soit pour d'autres motifs, ainsi que la concentration dans les villes de grands ensembles administratifs, plaident en faveur d'une compétence notariale très étendue.

En revanche, les besoins d'une digne sécurité d'existence et l'exclusion de toute activité commerciale réclament l'établissement d'une espèce de monopole pour les actes de la résidence du notaire.

Ce double objectif doit être atteint moyennant une distinction sur la nature de l'acte notarié:

- a) ceux qui ont un caractère familial très prononcé: contrats de mariage, donations entre vifs faites entre conjoints, testaments, partages par les parents, actes où l'intervention de bureaux d'affaires est fort minime et où se pose la question du choix d'un homme de confiance capable;
- b) ceux dont le caractère économique ressort davantage, notamment la vente.

Il nous semble que, du moins en ce qui concerne les actes à caractère familial, la compétence doit s'étendre à l'ensemble du pays; pourquoi ne pas permettre à un notaire de Gand ou de Liège de dresser le contrat de mariage d'amis de Bruxelles, ville où ils ont leur domicile et leurs occupations, et à des notaires de Bruxelles ou d'Anvers d'y établir le testament authentique d'un de leurs clients qui séjourne temporairement à la mer ou ailleurs dans un lieu de villégiature?

L'extension de la compétence se justifie également pour les prêts et les mainlevées, si l'on entend donner à tous les notaires des possibilités identiques en matière de passation de ces actes. De nombreuses sociétés de crédit exigeant que la passation de l'acte ait lieu au siège social, il s'ensuit que si la société de crédit n'a pas de siège dans le ressort du notaire, celui-ci devra faire appel à un collègue, de sorte que les honoraires devront être partagés et que les pièces officielles seront conservées dans un canton où les emprunteurs sont inconnus.

En ce qui concerne les mainlevées, les administrateurs des organismes de crédit manifestent une opposition générale à se déplacer pour les signer. Par conséquent, les mainlevées, doivent, en raison de la compétence *ratione loci* actuelle, nécessairement être passées devant les notaires de la capitale ou de la métropole où sont situés la plupart des sièges des sociétés de crédit.

Il en est résulté les complications les plus diverses. L'extension de la compétence permettrait de les éliminer dans une large mesure, par exemple si le notaire qui demande la mainlevée avait compétence pour instrumenter lui-même.

Il est notoire que la source principale de revenus d'une étude notariale consiste dans les honoraires perçus lors de la vente et de la licitation d'immeubles.

Une licitation de 500 000 francs produit des honoraires quatre fois supérieurs à ceux qui résultent d'un emprunt d'un même montant; les honoraires applicables à un emprunt d'un million de francs n'atteignent que le cinquième des honoraires relatifs à une licitation d'un même montant; l'acte de prorogation d'une société anonyme au capital de 50 000 000 de francs ne produit que des honoraires égaux à ceux qui résultent d'une licitation de 110 000 francs.

En conséquence, il nous paraît nécessaire que cette source de revenus soit attribuée en majeure partie au notaire qui a sa résidence à l'endroit où est situé l'immeuble cédé. En renonçant au rôle primordial dévolu actuellement au lieu de passation de l'acte et en octroyant, au contraire, une compétence *ratione loci* pleine et entière pour la passation de nombreux actes, tout en réservant au minimum la moitié des honoraires des cessions entre vifs au notaire instrumentant qui a sa résidence dans le canton où sont situés les biens échangés, on atteint un double but: d'une part, une égalité complète de tous les notaires, quelles que soient les exigences des parties quant au lieu de la passation de l'acte notarié et, d'autre part, l'assurance que le notaire exercera sa profession en toute dignité et en toute indépendance, confor-

heid 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 arrondissementele 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 wou onttrekken en het te licht opneemt met de fondsen zijner cliënten.

Ook de Staat zou 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 alle maanden dient te gebeuren tussen tientallen registratiekantoren van het land, zou grotendeels wegvallen, wat met zich zal brengen een mindere uitgave voor het land en tevens een bron van vele vergissingen in de kadastrale gegevens zal uitschakelen.

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

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.

Deze 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?

mément aux règles de la déontologie. Le notaire ne sera plus contraint de s'entendre avec toutes sortes d'agences et de bureaux de courtage parfois douteux; de plus, on élimine ainsi radicalement l'esprit de concurrence qui pourrait se manifester entre ces agences et certains notaires, voire entre les notaires eux-mêmes.

La règle du monopole de la situation des biens ne nuit pas au libre choix du notaire, chaque partie pouvant se faire assister par un notaire différent comme c'est le cas actuellement, sans que cela entraîne des frais supplémentaires pour les parties; le partage des honoraires dus pour l'acte est d'ailleurs prévu dans leur statut propre. Nul ne contestera que l'Etat a le droit de désigner les officiers ministériels qu'il charge d'authentifier les contrats.

En ce qui concerne les notaires mêmes, la mesure proposée est conforme au vœu exprimé par la majorité des assemblées générales d'arrondissement, de voir maintenir la compétence cantonale.

Afin d'éviter la « chasse » aux affaires, les notaires auront eux-mêmes avantage à pouvoir résoudre les difficultés d'une manière collégiale. De même, les parties et la communauté tout entière en tireront profit, puisqu'il y aura réciprocité de contrôle d'un notaire à l'autre, les deux étant cependant responsables des suites de l'acte. Il s'agit du moyen approprié, qui, mieux que le contrôle de la comptabilité, doit permettre de découvrir rapidement celui qui voudrait se soustraire à son devoir et manipuler les fonds de ses clients avec légèreté.

L'Etat en tirera également profit, étant donné que toutes les mutations relatives aux biens immobiliers du canton et constatées par acte notarial seront enregistrées dans un même bureau d'enregistrement, comme il est de règle actuellement pour les actes sous seing privé (art. 39, 5°, du Code des droits d'enregistrement).

La transmission des mutations, laquelle doit se faire chaque mois entre des dizaines de bureaux d'enregistrement du pays, serait en grande partie réduite, ce qui permettrait une réduction des dépenses pour le pays et éliminerait en même temps une source de nombreuses erreurs dans les données cadastrales.

La compétence proposée aurait également pour conséquence de faire apparaître bientôt quelles sont les études notariales non viables; le nombre des études notariales qui est fixé actuellement d'après la population — ce qui ne constitue pas un critère fort logique (cf. le littoral et ses nombreux habitants saisonniers — pourrait être réorganisé après un certain temps sur des bases plus adéquates (p. ex. les mutations dans un canton — leur nombre — le montant des transactions).

Des difficultés mineures peuvent, certes, se présenter :

1° En ce qui concerne les échanges d'immeubles sis dans des cantons différents.

Les actes authentiques doivent être dressés en plusieurs exemplaires par les fonctionnaires compétents *ratione loci* et ils doivent mentionner obligatoirement le bureau à l'intervention duquel les droits d'enregistrement seront perçus; tous les notaires instrumentants inscriront cet acte dans leur répertoire et, sauf lors de la perception des droits, l'enregistrement des copies sera gratuit.

2° Il en est de même, *mutatis mutandis*, de l'apport dans des sociétés de biens sis à la limite de cantons et constituant cependant un ensemble.

Cette nouvelle compétence *ratione loci* atteint complètement le but fixé ci-dessus et met fin à la concentration dans la capitale de nombreuses mutations qui doivent profiter à des notaires de province.

A quoi sert-il d'imposer à un notaire une résidence fixe s'il ne lui est pas donné la certitude d'une existence décente?

Th. LEFEVRE.