

(1)

( N° 436. )

## Chambre des Représentants.

---

SÉANCE DU 14 MARS 1882.

Enregistrement des actes notariés contenant quittance des prix de vente de biens adjugés publiquement.

(Pétition des notaires de Charleroi, présentée le 9 janvier 1882.)

### RAPPORT

FAIT, AU NOM DE LA COMMISSION (1), PAR M. HANSSENS.

MESSIEURS,

Les actes de la vie civile gagnent à être constatés dans la forme authentique. Indépendamment d'une rédaction plus claire, plus juridique, ils trouvent dans l'intervention du notaire une garantie assurée de conservation, et la formalité de l'enregistrement à laquelle ils sont alors soumis, leur donne date certaine.

Mais ces avantages ne sont pas gratuits. Au contraire, les droits perçus au profit du fisc sont parfois très-élevés, et c'est une des causes principales pour lesquelles les parties cherchent soit à en diminuer le taux au risque de dénaturer l'esprit des transactions, soit même à en éluder le paiement par des artifices qui leur enlèvent souvent la sécurité sur laquelle elles doivent compter.

La loi du 22 frimaire an VII est, avant tout, une loi fiscale. Son but avoué a été l'augmentation du produit de l'impôt par l'élévation des droits. Le côté économique, l'utilité sociale de l'enregistrement ont été quelque peu perdus de vue. Aussi n'y a-t-on recours qu'en cas d'absolue nécessité : la fraude a passé par toutes les issues, et le Trésor a été frustré d'une grande partie des ressources qu'on avait cru lui réserver.

La pétition adressée à la Chambre par MM. les notaires de l'arrondissement

---

(1) La commission était composée de MM. Lucq, président ; de Bruyn, Mulle de Terschueren, de Decker, Jottrand et Hanssens.

de Charleroi signale un des inconvénients auxquels cette dissimulation donne lieu tous les jours, et elle indique le remède qui devrait y être apporté.

On sait que, dans le cas de transmission de biens, la quittance donnée ou l'obligation consentie *par le même acte*, pour tout ou partie du prix, entre les contractants, ne peut être sujette à un droit particulier d'enregistrement. Mais quand la libération s'opère *par acte séparé*, elle donne lieu à la perception d'un droit proportionnel qui s'élève à fr. 0-65 p. ‰.

Généralement ce droit est éludé. L'acquéreur se contente d'une quittance sous seing privé, sans se rendre compte des difficultés auxquelles il s'expose ; ou bien, tout en réclamant un terme pour le paiement, il exige néanmoins la mention, dans le procès-verbal de la vente, de la réception du prix, et se borne à remettre au notaire instrumentant ou au vendeur un bon payable à une échéance déterminée. L'empire de l'usage est tel que le notaire qui essaierait de s'y soustraire, courrait grand risque de voir la clientèle s'éloigner de lui. Même dans les ventes d'immeubles appartenant à des mineurs pour lesquelles l'intervention du juge de paix est requise, il faut, pour ne pas compromettre le résultat de l'adjudication, se soumettre à l'abus, et au lieu d'espèces sonnantes, se contenter, pour toute garantie, de l'honorabilité et de la solvabilité de l'acquéreur.

Dans une autre enceinte, M. Lammens a, à diverses reprises, attiré l'attention de M. le Ministre des Finances sur cette pratique vicieuse. L'insertion de la quittance dans l'acte fait perdre au vendeur le privilège et l'action résolutoire de la vente. Il n'est plus permis au conservateur des hypothèques de faire sur son registre l'inscription d'office dont fait mention l'article 55 de la loi du 16 décembre 1851 ; le vendeur n'aura plus contre l'acquéreur qu'un droit purement personnel, soumis à toutes les éventualités et à toutes les incertitudes. Que deviendra sa créance si, avant l'échéance du bon, la faillite ou la déconfiture du souscripteur vient à éclater ? Et la mort de celui-ci ne peut-elle pas amener des complications qui paralysent ou même annihilent le titre aux mains du créancier ?

Il nous paraît incontestable qu'en soumettant les quittances du prix de vente d'immeubles adjugés publiquement, soit à un droit fixe différentiel, soit à un droit proportionnel réduit, on mettrait fin à la plupart des inconvénients dont MM. les notaires se plaignent à juste titre. L'acquéreur n'aurait plus intérêt à faire attester, dans l'acte, une libération dont la contre-lettre établit la fausseté, et le notaire ou le vendeur pourrait, sans risque de froisser personne, refuser l'insertion d'une quittance qui, pour n'être pas sans cause, n'en est pas moins pleine de dangers.

M. le Ministre des Finances a, il est vrai, émis l'opinion que le dégrèvement n'aurait pas l'effet que l'on se promet. S'il fallait en juger par l'expérience faite en France de 1848 à 1855, disait-il au Sénat, au mois de décembre dernier, le nombre des quittances soumises à l'enregistrement n'augmenterait pas, par la raison bien simple que la réduction ne diminuerait point l'élasticité du chapitre des honoraires.

Nous ferons observer qu'en Belgique, ce chapitre est un de ceux qui sont le plus minutieusement discutés par les parties, et que s'il est un reproche à faire aux notaires, au point de vue de la dignité professionnelle, c'est cette course au clocher dans laquelle ils se font une concurrence acharnée à coups de rabais.

L'objection ne nous paraît donc pas fondée. A nos yeux, le Trésor est désintéressé dans la question ; peut-être même la modification lui serait-elle avantageuse. Et qui sait si l'expérience ne permettrait pas de donner, ultérieurement, plus d'extension à la mesure ? La plupart des actes sous seing privé, les baux eux-mêmes, restent aujourd'hui inconnus de l'administration. Les tribunaux, malgré la disposition de l'article 47 de la loi de l'an VII, ferment volontiers les yeux sur les contraventions qui se commettent tous les jours, et ils ont recours à des artifices de style pour soustraire à la mainmise du fisc les pièces produites devant eux. Ce n'est pas que chacun ne comprenne l'importance de donner date certaine aux actes, et la sécurité que l'enregistrement imprime aux transactions. Mais l'esprit de fiscalité, sans profiter en rien au Trésor, prive les citoyens des avantages qu'il serait si aisé de leur procurer.

La commission vous propose le renvoi de la pétition de MM. les notaires de l'arrondissement de Charleroi, à M. le Ministre des Finances. Elle est convaincue qu'après une étude nouvelle de la question, il parviendra à donner satisfaction à leurs vœux légitimes.

*Le Rapporteur,*

L. HANSENS.

*Le Président,*

V. LUCQ.

