

ANNALES

DU

NOTARIAT ET DE L'ENREGISTREMENT

SOMMAIRE :

Les droits d'Hypothèque : G. Galopin. — *Circulaire du 15 janvier 1908.* — *Des acquisitions d'immeubles dont l'un des époux est copropriétaire.* — *Jurisprudence* : Droits de succession, Disposition au profit des enfants du frère, Substitution. — Vente publique, Tantième pour frais, Acquéreur favorisé par une loi spéciale, Rédaction.

Vlaamsch bijvoegsel : Over Eerbiedige Akten en Beteekeningen : V. De Porre.

LES DROITS D'HYPOTHÈQUE.

1. Les droits de transcription et d'inscription hypothécaire s'appellent *droits d'hypothèque* parce qu'ils se percevaient autrefois, le premier comme le second, à la conservation des hypothèques (1).

I. Le Droit de transcription.

2. *Le droit de transcription* est un impôt établi, comme accessoire du droit de mutation, sur les actes (*instrumenta*) translatifs de droits réels immobiliers assujettis à la transcription par la loi civile.

Ses lois organiques sont du 3 janvier 1824 (art. 2 et suiv.) et du 27 décembre 1902 (art. 10).

(1) Les salaires des conservateurs des hypothèques, en matière de transcription et d'inscription hypothécaire, sont fixés par le décret du 21 septembre 1810 et la loi du 1^{er} janvier 1852. Sur les controverses auxquelles ces dispositions ont donné lieu, voir *Mon.* 1903, p. 88, 169, 189, 277 et 1905, p. 202 et 263 : *Revue de l'enregistrement*, 1906, p. 690. Sur l'interprétation de la disposition n° 2 du tableau annexé au décret du 21 septembre 1810, voir *Mon.*, 93, p. 105.

3. Autrefois le droit de transcription était établi sur tous les actes, authentiques ou privés, translatifs entre vifs de biens immeubles situés en Belgique ; il était perçu lors de la transcription de ces actes du bureau de la conservation des hypothèques, *transcription qui devait être requise dans un délai de rigueur, à peine d'un demi droit en sus.* Art. 3 et 4 de la loi du 3 janvier 1824 et art 2 de la loi du 30 mars 1841.

La formalité de la transcription a eu un caractère à peu près exclusivement fiscal jusqu'en 1851. Elle a acquis un caractère civil prédominant sous la loi hypothécaire du 16 décembre 1851, dont l'art. 1 a prescrit la publicité, par voie de transcription, de tous les actes entre vifs translatifs ou déclaratifs de droits réels immobiliers autres que les privilèges et les hypothèques. Le droit civil a alors singulièrement réfléchi sur le droit fiscal.

Depuis l'art. 10 de la loi budgétaire du 27 décembre 1902, la formalité de la transcription n'a plus du tout de caractère fiscal ; elle relève exclusivement du droit civil (1). L'art. 10 de cette loi (qui ne se trouve pas reproduit dans les codes belges de De Le Court) est ainsi conçu : « Par modification à l'art. « 3, 2^o, de la loi du 21 Ventôse an VII, les receveurs de « l'enregistrement sont chargés du recouvrement du droit de « transcription ; la perception est faite lors de l'enregistrement « de l'acte dont la transcription est assujettie à l'impôt d'après « les lois existantes. — Les art. 28 à 31, 33, 35 et 37 de la « loi du 22 frimaire an VII sont rendus applicables au droit « de transcription. » La formalité de l'enregistrement est donc devenue le procédé de perception du droit de transcription en même temps que du droit d'enregistrement.

4. Quels sont les actes sur lesquels le droit de transcription doit être perçu, les actes, pour employer la formule de la loi de 1902, dont la transcription était assujettie à l'impôt d'après les lois existantes au 27 décembre 1902 ?

Un acte (*instrumentum*) n'est assujetti au droit de transcription que sous les conditions suivantes :

(1) Les frais qu'elle entraîne ne sont plus que des frais de papier timbré et de salaire du conservateur des hypothèques.

1° Qu'il soit *authentique ou reconnu en justice ou devant notaire*. Il n'y a pas à distinguer entre l'acte passé en Belgique et l'acte passé à l'étranger. Déc., 20 mars 1865, *Mon.*, 1865, p. 189. Il n'y a pas à distinguer non plus entre l'acte civil et le jugement qui tient lieu d'une convention ou de titre.

L'acte sous seing privé non reconnu en justice ou devant notaire a cessé d'être passible du droit de transcription depuis la loi hypothécaire. C'est que l'art. 2 de cette loi n'a plus admis à la transcription que les jugements, les actes authentiques et les actes privés authentiquement reconnus. Cette mesure civile a eu sa répercussion fiscale ; il a paru impossible que l'impôt de transcription atteignît encore des actes qui n'étaient plus susceptibles d'être transcrits. Déc., 5 et 29 octobre 1852, *Mon.*, 1852, p. 381.

2° Qu'il soit *translatif entre vifs* ou, comme dit l'art. 2 de la loi de 1824, qu'il emporte mutation entre vifs. Tout acte qui n'est point translatif entre vifs échappe, *de sa nature même*, au droit de transcription.

L'art. 1 de la loi du 18 décembre 1851 s'était inspiré des principes de la loi du 22 frimaire an VII pour assujettir au droit de transcription les actes de partage avec soulte ou plus-value et les actes contenant acquisition, par licitation ou autrement, de parts et portions indivises par un copropriétaire. La loi du 15 mai 1905 sur les droits d'enregistrement des actes de partage est venue rétablir l'harmonie entre la législation fiscale et la législation civile ; les partages, licitations et actes équipollents ont retrouvé vis-à-vis du fisc, tant pour le droit de transcription que pour le droit d'enregistrement, le caractère purement déclaratif qui leur est attribué par le code civil (art. 883 et 888). Art. 5 et 6 de cette loi de 1905.

Le droit de transcription étant essentiellement dépendant du caractère translatif de l'acte, il faut décider que la condition suspensive stipulée dans l'acte de vente, de donation, etc., soumis à la formalité de l'enregistrement, a pour effet de suspendre la perception du droit de transcription comme celle du droit de mutation.

3° Qu'il ait pour objet des *droits réels*, autres que des privi-

lèges ou hypothèques, *sur des immeubles situés en Belgique*. La formalité de la transcription ne s'est jamais appliquée aux privilèges ni aux hypothèques. D'autre part, elle a toujours été d'ordre territorial. Encore qu'il doive être enregistré dans les dix ou quinze jours de sa date, l'acte notarié belge translatif entre vifs d'un immeuble étranger n'est donc passible ni du droit de mutation, ni du droit de transcription.

Ces trois conditions réunies, il faut se prononcer en principe pour la perception du droit de transcription.

5. Que décider en ce qui concerne les jugements qui prononcent l'*annulation* ou la *révocation* de contrats translatifs de droits réels immobiliers ?

Sous le seul empire de la loi de 1824, on aurait pu soutenir qu'ils étaient passibles du droit de transcription. S'ils ne sont pas translatifs aux yeux de la législation civile, ils le sont aux yeux de la législation de l'enregistrement (arg. a contrario de l'art. 68, § 3, 7^o, de la loi de l'an VII et de l'art 12 de la loi du 27 Ventôse an IX). Il semblait bien d'ailleurs résulter de l'art. 5, 3^o, de la loi de 1824 que cette loi les considérait comme des actes *de nature* à donner ouverture au droit de transcription. *Contra* : Déc., 20 septembre 1847, *Mon.*, 1847, p. 249.

Depuis la loi hypothécaire, la solution négative ne peut plus être douteuse. Les jugements d'annulation ou de révocation n'ont pas été soumis à la publicité par voie de transcription ; l'art. 3 de cette loi leur a appliqué un autre système de publicité : l'*inscription*. Il faut inférer de cette règle de droit civil qu'ils ne sauraient être frappés du droit de transcription (supra n^o 4, 1^o). Déc., 25 octobre 1853. *Mon.*, 1853, p. 358.

Le fisc admet que l'acte de la résolution *conventionnelle* d'un contrat translatif échappe au droit de transcription. Déc., 7 mai 1872 et 1^r septembre 1885, *Mon.*, 1862, p. 277, et 1889, p. 325. Et cependant la plupart des civilistes s'accordent à enseigner qu'un tel acte est translatif et assujéti à la publicité par voie de transcription ! Laurent, XXIX, n^{os} 106 et 107.

Il est clair que l'acte qui ne fait que constater une résolution opérée de plein droit, c'est à dire sans convention, telle la révocation d'une donation par survenance d'enfant, ne peut être passible de l'impôt. Aussi faut-il considérer la disposition de l'art. 5, 2°, de la loi de 1824 comme tout à fait superflue.

6. Par exception, sont affranchis du droit de transcription :

1° Les mutations de biens exemptes du droit d'enregistrement. Art. 5, 1° et 3°, de la loi de 1824. Le système de la loi fiscale est que là où il y a exemption du droit de mutation, il y a également exemption du droit de transcription. Ainsi il n'est pas dû de droit de transcription sur l'apport immobilier pur et simple dans un acte de société. Déc., 8 décembre 1855 et 7 mai 1856, *Mon.*, 1856, p. 253. Le droit n'est pas dû non plus sur l'acte de résiliation pur et simple d'un contrat translatif, passé dans les vingt-quatre heures de l'acte résilié. Art. 68, § 1, 40°, de la loi de l'an VII combiné avec notre art. 5 1°.

On exprime souvent d'une manière très inexacte la règle que nous venons de préciser ; on dit que tout acte qui n'est passible que du droit fixe d'enregistrement échappe fatalement au droit de transcription. Cette formule est fautive ; elle confond les cas d'exemption véritable du droit de mutation et les cas d'application du principe qu'un droit déjà payé ne doit pas l'être une seconde fois. Un acte emportant mutation peut être enregistrable au simple droit fixe, non pas vraiment en vertu d'une faveur légale, mais seulement en vertu du droit commun *non bis in idem*, parce que le droit de cette mutation a déjà été acquitté antérieurement ; alors, pour régler la question du droit de transcription, il faut considérer uniquement si ce droit a été, *lui aussi*, perçu anticipativement, ou bien si la perception anticipée ne s'est appliquée qu'au droit de mutation *seul*. Ainsi le droit de transcription est exigible sur l'acte de vente de l'usufruit au nu propriétaire, bien que cet acte ne soit enregistrable qu'au droit fixe, si le nu propriétaire n'a acquitté d'avance que le droit de mutation seul, comme il arrive dans les cas de transmission par décès. Cass., 29 novembre 1888, *Mon.*, 1888, p. 397 ; Circulaire, 10 février 1852, § 15, *Mon.*, 1853, p. 308.

2° Les actes contenant constitution, transport ou résiliation de droits de superficie ou d'emphytéose. Art. 3, 2°, de la loi du 18 décembre 1851.

3° Les actes de donation entre vifs en ligne directe. Art. 6 de la loi du 1 juillet 1869.

4° Les actes d'échange d'immeubles ruraux non bâtis, situés dans des communes limitrophes et dont la valeur vénale, pour chacun des lots, n'excède pas 150 fois le revenu cadastral. Art. 4 de la loi du 17 juin 1887.

7. En général, la quotité du droit de transcription est de fr. 1,25 %. Art. 4, al. 2, de la loi du 28 juillet 1879.

Il existe plusieurs cas exceptionnels de réduction.

Le droit est réduit à fr. 0,65 % pour les ventes et adjudications d'immeubles destinés à des habitations ouvrières dans les conditions de la loi du 9 août 1889 (art 14), et pour les ventes de petites propriétés rurales dans les conditions de la loi du 21 mai 1897 (art. 1 à 7).

Le droit est réduit, pour les échanges ordinaires d'immeubles, à fr. 0,35 % sur le moindre lot ; il est maintenu au taux ordinaire de fr. 1,25 % sur le retour ou la plus-value. Art. 7 de la loi du 1^{er} juillet 1869.

8. La liquidation du droit de transcription s'opère suivant les bases établies en matière d'enregistrement. Art. 2 de la loi du 18 décembre 1851. C'est donc toujours, la valeur sur laquelle le droit de mutation est assis qui sert de base à la perception du droit de transcription. Cette règle produit des conséquences remarquables, notamment en matière de vente de meubles et d'immeubles pour un seul et même prix, et de vente d'immeubles avec réserve d'usufruit. Mons, 19 juillet 1861, Mon., 1861, p. 323 ; Dinant, 7 juin 1873, Mon., 1873, p. 218.

Quand l'acte qui donne ouverture du droit de transcription n'est enregistrable qu'au droit fixe par application de la maxime non bis in idem, le receveur doit réclamer des parties une déclaration estimative de la valeur imposable, certifiée et signée au pied de l'acte, conformément à l'art. 16 de la loi du 22 frimaire an VII. Déc., 4 octobre 1882, Mon., 1882, p. 332.

En disant que le droit se liquide suivant les bases établies en matière d'enregistrement, l'art. 2 de la loi du 18 décembre 1851 ne renvoie pas simplement aux art. 15 et 16 de la loi du 22 frimaire an VII, il renvoie encore à toutes les règles de l'*expertise* telles qu'elles sont établies par la législation de l'enregistrement.

La perception du droit de transcription suit les sommes de 20 en 20 francs inclusivement et sans fractions. Art. 3 de la loi du 30 décembre 1832. Le minimum du droit est de fr. 0,60. Art. 1, § 4, de la loi du 28 juillet 1879.

9. L'art. 10, al. 2, de la loi de 1902 enlève tout intérêt à plusieurs dispositions de la loi de 1824 en décidant que les art. 28 à 31, 33, 35 et 37 de la loi du 22 frimaire an VII sont rendus applicables au droit de transcription. Il suit de cette prescription notamment :

1° Que, de même que le droit de mutation, le droit de transcription doit être payé avant l'enregistrement (art. 28).

2° Que les officiers publics, obligés de faire enregistrer dans un délai de rigueur les actes de leur ministère, sont astreints à verser le droit de transcription comme le droit de mutation (art. 29 et 37).

Dans certains cas cependant le versement du droit de transcription peut être différé ; il en est ainsi pour les ventes et adjudications d'immeubles destinés à des habitations ouvrières. Art. 15 de la loi du 9 août 1889.

3° Que le notaire a la faculté, avant de recevoir l'acte d'une mutation immobilière entre vifs, d'exiger la consignation du droit de transcription aussi bien que du droit de mutation (arg. de l'art. 30).

4° Qu'après l'enregistrement de l'acte, le notaire ne peut être poursuivi en paiement du droit de transcription qui était exigible ou qui l'est devenu (arg. l'art. 29).

5° Que le droit de transcription doit être supporté par l'acquéreur, sauf convention contraire entre les parties (art. 31).

6° Que l'enregistrement tardif d'un acte notarié de mutation immobilière entre vifs rend le notaire débiteur personnel et définitif de la pénalité (demi-droit en sus) comminée par l'art. 4 de la loi de 1824 et l'art. 2 de la loi du 18 décembre 1851,

ainsi que de la pénalité comminée par l'art. 33 de la loi du 22 frimaire an VII.

Mais on exagérerait la portée du renvoi fait par notre loi de 1902 à l'art. 33 de la loi de l'an VII si on prétendait que l'amende à ajouter au droit de transcription est aujourd'hui égale au montant de ce droit. Il résulte des travaux préparatoires de la loi de 1902 que sa référence à l'art. 33 de la loi de l'an VII n'a pas eu pour but d'augmenter le taux de l'amende établie par la législation antérieure, mais seulement de mettre cette amende à la charge personnelle et définitive du notaire contrevenant.

10. Le droit de transcription régulièrement perçu n'est *restituable* que dans les cas exceptionnels où le droit de mutation l'est lui-même. Art. 6 de notre loi de 1824 et art. 23 de la loi du 31 mai 1824.

II. — Le Droit d'inscription hypothécaire.

11. Le droit d'inscription hypothécaire est un impôt établi sur *l'inscription des créances hypothécaires*. Sa loi organique est du 21 Ventôse an VII (art. 19 à 24). Cet impôt, dont la perception est confiée aux conservateurs des hypothèques, est toujours indépendant du droit proportionnel d'enregistrement auquel le *titre de la créance* donne ouverture.

L'inscription des créances hypothécaires est toujours purement facultative au regard de la loi fiscale. Le droit d'inscription ne devient exigible que lors de la *réquisition volontaire* de la formalité de l'inscription au bureau de la conservation des hypothèques (art. 82 de la loi hypothécaire).

12. Le droit d'inscription est établi sur le fait même de *l'inscription du droit d'hypothèque*. Il est le prix de cette formalité civile qui rend l'hypothèque efficace à l'égard des tiers pendant le temps déterminé par la loi hypothécaire. (art. 90).

Ce n'est pas la créance elle-même qu'il faut considérer pour régler l'exigibilité de l'impôt, c'est l'efficacité temporaire donnée à l'hypothèque par la formalité de l'inscription. Mulhouse, 18 février 1869, *Mon.*, 1870, p. 315. Aussi faut-il décider :

1° Que toute inscription en *renouvellement* est sujette à

l'impôt comme l'inscription primitive. Cette solution a été consacrée expressément par l'art. 1 de la loi du 3 janvier 1824. Si l'inscription d'*office*, opérée en vertu de l'art. 35 de la loi hypothécaire, ne donne pas lieu au droit d'inscription, le renouvellement de cette inscription, selon l'art. 37 de cette loi, y donne certainement ouverture.

2° Que l'inscription d'un *supplément d'hypothèque* pour sûreté d'une créance déjà inscrite est passible d'un nouveau droit (1). Déc., 28 juillet 1881, *Mon.*, 1882, p. 44. *Contra* : Mons, 11 avril 1890, *Mon.*, 1890, p. 291.

La loi organique prend soin d'ailleurs de décider :

1° Qu'il n'est dû qu'un seul droit pour chaque inscription hypothécaire, quel que soit le nombre des créanciers requérants et celui des débiteurs grevés. Art. 21. Déc., 2 juillet 1858, *Mon.*, 1858, p. 343.

2° Qu'il n'est dû qu'un seul droit pour l'inscription d'une même hypothèque dans plusieurs bureaux ; le droit est alors acquitté en totalité dans le premier bureau. Art. 22.

Le fisc admet en pratique certains tempéraments à la règle que chaque réquisition d'inscription entraîne la perception de l'impôt. Déc. 14 mai 1862 et 24 novembre 1874, *Mon.*, 1862, p. 278, et 1875, p. 173 ; Sol. fr., 22 mars 1907, *Rep. pér.*, 1907, p. 606.

13. La *quotité* du droit d'inscription est de fr. 1,30 par 1.000 francs. Art. 1 de la loi du 3 janvier 1824.

14. La plupart des hypothèques légales, et nombre d'hypothèques conventionnelles, sont données pour des créances purement éventuelles ; telles sont les hypothèques légales du mineur et de l'interdit et l'hypothèque conventionnelle du créancier dans l'ouverture de crédit. En pareil cas, *le droit*

(1) Pour soutenir le contraire on a dit ceci : « Lorsque, après une première inscription d'hypothèque, le débiteur fournit une hypothèque supplémentaire qui est inscrite à son tour, peut-on dire que le créancier a deux hypothèques inscrites ? Non, assurément ; il a pris deux inscriptions successives, mais il n'a qu'une hypothèque qui a été seulement étendue à d'autres biens. » *Rev. prat. notar.*, 1902, p. 131. La fausseté de ce raisonnement est manifeste en droit civil ; fournir un supplément d'hypothèque, c'est constituer une nouvelle hypothèque. Laurent, XXX, n° 524.

d'hypothèque est éventuel comme la créance elle-même. Planiol, 1^{re} édit., II, n^o 2652. Aussi les seuls principes généraux permettent-ils de décider que l'inscription hypothécaire prise pour sûreté d'une créance éventuelle n'est pas immédiatement passible de l'impôt ; le droit d'inscription ne devient exigible que lorsque l'inscription hypothécaire se trouve purgée de la condition dont elle a été affectée à l'origine, c'est-à-dire lorsque la créance éventuelle s'est convertie en créance certaine. Sans doute nous avons enseigné que le droit d'inscription n'est pas établi sur la créance garantie, mais sur l'efficacité temporaire donnée au droit d'hypothèque par l'inscription ; qu'importe si cette efficacité n'est elle-même qu'éventuelle ! La cause de l'impôt ne fait-elle pas défaut tant que l'éventualité subsiste, aussi longtemps que l'inscription hypothécaire dépend de la formation d'un droit principal auquel elle puisse se rattacher ?

Cette doctrine a été consacrée dès l'origine par la loi du 6 Messidor an VII ainsi conçue : « L'inscription (*indéfinie*) qui a pour objet la conservation d'un simple droit d'hypothèque éventuel, sans créance existante, n'est point sujette au droit proportionnel.... Si le droit éventuel qui a donné lieu à l'inscription (*indéfinie*) se convertit en créance réelle, le droit proportionnel est dû... » Art. 1 et 2.

Elle a été consacrée de nouveau par la loi du 24 mars 1873, sur les ouvertures de crédit, dont il sera question ci-après.

C'est en vertu de cette doctrine que l'inscription prise pour sûreté de la gestion d'un tuteur n'est imposable qu'à l'expiration de la tutelle, et seulement si la gestion se solde par un reliquat au profit de l'ex-pupille ou de ses héritiers. Déc., 6^e janvier 1890, *Mon.*, 1890 p. 46 ; observations au *Mon.*, 1896, p. 67.

Nos lois n'indiquent pas les modes de preuve auxquels le fisc peut recourir à l'effet d'établir qu'une inscription hypothécaire éventuelle est devenue pure et simple par la naissance de la créance garantie. Il faut dès lors appliquer le principe ordinaire que le fisc peut user de tous les modes de preuve du droit commun, à l'exception du serment et de la preuve testimoniale, qui sont incompatibles avec l'esprit des lois fiscales de l'an VII.

15. L'art. 7 de la loi du 24 mars 1873 a dérogé au principe consacré par l'art. 1 de la loi du 6 messidor an VII : sur le montant en principal de l'inscription prise en vertu d'un acte d'ouverture de crédit, il est perçu, *au moment de la formalité*, un droit de 0,65 par 1000 francs. L'art. 8 de cette loi ajoute : *en cas de réalisation partielle ou totale du crédit*, la perception effectuée conformément à la disposition précédente est complétée à concurrence du droit ordinaire de fr. 1,30 par 1000 frs.

16. La *liquidation* du droit d'inscription s'opère sur le *capital ou montant de la créance*, tel qu'il est énoncé au bordereau d'inscription. Art. 20 de la loi organique et art. 1 de la loi du 3 janvier 1824.

Dans le capital ou montant de la créance, il faut comprendre les *intérêts échus* mentionnés comme tels au bordereau d'inscription. Il en est autrement des *intérêts à échoir* qui ne sont mentionnés que conformément à l'art. 87 de la loi hypothécaire. Sol. fr., 6 février et 15 mars 1886, *Mon.*, 1888, p. 62 et 277.

La perception du droit d'inscription suit les sommes de 20 en 20 francs inclusivement et sans fractions. Art. 3 de la loi du 30 décembre 1832.

Le minimum du droit est de fr. 0,60. Art. 1, § 4, de la loi du 28 juillet 1879.

17. Le droit doit être *payé d'avance* par le requérant. Art. 27 de la loi organique.

Par exception, certaines inscriptions s'opèrent *en debet*. Art. 23 de la loi organique et art. 105 et 106 de l'arrêté du 18 juin 1853.

Le droit doit être *supporté par le débiteur* de la dette. Art. 91 de la loi hypothécaire.

18. Aucun loi n'autorise le fisc à poursuivre contre le créancier au nom duquel une inscription éventuelle a été prise le recouvrement du droit qui devient exigible par suite de la réalisation de la condition. Le fisc ne peut instituer la poursuite que contre le débiteur de la dette, en se prévalant du principe de l'art. 91 de la loi hypothécaire. Cass., 12 juillet 1888, *Mon.*, 1888, p. 341.

19. Le droit d'inscription régulièrement reçu n'est *pas restituable*, quels que soient les vices du bordereau d'inscription. Déc., 22 octobre 1857, Mon., 1858, p. 23.

20. Les règles concernant la *prescription*, les *poursuites* et les *instances* en matière de droits d'enregistrement sont applicables en matière de droits de transcription et d'inscription. Art. 6 et 7 de la loi du 3 janvier 1824, art. 4 et suiv. de la loi du 17 août 1873. Observations au *Mon.*, 1893, p. 262 (1).

G. GALOPIN.

CIRCULAIRE DU 15 JANVIER 1908.

Vente d'immeubles appartenant à des mineurs. — Bénéfices d'enchères et de paumées. — Usages locaux. — Jurisprudence contraire.

Une circulaire du ministre de la justice, du 15 janvier 1908, recommande aux magistrats du parquet de tenir la main à ce que les bénéfices d'enchères et de paumées soient proscrits des ventes d'immeubles appartenant à des mineurs ou à des personnes qui leur sont assimilées.

“ Il me paraît opportun de rappeler à votre souvenir, en les confirmant, les instructions contenues dans les deux circulaires transmises à votre office, par mon département, sous les dates du 21 novembre 1856 et du 6 juillet 1857.

“ Ces circulaires ont pour objet de proscrire, dans les ventes publiques de biens immeubles, appartenant, en tout ou en partie, à des mineurs, ou à des personnes qui leur sont assimilées, l'emploi du bénéfice de paumées et d'enchères, ainsi que l'allocation de primes en boissons.

“ Je vous prie de tenir la main à ce que les instructions précitées soient ponctuellement observées dans votre ressort. »

Cette circulaire n'est pas favorablement accueillie dans plusieurs arrondissements parce que ses prescriptions sont contraires aux usages locaux.

Déjà, le tribunal de Tournai, par jugement du 25 jan-

(1) Extrait du cours professé à l'université de Liège. — Nouvelle édition.