



Cadre réglementaire général relatif aux règles de la pratique notariale

Adopté par l'assemblée générale du 24 octobre 2000

Modifié par les assemblées générales du 25 janvier 2005, du 26 avril 2005 et du 24 janvier 2019

PREAMBULE

Dans le cadre réglementaire qui suit, l'on entend par :

- loi organique du notariat : la loi du 25 ventôse an XI contenant organisation du notariat, telle que modifiée et complétée par les lois du 4 mai 1999, et modifiée en dernier lieu par la loi du 21 décembre 2018 ;
- Chambre nationale : la Chambre nationale des notaires, visée à l'article 90 de la loi organique du notariat ;
- chambre des notaires : la chambre des notaires, visée à l'article 78 de la loi organique du notariat.

CHAPITRE Ier – OBJET

Article 1^{er}. Le présent règlement constitue le cadre réglementaire général défini par la Chambre nationale, conformément à l'article 91, alinéa 1er, 1^o de la loi organique du notariat. Il fixe les règles relatives à la pratique notariale et encadre celles que les compagnies des notaires peuvent établir en vertu de l'article 69, 2^o de la même loi.

Le présent règlement ne concerne que les relations entre notaires. Il a pour but de favoriser le bon exercice de la fonction notariale et la pratique notariale, afin d'atteindre l'objectif d'intérêt général que remplit le notaire dans l'exercice de sa fonction, à savoir la garantie de la légalité, de la sécurité juridique et de la bonne administration de la justice.

Article 2. Le présent règlement comporte :

- au chapitre II : les principes généraux applicables à tous les notaires du pays et que doivent respecter les règlements particuliers établis par chaque compagnie ;
- au chapitre III : les règles applicables aux rapports, d'une part, entre notaires de compagnies différentes, et d'autre part, entre notaires de la même compagnie, à défaut de règlement particulier différent adopté par cette compagnie.

CHAPITRE II – PRINCIPES GENERAUX

Section 1^{ère}. Concours de plusieurs notaires

Article 3. Chaque partie a, pour tout acte, le droit de choisir librement un notaire. Le notaire appelé à recevoir un acte accepte par conséquent l'intervention du ou des autres notaires choisi(s) par les parties à cet acte.

Dans le cas spécifique où un acte consiste en un procès-verbal, celui-ci est dressé, sans l'intervention d'un autre notaire :

- a) par le ou les notaire(s) du vendeur, en cas de vente publique de biens meubles ou immeubles ;
- b) par le ou les notaires désigné(s) par la société, en cas d'assemblée générale des actionnaires ou des associés ;
- c) par le ou les notaire(s) désigné(s) par la personne qui convoque, en cas d'assemblée générale des copropriétaires d'un immeuble soumis au régime de la copropriété forcée.

Dans ces trois derniers cas, les autres parties conservent le droit de demander l'assistance d'un autre notaire à titre de conseil.

Article 4. Le principe du libre choix du notaire pour chaque partie à l'acte implique :

1° qu'il ne peut être tenu compte de stipulations ou conventions particulières par lesquelles une des parties abandonnerait à l'autre ou à un tiers le choix du notaire ;

2° que ce choix, en ce compris la modification de la désignation initialement opérée, peut s'exercer jusqu'à la signature de l'acte notarié ;

3° qu'il ne peut être porté atteinte à la règle suivant laquelle le concours de plus d'un notaire à l'acte n'en augmente pas les honoraires.

Article 5. § 1^{er}. Le notaire commis est seul habilité à recevoir les actes résultant du mandat de justice. L'intervention d'un autre notaire est exclue dans ce cadre, sans préjudice au droit pour toute partie de se faire assister d'un notaire de son choix, à titre de conseil.

Lorsque les parties abandonnent la procédure judiciaire, la règle du libre choix s'applique à nouveau pour le tout si l'abandon est total et pour la partie concernée si l'abandon n'est que partiel.

§ 2. Dans les cas où l'acte requiert une autorisation judiciaire pour une partie à l'acte, les règles habituelles relatives à la garde de la minute et au libre choix du notaire s'appliquent.

Section 2. Droit aux honoraires

Article 6. En cas de concours de plusieurs notaires à un acte et sauf renonciation à l'honoraire, chacun perçoit une part de l'honoraire fixé pour cet acte.

Le droit à une part de l'honoraire s'éteint lorsque le concours du notaire à l'acte est tardif.

Lorsqu'une convention initiale a été conclue entre parties, le concours d'un notaire est tardif si :

- la convention précise expressément que les parties ont été informées de leur droit de choisir chacune un notaire sans qu'il en résulte une augmentation de l'honoraire, et
- ce notaire n'est pas désigné dans cette convention, et
- le choix de ce notaire n'a pas été communiqué au notaire désigné dans les huit jours calendrier de la date de la convention, ou dans un délai plus long fixé par le règlement de la compagnie dont ressortissent tous les notaires désignés.

Lorsqu'aucune convention initiale n'a été conclue entre les parties, le concours d'un notaire est tardif s'il intervient au-delà d'un délai raisonnable.

Il appartient aux chambres des notaires de se prononcer sur le caractère « raisonnable » du délai, en fonction des circonstances de la cause.

Article 7. En cas de remplacement d'un notaire initialement désigné, le notaire nouvellement désigné indemnise le notaire qu'il remplace à concurrence des montants réellement déboursés, augmentés des seules vacations liées à ces débours. Cette obligation ne s'impose toutefois que si les résultats des recherches qui ont justifiés les débours ont été communiqués par écrit dans les sept jours après la demande du notaire nouvellement désigné et peuvent être utilisés sans réserve, et moyennant transmission simultanée d'un décompte précis des sommes demandées.

Article 8. En cas de vente de gré à gré d'un immeuble précédemment exposé en vente publique, le notaire de l'acquéreur a droit à une part de l'honoraire, tel que définie dans ce règlement.

Article 9. Un notaire peut convenir avec un autre notaire, qui collabore à un même acte mais ne participe pas au partage des honoraires en vertu des dispositions de ce règlement, d'abandonner ou de partager l'honoraire.

Section 3.

(Section abrogée par décision de l'assemblée générale du 24 janvier 2019)

Article 10. *Abrogé.*

Section 4.

(Section abrogée par décision de l'assemblée générale du 24 janvier 2019)

Article 11. *Abrogé.*

Article 12. *Abrogé.*

Section 5. Rapports réglementaires entre compagnies

Article 13. Les règlements provinciaux ne peuvent comporter aucune disposition susceptible d'influencer le choix des parties et le coût de l'opération, en particulier si elle a pour effet de favoriser un notaire de la compagnie concernée.

CHAPITRE III – REGLES APPLICABLES AUX RAPPORTS ENTRE NOTAIRES

Section 1^{re}. Répartition des tâches

Article 14. Si plusieurs notaires sont appelés à recevoir ensemble un acte, les règles fixées aux articles 15 à 18 sont d'application, sauf convention contraire écrite, conclue entre les notaires concernés pour chaque dossier, rédigée et appliquée de manière transparente à l'égard des parties.

Article 15. § 1^{er}. Chaque notaire communique en temps utiles au notaire chargé de la rédaction de l'acte, les pièces et informations concernant les parties qui l'ont désigné, sans préjudice d'autres obligations légales.

Sont notamment visés par l'alinéa qui précède, sans exhaustivité :

- le titre de propriété, c'est-à-dire une copie du dernier acte transcrit et de ses annexes éventuelles avec la relation de la transcription, sauf en cas d'impossibilité matérielle ;
- en cas de propriété par succession : la dévolution successorale (acte de notoriété, acte ou certificat d'hérédité ou déclaration de succession), en même temps que l'attestation émanant de l'autorité fiscale compétente faisant connaître le montant de l'impôt successoral encore dû, du chef des déclarations déposées ;
- l'origine de propriété trentenaire ;
- les conditions spéciales contenues dans d'autres actes, en particulier celles auxquelles le dernier acte transcrit se réfère ;
- une copie des plans annexés au titre de propriété ou à d'autres actes auxquels le dernier acte transcrit se réfère ;
- une copie du carnet de mariage et du contrat de mariage / contrat de cohabitation légale, ainsi que les modifications y apportées ;
- l'intitulé de comparution de la société, la publication au Moniteur belge de l'identité des représentants de la société ainsi que la justification de leurs pouvoirs ;
- la déclaration des bénéficiaires effectifs ;
- une copie recto verso de la carte d'identité, si nécessaire, le numéro national et la mention d'assujettissement à la TVA et, le cas échéant, le n° de TVA ;
- en cas de copropriété : l'acte de base, avec les modifications éventuelles, et le nom et l'adresse du syndic ;
- en cas de lotissement (ou urbanisation) : l'acte de division, avec les modifications éventuelles.

§ 1^{er}*bis*. Chaque notaire communique en temps utile au notaire chargé de la rédaction de l'acte une copie de l'ensemble des documents et certificats dont l'original doit être produit à l'acte. S'il n'en est lui-même détenteur, il s'assure expressément auprès des parties qui les détiennent que ces originaux seront rendus disponibles au jour de la signature de l'acte.

§ 2. Le notaire détenteur de la minute veille à effectuer toutes les vérifications nécessaires en ce qui concerne :

- l'état et la capacité de toutes les parties et des intervenants et leur représentation légale ;

- le statut administratif du bien.

Le notaire détenteur de la minute notifie le droit de préemption aux personnes et instances concernées.

§ 3. Les autres notaires impliqués dans le dossier ne peuvent demander la restitution de leurs frais qu'à concurrence du montant qu'ils ont réellement déboursé, augmenté des vacations qui vont de pair avec ces frais, pour autant que le résultat de ces recherches puisse encore être utilisé sans réserves et qu'ils communiquent leurs frais lors de la transmission non tardive des documents, avec la justification de ces frais, et ce afin de garantir un décompte transparent aux parties.

Article 16. Le notaire détenteur de la minute effectue les vérifications prescrites par la loi, par les usages et toute autre vérification utile à garantir la sécurité juridique des parties.

Il demande le décompte au(x) créancier(s) hypothécaire(s) et veille promptement à effectuer le remboursement (éventuel).

L'acte de mainlevée est reçu par le notaire du débiteur ou à son initiative.

Ce dernier veillera donc à communiquer au confrère détenteur de la minute, la date à laquelle l'acte de mainlevée a été signé, et lui fournira dès réception la preuve de la radiation.

Le notaire procède à la radiation de l'inscription hypothécaire dans les deux mois de la signature de l'acte qui la nécessite.

Article 17. Le notaire détenteur de la minute est tenu de communiquer le projet d'acte à tout notaire intervenant dans un délai permettant à ce dernier d'en prendre connaissance en temps utile et de le communiquer en temps utile à la partie qui l'a désigné conformément à l'article 12, alinéa 6, de la loi organique du notariat, et en tout état de cause au moins huit jours ouvrables avant la passation de l'acte.

Cette communication est accompagnée des pièces et informations nécessaires à l'examen du dossier, et notamment sans exhaustivité :

- 1) une copie des résultats des recherches hypothécaires, fiscales et sociales effectuées par ses soins, ou, à défaut de preuves, une confirmation écrite du résultat de la recherche, et, le cas échéant, le décompte du syndic ;
- 2) une copie du décompte des créanciers dans lequel ceux-ci indiquent le montant de la somme moyennant le paiement de laquelle ils s'engagent à donner mainlevée ;
- 3) les résultats de toutes les recherches préalables.

Le notaire confirme à tout notaire intervenant qu'il a accompli correctement toutes les formalités légales et que les recherches et le résultat de celles-ci ne sont pas périmés.

Article 18. Le notaire détenteur de la minute est seul tenu de toutes les formalités postérieures à la réception de l'acte.

Lorsque l'acte fait l'objet d'une transcription au bureau de l'Administration Sécurité juridique, le notaire détenteur de la minute joint à l'expédition de l'acte un certificat hypothécaire levé après la transcription. Ce certificat hypothécaire vise au minimum les parties à l'acte.

Section 2. Garde de la minute

Article 19. En cas de concours de deux ou plusieurs notaires, la minute sera détenue par le notaire désigné conformément au tableau ci-après (*voir annexe*), à moins que la loi ou le juge n'en ait disposé autrement.

Article 20. Lorsque la garde de la minute n'est pas déterminée sur la base de l'article 19, celle-ci sera assurée par le notaire désigné par la ou les partie(s) ayant la plus forte quotité lorsque les droits sont de même nature, ou la plus grande valeur économique dans le cas contraire au jour de la signature de la convention initiale.

Pour l'application de l'alinéa qui précède, le calcul de la valeur des droits se fait, en cas de démembrement du droit de propriété en nue-propriété et en usufruit, selon les règles du Code civil.

Si, en appliquant les alinéas qui précèdent, des parties ont une même quotité de droits de même nature ou de droits de même valeur économique, la minute sera conservée par le notaire dont la nomination est la plus récente parmi ces derniers notaires.

Article 21. Sauf dans les cas où le notaire est désigné par la loi ou par le juge, il peut être dérogé aux règles qui précèdent par un accord individuel entre les notaires, pourvu que les parties en aient été avisées. Un tel accord doit trouver une justification objective et d'intérêt général et ne peut en aucun cas être contraire aux intérêts des parties.

Outre le choix du notaire qui assure la garde de la minute, l'accord visé à l'alinéa qui précède doit régler la question du partage des honoraires et de la rémunération du (des) notaire(s) qui n'interviendrait pas.

Article 22. Par dérogation aux dispositions qui précèdent, en cas de désignation de deux ou plusieurs notaires par justice, la minute sera détenue par le premier désigné dans le jugement ou arrêt, sauf disposition contraire dans la décision.

Article 23. *Abrogé.*

Section 3. Partage des honoraires

Sous-section 1^{re}. Partage des honoraires entre notaires représentant des parties différentes

Article 24. Sauf convention contraire écrite, intervenue entre les notaires concernés, le partage des honoraires se fera selon les règles suivantes :

1. L'honoraire fixe ne donne pas lieu à partage, et revient intégralement au notaire détenteur de la minute.
2. Sur les honoraires, le notaire détenteur de la minute prélèvera 10% avant tout partage. Le surplus se partage dans la proportion des quotités de droits de chaque partie.
3. Toutefois, la part des honoraires revenant au notaire détenteur de la minute, quelles que soient les quotités de droits représentées par les notaires intervenants, ne pourra être inférieure à la moitié des honoraires s'il y a deux notaires, et au tiers s'il y a plus de deux notaires.

Article 25. *Abrogé.*

Sous-section 2. Mandat de justice

Article 26. Le notaire désigné par mandat de justice a seul droit aux honoraires des actes authentiques pour lesquels il a été commis.

En cas de désignation de plus d'un notaire, les honoraires sont partagés conformément à l'article 24.

Sous-section 3. Paiement des honoraires

Article 27. Le paiement de la part des honoraires revenant aux notaires intervenants se fait, pour chaque opération, dans les 15 jours calendrier suivant la présentation de la facture, sauf protestation. En cas de paiement après ce délai, le montant dû est augmenté de plein droit d'un intérêt calculé au taux légal augmenté de 4%, à charge du notaire débiteur, sans mise en demeure.

ANNEXE	
Type d'acte	Minute attribuée au notaire désigné par :
Abandonnement	Celui qui se libère
Affectation hypothécaire	Le débiteur
Affectation hypothécaire en vertu d'un mandat hypothécaire	Le créancier
Baux (tous baux y compris le bail à ferme)	Le bailleur
Capitalisation d'usufruit	L'usufruitier
Cautionnement	Le créancier
Cession de créance	Le cédant
Contrat de mariage ou de cohabitation	Le plus jeune des partenaires
Délivrance de legs	Celui qui délivre
Donation entre vifs	Le donateur
Echange sans soulte	Le notaire nommé à la date la plus récente
Echange avec soulte; paiement comptant	Celui qui paie la soulte
Echange avec soulte; paiement différé	Celui qui doit recevoir la soulte
Mainlevée	Le créancier
Nantissement	Le créancier
Pacte successorale	Les parents (ou le parent survivant)
Prêt et ouverture de crédit	L'emprunteur ou crédité
Quittance	Le créancier
Quittance subrogatoire	Le tiers payant
Succession (inventaire, liquidation, partage ou acte équipollent)	Dans l'ordre : <ul style="list-style-type: none"> - l'époux survivant commun en biens ou recueillant l'usufruit de toute la succession - les héritiers réservataires - l'héritier ayant la plus grande quotité de droits
Réméré	Celui qui exerce le droit
Titre nouveau	Le créancier
Vente; paiement comptant	L'acquéreur
Vente; paiement différé	Le vendeur

22/10/2020

Vente (première vente d'un immeuble, bâti ou non bâti après réception d'un acte de base, d'un acte de lotissement ou d'un acte équivalent)	Le vendeur
Vente d'un bien après notification d'un droit de préemption en application de la législation sur le bail à ferme ou d'un droit de préemption conventionnel	Le vendeur

Commentaire sur le Cadre réglementaire général relatif aux règles de la pratique notariale

Adopté par l'assemblée générale du 24 octobre 2000

Modifié par les assemblées générales du 25 janvier 2005, du 26 avril 2005, du 24 janvier 2019 et du 22 octobre 2020

Article 1^{er}.

Le législateur a conféré à la Chambre nationale une double compétence réglementaire, qui est définie à l'article 91, alinéa 1^{er}, 1^o, de la loi organique du notariat :

a) celle d'établir les règles générales de la déontologie. Il s'agit de la compétence que le législateur a confié à la Chambre nationale, à l'exclusion des compagnies, afin d'assurer une déontologie notariale uniforme pour tout le pays ;

b) celle de définir un cadre réglementaire général pour l'exercice de certaines des compétences des compagnies des notaires, et notamment celle d'établir les règles relatives à la pratique notariale. Ce qui a trait à la pratique notariale fait donc l'objet d'une compétence partagée entre la Chambre nationale et les compagnies : à la première, le cadre général; aux secondes, les règlements particuliers.

Le législateur ne s'est pas formellement expliqué sur les domaines respectifs de la déontologie et de la pratique notariale. Les exemples cités dans les travaux parlementaires, même s'ils témoignent d'une vision assez restrictive de ce qui relève des règles relatives à la pratique notariale, ne sont guère significatifs. Il est évident que les règles relatives à la garde de la minute ou au partage des honoraires (qui ne relèvent en rien de la déontologie, dès lors qu'on entend distinguer celle-ci des règles de la pratique notariale) sont plus importantes que ce qui concerne l'utilisation d'une salle de ventes ou la forme de publicité des ventes.

Ce règlement repose sur la distinction entre ce qui concerne les rapports des notaires avec le public (c'est la déontologie, c'est-à-dire tout ce qui touche à la dignité professionnelle et à la relation de confiance qui doit exister entre chaque notaire et les citoyens, la société, son organisation professionnelle) et les rapports des notaires entre eux (ce sont les règles de la pratique notariale, qui sont strictement nécessaires pour la mise en œuvre de l'article 9 de la loi organique du notariat, et qui concernent l'intervention de plusieurs notaires dans un même dossier, la garde de la minute, le partage des honoraires, et la répartition des tâches entre les notaires qui reçoivent ensemble un même acte).

Les deux domaines ne sont pas sans relation l'un avec l'autre. Le public peut, en ce sens, être impacté par certaines règles de la pratique notariale et, inversement, certaines règles de la déontologie concernent les seuls rapports confraternels entre notaires.

Cependant, la difficulté d'établir des limites précises ne peut empêcher la Chambre nationale de donner un sens à la distinction opérée par le législateur entre les règles de déontologie et les règles relatives à la pratique notariale. A cet égard, la nature des rapports suivant qu'ils s'établissent entre les notaires et le public ou entre notaires eux-mêmes semble constituer le critère le plus adéquat, à défaut d'être d'une rigueur absolue.

Ce règlement fixe les règles de la pratique notariale, dans le sens indiqué ci-dessus, et réglemente exclusivement là où cela s'avère strictement nécessaire pour appliquer la volonté du législateur, en vue de garantir le libre choix du notaire par le citoyen, dans l'intérêt d'une bonne administration de la justice.

Ce motif d'intérêt général commande que le public puisse compter sur une pratique notariale de qualité totale, également en cas de collaboration entre plusieurs notaires.

Le présent règlement établit les règles strictement nécessaires à la réalisation de cet objectif, en cas de collaboration entre plusieurs notaires ; ces règles visent notamment à assurer le traitement efficace et transparent du dossier.

Article 2.

Puisque l'article 91, alinéa 1^{er}, 1^o, de la loi organique du notariat vise un cadre réglementaire, et que les compagnies reçoivent la compétence d'établir les règles de la pratique notariale dans le respect de ce cadre, il importe que ce règlement se limite à des mesures qui sont strictement nécessaires pour atteindre les objectifs d'intérêt général et auxquelles il ne peut être dérogé dans les règlements établis par les compagnies.

Ces objectifs sont à ce point fondamentaux que certaines règles doivent être fixées au niveau national, sans possibilité pour les compagnies d'y déroger.

De plus, il apparaît nécessaire de régler les rapports entre des notaires de compagnies différentes, dont les règlements particuliers peuvent diverger. L'objectif est ici d'assurer la prévisibilité et la transparence dans l'intérêt des parties et du public, dans ce cas particulier de collaboration entre notaires.

C'est pourquoi est introduite une subdivision entre un chapitre consacré aux principes généraux et un chapitre consacré aux rapports entre notaires appartenant à des compagnies différentes.

Enfin, pour les mêmes raisons de transparence et de prévisibilité, le présent règlement est d'application aux rapports entre notaires de compagnies différentes, même si les compagnies concernées ont, dans leurs règlements particuliers, adopté des règles identiques entre elles qui s'écartent du présent règlement, étant donné que ces règles peuvent mener à une interprétation et à une application différente.

Article 3.

La question du concours de plusieurs notaires dans un même dossier est dominée par l'existence d'un principe fondamental, consacré par l'article 9, § 1^{er}, alinéa 1^{er} de la loi organique du notariat : chaque partie a le libre choix d'un notaire.

C'est pourquoi le présent article rappelle le devoir de toujours accepter l'intervention d'un autre notaire, tout en rappelant que ce dernier doit avoir été choisi :

- librement : soit en dehors de toute pression, et en toute connaissance de cause,
- par une partie à l'acte : à l'exclusion de tout tiers et en particulier d'un intermédiaire (agent immobilier, organisme de crédit, avocat, courtier, agent d'affaires, etc.).

En outre, le présent article fait un sort à un type d'acte bien particulier, celui qui ne consiste pas à authentifier une convention intervenue entre parties qui ont pu désigner chacune un notaire, mais à préparer, puis à dresser procès-verbal, d'une opération à laquelle certains des intéressés n'interviendront qu'au moment de l'acte.

Il est décidé, conformément à un usage constant et en raison du fait que seul le notaire qui a préparé le procès-verbal connaît le dossier, y a travaillé et est à même d'en assumer la responsabilité (par ailleurs, il instrumente

nécessairement seul pendant la première partie de l'acte), que le procès-verbal est reçu par le notaire qui en est chargé à l'origine, sans intervention d'un confrère en tant que notaire instrumentant.

Les parties concernées peuvent néanmoins se faire accompagner ou assister à la vente publique, ou lors d'une assemblée générale de société ou de copropriétaires, d'un notaire de leur choix, qui agira à titre de conseil.

Article 4.

Le 2° souligne que le libre choix est d'une importance telle qu'il doit pouvoir s'exercer jusqu'à la dernière minute. En conséquence, l'intervention d'un confrère (qu'elle soit demandée aux côtés du notaire initialement désigné, ou en remplacement de celui-ci) ne peut jamais être refusée, sous prétexte que sa désignation serait tardive.

Article 5.

L'article 9, § 1^{er}, alinéa 1^{er}, de la loi organique du notariat prévoit que chaque partie a le libre choix du notaire « hormis les cas où la désignation du notaire est prévue par voie de justice ». Cette importante exception au principe du libre choix doit être interprétée sur la base de la ratio legis. Le législateur a voulu que, lorsque le notaire se voit confier une mission d'auxiliaire de justice, il mène cette mission à bien et en rende compte au tribunal ou au juge sans intervention d'un autre notaire, que le tribunal ou le juge n'aurait pas désigné. C'est le cas du notaire désigné dans le cadre d'un partage judiciaire, d'une saisie-exécution immobilière ou d'une procédure d'ordre, c'est-à-dire de procédures diligentées par le notaire et dont les effets sont susceptibles de s'imposer aux parties contre leur gré. C'est le cas encore de l'inventaire ordonné ou autorisé par le juge de paix, où le texte légal règle explicitement la question du notaire instrumentant. Ces cas de désignation sont prévus au § 1^{er}.

Par contre, le notaire peut être désigné par justice dans des procédures purement amiables mais à forme judiciaire (comme la vente de gré à gré d'un immeuble appartenant à un incapable ou dépendant d'une masse faillie), où la désignation du notaire vise, certes, à assurer la protection de la partie venderesse, mais sans qu'il soit justifié pour autant de priver la partie acquéreur du libre choix d'un autre notaire et de déroger aux règles habituelles. Celui-ci pourra donc intervenir conformément d'ailleurs à un usage constant, qui n'a jamais fait l'objet de critiques des juges et des tribunaux. Dans tous ces cas d'autorisation, tels que visés au § 2, les règles habituelles s'appliquent.

On réservera donc l'exception de la désignation par justice aux cas où le notaire est commis dans des procédures contentieuses.

Même dans ce cas, il semble opportun de ne pas priver les parties du droit de se faire assister par un notaire de leur choix, à titre de conseil. Mais celui-ci n'étant pas désigné par le tribunal ou par le juge, et n'ayant pas à jouer le rôle d'un avocat, devra exercer cette mission de conseil avec la retenue voulue. Le Code de déontologie en fixe les contours.

Enfin, on sait que dans les procédures contentieuses, il est possible de s'écarter partiellement de la voie judiciaire. Ainsi l'immeuble indivis pourrait-il être mis en vente de gré à gré par les indivisaires, nonobstant la procédure de partage judiciaire où ils sont engagés : l'acte de vente pourrait être confié à un notaire autre que le notaire commis par justice (sous réserve du droit légitime de ce dernier d'être rémunéré pour les prestations éventuellement déjà fournies en vue de la vente dans le cadre de la procédure).

Article 7.

Le présent article vise une hypothèse différente de celle de l'article 6. Il ne s'agit plus d'une partie qui demande l'intervention d'un notaire supplémentaire, aux côtés du notaire initialement désigné, mais d'une partie qui désigne un notaire en remplacement de ce premier notaire.

Le principe du libre choix veut que l'acte soit reçu par le notaire nouvellement désigné. En fonction de l'état d'avancement du dossier au moment où le remplacement s'opère (et donc en fonction du travail déjà effectué, pour autant qu'il ait été fait utilement), le notaire nouvellement désigné indemniser le notaire qu'il remplace à concurrence des montants réellement déboursés, augmentés des seules vacations liées à ces débours. En cas de dissension, il y a lieu, le cas échéant, de solliciter l'avis de la chambre des notaires et éventuellement de recourir au tribunal. Le notaire remplacé conserve un droit de recours contre la partie, qui désigne le nouveau notaire, s'il estime être insuffisamment défrayé.

On pourrait s'interroger sur la délimitation exacte des champs d'application respectifs des articles 6 (désignation d'un notaire supplémentaire) et 7 (remplacement du notaire initialement désigné). La pratique apprend que ces deux hypothèses se distinguent assez facilement. Dans le cas de l'article 6, une des parties a pris l'initiative de proposer la désignation d'un notaire, et l'autre partie se rallie à ce choix. Ultérieurement, cette autre partie entend désigner un autre notaire. Dans le cas de l'article 7, une partie a directement désigné un notaire à l'origine (le cas échéant, en concours avec le notaire désigné par l'autre partie) et entend modifier ce choix.

Article 8.

Le notaire qui a effectué le travail de préparation de la vente publique a droit à une rémunération spécifique pour ses prestations qu'il soit, d'ailleurs, désigné ou non pour recevoir l'acte de vente de gré à gré. Cette rémunération est à charge du vendeur, et ne peut lui être assurée au détriment du notaire choisi par l'acquéreur.

Article 9.

Cette disposition s'applique aux situations dans lesquelles il y a traditionnellement un abandon d'honoraires.

L'article 14, alinéa 1^{er}, de l'A.R. du 16 décembre 1950 portant le tarif des honoraires des notaires, permet l'abandon ou le partage des honoraires entre notaires.

Toute convention portant abandon ou partage des honoraires doit être faite préalablement à la passation de l'acte, et préciser les tâches et prestations fournies par chacun des notaires concernés. La part d'honoraire cédée doit être en rapport avec le travail fourni et l'état du dossier, de telle manière à assurer la transparence des coûts aux parties à l'acte.

Article 13.

Cette disposition garantit l'intérêt général, la légalité et la sécurité juridique. Le libre choix du notaire par le citoyen doit toujours rester garanti.

Article 15.

Un bon échange d'informations entre notaires favorise le service et la transparence à l'égard des parties et est donc dans l'intérêt de ces dernières.

Article 16.

Le premier alinéa confirme la pratique actuelle, qui met à charge du détenteur de la minute non seulement la rédaction du projet d'acte (la rédaction finale étant bien entendu l'œuvre des deux notaires), et toutes les formalités et recherches que l'usage et la loi imposent aux notaires (alors qu'à l'article 15, il s'agit de renseignements et de formalités imposés aux parties).

Le deuxième alinéa règle le problème important du remboursement du créancier hypothécaire, en vue d'assurer la liberté hypothécaire du bien. Comme c'est le notaire détenteur de la minute qui lève le certificat préalable, il se chargera d'adresser au créancier inscrit dont ce certificat révélerait l'existence, la demande du compte de remboursement.

Article 17.

Compte tenu des moyens de communication actuels, il n'y a aucune raison de ne pas envoyer un dossier complet incluant tous les éléments nécessaires au confrère intervenant.

En ce qui concerne le décompte de remboursement, une bonne pratique consiste à l'adresser dès réception au notaire du vendeur, avec justification, afin de permettre à celui-ci de le communiquer aux parties avant la passation de l'acte en vue de la transparence prévue à l'article 15 du Code de déontologie.

Article 18.

Les formalités visées sont l'enregistrement de l'acte, son éventuelle transcription à la conservation des hypothèques, la publication éventuelle au Moniteur belge, la communication éventuelle d'une copie de l'acte aux bénéficiaires du droit de préemption, etc. Elles sont naturellement mises à charge du notaire qui reste détenteur de la minute de l'acte et qui en établit les copies ou expéditions.

L'acquéreur d'un bien immeuble a droit non seulement à son titre de propriété (l'expédition de l'acte, avec mention de la transcription), mais également à la preuve que le bien est libre d'hypothèque. Il faut rappeler cette règle lorsque c'est le notaire du vendeur qui est détenteur de la minute, et donc chargé des formalités postérieures, car la pratique enseigne que l'envoi au notaire de l'acquéreur, du certificat levé après transcription, est souvent négligé.

Article 21.

Lorsque, par exemple, un notaire décide, pour un acte se rapportant à un bien situé dans une autre région, de faire appel à un confrère établi dans cette autre région, parce ce dernier maîtrise davantage la législation applicable, auquel il confie l'entière préparation de l'acte, les notaires concernés peuvent convenir que la minute revient à ce dernier pourvu que cela soit communiqué de manière transparente aux parties.

Article 24.

L'article 9 de la loi organique du notariat accorde à chaque partie le droit de désigner librement un notaire. Rien n'est toutefois prévu dans la loi en ce qui concerne le partage des honoraires lorsque plusieurs notaires interviennent dans un même dossier.

Le notaire détenteur de la minute effectue plus de tâches que les notaires intervenants : il effectue ainsi les recherches, rédige l'acte, fait le nécessaire pour l'enregistrement de l'acte, veille à la conservation de la minute et à l'archivage, etc.

22/10/2020

Les règles figurant dans cet article garantissent, par la répartition des honoraires, une rétribution minimale raisonnable pour le notaire détenteur de la minute, sans toutefois augmenter le montant total des honoraires. Cette rétribution minimale garantit la qualité du travail du notaire au profit du citoyen.