



Chambre nationale des notaires

Nationale Kamer van notarissen

Règlement d'ordre intérieur du fonds notarial

*Adopté par l'assemblée générale extraordinaire de la Chambre nationale des notaires
le 15 décembre 2022*

Introduction

Ce règlement est établi sur base des articles 91, alinéa 1^{er}, 11°, 117 et 117bis de la loi du 16 mars 1803 contenant organisation du notariat, modifié en dernier lieu le 22 novembre 2022.

Titre I^{er}. Définitions

Article 1^{er}. Dans le présent règlement on entend par :

1° la loi sur le notariat : la loi du 16 mars 1803 contenant organisation du notariat ;

2° l'arrête-tarif : l'arrêté royal du 16 décembre 1950 portant le tarif des honoraires des notaires, modifié en dernier lieu le 22 novembre 2022 ;

3° le fonds notarial : le fonds notarial visé à l'article 117 de la loi précitée ;

4° La Chambre nationale : la Chambre nationale des notaires, visée à la section III du titre III de la loi précitée ;

5° le comité de direction : le comité de direction de la Chambre nationale visé à l'article 92, § 1, 2° de la loi sur le notariat ;

6° Fednot : la Fédération royale du notariat belge ;

7° la commission de contrôle : la commission de contrôle de la comptabilité visée aux articles 32 et suivants du Règlement de la Chambre nationale pour l'organisation et le contrôle de la comptabilité notariale du 26 octobre 2017, modifié en dernier lieu le 21 avril 2022.

Titre II. Organisation

A. Organes

Article 2. Le fonds notarial a été créé auprès de la Chambre nationale sous la forme d'une personne morale distincte (art. 117, § 1^{er}, alinéa premier, loi sur le notariat). Les organes de la Chambre nationale, à savoir l'assemblée générale et le comité de direction, assurent le fonctionnement et la gestion du fonds notarial.

B. Gestion

Article 3. Le fonds notarial est géré par le comité de direction.

Article 4. Le comité de direction a entre autres pour mission :

1° d'assurer la perception des contributions des notaires et des sociétés professionnelles notariales visées à l'article 117 , §§ 4 et 5 de la loi sur le notariat ;

2° d'assurer les remboursements visés à l'article 117, § 3 de la loi sur le notariat ;

3° d'assurer la gestion journalière et l'administration du fonds notarial ;

4° de représenter le fonds notarial tant en justice que dans les actes publics et privés ;

5° de décider, et de présenter à l'assemblée générale de la Chambre nationale pour approbation, à quelles autres fins sociales utiles ou projets issus du monde notarial le fonds notarial peut également consacrer les moyens dont il dispose.

Pour mener à bien sa mission, le comité de direction peut utiliser tous moyens légaux jugés utiles.

Il a la faculté de confier la gestion journalière du fonds notarial à un ou plusieurs de ses membres. Pour toute action en justice, le comité de direction agit par son président ou par un membre de ce comité délégué par le président à cette fin.

C. Frais

Article 5. Tous les frais relatifs à l'organisation et au fonctionnement du fonds notarial sont à sa charge.

D. Désignation et mission du réviseur d'entreprises

Article 6. Chaque année, en octobre, l'assemblée générale de la Chambre nationale désigne un réviseur d'entreprises. Son mandat est renouvelable. Le réviseur d'entreprises contrôle les comptes du fonds notarial et vérifie le calcul ainsi que le paiement des contributions au fonds notarial.

Sa mission est fixée par l'arrêté royal du 29 décembre 1999 portant organisation du contrôle du fonds notarial et détaillée dans un appel d'offres établi par le comité de direction.

Article 7. Le réviseur d'entreprises dresse un rapport de ses constatations qu'il transmet au comité de direction avant la fin du mois de mars de chaque année. Il présente son rapport à l'assemblée générale de la Chambre nationale chaque année en avril.

Le réviseur d'entreprises dresse également, chaque fois qu'il le juge utile ou à la demande du comité de direction, un rapport complémentaire.

Titre III. Modalités

A. Désignation des plateformes électroniques

Article 8. § 1. Le notaire doit transmettre au fonds notarial les données énumérées à l'article 117, § 6, alinéa 3, de la loi sur le notariat via la plateforme électronique désignée par le Fonds notarial.

§ 2. Le fonds notarial désigne l'eNotariat, et plus particulièrement l'application « DM Dossier Manager » comme plateforme électronique pour la transmission des données suivantes :

- les données relatives à l'acte visé à l'article 117, § 6, alinéa 3, de la loi sur le notariat ;
- le nom du/des notaire(s) intervenant(s) et sa/leur part dans l'honoraire ;

15/12/2022

- la correction des données précitées pour ce qui concerne la date et le type d'acte, le numéro de répertoire, le changement de désignation d'un acte de renonciation payant en un acte de renonciation gratuit.

§ 3. Le fonds notarial désigne l'eNotariat, et plus particulièrement l'application « MET Mon Etude » comme plateforme électronique pour la transmission des données suivantes :

- le numéro de compte de l'étude que le notaire ou la société professionnelle notariale utilise pour tous les paiements du et vers le fonds notarial ;
- la ou les adresse(s) e-mail que le notaire ou la société professionnelle notariale utilise pour la réception des décomptes trimestriels visés à l'article 117, § 8, de la loi sur le notariat.

§ 4. Le fonds notarial désigne l'eNotariat, et plus particulièrement l'application « NFN Notarieel Fonds Notarial » comme plateforme électronique pour la communication avec le fonds notarial, où notamment :

- l'aperçu des actes, l'aperçu mensuel, le décompte intermédiaire et le décompte trimestriel sont disponibles ;
- la correction des données transmises autres que celles visées sous le § 2, 3^{ème} tiret et le § 3 doit être faite.

§ 5. Le fonds notarial collecte auprès de la Chambre nationale :

- les données visées à l'article 117, § 6, alinéa 2, 1° et 2°, de la loi sur le notariat via l'application Notabase ;
- Les données visées à l'article 117, § 6, alinéa 2, 3°, de la loi sur le notariat via l'application CNK-Audit.

B. Traitement par le fonds notarial

Article 9. Calcul

Le fonds notarial calcule sur base des données transmises par le notaire les remboursements visés à l'article 117, §§ 2 et 3, de la loi sur le notariat et les contributions visées à l'article 117, §§ 4 et 5, de la loi sur le notariat.

Le notaire n'introduit pas de demande spécifique à cet effet.

Article 10. L'aperçu des actes

Le fonds notarial met à disposition, via l'application visée à l'article 8, § 4, un aperçu des données relatives aux actes qui donnent lieu à une contribution ou à un remboursement et à tous les autres actes d'achat.

Article 11. L'aperçu mensuel

Le fonds notarial met à disposition du notaire, via l'application visée à l'article 8, § 4, un aperçu mensuel de tous les remboursements relatifs aux actes enregistrés durant ce mois, ainsi que, tous les trois mois, (un aperçu) de la partie trimestrielle de la contribution annuelle, afin de permettre au notaire d'effectuer les comptabilisations nécessaires en vue d'une reproduction correcte dans le relevé mensuel

15/12/2022

de la situation comptable visé à la section 9 du Règlement pour l'organisation et le contrôle de la comptabilité notariale.

Article 12. Le décompte trimestriel

Le fonds notarial transmet le décompte trimestriel par e-mail au notaire ou à la société professionnelle notariale à l'adresse e-mail communiquée via la plateforme visée à l'article 8, § 3. A défaut, il est fait usage de l'adresse e-mail du notaire ou d'un des notaires de la société professionnelle notariale.

Le fonds notarial met à disposition du notaire le décompte trimestriel via l'application visée à l'article 8, § 4.

Article 13. Le décompte intermédiaire

Dans le cas où un décompte intermédiaire est établi, le fonds notarial transmet ce décompte par e-mail au notaire ou à la société professionnelle notariale à l'adresse e-mail communiquée via la plateforme visée à l'article 8, § 3. A défaut, il est fait usage de l'adresse e-mail du notaire ou d'un des notaires de la société professionnelle notariale.

Le fonds notarial met à disposition du notaire le décompte intermédiaire via l'application visée à l'article 8, § 4.

Article 14. Le remboursement

Une compensation a lieu entre le montant des contributions dues et le montant des interventions à rembourser par le fonds notarial.

Le fonds notarial ne rembourse les fonds au notaire qu'à condition que le notaire ou la société professionnelle notariale n'ait pas de retards de paiements. En cas de retard de paiement par le notaire, les sommes qu'il devrait recevoir en remboursement serviront à apurer ses retards de paiement.

Le fonds notarial utilise le numéro de compte de l'étude communiqué via la plateforme visée à l'article 8, § 3. A défaut, il est fait usage d'un numéro de compte d'étude du notaire ou de la société professionnelle notariale connu du fonds notarial.

A défaut de paiement pour la date prévu à l'article 117, § 8, alinéa 7 et 8 de la loi sur le notariat, un intérêt de retard est dû, de plein droit et sans mise en demeure, au taux de l'intérêt légal.

Article 15. Les fiches fiscales

Le fonds notarial envoie à l'Administration de la Fiscalité des Entreprises et des Revenus du SPF Finances une fiche fiscale 281.50, avec copie au notaire, laquelle est transmise par voie électronique à l'adresse e-mail visée à l'article 8, § 3. A défaut, il est fait usage de l'adresse e-mail du notaire ou d'un des notaires de la société professionnelle notariale.

C. Traitement par le notaire

Article 16. § 1. Le notaire qui reçoit un acte visé à l'article 117, §§ 2, 3 et 5 de la loi sur le notariat complète les données requises dans l'application DM Dossier Manager avant de présenter l'acte à l'enregistrement.

15/12/2022

Il complète également, le cas échéant, le nom du/des notaire(s) intervenant(s), ainsi que sa (leur) part dans les honoraires.

Lorsqu'il est obligé d'enregistrer sur papier il complète les données requises dans l'application DM Dossier Manager avant d'inscrire l'acte dans la Banque des actes notariés (Naban).

§ 2. Lorsque le notaire s'aperçoit d'une erreur dans ces données, il corrige cette erreur :

- dans l'application DM Dossier Manager pour ce qui concerne la date et le type d'acte, le numéro de répertoire, le changement de désignation d'un acte de renonciation payant en un acte de renonciation gratuit ;
- dans l'application NFN Notarieel Fonds Notarial pour ce qui concerne toutes les autres données.

§ 3. Le notaire comptabilise les remboursements visés à l'article 117, §§ 2 et 3, alinéa 1^{er} et § 3, alinéa 2, de la loi sur le notariat, par acte lors de la facturation aux clients.

Il comptabilise au moins chaque mois les fonds dus au fonds notarial et les créances envers le fonds notarial sur base de l'aperçu mensuel qui est disponible dans l'application NFN Notarieel Fonds Notarial.

A cet égard, il comptabilise au moins les postes suivants :

- Subside FN à recevoir - actes d'achat
- Contribution FN à payer - actes d'achat
- Subside FN à recevoir - actes d'achat notaire intervenant
- Contribution FN à payer - actes d'achat notaire intervenant

Il comptabilise trimestriellement la contribution au fonds notarial sur base du décompte trimestriel. A cet égard il comptabilise au moins le poste suivant :

-(part trimestrielle de la) contribution FN (annuelle)

Titre IV. Les contributions

Article 17. Les contributions des notaires et des sociétés professionnelles notariales sont perçues par le fonds notarial.

Article 18. En cas de modification du chiffre d'affaires moyen des trois derniers exercices comptables, visé à l'article 117, § 4, alinéas 1 à 4, de la loi sur le notariat, le fonds notarial adapte la contribution annuelle uniquement si cette modification donne lieu à une différence d'au moins 100 euros.

Cette adaptation a lieu à partir du décompte trimestriel suivant.

Article 19. La contribution visée à l'article 117, § 5, de la loi sur le notariat est aussi bien à charge du notaire instrumentant que des notaires intervenants, en proportion de leur part dans l'honoraire. La contribution est mentionnée sur leurs aperçus mensuels respectifs et décomptée trimestriellement.

Titre V. Les remboursements

Article 20. Remboursement visé à l'article 117, §§ 2 et 3, alinéa 1^{er} de la loi sur le notariat

Pour l'application de cet article de la loi sur le notariat, on entend par :

15/12/2022

- famille : soit un isolé, soit un ensemble de personnes unies ou non par un lien de parenté habitant sous le même toit et qui gèrent ensemble leur budget ou leurs aliments ;
- seule habitation familiale : l'habitation qui sert de domicile principal ;
- achat : acte translatif de propriété (pleine propriété ou nue-propriété) à l'exclusion d'un acte de partage ou équipollent à partage ;
- prêt social : le prêt social visé à l'article 8, point 2, D et E, de l'Arrêté-tarif du 16 décembre 1950.

La réduction d'honoraires est exclusivement à charge du notaire détenteur de la minute et est accordée au moment de la passation de l'acte d'achat de gré à gré qui a lieu concomitamment à l'acte de prêt ou d'ouverture de crédit.

En cas de vente publique ou d'acte de prêt ou d'ouverture de crédit postérieur à l'acte d'achat de gré à gré, la réduction est accordée – le cas échéant par restitution – à la signature de l'acte de prêt ou d'ouverture de crédit.

Dans les cas où une prime en matière de droit d'enregistrement ou de taxe d'enregistrement par restitution est prévue, l'acquéreur pourra également bénéficier de la réduction d'honoraires. Il devra adresser une demande au notaire détenteur de la minute. La preuve de la restitution accordée devra être jointe à sa demande. Si la demande est justifiée, le notaire devra effectuer dans le mois la réduction d'honoraires par restitution.

Dans les cas visés aux alinéas 4 et 5, le notaire transmettra l'information au fonds notarial au moyen d'une correction dans l'aperçu des actes de l'application NFN Notarieel Fonds Notarial.

Article 21. Remboursement visé à l'article 117, § 3, alinéa 2, de la loi sur le notariat

Le remboursement visé dans cet article de la loi sur le notariat est prévu par acte et non par succession.

Dans la mesure du possible, le notaire regroupe toutes les déclarations de renonciation relatives à une seule succession dans un seul acte.

Article 22. Remboursement visé à l'article 117, § 3, alinéas 3 et 4, de la loi sur le notariat

Pour l'application de cet article de la loi sur le notariat, on entend par :

-seule habitation familiale: la seule habitation visée à l'article 17, point 81, alinéas 3 et 4, de l'annexe à l'arrêté-tarif ;

Le remboursement visé dans cet article revient aussi bien au notaire instrumentant qu'aux notaires intervenants, en proportion de leur part dans les honoraires. Le remboursement est mentionné sur leurs aperçus mensuels respectifs et décompté trimestriellement.

En cas de vente publique, le remboursement est accordé au moment où l'un des types d'acte suivants est encodé dans DM Dossier Manager :

- PV d'obtention d'un financement ;
- PV d'absence de surenchère ;
- PV de non-exercice du droit de préemption ;
- PV d'exercice du droit de préemption ;
- PV d'adjudication définitive ;

15/12/2022

- PV d'adjudication définitive après surenchère.

Article 23. Application de la plus grande réduction

Comme prévu à l'article 9 de l'annexe à l'arrêté-tarif, le notaire applique toujours la plus grande réduction, lorsqu'une opération juridique ou la partie à celle-ci qui est débitrice de l'honoraire entre en ligne de compte pour plusieurs réductions d'honoraire.

Pour autant que les critères concernés s'appliquent, le remboursement prévu à l'article 117, § 3, alinéas 3 et 4 de la loi sur le notariat entrainera une plus grande réduction d'honoraires que le remboursement prévu à l'article 117, §§ 2 et 3, alinéa 1^{er} de la loi sur le notariat dans les cas suivants :

- application du barème *Jbis* pour un achat dont la base pour le calcul des honoraires se chiffre entre 187.260 et 303.510 euros ;
- application du barème *Kbis* pour un achat dont la base pour le calcul des honoraires se chiffre entre 61.495 et 393.275 euros.

Titre VI. Contrôle

Article 24. § 1. La commission de contrôle examine l'exactitude des données transmises par le notaire telles que visées à l'article 117, § 6, alinéa 3, de la loi sur le notariat lors du contrôle annuel visé à l'article 45 du règlement pour l'organisation et le contrôle de la comptabilité notariale.

§ 2. A cet effet, le notaire fournit à la commission de contrôle, à première demande, une copie des aperçus mensuels visés à l'article 11.

La commission de contrôle effectue des contrôles par sondage.

§ 3. Sur base de l'article 117, § 7, alinéa 3, de la loi sur le notariat, le fonds notarial transmet à Fednot les données y visées en vue de s'assurer de la qualité des données de biens immobiliers. S'il ressort de la vérification de ces données une différence qui a une incidence sur le montant de la contribution au fonds notarial ou sur le montant du remboursement par le fonds notarial, Fednot en informe le fonds notarial.

Le comité de direction détermine le montant de la différence qui donne lieu à la procédure visée aux alinéas suivants.

Le fonds notarial informe le notaire de la différence et lui demande de la contrôler et, le cas échéant, de la corriger.

Une fois par an, au plus tard le 1^{er} mars, le fonds notarial transmet au président de la commission de contrôle une liste de toutes les différences constatées et non corrigées concernant les membres de sa compagnie.

La commission de contrôle vérifie cette liste dans l'étude.

§ 4. Si la commission de contrôle constate des irrégularités, elle en informe le fonds notarial.

Le notaire corrige les données erronées. A défaut, le fonds notarial procède lui-même aux corrections dans le mois suivant la communication par la commission de contrôle.

15/12/2022

Les données ainsi corrigées donnent lieu à une adaptation via le décompte trimestriel suivant.

Titre VII. Réclamation – Recouvrement – Discipline

Article 25. Le notaire qui souhaite introduire une réclamation au sujet des montants figurant dans le décompte trimestriel, agit conformément à l'article 117*bis* de la loi sur le notariat.

Article 26. Lorsque le comité de direction doit statuer au sujet d'une réclamation, il peut demander un complément d'information auprès de la commission de contrôle.

La commission de contrôle peut prendre connaissance des pièces du notaire ou de la société professionnelle concernés, relatives au différend.

Dans le mois de la demande, la commission de contrôle dresse un rapport écrit. Celui-ci est transmis au comité de direction.

Le comité de direction peut décider d'entendre le président de la commission de contrôle ou un membre de cette commission délégué par le président ainsi que le notaire ou un associé de la société professionnelle notariale concernés.

Article 27. Le comité de direction peut procéder à un recouvrement forcé selon les dispositions de l'article 117*bis* de la loi sur le notariat.

Avant qu'il ne soit procédé à un recouvrement forcé, le fonds notarial envoie au moins deux rappels de paiement. Le syndic reçoit une copie du dernier rappel.

Article 28. S'il existe des présomptions sérieuses de penser qu'un notaire ou une société professionnelle notariale ne respecte pas ses obligations à l'égard du fonds notarial, le comité de direction peut en aviser le syndic de la chambre des notaires de la compagnie concernée en vue d'une éventuelle procédure disciplinaire ou le président de la commission de contrôle.

Titre VIII – Dispositions finales

Article 29. Le règlement d'ordre intérieur du fonds notarial du 11 avril 2000, modifié en dernier lieu le 22 juin 2017, est abrogé.

Article 30. Le titre III « Contributions » du règlement d'ordre intérieur du fonds notarial du 11 avril 2000, modifié en dernier lieu le 22 juin 2017, reste d'application pour les contributions dues avant le 31 mars 2022.

Article 31. L'article 16, alinéas 1 et 2, du règlement d'ordre intérieur du fonds notarial du 11 avril 2000, modifié en dernier lieu le 22 juin 2017, reste d'application pour les demandes de remboursement relatives à des actes reçus avant la date visée à l'article 33.

La demande de remboursement électronique peut être introduite jusqu'au 30 juin 2023 au plus tard.

Le remboursement se fait via le décompte trimestriel visé à l'article 12.

15/12/2022

Article 32. L'article 18 du règlement d'ordre intérieur du fonds notarial du 11 avril 2000, modifié en dernier lieu le 22 juin 2017, reste d'application pour les demandes de remboursement introduites avant la date visée à l'article 33.

Article 33. Le présent règlement entre en vigueur le même jour que l'article 77 de la loi du 22 novembre 2022 portant modification de la loi du 16 mars 1803 contenant organisation du notariat, introduisant un conseil de discipline pour les notaires et les huissiers de justice dans le Code judiciaire et des dispositions diverses.