

**CHAMBRE NATIONALE DES
NOTAIRES**

Règlement concernant l'estimation d'une étude notariale

Adopté par l'assemblée générale du 26 avril 2011 en remplacement du « Règlement concernant la reprise d'une étude notariale exercée sous forme de société » du 24 juin 2008, modifié par l'assemblée générale du 23 janvier 2014

Chapitre 1^{er} - Principes généraux

Section 1^{ère} - Définitions

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

1° « la loi organique du notariat » : la loi du 25 ventôse an XI contenant organisation du notariat telle que modifiée par les lois du 4 mai 1999 ;

2° « la Chambre nationale » : la Chambre nationale des notaires, visée au titre III, section III, de la loi du 25 ventôse an XI contenant organisation du notariat ;

3° « le cédant » : le notaire titulaire ou le notaire titulaire associé qui cesse ses fonctions par l'effet de l'acceptation de sa démission, de sa destitution, de la limite d'âge ou de l'annulation de sa nomination ou les ayants droit du notaire titulaire décédé, ou le notaire qui cède des parts sociales de sa société notariale ou qui cède son étude à une société notariale par apport ou par cession à titre onéreux ;

4° « le cessionnaire » : le notaire nommé en remplacement du cédant, ou le notaire associé reprenneur ou la société notariale à laquelle l'étude est cédée par apport ou par cession à titre onéreux ;

5° « l'estimateur » : le réviseur d'entreprise ou l'expert comptable externe, visé à l'article 55, § 3, c, de la loi du 25 ventôse an XI contenant organisation du notariat ;

6° « l'assesseur » : le(s) notaire(s) ou notaire(s) honoraire(s) chargé(s) de donner à l'estimateur des informations au sujet du profil de l'étude à estimer ;

7° « l'arrêté royal du 10 août 2001 » : l'arrêté royal du 10 août 2001 relatif à l'indemnité de reprise d'une étude notariale ;

8° « le code de déontologie » : le code de déontologie adopté par l'assemblée générale de la Chambre nationale des notaires, approuvé par l'arrêté royal du 21 septembre 2005.

Section 2 – Champ d'application

Art. 2. Le présent règlement s'applique à :

1° toutes les estimations lors d'une cession d'étude dont question à la Section IV du Titre II de la loi organique du notariat (art. 54 et 55) ;

2° *mutatis mutandis*, toutes les estimations pour lesquelles le comité de direction de la Chambre nationale des notaires désigne un estimateur en application du Règlement pour les sociétés de notaires.

Section 3 - Cession

Sous-section 1^{ère} - Cession sans indemnité

Art. 3. Conformément à l'article 54 de la loi organique du notariat les minutes et répertoires, les grosses et expéditions ainsi que les testaments olographes et autres dépôts de confiance d'un notaire remplacé, sont remis sans indemnité, par lui ou par ses héritiers, au notaire nommé en remplacement, dans le mois à compter de sa prestation de serment.

Sous-section 2 - Cession moyennant indemnité

Art. 4. Par contre, tous éléments mobiliers corporels et incorporels liés à l'organisation de l'étude ainsi que les honoraires dus pour les expéditions et les honoraires d'exécution, doivent être remis au notaire nommé en remplacement moyennant indemnité, dans le mois à compter de sa prestation de serment (art. 55, loi organique du notariat).

Sous-section 3 - Principe du « Going Concern »

Art. 5. L'indemnité due par le cessionnaire conformément à l'article 4, est fixée en tenant compte de la valeur des actifs et des passifs liés à l'étude à céder, calculée en « going concern » et non sur la base d'une liquidation, de manière à ne devoir appliquer aucune correction qui prenne en compte les effets d'un arrêt éventuel de l'activité professionnelle.

Sous-section 4 - Période transitoire

Art. 6. L'indemnité est fixée à un moment déterminé. La cession de l'étude n'aura lieu qu'à la date de la prestation de serment du cessionnaire. Entre le moment de la fixation de l'indemnité et le moment de la cession, le cédant reste en possession des actifs et des passifs qui sont à reprendre. L'étude continue à fonctionner.

Au cours de cette période transitoire, le cédant, ou son (ses) associé(s) ou suppléant, est (sont) tenu(s) de poursuivre de manière optimale l'activité professionnelle et il(s) ne peut (peuvent) plus apporter de modifications profondes à la composition du patrimoine à céder, ni à l'organisation, la structure et le fonctionnement de l'étude, qui sont susceptibles de modifier manifestement l'objet de la cession.

Durant cette période il y a lieu de s'abstenir d'engager ou de congédier du personnel, sauf en cas d'extrême urgence, de force majeure, de faute grave et remplacement nécessaire, d'acquérir du matériel et des biens dont le coût ne peut pas être pris en charge au cours de l'exercice comptable de l'acquisition (mais devrait être amorti), de contracter de nouveaux engagements dont la durée excède l'exercice fiscal en cours, sauf après un avis favorable de la chambre provinciale.

En cas de société, il y a lieu de s'abstenir de procéder à l'acceptation d'un ou plusieurs associés, de modifier le contrat de société, de dissoudre la société, de contracter de nouveaux engagements dont la durée excède l'exercice social en cours, de conclure des assurances liées à la personne et des conventions de pension ou de modifier les conditions des contrats en cours.

Sous-section 5 - Conventions concernant le montant de l'indemnité de cession et son mode de calcul

a) Conventions préalables

Art. 7. Sont nulles de plein droit, les conventions entre cédant et candidats-cessionnaires ainsi que les clauses contenues dans l'acte de société ou dans les conventions particulières conclues entre les associés, qui tendent à ce que le montant de l'indemnité de cession soit majoré ou diminué, ou qui imposent la manière, les critères et les paramètres selon lesquels l'estimateur doit parvenir à la fixation de l'indemnité de cession.

b) Conventions après nomination

Art. 8. Cette règle n'exclut pas que des conventions puissent être conclues, après la nomination, entre cédant et cessionnaire moyennant l'accord de la chambre provinciale.

Chapitre 2 - Éléments actifs et passifs

Section 1^{ère} - Actifs à céder

Art. 9. A l'occasion de la cession d'une étude notariale au sens de l'article 55, § 1^{er}, de la loi organique du notariat le cédant transfère des éléments actifs bien déterminés de l'étude au cessionnaire, moyennant le paiement d'une indemnité, et ce, que l'étude soit gérée :

- en personne physique,
- en société n'ayant pas la personnalité juridique (société de droit commun),
- en société ayant la personnalité juridique.

Si les actifs appartiennent au patrimoine d'une société notariale pluripersonnelle ayant la personnalité juridique, la cession se réalise par la cession de parts sociales.

Section 2 - Actifs mobiliers liés à l'étude

Art. 10. Tous les éléments actifs mobiliers liés à l'étude appartenant entièrement ou en partie indivise au patrimoine du notaire titulaire ou de la société unipersonnelle, sont cédés au cessionnaire.

Les biens mobiliers *corporels* font partie de la cession, parce qu'ils sont nécessaires au bon fonctionnement de l'étude et pour la poursuite des activités par le cessionnaire, en continuité (« going concern »).

Sont exclus, ceux qui sont réservés par le titulaire en personne physique ou gérant d'une société notariale unipersonnelle et faisant l'objet d'une liste détaillée établie par lui ou ses ayants droit annexée au rapport d'estimation.

Les biens mobiliers *incorporels* font également partie de la cession tels que l'organisation de l'étude, la clientèle, ainsi que le droit aux honoraires pour la délivrance d'expéditions et aux honoraires d'exécution d'actes détenus par le notaire titulaire cédant.

Si les biens mobiliers corporels sont la propriété du notaire titulaire, ils ne sont inclus dans la cession de l'étude, que dans la mesure où ils sont présents dans l'étude et qu'ils sont indispensables à la poursuite de l'activité professionnelle du cessionnaire en tant que notaire titulaire, successeur du cédant.

S'ils n'appartiennent ni au patrimoine de la société notariale, ni au patrimoine du notaire titulaire, mais qu'ils sont mis à disposition par une société de moyens telle que définie à l'article 5 du Règlement pour les sociétés des notaires, il faut dans ce cas en tenir compte au moment de l'estimation.

Section 3 - Actifs immobiliers liés à l'étude

Art. 11. Conformément à l'article 50, § 1^{er}, c), de la loi organique du notariat, les éléments actifs immobiliers qui sont liés à l'étude sont exclus de la cession.

Section 4 - Passifs liés à l'étude

Art. 12. Conformément à l'article 55, § 1^{er}, a), de la loi organique du notariat aucun passif ne peut faire partie de la cession de l'étude à l'exception de celui qui découle :

- des contrats d'emploi ;
- de l'exécution des baux en cours ;
- de contrats de fourniture en cours.

Chapitre 3 - Indemnité de cession

Section 1^{ère} – Principe général

Art. 13. Conformément à l'article 55, § 3, a), de la loi organique du notariat, le calcul du montant de l'indemnité se fait sur la base des 5 dernières années comptables de l'étude notariale.

Lorsque le cédant n'est pas nommé depuis cinq ans, le revenu précédant de l'étude doit également être pris en considération afin d'obtenir une période complète de 5 ans. Une exception est faite dans le cas où le cédant n'est pas nommé depuis 5 ans à une résidence nouvellement créée.

Lorsque, durant cette période de référence, le notaire a travaillé pour partie en tant que notaire individuel et pour partie en association, il y a lieu de grouper les données des différentes entités pour obtenir les montants servant de base à l'évaluation.

Le résultat tient compte des différentes situations lors des 5 années comptables à prendre en considération.

Section 2 - Cédant personne physique

Art. 14. Lorsque le cédant exerce sa profession en personne physique, il cède au cessionnaire les actifs et les passifs liés à l'étude, tels que visés à l'article 55, § 1^{er}, a), de la loi organique du notariat, contre paiement de l'indemnité fixée en application de l'article 6 de l'arrêté royal du 10 août 2001.

Section 3 - Cédant société notariale

Sous-section 1^{ère} - Société notariale unipersonnelle

Art. 15. Une étude notariale peut revêtir la forme d'une société privée à responsabilité limitée dont le notaire titulaire ou sa société de participation est l'unique associé.

Le titulaire cède au cessionnaire les actifs et les passifs de la société, tels que visés à l'article 55, § 1^{er}, a), de la loi organique du notariat, contre paiement de l'indemnité fixée en application de l'article 7 de l'arrêté royal du 10 août 2001.

La cession ne se fait pas par transmission de parts.

L'estimation se fait comme pour une étude exploitée en personne physique.

Commentaire

Cette règle n'exclut toutefois pas la possibilité qu'un accord intervienne entre cédant et cessionnaire après la nomination de ce dernier, portant sur la cession des parts sociales.

Sous-section 2 - Société notariale pluripersonnelle (avec ou sans personnalité juridique)

a) Société notariale pluripersonnelle ayant la personnalité juridique

1) Principe général

Art. 16. Lorsque le titulaire souhaite céder les droits qu'il détient dans une telle société, il cède au cessionnaire :

- sa part dans la société en nom collectif ;
- ou ses parts dans la société coopérative ou dans la société privée à responsabilité limitée ;

contre paiement de l'indemnité fixée en application de l'article 9 de l'arrêté royal du 10 août 2001.

Art. 17. Le rapport de l'estimateur comprend les éléments suivants :

1. Estimation de l'étude ;
2. Fixation de l'indemnité compte tenu de l'exercice de la profession sous forme de société ;
3. Communication d'informations et calcul du patrimoine propre corrigé.

2) Estimation de l'étude

Art. 18. Conformément à l'article 55 de la loi organique du notariat, l'indemnité de cession de l'étude ou des droits du cédant dans l'étude, porte sur la cession des éléments du patrimoine mobilier tant corporel qu'incorporel liés à l'étude, des dettes relatives aux contrats de travail (y compris les provisions pour le pécule de vacances du personnel), aux baux et aux contrats de livraison en cours.

Ces engagements sont intégralement poursuivis par la société sans devoir adapter l'indemnité de cession due de ce chef par le cessionnaire au cédant.

Le passif lié à l'étude autre que celui résultant des contrats de travail, des baux et des contrats de livraison en cours, est, de commun accord entre le cédant et son (ses) associé(s), apuré par la société préalablement à la cession de sorte que le cessionnaire n'est pas tenu par ces engagements lorsqu'il reprend la ou les part(s) du cédant dans la société notariale, sans préjudice de ce qui est énoncé sous le point 4 ci-après.

3) Fixation de l'indemnité compte tenu de l'exercice de la profession sous forme de société (décote fiscale)

Art. 19. Pour déterminer avec précision l'objet de la cession et pour justifier la fixation de la valeur des éléments du patrimoine à reprendre, l'estimateur dresse un bilan de cession qui est basé sur le dernier bilan approuvé de la société.

En vue de la fixation de l'indemnité due par le cessionnaire au cédant, ce bilan de cession est adapté tel qu'indiqué ci-après.

L'indemnité de cession comprend la valeur des éléments des actifs tant incorporels que corporels liés à l'organisation de l'étude.

La valeur des actifs incorporels liés à l'étude est donc égale au montant de l'indemnité de cession, diminué de la valeur comptable nette des actifs corporels liés à l'étude.

La différence entre la valeur ainsi fixée des actifs incorporels liés à l'étude et la valeur comptable nette des actifs incorporels qui figurent au bilan de cession, constitue une plus-value virtuelle.

Cette plus-value virtuelle ne figure pas au bilan de la société.

Le cessionnaire ne peut dès lors pas l'amortir.

En application de l'article 13, § 2, de l'arrêté royal du 10 août 2001, l'impossibilité pour le cessionnaire d'amortir cette partie de l'indemnité de cession implique qu'il convient de corriger à la baisse l'indemnité de cession pour des raisons d'équité.

La perte de l'avantage de l'amortissement peut être chiffrée à 27,57 % de la plus-value virtuelle, si l'on tient compte d'un taux d'imposition nominal de 33,99 % en matière d'impôt sur les sociétés, d'un taux d'intérêt de capitalisation de 4 % et la durée d'amortissement de 10 ans.

Le taux d'intérêt de capitalisation peut être modifié par le comité de direction de la Chambre nationale.

Ce pourcentage sera adapté par le comité de direction de la Chambre nationale des notaires en cas de modification d'une ou plusieurs composantes, comme le taux d'imposition nominal en matière d'impôt sur les sociétés (tarif fixe).

Décision du comité de direction du 8 février 2018 :

La perte de l'avantage de l'amortissement peut être chiffrée à 22,46 % de la plus-value virtuelle, si l'on tient compte d'un taux d'imposition nominal de 25 % en matière d'impôt sur les sociétés, d'un taux d'intérêt de capitalisation de 2 % et de la durée d'amortissement de 10 ans.

Ce nouveau pourcentage (décote fiscale) est applicable au plus tôt aux rapports estimatifs qui intègrent l'année de revenus 2017.

En cas d'existence d'une plus-value virtuelle, l'indemnité de cession sera diminuée de la perte ainsi chiffrée de l'avantage de l'amortissement.

La valeur totale des actifs incorporels liés à l'étude s'en trouvera donc diminuée.

4) Communication d'informations et calcul du patrimoine propre corrigé

Art. 20. Dans une troisième partie, l'estimateur doit essentiellement communiquer des informations. Ces informations sont nécessaires parce que, conformément à la loi organique du notariat, le cessionnaire n'est tenu qu'à la seule reprise des « actifs et des passifs liés à l'étude ».

Dans cette partie, l'estimateur énumère « les actifs et les passifs non liés à l'étude » figurant au bilan de cession et ce, dans le but que les parties puissent, le cas échéant, conclure en connaissance de cause des accords sur ces actifs et passifs non liés à l'étude.

En effet le cessionnaire peut, en concertation et avec l'accord unanime du cédant et de son (ses) associé(s), consentir au maintien de ces éléments dans le patrimoine de la société.

Dans ce cas, il déterminera le prix de la cession en tenant compte de la ou des part(s) du cédant dans la valeur actualisée de ces éléments correspondant à la part ou aux parts qu'il détient dans la société.

L'estimateur fixera cette valeur actualisée.

C'est dans ce cadre que le « patrimoine propre corrigé » est calculé, dans l'hypothèse où les parts de la société sont reprises par le cessionnaire, en ce compris tous les éléments des actifs et des passifs figurant au bilan de cession.

5) Actualisation lors de la cession effective

Art. 21. L'estimation de la valeur des parts sociales est actualisée au jour de la cession effective.

Commentaire

Dans le mois de la prestation de serment du successeur, le cédant et le cessionnaire dressent de commun accord un état intermédiaire, lequel sera clôturé à la date de la prestation de serment du cessionnaire.

Cet état reflète la situation financière de l'étude à la date de la prestation de serment, de même que le résultat d'exploitation de la société notariale dans laquelle le cédant était associé. Il couvre la période entre la date de clôture du dernier compte annuel qui entre en ligne de compte pour la fixation de l'indemnité de cession et le jour de la cession effective.

Il sera tenu compte des modifications intervenues depuis l'estimation en ce qui concerne le capital, les réserves...

Sur la base de ces données, il sera établi le décompte final des bénéfices et des charges de la gestion au cours de la période transitoire.

Cela peut éventuellement être demandé à l'estimateur bien que cela ne tombe pas dans sa mission normale.

A défaut d'accord, la chambre provinciale peut désigner un expert (p. ex. un membre de la commission de contrôle de la comptabilité).

b) Société notariale pluripersonnelle sans personnalité juridique (société de droit commun)

Art. 22. Lorsque l'étude notariale est exercée sous forme d'une société de droit commun, le cédant cède sa part dans cette société et l'indemnité est calculée conformément à l'article 11 de l'arrêté royal du 10 août 2001.

Le cessionnaire est subrogé au cédant dans tous les droits et obligations de celui-ci, relatifs à sa part dans la société.

Toutefois, conformément à l'article 55, § 1^{er}, a), de la loi organique du notariat, en ce qui concerne le passif :

- la cession ne porte que sur les engagements liés aux contrats de travail en cours, aux baux existants et aux contrats de livraison existants ou découlant de ceux-ci ;

- le passif lié à l'étude qui est exclu de la cession continue à grever intégralement le patrimoine du cédant.

Conformément à l'article 55, § 3, b), de la loi organique du notariat, en cas d'association, le montant de l'indemnité est égal à deux fois et demie la quote-part du notaire associé dans le revenu de l'étude, telle que cette quote-part est fixée par le contrat de société.

Chapitre 4 - Règles particulières (lettres k et m de l'article 6, 2°, de l'arrêté royal du 10 août 2001)

Section 1^{ère} - Actifs corporels liés à l'étude (application de la lettre k)

Art. 23. Il y a lieu de combiner la lecture de la lettre k) avec celle de la disposition introductive de l'article correspondant ; on obtient alors le texte complet suivant :

« sont ajoutées les charges suivantes pour autant que celles-ci aient été déduites du revenu professionnel déclaré en qualité de notaire :

(...)

k) la partie non encore entièrement amortie des biens mobiliers corporels et incorporels acquis, autrement que par financement ou par loyer ; »

Puisque, normalement, la partie non encore amortie de ces biens n'est pas déduite du revenu professionnel, il n'y a en règle générale rien à compléter à la lettre k) et ce par application littérale du texte précité.

Lorsque le notaire exerce sa fonction en tant que personne physique, l'expert ne peut pas opérer de distinction dans son rapport entre les actifs corporels et les actifs incorporels liés à l'étude, étant donné qu'il estime celle-ci dans sa totalité.

Section 2 - Dépenses se rapportant à une activité professionnelle non reprise par le cessionnaire (application de la lettre m)

Art. 24. Si le cédant se réserve une activité professionnelle déterminée (liée à la personne) qui n'est pas poursuivie par le cessionnaire, il en sera tenu compte lors de la fixation de l'indemnité de cession.

Dans le seul cas où les revenus générés par cette activité spécifique non reprise sont déduits des revenus professionnels du cédant, les dépenses liées à cette activité sont ajoutées aux revenus professionnels nets conformément à la lettre m) de l'article 6, 2°, de l'arrêté royal du 10 août 2001.

Commentaire

1. Cette disposition a pour seul but de rencontrer la situation spécifique d'un notaire qui exerce, outre sa fonction notariale, une autre activité professionnelle, laquelle ne fait pas l'objet de la cession (p. ex. professeur à l'université ou école supérieure).

2. Il y a lieu d'interpréter cette disposition de manière restrictive et elle ne peut pas être utilisée comme prétexte pour rajouter toutes sortes de dépenses au revenu net.

3. Les "intérêts notionnels » ne peuvent pas être repris sous cette lettre.

4. La lettre m) ne peut pas non plus être utilisée pour corriger des fautes comptables ou des inexactitudes.

Chapitre 5 - Assesneur

Commentaire

Une estimation correcte d'une étude ne peut se faire uniquement sur la base des données comptables.

Il est nécessaire que l'estimateur connaisse le profil de l'étude et que les documents sur lesquels il s'appuie soient fiables.

La mission de l'assesneur se limite à fournir des informations à l'estimateur afin de lui permettre de réaliser une estimation correcte. L'estimateur, agissant en sa qualité de tiers-décideur, doit établir l'estimation sous sa seule responsabilité, en toute indépendance.

Section 1^{ère} – Désignation

Art. 25. Chaque fois qu'un estimateur est désigné par le Comité de direction de la Chambre nationale afin de procéder à l'estimation d'une étude, à l'exception du cas où l'estimation est demandée en vue de l'apport ou la cession à titre onéreux de l'étude dans une société unipersonnelle, le Président de la Chambre provinciale de la compagnie dont relève l'étude désigne un assesneur.

L'assesneur est choisi parmi les notaires en fonction ou les notaires honoraires qui présentent toutes les garanties en matière d'indépendance, de maturité et d'expérience professionnelle.

L'assesneur peut être choisi en dehors de la compagnie.

Le Président de la Chambre provinciale peut désigner deux assesneurs, qui agissent en collège.

Le cédant a le droit de récuser l'assesneur désigné. Ce fait doit être porté à la connaissance du Président de la Chambre provinciale par courrier recommandé, envoyé dans les 10 jours calendrier. Dans ce cas, le Président de la Chambre provinciale désigne un autre assesneur. Ce dernier ne peut plus être récusé.

Section 2 – Rapport

Art. 26. Dans un délai le plus court possible, l'assesneur établit un rapport descriptif de l'étude à estimer. Ce rapport comporte deux parties.

La première partie consiste en un questionnaire, que le cédant complète et signe, relatif aux caractéristiques objectives de l'étude, comme e.a. le nombre d'actes et leur nature, la répartition des tâches entre collaborateurs, l'archivage, l'informatisation, l'éventuel caractère *intuitu personae* de la clientèle.

Conformément à l'article 24 du code de déontologie, le cédant communique dans les plus brefs délais le questionnaire, complété et signé, à l'assesseur.

La seconde partie est le commentaire de l'assesseur relatif au questionnaire et le relevé d'éventuels signes de dysfonctionnement au sein de l'étude qui pourraient valoir comme critères de correction à la baisse pour des raisons économiques ou d'équité conformément à l'article 13, § 2, de l'arrêté royal du 10 août 2001.

L'assesseur communique un projet de son rapport au cédant ou ses ayants droit, et, le cas échéant, à son(ses) associé(s) ou au suppléant. Ceux-ci ont 10 jours calendrier pour faire part de leurs observations. Les éventuelles observations sont jointes au rapport définitif. Dans les 10 jours calendrier suivant l'expiration de ce délai, l'assesseur communique son rapport définitif :

- à l'estimateur ;
- au cédant ou ses ayants droit et, le cas échéant, son suppléant ;
- au(x) notaire(s) associé(s) ;
- à la Chambre nationale ;
- à la Chambre provinciale.

Section 3 – Confidentialité

Art. 27. Le rapport de l'assesseur est confidentiel. Toutefois, il sera communiqué aux candidats qui souhaitent postuler en vue d'une nomination comme repreneur ou aux candidats à l'association, moyennant la signature d'une déclaration de confidentialité dont le texte est établi par le Comité de direction de la Chambre nationale.

Section 4 – Vade-mecum

Art. 28. Le Comité de direction de la Chambre nationale rédige un vade-mecum pour l'assesseur et établit le questionnaire à compléter par le cédant.

Chapitre 6 - Droit à l'information

Section 1^{ère} - Communication du projet de rapport d'estimation

Art. 29. L'estimateur communique, avant la signature de son rapport d'estimation, un projet de son rapport au cédant et/ou ses ayants droit, et le cas échéant, à son (ses) associé(s) ou son suppléant. Ceux-ci ont le droit de faire connaître, dans les 10 jours calendrier leurs observations à l'estimateur.

08/02/2018

L'estimateur fait mention des observations dans son rapport définitif avec sa décision motivée quant à la suite qu'il y réserve.

Section 2 - Annexes au rapport d'estimation

Art. 30. En vue d'une complète information, des annexes sont jointes au rapport d'estimation.

Le Comité de direction de la Chambre nationale en établit la liste reprise en annexe au présent règlement. Le Comité de direction pourra, si nécessaire, modifier et/ou compléter cette liste.

Annexe au règlement concernant l'estimation d'une étude notariale

Conformément à l'article 30 du règlement concernant l'estimation d'une étude notariale adopté par l'assemblée générale du 26 avril 2011 en remplacement du « Règlement concernant la reprise d'une étude notariale exercée sous forme de société » du 24 juin 2008, modifié par l'assemblée générale du 23 janvier 2014, le comité de direction de la Chambre nationale des notaires a décidé, le 24 avril 2014, que les annexes suivantes, numérotées et signées, doivent être jointes au rapport d'estimation **selon les modalités déterminées dans le tableau qui suit.**

Liste des annexes

1. Une attestation d'un secrétariat social, indiquant la composition du personnel, sa classification et sa rémunération ainsi que l'indemnité de préavis éventuelle d'après le secrétariat social, ou à défaut de secrétariat social, tous documents probants émanant de l'O.N.S.S. ;
2. Une liste certifiée des membres du personnel et des collaborateurs assujettis ou non à la sécurité sociale des travailleurs salariés, et qui ont travaillé à l'étude, à quelque titre que ce soit, au cours des 5 années prises en considération, y compris ceux qui étaient employés au moment de l'estimation, mais qui étaient absents de l'étude à cette date, quelle qu'en soit la raison légale (p. ex. maladie, interruption de carrière, congé parental, etc.) ;
3. Un relevé du nombre d'actes et du montant des droits d'enregistrement des 5 années prises en considération ;
4. Si la déclaration d'impôts n'a pas encore été introduite pour la dernière année à prendre en considération, un engagement écrit du cédant de mentionner sur la déclaration les montants qui ont été communiqués à l'estimateur et d'autoriser l'administration fiscale à communiquer au Président de la Chambre nationale des notaires les montants effectivement déclarés ;
5. Un relevé du mobilier, des fournitures de bureau, des voitures et du petit et gros matériel qui sont inclus dans le prix de la reprise ;
6. Une liste détaillée de la bibliothèque à céder ;
7. Un relevé du mobilier, des voitures, de la bibliothèque qui ne sont pas compris dans la cession ;
8. Un relevé des contrats de fournitures, de leasing ou de location en cours ;
9. Une description des locaux mis à disposition du repreneur ;

10. Un engagement écrit du cédant ou du propriétaire de mettre les locaux à la disposition de son successeur pour une période minimale d'un an, à partir de la prestation de serment et avec mention de l'indemnité d'occupation demandée ;
11. Un relevé de points de comparaison relatifs à la valeur locative des locaux à usage professionnel ou une copie du bail en cours ;
12. Une déclaration relative au choix concernant le système de la continuité (art. 46, § 1^{er}, 1^o, CIR 92) ;
13. Un relevé des missions judiciaires que le successeur est appelé à poursuivre ;
14. Questionnaire relatif à l'étude à remplir par le cédant ;
15. Dans l'hypothèse visée à l'article 53, § 2, de la loi organique du notariat (place vacante en association), une copie du contrat d'association, des statuts de la société notariale et, le cas échéant, du règlement d'ordre intérieur.

Modalités

N°	Annexe	Reprise d'étude			Association Dissociation	Passage en société
		Pers. physique	Soc. unipers.	Soc. pluripers.		
1.	Attestation secr. soc.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
2.	Liste personnel	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
3.	Actes et dr. d'enregistrement	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
4.	Engagement impôts	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
5.	Relevé mobilier/matériel	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
6.	Bibliothèque	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
7.	Non compris dans la cession	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
8.	Fournitures, leasing et baux en cours	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
9.	Description des locaux	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		
10.	Engagement locaux	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		
11.	Points de comp. ou location	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		
12.	Déclaration continuité	<input type="checkbox"/>				
13.	Missions judiciaires	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		
14.	Questionnaire étude	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
15.	Contrat d'association, statuts, ROI			<input type="checkbox"/>		

Les annexes sont numérotées comme indiqué et, le cas échéant, la mention "nihil" est apposée sur les annexes.