

NATIONALE KAMER VAN NOTARISSEN

Deontologische Code

Aangenomen door de algemene vergadering van de Nationale Kamer van notarissen op 22 juni 2004

en goedgekeurd bij K.B. dd. 21 september 2005 (B.S. 3 november 2005), gewijzigd door de algemene vergadering van 22 april 2008 en van 23 april 2015

Inleiding

Artikel 1. Deze Deontologische Code is door de Nationale Kamer van notarissen vastgesteld in uitvoering van artikel 91, eerste lid, 1^o, van de wet van 25 ventôse jaar XI op het notarisambt, hierna genoemd “de organieke wet van het notariaat”.

Hij is van toepassing op alle personen die het voorwerp kunnen uitmaken van de tuchtstraffen bedoeld in de artikelen 96 en 97 van voornoemde wet.

Toelichting

1. Het opstellen van de algemene regels in de deontologie behoort tot de bevoegdheden die door de wetgever worden toegekend aan de Nationale Kamer van notarissen. Dit is het voorwerp van deze code.

Deze code is evenwel niet exhaustief. Er bestaan immers nog deontologische regels die het voorwerp uitmaken van bijzondere reglementen uitgevaardigd of nog uit te vaardigen door de Nationale Kamer, op het vlak van publiciteit, vastgoedbemiddeling en bemiddeling (zie de artikelen 35, 36 en 37 hierna), alsook een Europese Code van notariële deontologie, aangenomen door de Conférence des Notariats de l’Union européenne. Doch alleen de deontologische regels die goedgekeurd werden door de Koning zijn bindend, naar luid van artikel 91, tweede alinea van de organieke wet.

2. Om te bepalen welke personen aan de deontologische code worden onderworpen, had men kunnen verwijzen naar de leden van de genootschappen van notarissen, aangeduid in artikel 68 van de organieke wet. Dit artikel vermeldt echter niet de erenotarissen, die nochtans het voorwerp kunnen uitmaken van een tuchtstraf, met name deze voorzien in artikel 97 c van de organieke wet. Het is dus beter te verwijzen naar de artikelen 96 en 97 van de wet, vermits de tuchtstraffen precies, volgens artikel 95 van de wet, de personen beogen die afbreuk doen aan de waardigheid van het beroep of die hun plichten verzuimen.

Hoofdstuk I. – Algemeen principe

Artikel 2. De notaris onthoudt zich van elk gedrag dat afbreuk doet aan het vertrouwen van de burgers in de notariële instelling of dat strijdig is met de waardigheid van het notariaat.

Toelichting

1. *Het algemeen rechtsprincipe "nullum crimen sine lege" is niet toepasselijk op het tuchtrecht (Zie de mercuriale van 1 september 2000 van Procureur Generaal bij het Hof van Cassatie, Jean du Jardin, "Rechtspraak in tuchtzaken door de beroepsorden: toetsing van de wettigheid door het Hof van Cassatie, R.W. 2000-2001, blz. 785 en J.T. 2000, blz. 625). Om te beoordelen of het gedrag van een notaris strijdig is met de notariële deontologie, en voor het opleggen van een disciplinaire sanctie, dienen de provinciale kamers dus niet noodzakelijkerwijze vast te stellen dat de notaris een formele bepaling van huidige code overtreden heeft. Zij zijn er evenwel toe gehouden hun beslissing te motiveren, en daarom is het nuttig te wijzen op de principes die aan de basis liggen van de notariële deontologie: het vertrouwen verdienen van het publiek in het notariaat, geen afbreuk doen aan de waardigheid van het ambt.*

2. *Het vertrouwen in het notariaat en de waardigheid van het ambt zijn twee vrij verwante begrippen, waarbij het eerste wellicht het belangrijkste is, vermits het de wetgever zelf is die een vertrouwensopdracht toegekend heeft aan het notariaat (zie uiteenzetting van de memorie van toelichting van de wet van 4 mei 1999 tot wijziging van de wet van 25 ventôse jaar XI op het notarisambt, Parl. St. Kamer 1432/1, 97/98, blz.3 e.v.).*

De waardigheid van het ambt mag nochtans niet verward worden met het vertrouwen van het publiek. De opdracht die door de wet wordt toevertrouwd aan de beroepsordes impliceert dat deze laatste een oordeel kunnen uitspreken omtrent bepaalde gedragingen (bijvoorbeeld inzake oneerlijke mededinging), die de burger niet noodzakelijkerwijze zou afkeuren, doch die door de beroepsgebruiken verboden zijn.

3. *Kan het gedrag van de notaris in zijn privé-leven een inbreuk uitmaken op de waardigheid van het beroep, waarvoor een tuchtstraf kan worden uitgesproken? De notaris heeft, zoals elke burger, recht op het respect van zijn privé-leven, dat niet het voorwerp kan uitmaken van waarde-oordelen door zijn disciplinaire overheden. De grens tussen het privé-leven en het beroepsleven is evenwel niet waterdicht. Wanneer de notaris in zijn privé-leven een gedrag aanneemt dat klaarblijkelijk afbreuk doet aan hetgeen de maatschappelijke orde aanvaardt, en daarbij zijn hoedanigheid van notaris sterk benadrukt of laat blijken, dan pleegt hij een inbreuk op de notariële deontologie.*

Hoofdstuk II. – Specifieke plichten van de notaris als openbaar ambtenaar

Artikel 3. De notaris verleent zijn ambt telkens wanneer hij daartoe verzocht wordt. Hij kan dit enkel weigeren in de volgende gevallen:

- 1° wanneer de akte die hem gevraagd wordt te verlijden bepalingen bevat die strijdig zijn met een wet van openbare orde of derden kunnen misleiden;
- 2° wanneer de partijen in de akte handelen met miskennis van de rechten van een derde of van de overheid;
- 3° wanneer hij onbevoegd is om één van de redenen opgesomd in de organieke wet van het notariaat;

4° wanneer partijen hem verzoeken hetzij een overeenkomst te authenticeren in een materie die buiten de juridische bekwaamheid valt die kan verwacht worden van elke notaris, hetzij authentiek verklaringen of vaststellingen te akteren die niet onder de notariële ambtsplichten vallen.

Toelichting

Dit artikel verwijst naar het principe vermeld in artikel 3 van de organieke wet van het notariaat. Aan de notarissen wordt de openbare dienst toevertrouwd van de authenticatie van de akten en overeenkomsten van de partijen. In tegenstelling tot de vrije beroepen kunnen zij niet weigeren hun ambt te verlenen om persoonlijke redenen, of om reden dat er tussen hen en de partijen geen voldoende vertrouwensrelatie zou bestaan.

Het komt evenwel passend voor de gevallen te beschrijven van wettige weigering tot het verlenen van hun ambt.

Het 1^{ste} geval beoogt de akten die bepalingen bevatten die strijdig zijn met een wet van openbare orde. Dit betekent dat de meerderjarige en bekwame partijen, voor zoverre zij daarvoor, uiteraard, de verantwoordelijkheid nemen nadat de notaris hen degelijk heeft ingelicht over het risico dat zij nemen, de notaris kunnen verzoeken overeenkomsten te akteren die strijdig zijn met een wet van dwingende recht, die enkel de belangen beschermen van één van hen.

De grens van de inbreuk op de openbare orde is daarentegen wel overschreden, wanneer de schijn van regelmatigheid die gecreëerd wordt door de tussenkomst van de notaris, schade kan berokkenen aan een derde. Zo is een akte behept met relatieve nietigheid, indien de verkoper een minderjarige is die zelf ondertekent. Doch in geval van latere doorverkoop door de koper van het goed zou de nieuwe koper benadeeld kunnen worden door het gebrek in de oorspronkelijke titel. De notaris kan op gewettigde manier weigeren een gebrekkige titel in het juridisch circuit te brengen.

Het 2^{de} geval behandelt de miskennis van de rechten van derden (bij voorbeeld de verkoop van een onroerend goed ondanks het voorkooprecht waarvan de notaris kennis heeft) of van de Staat (bijvoorbeeld het bewimpelen/ verzwijgen van een deel van de verkoopprijs om de heffingsbasis van de registratierechten te verminderen).

Het 3^{de} geval behandelt de gevallen van onbevoegdheid ratione loci en ratione personae bedoeld in de artikelen 6 en 8 van de organieke wet.

Het 4^{de} geval houdt rekening met het feit dat de verplichting tot het verlenen van zijn ambt, voorzien door artikel 3 van de organieke wet, verzoend moet worden met de taak van raadgever, inmiddels bevestigd door artikel 9, § 1, derde alinea, van dezelfde wet. Daar de notaris nooit volkomen kan vrijgesteld worden van deze taak van raadgever, is het gewettigd dat hij zijn ambt kan weigeren wanneer de overeenkomst, die hij gevraagd wordt te authenticeren, een zeer gespecialiseerde materie betreft, die bekwaamheden veronderstelt die veel verder gaan dan hetgeen normalerwijze van elke notaris kan worden verwacht. Bovendien wordt aanvaard dat de notaris zijn ambt kan en moet weigeren wanneer hij verzocht wordt eenzijdige verklaringen te

acteren die geen juridische gevolgen met zich meebrengen of (met uitzondering van de gevallen voorzien door de wet) materiële feiten vast te stellen.

Het is essentieel hier te onderstrepen dat al hetgeen gezegd wordt onder 1°, 2° en 4° een zekere beoordelingsmarge openlaat. Het behoort niet aan de disciplinaire macht te beslissen, in de plaats van de notaris, of de akte strijdig is met de openbare orde, tot stand kwam onder miskenning van de rechten van een derde, of kennis veronderstelt die de gewone notariële bevoegdheid te buiten gaat. Het behoort haar wel te beoordelen of deze verschillende motieven een voldoende schijn van afdoendheid bezitten om de ambtsweigering te rechtvaardigen, of, integendeel, of zij, in hoofde van de notaris, geen weigering tot uitoefening van zijn functies verbergen die ingegeven is door een overdreven kleinmoedigheid of terughoudendheid tegenover de behandeling van een complex of weinig rendabel dossier.

Maakt geen ambtsweigering uit het feit dat de notaris pas akkoord gaat met het verlijden van de akte na een redelijke termijn die nodig is voor de voorbereiding ervan.

Artikel 4. De notaris moet voldoen aan de eisen van authenticiteit die hij verleent aan de door hem verleden akten. Hij beschrijft trouw al de feiten die hij zelf vaststelt alsmede de verklaringen van partijen.

Toelichting

Wie afbreuk doet aan de bewijskracht die wettelijk toegeschreven wordt aan authentieke akten (cf. art. 1319 burg. wetb. en art. 19 organieke wet) schaadt rechtstreeks en in belangrijke mate het vertrouwen van de burgers en de Staat in de notariële instelling. Ter herinnering, wat betreft de verklaringen van partijen, strekt de bewijskracht van de notariële akte zich niet uit tot hun inhoud, doch enkel tot de juistheid van hun relaas.

De notaris onthoudt zich ervan, verboden simulaties te akteren.

Artikel 5. Wanneer de notaris over een elektronische handtekening beschikt die hem identificeert in deze hoedanigheid, onthoudt hij er zich van deze te gebruiken buiten het kader van de uitoefening van zijn ambt en ook deze te laten gebruiken door derden, zelfs als het gaat om zijn medewerkers die in het kader van de uitoefening van zijn ambt handelen.

Toelichting

Van belang hierbij is dat men een onderscheid maakt tussen de teksten die de notaris tekent in zijn hoedanigheid van notaris (notariële akten, attesten, legalisaties, adviezen in het kader van zijn raadplegingsplicht) en deze die hij tekent in de privésfeer. De elektronische handtekening die de titularis identificeert als notaris, en die om deze reden onderworpen is aan een specifieke certificatieprocedure, kan enkel gebruikt worden in het kader van zijn ambtsuitoefening.

Bovendien kan de notariële functie niet gedelegeerd worden. Het is de notaris dus niet toegelaten zijn elektronische handtekening te laten gebruiken door derden, weze het zijn medewerkers die handelen in het kader van de activiteit van het kantoor.

Artikel 6. De notaris moet voor de uitoefening van zijn ambt beschikbaar zijn en diligent handelen.

Hij organiseert zijn kantoor op zodanige wijze dat hij hiertoe over voldoende menselijke en materiële middelen beschikt.

Toelichting

Men kan stellen dat de notaris afbreuk doet aan het vertrouwen van het publiek in de notariële instelling wanneer hij zich, in feite, onbekwaam toont om zijn akten te verlijden binnen een redelijke termijn. Wanneer hij door de rechtbank werd aangeduid voor een gerechtelijk mandaat, is de redelijke termijn zelfs een vereiste dat voortvloeit uit artikel 6 van het Europees Verdrag tot bescherming van de rechten van de mens en de fundamentele vrijheden, die hier minstens bij analogie van toepassing is. Daarom moet hij over voldoende personeel beschikken en zijn kantoor uitrusten met de technische middelen die aangepast zijn aan de noden van de tijd.

Artikel 7. In de voorbereiding van zijn dossiers, de opstelling van zijn akten, de berekening van zijn ereloon en de vervulling van de formaliteiten na het verlijden van de akten, past de notaris de wettelijke voorschriften en zijn beroepsregels toe.

Toelichting

Worden hier bedoeld met name de wettelijke voorschriften met betrekking tot de voorafgaande opzoeken, de vermeldingen in de akten, de formaliteiten achteraf, de ereloontarieven. Het weze hier herinnerd dat de notaris op het ogenblik van zijn benoeming de eed heeft afgelegd zijn ambt nauwkeurig uit te oefenen.

Het is van belang te onderstrepen dat niet elke vergissing van de notaris een fout uitmaakt op disciplinair vlak, in zoverre deze te goeder trouw begaan wordt. Een herhaling van vergissingen daarentegen kan wel afbreuk doen aan het vertrouwen van het publiek en wijzen op een schuldig misprijzen van de eisen van het beroep.

Artikel 8. De notaris respecteert de regel van de eenheid van standplaats. Daartoe, en behoudens uitzonderlijke omstandigheden, onthoudt hij zich ervan akten te verlijden en over een dossier te onderhandelen met een cliënt buiten zijn kantoor. Hij legt dezelfde regel op aan zijn medewerkers.

Toelichting

De cliënt begeeft zich naar de notaris, en niet omgekeerd. Tevens kan de notaris geen bijkantoor of kantoren openen, zelfs niet in zijn privé-woning (zie artikel 6,2° van de Organieke wet). Tot de uitzonderlijke omstandigheden die de verplaatsing van de notaris rechtvaardigen behoren onder andere de gezondheidstoestand van de cliënt, zijn gevangenschap, de noden die inherent zijn aan de akte (inventaris, openbare verkopen), en de gevallen waarbij het aantal

personen die bij de akte betrokken zijn de notaris niet toelaat deze in zijn kantoor samen te brengen.

Hoofdstuk III. – Plichten van de notaris tegenover zijn cliënten

Artikel 9. De notaris getuigt van volkomen eerlijkheid. De raad die hij geeft, is nooit ingegeven door eigenbelang.

Toelichting

De vereiste van eerlijkheid spreekt dermate voor zich dat zij geen commentaar behoeft. Ze is trouwens vervat in de eed, die de notaris aflegt op het ogenblik van zijn ambtsaantreding.

De vereiste van onbaatzuchtigheid, die opgelegd wordt zowel aan het notariaat als aan de vrije beroepen, impliceert dat de notaris vermijdt nutteloze akten te verlijden of, wanneer verschillende akten mogelijk zijn, deze aan te raden die het hoogste ereloon opbrengt.

Artikel 10. De notaris poogt steeds de partijen te verzoenen, zelfs wanneer hij belast is met een gerechtelijke opdracht.

Toelichting

Naast de authenticering en de raadgeving kan de verzoening vandaag als een essentiële functie van de notaris worden beschouwd. Zonder hun de rechten te verzwijgen waarover zij beschikken, en zonder te proberen hen compromissen op te dringen waar zij niet met voldoende besef en wil achter staan, moet de notaris, in geval van betwisting tussen partijen, proberen minnelijke oplossingen naar voren te schuiven. Indien het echter gaat om een gerechtelijk mandaat in een betwisting voor de rechtbank (onroerend beslag, gerechtelijke verdeling), moeten de verzoeningspogingen binnen redelijke perken blijven en mogen zij niet leiden tot een vertraging bij de uitvoering van het gerechtelijk mandaat dat door de rechtbank aan de notaris werd gegeven.

Artikel 11. De notaris respecteert zijn wettelijke verplichtingen inzake informatie en raadgeving.

Daartoe zorgt hij ervoor zijn juridische kennis actueel te houden.

Toelichting

De bedoelde wettelijke verplichtingen zijn deze van de artikelen 9 §1, derde alinea en 12, alinea's vier en vijf van de organieke wet, doch tevens, op het vlak van de informatie, de talloze bijzondere wetgevingen die aan de notaris de verplichting opleggen informatie in te zamelen en over te maken aan partijen.

De evolutie van de wetgeving is van die aard dat men als foutief kan beschouwen op deontologisch vlak de notaris die niet de passende inspanningen levert om, ten voordele van zijn cliënten, een voldoende bekwaamheid te behouden. Het gaat uiteraard voor de notaris om een

middelenverbintenis en niet om een resultaatsverbintenis. Tevens dient rekening gehouden te worden met het verschil tussen de bekwaamheden die de cliënt gerechtigd is van elke notaris te verwachten waartoe hij zich richt, en de zeer gespecialiseerde bekwaamheden waarvan de notaris slechts dient te getuigen indien de verwachte raad het voorwerp uitmaakt van een bijzondere (zelfs informele) overeenkomst tussen de cliënt en de door hem gekozen notaris.

Artikel 12. Bij de behandeling van zijn dossiers en de opstelling van zijn akten geeft de notaris blijk van een volkomen onpartijdigheid.

De plicht van onpartijdigheid blijft bestaan wanneer elke partij een verschillende notaris kiest, zelfs wanneer hij deze plicht in dit geval naleeft op een aan deze situatie aangepaste wijze.

Wanneer de notaris aangesteld wordt in rechte, respecteert hij bovendien de vereiste van onpartijdigheid in de zin van artikel 6 van het Europees Verdrag tot bescherming van de rechten van de mens en de fundamentele vrijheden.

Toelichting

1. *De verplichting tot onpartijdigheid is inmiddels opgenomen in artikel 9 §1 derde alinea van de organieke wet.*

2. *De raadgevingsplicht bestaat zelfs ten aanzien van een cliënt die een andere notaris gekozen heeft. Daaruit volgt dat indien deze cliënt riskeert benadeeld te worden wegens een gebrek aan informatie of wegens verkeerde informatie verstrekt door de door hem gekozen notaris, of nog wegens een bedrog gepleegd door zijn medecontractant, dient de andere notaris daarin te voorzien.*

Dit principe belet de notaris niet bijzondere aandacht te schenken aan de partij die hem gekozen heeft, en meer in het bijzonder haar standpunt te vertalen (indien dit gegrond voorkomt), rekening houdend met het feit dat de door de andere partij gekozen notaris hetzelfde zal doen wat hem betreft. In geval van blijvende onenigheid tussen partijen zal het evenwel aan de verschillende optredende notarissen toekomen, in gemeen overleg, de meest rechtvaardige oplossing voor te stellen.

3. *De vraag of artikel 6 van het Europees Verdrag tot bescherming van de rechten van de mens en de fundamentele vrijheden als dusdanig van toepassing is op de in rechte aangestelde notaris, wordt betwist. Er wordt evenwel aangenomen dat, ongeacht het aangenomen standpunt, de in rechte aangestelde notaris zich op onpartijdige wijze dient te gedragen t.a.v. de partijen in de zin van dit artikel, d.w.z. blijk geven, niet enkel van een subjectieve onpartijdigheid (die hem ertoe zal brengen de hem toevertrouwde opdracht uit te oefenen zonder te proberen één van de partijen te bevoordelen), doch tevens van een objectieve onpartijdigheid (die hem zal weerhouden van elk gedrag dat ook maar een schijn van partijdigheid kan wekken). Dit thema wordt ook behandeld in hoofdstuk XI*

Artikel 12bis. Twee notarissen die met elkaar gehuwd zijn mogen niet samen optreden in dezelfde akte zoals bedoeld in artikel 10, eerste lid, 1° en 2°, van de wet van 25 ventôse jaar XI op het notarisambt.

Goedgekeurd door AV van 22 april 2008, maar nog niet bekrachtigd bij KB

Toelichting:

1. *De notariswet (art. 9, § 2) voorziet formeel het verbod voor 2 notarissen die bloed- of aanverwant zijn in een bij art. 8 verboden graad, of die geassocieerd zijn, om samen op te treden in de gevallen bepaald bij art. 10, 1° en 2°.*
2. *In dit artikel is er echter geen verbod voorzien voor 2 notarissen die met elkaar gehuwd zijn om in dezelfde gevallen te instrumenteren. Een soortgelijke regel, zoals die welke bij wet voorzien is voor de bloed- of aanverwante notarissen, dringt zich op.*
3. *Dit verbod is voorzien om de onpartijdigheid van de instrumenterende notarissen te garanderen.*

Artikel 13. Zelfs in de gevallen waarin het beroepsgeheim dat gewaarborgd wordt door artikel 458 van het Strafwetboek niet meespeelt omdat de informatie waarover de notaris beschikt niet als vertrouwelijk kan beschouwd worden, is de notaris gehouden tot een discretieplicht, die hem verbiedt deze inlichtingen mee te delen aan derden, behoudens wanneer deze mededeling noodzakelijk of nuttig is voor de verrichtingen waarmee hij belast is.

In dit opzicht houdt de notaris rekening met het feit dat de tussen twee notarissen gevoerde briefwisseling niet vertrouwelijk is, behoudens andersluidende overeenkomst.

Toelichting

Er moet een onderscheid gemaakt worden tussen het eigenlijke beroepsgeheim, dat strafrechtelijk gesanctioneerd wordt, en de discretieplicht, die strafrechtelijk niet gesanctioneerd wordt, doch die niettemin een verplichting uitmaakt op deontologisch vlak. Zo zou het vertrouwen dat het publiek stelt in de notaris aan het wankelen kunnen gebracht worden indien deze onnodig (d.w.z. zonder dat dit nodig is voor de behandeling van het dossier) informatie bekendmaakt die blijkt uit een eigendomstitel, een hypothecaire staat, een vennootschapsakte enz... terwijl deze informatie voorkomt in akten die onderworpen zijn aan een door de Wet georganiseerde publiciteit. Artikel 23 van de organieke wet, die de mededeling van akten strikt beperkt, ongeacht of de inhoud ervan al dan niet als vertrouwelijk dient beschouwd te worden, maakt een bijzondere verplichting uit van deze algemene discretieplicht.

Artikel 14. De notaris deelt zijn boekhouding slechts geheel of gedeeltelijk mee aan de provinciale Kamer waarvan hij afhangt en aan de leden van de door deze laatste aangestelde commissie van toezicht op de boekhouding, onverminderd het recht van de fiscale administratie inlichtingen en documenten te bekomen betreffende één of meerdere bepaalde verrichtingen, en in de door de wet voorziene gevallen.

Toelichting

1. *Aangenomen wordt dat de discretieplicht en de plicht tot het respecteren van het beroepsgeheim de notaris niet toelaten zich te verzetten tegen het feit dat de disciplinaire overheden of de overheden voor toezicht op de boekhouding hun rol vervullen. In dit opzicht dient er genoteerd te worden dat de Kamer, indien dit strict noodzakelijk blijkt, de boekhouding van de notaris zou kunnen meedelen aan de overheden of instellingen die in het kader van hun wettelijke opdracht handelen (Procureur des Konings, Nationale Kamer van notarissen voor het innen van de bijdrage aan het Notarieel Fonds, enz.).*

2. *Op fiscaal vlak leggen diverse teksten aan de notaris de verplichting op alle inlichtingen waarover hij beschikt – en dus eveneens de inlichtingen die voorkomen in zijn boekhouding – mede te delen aan de fiscale administratie:*

- *artikel 183 van het Wetboek der Registratierechten en artikel 100 van het Wetboek op de Successierechten, die evenwel preciseren dat de vraag om inlichtingen het voorwerp uitmaakt van een speciale vergunning van de directeur-generaal der registratie, die moet preciseren wat het voorwerp uitmaakt van het onderzoek: de mededeling van de volledige boekhouding van de notaris is dus uitgesloten;*

- *de artikelen 315 en 316 W.I.B. 1992 leggen de verplichting op tot mededeling aan de administratie van alle inlichtingen, die nodig zijn voor de juiste heffing van de belasting, hetzij in hoofde van de belastingsplichtige zelf, hetzij in hoofde van derden. Onderhavig artikel van de deontologische code bevestigt de doctrinale interpretatie volgens welke de door de administratie gevraagde mededeling betrekking dient te hebben op nauwkeurig omschreven feiten.*

Artikel 15. Wanneer de notaris aan de cliënt een vraag richt tot provisionering voor een aan het proportioneel registratierecht onderworpen akte, detailleert hij deze aan de hand van minstens drie onderscheiden posten: de registratierechten, het ereloon en de diverse aktekosten.

Toelichting

Het vertrouwen dat de burger aan de notaris moet kunnen schenken, impliceert dat hij zich een nauwkeurig idee moet kunnen vormen over de vergoeding van deze laatste. Het is dus niet toegelaten van de cliënt een globaal bedrag te vorderen dat deze vergoeding vermengt met de andere elementen van de kostprijs van de akte.

Artikel 16. De notaris op wiens rekening gelden gestort werden, geeft aan zijn cliënt rekenschap van het gebruik van deze gelden, ongeacht of deze gestort werden bij wijze van provisie voor aktekosten of bestemd zijn voor derden. Op dezelfde wijze geeft hij hem rekenschap van de intresten voortgebracht door de rubriekrekeningen die overeenkomstig artikel 34 van de organieke wet van het notariaat werden geopend.

Toelichting

De verplichting om rekenschap te geven van de sommen die gestort worden door/voor de cliënt uit welken hoofde ook dringt zich op evidente wijze op in het kader van de vertrouwensrelatie tussen de notaris en het publiek.

Hoofdstuk IV. – Plichten van de notaris tegenover zijn confraters

Artikel 17. De notarissen zijn elkaar bijstand verschuldigd in de uitoefening van hun ambt.

Wanneer zij optreden in een zelfde dossier, beloven zij elkaar wederzijds een loyale en doeltreffende samenwerking. Zij hebben de plicht hun confrater tijdig te verwittigen indien zij in zijnen hoofde een fout of een tekortkoming vaststellen, en vermijden in de mate van het mogelijke de cliënt daarin te betrekken. Het belang van deze laatste heeft echter steeds voorrang op het belang van de confrater.

Toelichting

Op algemene wijze zijn notarissen ertoe gehouden elkaar onderling te helpen (spoed bij het afleveren van kopies van akten, mededeling van nuttige inlichtingen, verlenen van het ambt onder de voorwaarden bepaald door het Algemeen reglementair kader met betrekking tot de regels van de notariële praktijk).

In de talrijke gevallen waarbij twee of meer notarissen optreden in eenzelfde dossier, gaat het om een gemeenschappelijk werk tot het welslagen, waaraan elkeen zijn bijdrage moet leveren. Met de loyale en doeltreffende samenwerking vermeld in de tekst wordt niet enkel bedoeld deze van de notaris zelf, doch ook deze van zijn medewerkers.

Onverminderd het voorschrift van artikel 10bis van de Wet van 11 januari 1993 (Wet tot voorkoming van het gebruik van het financiële stelsel voor het witwassen van geld en de financiering van terrorisme), wanneer de notaris een fout vaststelt in het werk van zijn confrater, kan hij hem daar meestal tijdig op wijzen, d.w.z. op een ogenblik waarop de fout nog zonder schade kan rechtgezet worden. In dit geval zou het strijdig zijn met de deontologie indien de notaris gewag zou maken van deze fout ten aanzien van de cliënten; dit zou afbreuk doen aan het krediet van het beroep. Doch de fout kan ook ontdekt worden op een ogenblik waarop ze nog slechts kan hersteld worden door tussenkomst van de cliënt (verbeterende akte, schadevergoeding, enz.). In dergelijke hypothese moet de confraterniteit wijken voor het belang van de cliënt, en mag de notaris de vastgestelde fout niet verzwijgen.

Ook is het passend de fout op discrete wijze bekend te maken.

Artikel 18. Tijdens vergaderingen en in de briefwisseling drukt de notaris zich hoffelijk uit ten aanzien van zijn confraters.

In het algemeen onthoudt hij er zich van een confrater te kleineren. Indien hij meent dat deze laatste zijn plichten verzuimd heeft, licht hij hem daarover in per brief of in een vertrouwelijk gesprek.

De beoordeling van het feit of de cliënten dienen betrokken te worden bij een conflict met één van zijn confraters laat hij steeds over aan de zorg van zijn professionele overheden.

Toelichting

De hier voorgeschreven gedragingen worden rechtstreeks ingegeven door de zorg geen afbreuk te doen aan de waardigheid van het beroep.

Artikel 19. Elke partij kiest vrij haar notaris. Elke gedraging van een notaris die als bedoeling heeft die vrije keuze te beïnvloeden en cliënten aan te trekken of voor zich te winnen, is verboden.

Het is de notaris in het bijzonder verboden:

- 1° stappen te ondernemen t.a.v. een cliënt teneinde hem zijn ambt voor te stellen;
- 2° derden rechtstreeks of onrechtstreeks te vergoeden teneinde belast te worden met een dossier;
- 3° zich borg te stellen voor een cliënt;
- 4° akten te verlijden zonder geprovisioneerd te zijn, met uitzondering van volmachten en akten van bekendheid of akten die dringend dienen verleden te worden. In dit laatste geval dient de kamer van notarissen daarvan verwittigd te worden;
- 5° het regelmatig openen van zijn kantoor voor het cliënteel buiten de werkdagen en -uren, behoudens uitzondering toegelaten door de kamer van notarissen.

Toelichting

1° *Het prospecteren van cliënten, toegelaten voor de commerciële beroepen, is uiteraard verboden in het geval van een openbaar ambtenaar.*

2° *Onder onrechtstreekse vergoeding wordt met name verstaan de verbintenis aangegaan t.a.v. een derde (bij voorbeeld een advocaat, een deskundige, een kredietinstelling, een vastgoedmakelaar) om op hem een beroep te doen of hem aan te bevelen, indien deze derde van zijn kant de notaris laat aanstellen door zijn eigen cliënten. Al deze zaken dienen beoordeeld te worden door de kamer van notarissen, want het is overigens niet verboden voor een notaris om aan zijn cliënten een bepaalde advocaat, deskundige, enz... aan te bevelen, in zoverre deze aanbeveling uitsluitend gebaseerd is op de bekwaamheid van de aanbevolen persoon.*

3° *Een bijzonder geval van het borgstellingsverbod voor de notaris komt voor in artikel 6,5° van de organieke wet. Het verbod wordt hier veralgemeend. Het beoogt bijvoorbeeld de borgstelling voor de successierechten van een erfgenaam die in het buitenland verblijft, of alle gevallen waarbij de notaris zich borg zou willen stellen voor de fiscale of hypothecaire toestand*

teneinde het afsluiten van een verkoopakte te vergemakkelijken. De deontologische fundering van het verbod wordt hier gekoppeld aan de eisen van financieel evenwicht van het kantoor.

4° *Het verbod akten te verlijden zonder geprovisioneerd te zijn komt reeds voor in artikel 10 van het Reglement voor de organisatie van de notariële boekhouding, gevoegd bij het K.B. van 9 maart 2003. Het is evenwel nuttig erop te wijzen dat er ook een deontologisch aspect vastzit aan het verbod, dat wil dat een notaris niet op oneerlijke wijze cliënten voor zich wint door hen financiële faciliteiten te verlenen.*

5° *Het is de notaris niet verboden zijn cliënten van dienst te zijn door uitzonderlijk zijn kantoren te openen op ongewone uren ('s avonds laat, tijdens de weekends of op wettelijke feestdagen). Doch het regelmatig openen van het kantoor op abnormale dagen of uren wekt het vermoeden dat de notaris de bedoeling heeft hierdoor cliënten aan te trekken die anders een andere notaris zouden kiezen. Wanneer iemand een beroep doet op het ambt van een notaris kan dit niet gelijkgesteld worden met een verbruiks-handeling, voor welke het gewettigd is concurrentie te voeren op het vlak van de toegankelijkheid van de voorgestelde diensten. Men moet nochtans voorbehoud maken voor het geval van uitzonderlijke plaatselijke omstandigheden, waarvan de beoordeling tot de bevoegdheid behoort van de kamer van notarissen.*

6° *De verplichting tot naleving van de eenheid van standplaats draagt ook bij tot het verbod dat aan de notaris wordt opgelegd om cliënteel aan te trekken door het aanbieden van ongepaste faciliteiten. Doch zij werd reeds bepaald in artikel 6 hierboven.*

Artikel 20. Wanneer aan een notaris een dossier wordt toevertrouwd waarmee aanvankelijk één van zijn confraters was belast, is hij verplicht:

- deze confrater daar onmiddellijk over in te lichten;
- navraag te doen naar de kosten en erelonen die aan deze confrater nog zouden verschuldigd zijn;
- deze staat van kosten en erelonen mede te delen aan de cliënt indien zijn confrater hem dit vraagt, en de cliënt uit te nodigen deze onverwijld te vereffenen.

Bij gebrek aan antwoord van de cliënt onthoudt de nieuw benoemde notaris zich van elke nieuwe opdracht in het betrokken dossier.

Indien de cliënt de gegrondheid van de kosten- en ereloonstaat van de ontlaste notaris betwist, stelt de nieuw benoemde notaris aan de cliënt voor het betwiste bedrag op zijn kantoor te blokkeren in afwachting van de oplossing van het geschil.

Indien de cliënt weigert, deelt de notaris dit mee aan zijn confrater en kan hij de behandeling van het dossier voortzetten.

Toelichting

De confraterniteit legt aan de notaris die één van zijn confraters opvolgt een bepaald aantal instructies op met het oog op de betaling van hetgeen aan deze laatste verschuldigd is. Dit kan zelfs gaan tot de weigering het dossier te behandelen zolang de cliënt geen standpunt heeft

ingenomen. Doch wanneer de cliënt de betaling en de consignatie van het gevorderde bedrag weigert, dient de confraterniteit te wijken voor de verplichting in hoofde van de notaris, zijn ambt te verlenen wanneer hij daartoe gevorderd wordt.

Artikel 21. De notaris onthoudt zich ervan persoonlijke stappen te ondernemen, zelfs via een tussenpersoon, ten aanzien van de medewerker van één van zijn confraters, met de bedoeling deze bij hem in dienst te laten treden, behalve indien deze medewerker zich als werkzoekende heeft opgegeven.

Toelichting

De vrijheid van werk laat niet toe de aanwerving van de medewerker van een confrater te onderwerpen aan het akkoord van deze laatste, zelfs om redenen van confraterniteit.

Het initiatief dat de notaris zou nemen om de medewerker van één van zijn confraters persoonlijk te contacteren indien niet duidelijk bewezen is (bijvoorbeeld door de publicatie van een werkaanvraag) dat deze medewerker zijn huidige werkgever wenst te verlaten, is daarentegen wel bekritiseerbaar.

Wanneer een notaris aan een gespecialiseerd tussenpersoon opdracht geeft om een kandidaat te zoeken, dient de overeenkomst die hij met deze tussenpersoon sluit uitdrukkelijk elke individuele prospectie van de medewerkers van een notariskantoor uit te sluiten.

Hoofdstuk V. –Plichten van de notaris ten aanzien van de notariële instellingen

Artikel 22. De deelname aan de algemene vergaderingen is verplicht voor alle leden van het genootschap. De verhinderde leden dienen de redenen van deze verhindering op voorhand en schriftelijk uit te leggen aan de Kamervoorzitter.

Toelichting

Door zijn benoeming maakt de notaris van rechtswege deel uit van een door de wet gecreëerde instelling, het genootschap van notarissen. Het bijwonen van de algemene vergadering laat de werking van deze instelling toe (een aanwezigheidsquorum is bepaald door artikel 73 van de Organieke wet), en de deelneming aan de stemmingen door het grootste aantal leden, maakt de door de algemene vergadering genomen beslissingen geloofwaardig. De aanwezigheid op de vergadering is tevens een teken van respect voor het werk verricht door de leden van de kamer. Het is dus strijdig met de deontologie wanneer een notaris zich, zonder ernstige reden, onthoudt van deelname aan de algemene vergaderingen.

Artikel 23. De notaris verricht stipt de betaling van de bijdragen bepaald door het genootschap en door de Nationale Kamer.

Toelichting

1. *De betaling van de bijdragen is een wettelijke verplichting. De stipte betaling ervan is een deontologische verplichting.*

2. *De betaling van de bijdragen aan het genootschap omvat debetaling van de bijdragen aan de notariële instellingen ingeschreven in het door de algemene vergadering gestemde budget.*

Artikel 24. De notaris beantwoordt met hoffelijkheid en spoed de briefwisseling die hem wordt toegestuurd door de voorzitter en de andere leden van de kamer van het genootschap waarvan hij deel uitmaakt, evenals de vragen uitgaande van de commissie voor toezicht op de boekhouding.

Toelichting

De spoed bij het formuleren van de antwoorden die dienen toegestuurd te worden aan de kamerleden is niet enkel een teken van beleefdheid tegenover hen, doch tevens een noodzaak voor het goed functioneren van de kamer. De briefwisseling uitgaande van deze laatste heeft vaak aanleiding een vraag om inlichtingen of een klacht uitgaande van een cliënt. Het vertrouwen van het publiek in de notariële instelling impliceert dat er snel gevolg wordt aan gegeven.

Wat betreft de vragen gesteld door de commissie van toezicht op de boekhouding is het de doeltreffendheid van het toezicht op het financieel evenwicht van het kantoor die op het spel staat.

Artikel 25. Onverminderd zijn recht om zijn mening vrij uit te drukken, zelfs in het openbaar, drukt de notaris zich in het openbaar en in zijn betrekkingen met de media gematigd uit aangaande het notariaat en de notariële instellingen in het bijzonder. In dezelfde context onthoudt hij zich van elke persoonlijke aanval.

Toelichting

Een juist evenwicht zal dienen gevonden te worden tussen enerzijds de vrijheid van mening waarover de notaris, zoals iedere burger, beschikt en anderzijds de aantasting van het vertrouwen van de burger in de notariële instelling die zou kunnen voortvloeien uit de kritiek die in het openbaar en zonder terughoudendheid wordt uitgesproken door bepaalde van haar leden. De disciplinaire overheid zal zich dienen uit te spreken over de vraag of dit evenwicht gerespecteerd werd.

Artikel 26. De notaris is verplicht, met de passende discretie, zijn provinciale kamer in te lichten over elk professioneel gedrag van een confrater dat afbreuk doet aan de waardigheid van het beroep.

Toelichting

De morele terughoudendheid die een notaris kan ondervinden om één van zijn confraters aan te klagen, en zijn vrees voor de effecten die een dergelijke aanklacht kunnen teweegbrengen in zijn relaties met deze confrater dienen te wijken voor het hoger belang van het beroep. Dit vergt dat de gedragingen die afbreuk doen aan het vertrouwen van de burger in het notariaat niet ongestraft blijven omdat ze door de tuchtoverheid niet gekend zijn, of door deze laatste wel vermoed worden doch bij gebrek aan bewijs niet kunnen bestraft worden.

De informatieplicht vervat in dit artikel, geldt zelfs ten aanzien van een confrater van een ander genootschap. Maar de notaris licht telkens de Kamer in waarvan hij afhangt, die dit zal verzenden indien zij het gerechtvaardigd vindt.

Hoofdstuk VI. – Plichten van de notaris tegenover zijn medewerkers

Artikel 27. De notaris legt aan zijn medewerkers de verplichting op, voor wat hen betreft, tot naleving van deze Deontologische Code en van alle voorschriften die zich opdringen aan het notariaat.

Indien een medewerker daarop herhaaldelijk inbreuk maakt, is de notaris verplicht een einde te stellen aan zijn betrekking.

Voorts is de notaris ertoe gehouden, telkens wanneer hem advies gevraagd wordt hetzij door de evaluatiecommissie, hetzij door het adviescomité voorzien in de artikelen 37 en 38bis van de organieke wet van het notariaat, melding te maken van elke inbreuk op de deontologie vastgesteld bij een van zijn medewerkers of oud-medewerkers.

Toelichting

1. *De naleving van de deontologie door de notaris zou geen zin hebben indien zijn medewerkers niet daartoe zouden gedwongen worden voor wat hen betreft (eerlijkheid, hoffelijkheid, verwerping van speculatiezucht, respect voor het beroepsgeheim en de discretieplicht, enz...). Het publiek maakt immers op dit vlak geen onderscheid tussen de notaris en zijn medewerkers.*

2. *De kamer van notarissen beschikt over geen enkele bevoegdheid om de medewerker van een notaris te bestraffen. Doch zij kan wel de fout bestraffen van de notaris die een medewerker in dienst houdt wiens gedrag schade berokkent aan het krediet van de notariële instelling.*

3. *De erenotaris, die zijn medewerking verleent aan de notaris in functie, maakt deel uit van de in huidig artikel bedoelde medewerkers.*

Artikel 28. De notaris verschafft zijn medewerkers een voldoende en voortdurende opleiding. Hij laat in het bijzonder toe aan degenen die houder zijn van een notariaatsdiploma om, in redelijke

mate, de opleidingsvergaderingen die georganiseerd worden door het beroep of de instellingen van hoger onderwijs bij te wonen.

Toelichting

1. *De opleiding van de medewerkers van het kantoor is in het belang zowel van deze laatsten als van de notaris zelf. Ze vormt tevens een voorwaarde voor het krediet van het notariaat als instelling.*

2. *De houders van een notariaatsdiploma (het gaat om het diploma bedoeld in artikel 36, §2 van de Organieke Wet: licentie in het notariaat, en later, in functie van de nieuwe terminologie gehanteerd door de wetgeving inzake de hogere studies, titularis van een master in het notariaat) dienen toegelaten te worden om externe opleidingen te volgen, vermits zij in aanmerking komen om deel te nemen aan het vergelijkend examen met het oog op de benoeming tot kandidaat-notaris. Deze toelating impliceert niet dat de notaris zelf moet instaan voor de kosten van deze opleidingen.*

Artikel 29. De notaris kan aan zijn medewerkers niet verbieden een bijkomende beroepsactiviteit uit te oefenen buiten hun werkuren. Het arbeidscontract of het medewerkingscontract met een zelfstandig werknemer moet evenwel de uitoefening uitsluiten van beroepsactiviteiten zoals vastgoedagent, krediet- of verzekeringsmakelaar of vastgoedpromotor, alsook het regelmatig opstellen van aangiften van nalatenschappen.

Toelichting

Er zijn twee redenen om in de arbeidscontracten te verbieden dat de medewerkers bepaalde beroepen in bijberoep mogen uitoefenen.

Enerzijds zal de medewerker die bepaalde diensten, ja zelfs bepaalde producten die verwant zijn met de notariële activiteit, verkoopt, vanzelfsprekend geneigd zijn deze voor te stellen aan de cliënten van het kantoor. Deze laatsten zouden zich daarbij kunnen gedwongen voelen om deze voorstellen te aanvaarden met de bedoeling zich een betere notariële dienst te verzekeren, hetgeen een ongezonde druk betekent.

Anderzijds bestaat er een verwarringsrisico tussen de prestaties geleverd als kantoormedewerker, met de bijzondere eisen die dit met zich meebrengt, met name op het vlak van de discretieplicht, en het bijberoep van de medewerker, waarop de notaris geen enkel toezicht kan uitoefenen.

Artikel 30. De notaris kan zijn medewerkers niet toelaten cliënten te ontvangen in hun woonplaats of op elke andere plaats buiten het kantoor.

Toelichting

Het komt erop neer te vermijden dat de regel van eenheid van standplaats, vermeld in artikel 6, zou omzeild worden via de medewerkers van het kantoor.

Hoofdstuk VII. – Regeling van de conflicten

Artikel 31. Bij geschillen van professionele aard tussen twee notarissen onthoudt elk van hen zich ervan in rechte op te treden tegen zijn confrater zonder zich voorafgaandelijk tot zijn provinciale kamer te hebben gewend, en vooraleer deze laatste haar advies heeft verleend.

Indien het gaat om notarissen die tot verschillende genootschappen behoren, richt elkeen zich tot de kamer van zijn genootschap, onverminderd de bevoegdheid van de Nationale Kamer op grond van artikel 91, eerste lid, 4°, van de organieke wet van het notariaat.

Toelichting

De notarissen hebben het recht, zoals elke burger, hun belangen in rechte te verdedigen indien zij dit nodig achten. Doch de wet heeft de bevoegdheid gegeven aan de kamers van notarissen om alle beroepsgeschillen tussen de leden van het genootschap (art. 76, 3° van de Organieke Wet) te verzoenen. De notarissen zijn er dus toe gehouden deze verzoeningsinstantie in werking te stellen vooraleer naar de rechtbank te stappen.

Indien de notarissen betrokken bij het geschil tot verschillende genootschappen behoren, geeft artikel 91, 4° van de organieke wet aan de Nationale Kamer van notarissen een verzoenings- en adviesbevoegdheid. Dit artikel sluit evenwel het optreden niet uit van de kamers van notarissen waarvan de partijen afhangen, en waarvan het optreden kan leiden tot een oplossing van het geschil zonder dat de Nationale Kamer moet gevat worden, waarvan het advies in elk geval nuttig is en die tenslotte best op de hoogte worden gebracht van het bestaan van het geschil.

Artikel 32. In geval van geschil van professionele aard met een derde die afhangt van een door de wet erkende beroepsorde, onthoudt de notaris zich ervan in rechte op te treden tegen deze derde zonder zich voorafgaandelijk gewend te hebben tot zijn kamer van notarissen, en vooraleer deze laatste haar advies heeft verleend nadat zij, indien zij dit opportuun acht, voorafgaandelijk contact heeft opgenomen met de vertegenwoordigers van de orde waartoe de derde behoort.

Toelichting

Het is in het belang van de notariële instelling om, indien mogelijk, de geschillen tussen notarissen en andere beroepsmensen die onderworpen zijn aan een door een orde gecontroleerde deontologie, via verzoening te regelen. De notarissen dienen dus een verzoeningsprocedure mogelijk te maken.

Artikel 33. In geval van geschil met een cliënt inzake erelonen, wedden of aktekosten vraagt de notaris, alvorens zich tot de rechtbanken te richten, minstens een maand op voorhand het advies van zijn kamer.

Toelichting

Artikel 76, 6° van de Organieke Wet geeft aan de kamer van notarissen de bevoegdheid om advies te geven inzake ereloon. Hetzelfde geldt voor artikel 2 van de wet van 31 augustus 1891

houdende tarifiering en invordering van het ereloon van de notarissen. Het vertrouwen van het publiek in de notariële instelling vergt dat een gekwalificeerde en verzoenende instantie in de mogelijkheid gesteld wordt voorafgaandelijk advies te geven aan de notaris, om deze in voorkomend geval af te raden een kennelijk ongegronde vordering in te stellen voor de rechtbanken.

Het is de kamer daarentegen niet toegelaten de notaris te verbieden in rechte emolumenten te vorderen waarop hij meent recht te hebben, daar het gaat om zijn burgerrechten, waarvan hij niet kan beroofd worden.

Artikel 34. De notaris is ertoe gehouden loyaal deel te nemen aan alle verzoeningsprocedures die door de kamer ondernomen worden.

De notaris is er eveneens toe gehouden loyaal deel te nemen aan de buitengerechtelijke regeling van consumentengeschillen door de Ombudsdienst voor het notariaat. Hij kan zich niet onttrekken aan de procedure.

In dat kader beantwoordt de notaris binnen 10 kalenderdagen na ontvangst elke elektronische of gewone post die hem wordt toegestuurd door de ombudsman en deelt hem alle nuttige stukken mee.

Toelichting

De organieke wet verleent aan de kamer een verzoeningsbevoegdheid betreffende de conflicten tussen notarissen onderling (art. 76, 3°) en de conflicten tussen derden – al dan niet cliënten – en de notaris (art. 76, 4°). De notaris dient zijn kamer toe te laten deze bevoegdheid uit te oefenen in het belang van de goede reputatie van het beroep.

De Ombudsdienst voor het notariaat is als gekwalificeerde entiteit (zie wet van 4 april 2014 houdende de invoering van een Boek XVI, “Buitengerechtelijke regeling van consumentengeschillen” in het Wetboek van economisch recht, K.B. van 16 februari 2015 tot verduidelijking van de voorwaarden waaraan de gekwalificeerde entiteit bedoeld in boek XVI van het Wetboek van economisch recht moet voldoen, en het procedurereglement) bevoegd voor de buitengerechtelijke regeling van consumentengeschillen, met name de behandeling van alle klachten van derden tegen een notaris in verband met de uitoefening van zijn beroep.

De notaris moet loyaal zijn medewerking verlenen aan deze klachtenbehandeling om de ombudsman toe te laten zijn bevoegdheid uit te oefenen in het belang van de goede reputatie van het beroep.

De notaris is er toe gehouden de termijn opgelegd in artikel 8 van voormeld procedurereglement te respecteren teneinde de wettelijk opgelegde termijnen voor de ombudsman niet in het gedrang te brengen.

De ombudsman kan evenwel rekening houden met een langere afwezigheid van de notaris bijvoorbeeld omwille van ziekte, vakantie, ... die het hem onmogelijk maakt om binnen de 10 kalenderdagen te antwoorden.

Goedgekeurd door AV van 23 april 2015, maar nog niet bekrachtigd bij KB

Hoofdstuk VIII. – Informatie en publiciteit

Artikel 35. In alle communicatiemiddelen die de notaris hanteert, moet hij de behoefte aan informatie waarop het publiek recht heeft, verzoenen met het verbod op het gebruik van commerciële procédés met het oog op het werven van cliënteel.

Hiertoe dient hij strikt de deontologische regels toe te passen die door de Nationale Kamer op dit vlak zijn uitgevaardigd.

Toelichting

Zie de toelichting bij artikel 1.

Hoofdstuk IX. – Specifieke regels bij vastgoedbemiddeling

Artikel 36. De notaris die aan vastgoedbemiddeling doet, respecteert strikt de regels m.b.t. de notariële praktijk ter zake, uitgaande zowel van het genootschap van notarissen waarvan hij afhangt als van de Nationale Kamer, evenals de deontologische regels ter zake uitgaande van de Nationale Kamer.

Toelichting

Zie de toelichting bij artikel 1.

Hoofdstuk X. – Specifieke regels bij bemiddeling

Artikel 37. De notaris die aan bemiddeling doet, respecteert strikt de deontologische regels ter zake uitgaande van de Nationale Kamer.

Toelichting

Zie de toelichting bij artikel 1.

Hoofdstuk XI. – Specifieke regels bij gerechtelijke opdrachten

Artikel 38. De notaris die door de rechtbank met een gerechtelijke opdracht is belast, respecteert niet enkel de verplichting tot onpartijdigheid opgelegd door artikel 9, derde lid, van de organieke

wet van het notariaat, doch tevens de vereiste van objectieve onpartijdigheid voorzien door artikel 6 van het Europees Verdrag tot bescherming van de rechten van de mens en de fundamentele vrijheden.

Toelichting

Het is niet nodig aan de notaris, belast met een gerechtelijke opdracht, de verplichting op te leggen deze op onpartijdige wijze uit te oefenen, vermits de verplichting tot onpartijdigheid hem op algemene wijze opgelegd wordt in de uitoefening van zijn functies.

Evenwel moet men rekening houden met de vereiste van de zogenaamde "objectieve" onpartijdigheid in de zin die aan dit woord gegeven wordt voor de toepassing van artikel 6 van het Europees Verdrag van de rechten van de mens. Zelfs wanneer de notaris geen deel uitmaakt van de rechtbank waarop expressis verbis de vereiste van onpartijdigheid, voorzien door artikel 6, van toepassing is, wordt aangenomen dat de notaris, als uitvoerder van de rechtsbedeling, deze dient te respecteren. Hij zal zich dus onthouden van alle handelingen of gedragingen die van aard zijn bij één der partijen twijfel op te wekken betreffende de onpartijdigheid waarmee hij zijn opdracht vervult.

Artikel 39. In de uitoefening van zijn gerechtelijke opdrachten waakt de notaris erover dat het principe van de tegenspraak gewaarborgd wordt. Hij onthoudt er zich dus van, behoudens voorafgaande en uitdrukkelijke toestemming van de andere partij, één van de partijen onder vier ogen te ontvangen. Tevens deelt hij onmiddellijk aan de andere partij alle inlichtingen en stukken mede die hem zouden medegedeeld zijn door één van hen.

Toelichting

De uitoefening van een gerechtelijk mandaat sluit uit dat de notaris, zelfs wanneer hij vóór zijn aanstelling in relatie was met één van de partijen, deze apart zou ontvangen. Teneinde de mogelijkheid te bewaren een minnelijk akkoord na te streven, hetgeen steeds deel uitmaakt van de opdracht van de notaris, wordt evenwel uitzondering gemaakt van het geval waarop een gesprek onder vier ogen zou gebeuren – mits dit nuttig kan zijn in het streven naar een akkoord – met het uitdrukkelijk en voorafgaand akkoord van de andere partij.

Artikel 40. De notaris die niet in rechte aangesteld is, weerhoudt zich ervan tussen te komen in de procedure als bijzonder raadsman, behalve op uitdrukkelijk verzoek van één der partijen. In dit geval respecteert hij de prerogatieven van de door de rechtbank aangestelde notaris, en blijft hij gehouden tot zijn algemene onpartijdigheidsplicht, die hem verbiedt zich te gedragen als de eenzijdige verdediger van de belangen van één der partijen. Hij onthoudt zich van deelname aan vergaderingen.

Toelichting

Wanneer één of meerdere notarissen aangesteld worden door de rechtbank is het niet wenselijk dat een andere notaris, zelfs wanneer hij de "vaste" notaris is van één der partijen, tussenkomt in het dossier. Het is evenwel niet mogelijk de cliënt te verbieden te rade te gaan bij

wie hij wil, en deze tussenkomst blijft dus mogelijk. Rekening houdend met de omstandigheden zal de notaris die optreedt als raadgever zeer vaak voorkomen als iemand die partij kiest, hetgeen hem verboden blijft, zelfs wanneer hij niet instrumenteert. Daarom mag het hem in principe niet toegelaten worden deel te nemen aan vergaderingen (behalve, uiteraard, met het akkoord van de door de rechtbank aangestelde notarissen en alle partijen).

Hoofdstuk XII. – Bijzondere regels die van toepassing zijn op de erenotarissen

Artikel 41. De erenotaris kwijt zich loyaal t.a.v. zijn opvolger van de verplichtingen die hem opgelegd worden door artikel 55, § 1, van de organieke wet op het notariaat. De vergoeding die hij ontvangt krachtens artikel 55 impliceert, indien hij een professionele activiteit voortzet in het notariaat, dat hij zich onthoudt van elke daad van mededinging ten aanzien van zijn opvolger. Meer bepaald onthoudt een notaris in functie zich ervan een overeenkomst te sluiten met een erenotaris die niet zijn voorganger is indien zijn kantoor zich in de onmiddellijke omgeving bevindt van het kantoor waarvan de erenotaris de titularis was, en in het bijzonder indien zijn kantoor gevestigd is in hetzelfde vredegerichtskanton, in dezelfde gemeente of in een aangrenzende gemeente.

Toelichting

Artikel 55, § 1 van de organieke wet voorziet in de overdracht aan de in opvolging benoemde notaris, van alle roerende, onlichamelijke bestanddelen verbonden aan de organisatie van het kantoor, t.t.z. hetgeen men gewoonlijk aanduidt als goodwill of cliënteel (onverminderd het feit dat de cliënt uiteraard altijd vrij is te veranderen van notaris). Deze overdracht impliceert positieve verbintenissen (volledige informatie aan de opvolger, voorstelling van de opvolger aan het cliënteel, al naargelang de omstandigheden) alsook negatieve (verbod om het cliënteel af te wenden ten voordele van een andere notaris in functie, vooral wanneer de erenotaris diensten verstrekt aan deze laatste).

De criteria inzake het gevestigd zijn in hetzelfde vredegerichtskanton, dezelfde gemeente of een aangrenzende gemeente, zijn niet limitatief. De kamer van notarissen, die men vooraf dient te raadplegen, zal nagaan of de beide kantoren zodanig dicht bij elkaar liggen gelegen dat er nadeel kan ontstaan voor de nieuw benoemde notaris.

Aangezien tenslotte de verhoudingen tussen de notaris in functie en zijn voorganger niet altijd systematisch geregeld worden in een formele samenwerkingsovereenkomst, maar dat ze ook kunnen voorkomen als een regelmatige medewerking, dient het woord “overeenkomst”, zoals het in dit artikel vermeld is, begrepen te worden in de zin van schriftelijke of mondelinge overeenkomst.

Artikel 42. De erenotaris die zijn diensten verleent aan een notaris in functie onthoudt zich ervan voordeel te halen uit zijn titel of zijn relaties om cliënteel te prospecteren. Bij zijn prestaties in dienst van de notaris in functie, gebruikt hij geen persoonlijk briefpapier waarop zijn naam en zijn hoedanigheid van erenotaris worden vermeld.

Toelichting

Het past niet dat een erenotaris misbruik zou maken van zijn titel om het cliënteel te werven in het voordeel van de notaris waaraan hij zijn diensten verstrekt. Indien daarentegen een erenotaris een professionele activiteit buiten het notariaat uitoefent, en voor zover deze activiteit vanzelfsprekend verenigbaar is met de waardigheid van het notarisberoep, kan men niet verbieden dat hij gewag zou maken van zijn titel van erenotaris.

Hoofdstuk XIII. – Bijzondere regels die van toepassing zijn op de kandidaat-notarissen

Artikel 43. Een kandidaat-notaris die prestaties verricht voor een notaris in functie, verwittigt deze laatste tijdig indien hij een einde wil stellen aan zijn medewerking in het kantoor en dit:

- indien hij zich kandidaat stelt voor een vacant kantoor, uiterlijk op het ogenblik dat hij daarvoor zijn kandidatuur indient overeenkomstig artikel 43, § 1, van de organieke wet van het notariaat;
- indien hij overweegt zich te associëren met een andere notaris in functie, uiterlijk op het ogenblik van het sluiten van de associatie-overeenkomst bedoeld in artikel 50, § 4, van de organieke wet, onverminderd de naleving van de door de sociale wetgeving voorgeschreven opzegtermijn.

Toelichting

Om evidente redenen van een goede organisatie van het kantoor, dient de notaris bij wie een kandidaat-notaris werkzaam is, zo vlug mogelijk op de hoogte gebracht te worden van het feit dat de medewerker een einde zou kunnen stellen aan zijn activiteiten in het kantoor, omwille van zijn benoeming tot notaris titularis of zijn aanstelling tot geassocieerd notaris in de schoot van een associatie van notarissen.