



Chambre nationale des notaires

Nationale Kamer van notarissen

## **Algemeen reglementair kader met betrekking tot de regels van de notariële praktijk**

*Aangenomen door de algemene vergadering van 24 oktober 2000*

*Gewijzigd door de algemene vergaderingen van 25 januari 2005, van 26 april 2005 en van 24 januari 2019*

### **INLEIDING**

In het hiernavolgend reglementair kader wordt bedoeld met:

- notariswet: de wet van 25 ventôse jaar XI op het notarisambt, zoals gewijzigd en aangevuld door de wetten van 4 mei 1999, en laatst gewijzigd door de wet van 21 december 2018;
- Nationale Kamer: de Nationale Kamer van notarissen, bedoeld in artikel 90 van de notariswet;
- kamer van notarissen: de kamer van notarissen, bedoeld in artikel 78 van de notariswet.

### **HOOFDSTUK I – DOEL**

**Artikel 1.** Dit reglement vormt het algemeen reglementair kader, vastgesteld door de Nationale Kamer, overeenkomstig artikel 91, eerste lid, 1° van de notariswet. Het bepaalt de regels inzake de notariële praktijk en omkadert deze die de genootschappen van notarissen luidens artikel 69, 2° van dezelfde wet kunnen vaststellen.

Dit reglement heeft enkel betrekking op de onderlinge verhoudingen tussen de notarissen. Het heeft tot doel de behoorlijke uitoefening van het notarieel ambt en de notariële praktijk te bevorderen, voor de verwezenlijking van het doel van algemeen belang dat de notaris in de uitoefening van zijn ambt vervult, met name het waarborgen van de rechtmatigheid, de rechtszekerheid en de goede rechtsbedeling.

**Artikel 2.** Dit reglement omvat:

- in hoofdstuk II: de algemene principes toepasselijk op alle notarissen van het land en die in de bijzondere reglementen, opgesteld door elk genootschap, in acht genomen moeten worden;
- in hoofdstuk III: de regels die van toepassing zijn op de betrekkingen tussen notarissen van verschillende genootschappen enerzijds, en anderzijds tussen notarissen van hetzelfde genootschap bij gebrek aan een andersluidend bijzonder reglement aangenomen door dit genootschap.

## HOOFDSTUK II – ALGEMENE PRINCIPES

### Afdeling 1. Mede-optreden van meerdere notarissen

**Artikel 3.** Iedere partij heeft het recht om, voor iedere akte, vrij een notaris te kiezen. De notaris die verzocht wordt om een akte te verlijden aanvaardt bijgevolg het mede-optreden van de andere notaris of notarissen gekozen door de partijen bij deze akte.

In het specifieke geval dat een akte uit notulen bestaat, wordt deze opgesteld zonder mede-optreden van een andere notaris:

- a) door de notaris(sen) van de verkoper, in geval van een openbare verkoop van roerende of onroerende goederen;
- b) door de notaris(sen) aangewezen door de vennootschap, in geval van een algemene vergadering van de aandeelhouders of van de vennoten;
- c) door de notaris(sen) aangewezen door de persoon die een algemene vergadering oproept van mede-eigenaars van een onroerend goed dat onderworpen is aan het stelsel van de gedwongen mede-eigendom.

In deze drie laatste gevallen behouden de andere partijen het recht om bijstand te vragen van een andere notaris als raadgever.

**Artikel 4.** Het principe van de vrije keuze van notaris voor iedere partij bij de akte houdt in:

1° dat er geen rekening mag gehouden worden met bedingen of bijzondere overeenkomsten waardoor een van de partijen aan de andere partij of aan een derde de keuze van notaris zou overlaten;

2° dat deze keuze, met inbegrip van de wijziging van de initiële aanstelling, gedaan mag worden tot aan de ondertekening van de notariële akte;

3° dat er geen afbreuk gedaan mag worden aan de regel volgens dewelke de medewerking van meer dan één notaris aan de akte het ereloon ervan niet verhoogt.

**Artikel 5. § 1.** De aangestelde notaris is de enige die gerechtigd is om akten te verlijden die uit zijn gerechtelijke aanstelling voortvloeien. De tussenkomst van een andere notaris is uitgesloten in dit kader, zonder afbreuk aan het recht voor iedere partij om zich te laten bijstaan door een notaris van haar keuze als raadgever.

Wanneer de partijen afstand doen van de gerechtelijke procedure, wordt de regel van de vrije keuze opnieuw toegepast voor het geheel indien de afstand geheel is en voor het betreffende gedeelte indien de afstand slechts gedeeltelijk is.

**§ 2.** In de gevallen waarin de akte een rechterlijke machtiging vereist voor een partij bij de akte, zijn de gewone regels met betrekking tot de bewaring van de minuut en de vrije keuze van de notaris van toepassing.

## **Afdeling 2. Recht op ereloon**

**Artikel 6.** In geval van mede-optreden van meerdere notarissen bij dezelfde akte en behoudens afstand van ereloon, ontvangt elke notaris een deel van het ereloon bepaald voor deze akte.

Het recht op een deel van het ereloon vervalt wanneer het mede-optreden van de notaris bij de akte laattijdig is.

Wanneer een initiële overeenkomst tussen de partijen werd afgesloten, dan is het mede-optreden van een notaris laattijdig indien:

- de overeenkomst uitdrukkelijk vermeldt dat de partijen geïnformeerd werden over hun recht om elk een notaris te kiezen zonder dat dit een verhoging van het ereloon met zich meebrengt, en
- deze notaris niet werd aangesteld in deze overeenkomst, en
- de keuze van deze notaris niet werd meegedeeld aan de aangestelde notaris binnen de acht kalenderdagen na de ondertekening van de overeenkomst, of binnen een langere termijn bepaald in het reglement van het genootschap waarvan alle aangestelde notarissen afhangen.

Wanneer er geen initiële overeenkomst werd afgesloten tussen de partijen, is het mede-optreden van een notaris laattijdig indien hij tussenkomt na verloop van een redelijke termijn.

Het komt aan de kamers van notarissen toe om een advies te geven over het “redelijk” zijn van de termijn, in functie van de omstandigheden van de zaak.

**Artikel 7.** In geval van vervanging van een aanvankelijk aangestelde notaris, vergoedt de nieuw aangestelde notaris de notaris die hij vervangt ten belope van de werkelijk door hem uitgegeven bedragen, enkel verhoogd met de vacaties verbonden aan deze kosten. Deze verplichting geldt echter alleen wanneer de resultaten van de prestaties die de kosten verantwoorden schriftelijk meegedeeld werden binnen de zeven dagen na het verzoek van de nieuw aangestelde notaris en zonder voorbehoud gebruikt kunnen worden, en middels de gelijktijdige mededeling van een gedetailleerde afrekening van de gevraagde sommen.

**Artikel 8.** In geval van verkoop uit de hand van een onroerend goed dat voordien openbaar te koop gesteld werd, heeft de notaris van de koper recht op een deel van het ereloon zoals bepaald in dit reglement.

**Artikel 9.** Een notaris kan met een andere notaris die meewerkt aan eenzelfde akte maar niet deelneemt aan de verdeling van het ereloon zoals bepaald in dit reglement, overeenkomen om afstand te doen van het ereloon of het ereloon te verdelen.

## **Afdeling 3.**

*(Afdeling opgeheven bij beslissing van de algemene vergadering van 24 januari 2019)*

**Artikel 10.** *Opgeheven.*

## **Afdeling 4.**

*(Afdeling opgeheven bij beslissing van de algemene vergadering van 24 januari 2019)*

**Artikel 11.** *Opgeheven.*

**Artikel 12.** *Opgeheven.*

**Afdeling 5. Reglementaire verhoudingen tussen genootschappen**

**Artikel 13.** De provinciale reglementen bevatten geen enkele bepaling die de keuze van de partijen en de kost van de verrichting beïnvloeden, in het bijzonder indien deze tot gevolg heeft een notaris van het betreffende genootschap te bevoordelen.

**HOOFDSTUK III – REGELS VAN TOEPASSING OP DE BETREKKINGEN TUSSEN NOTARISSEN**

**Afdeling 1. Taakverdeling**

**Artikel 14.** In geval van samenwerking van meerdere notarissen aan éénzelfde akte, zijn de regels bepaald in de artikelen 15 tot 18 van toepassing, behoudens andersluidende schriftelijke overeenkomst afgesloten tussen de betrokken notarissen voor ieder dossier, die transparant naar de cliënten wordt opgesteld en uitgevoerd.

**Artikel 15.** § 1. Iedere notaris deelt tijdig aan de notaris belast met het opstellen van de akte de stukken en informatie betreffende de partijen die hem hebben aangesteld mee, onverminderd andere wettelijke verplichtingen.

In het bijzonder worden in het voorgaande lid bedoeld, zonder exhaustief te zijn:

- de eigendomstitel, dit is een kopie van de laatst overgeschreven akte en van zijn eventuele bijlagen met het overschrijvingsrelaas, behoudens in geval van materiële onmogelijkheid;
- in geval van eigendom door nalatenschap: de devolutie van nalatenschap (akte van bekendheid, akte of attest van erfopvolging, of de aangifte van nalatenschap), samen met het attest afkomstig van de bevoegde fiscale overheid bevattende het bedrag van de nog verschuldigde successierechten voor de neergelegde aangiften;
- de dertigjarige oorsprong van eigendom;
- de bijzondere voorwaarden vervat in andere akten, in het bijzonder deze waarnaar de laatst overgeschreven akte verwijst;
- een kopie van de plannen gehecht aan de eigendomstitel of aan andere akten waarnaar de laatst overgeschreven akte verwijst;
- een kopie van het trouwboekje en van het huwelijkscontract / samenlevingscontract, alsook de wijzigingen ervan;
- de verschijning van de vennootschap, de publicatie in het Belgisch Staatsblad van de identiteit van de vertegenwoordigers van de vennootschap, alsook de verantwoording van hun bevoegdheden;
- de verklaring van de effectief begunstigden;
- een kopie recto/verso van de identiteitskaart, zo nodig het rijksregisternummer en het onderworpen zijn aan de BTW, en in voorkomend geval, het BTW-nummer;

- in geval van mede-eigendom: de basisakte met de eventuele wijzigingen, en de naam en het adres van de syndicus;
- in geval van verkaveling of ruimtelijke ordening: de verkavelingsakte met de eventuele wijzigingen.

§ 1bis. Elke notaris communiceert tijdig aan de notaris die belast is met het opstellen van de akte een kopie van alle documenten en certificaten waarvan het origineel bij de akte moet worden voorgelegd. Als hij ze zelf niet in zijn bezit heeft, verzekert hij er zich uitdrukkelijk van bij de partijen die ze bezitten dat deze originelen beschikbaar zijn op de dag van de ondertekening van de akte.

§ 2. De notaris houder van de minuut doet al de nodige opzoekingen wat betreft:

- de staat en bekwaamheid van alle partijen en tussenkomende partijen, en hun wettelijke vertegenwoordiging;
- het administratief statuut van het goed.

De notaris houder van de minuut biedt het voorkooprecht aan de betreffende personen en instanties aan.

§ 3. De andere bij het dossier betrokken notarissen kunnen slechts teruggave vragen van de door hen gemaakte kosten ten belope van het werkelijk door hen uitgegeven bedrag, verhoogd met de daarmee gepaard gaande vacaties, voor zover het resultaat van deze opzoekingen nog zonder voorbehoud bruikbaar is; deze kosten worden meegedeeld bij het tijdig overmaken van de stukken, samen met een verantwoording, en dit om een transparante afrekening aan de partijen te garanderen.

**Artikel 16.** De notaris houder van de minuut doet de controles die de wet en de gebruiken voorschrijven, alsook alle andere controles, nuttig om de rechtszekerheid van de partijen te waarborgen.

Hij vraagt de afrekening aan de hypothecaire schuldeiser(s) en zal onmiddellijk instaan voor de (eventuele) terugbetaling ervan.

De akte van opheffing wordt door de notaris van de schuldenaar of op zijn initiatief verleden.

Deze zal dan ook de collega houder van de minuut in kennis stellen van de datum waarop de akte van opheffing getekend werd, en hem na ontvangst onmiddellijk het bewijs van doorhaling bezorgen.

De notaris doet de doorhaling van de hypothecaire inschrijving binnen de twee maanden na het verlijden van de akte die dit vereist.

**Artikel 17.** De notaris houder van de minuut is gehouden het ontwerp van akte aan iedere mede-optredende notaris mee te delen binnen een termijn die deze laatste toelaat er kennis van te nemen en het tijdig door te sturen naar de partij die hem heeft aangesteld overeenkomstig artikel 12, zesde lid, notariswet, en in ieder geval minstens acht werkdagen vóór het verlijden van de akte.

Samen met dit ontwerp van akte worden de stukken en de informatie die noodzakelijk zijn voor de behandeling van het dossier bezorgd, onder andere zonder exhaustief te zijn:

1) een kopie van de resultaten van de door hem gedane hypothecaire en fiscale en sociale opzoekingen, of bij ontstentenis van bewijsstukken, een schriftelijke bevestiging van het resultaat van de opzoekingen, en in voorkomend geval de afrekening van de syndicus;

2) een kopie van de afrekening van de schuldeisers waarin deze het bedrag aangeven van de som mits betaling waarvan zij zich verbinden opheffing te verlenen;

3) de resultaten van alle voorafgaande opzoekingen.

De notaris bevestigt aan iedere mede-optredende notaris dat hij alle wettelijke formaliteiten juist heeft vervuld en dat de opzoekingen en het resultaat ervan niet vervallen zijn.

**Artikel 18.** Alleen de notaris houder van de minuut is gehouden tot het vervullen van alle formaliteiten na het verlijden van de akte.

Wanneer de akte op het kantoor van de Administratie Rechtszekerheid wordt overgeschreven, voegt de notaris houder van de minuut bij de uitgifte van de akte een hypothecair getuigschrift, dat na de overschrijving gelicht werd. Dit hypothecair getuigschrift heeft minstens betrekking op de partijen bij de akte.

## **Afdeling 2. Bewaring van de minuut**

**Artikel 19.** In geval van mede-optreden van twee of meerdere notarissen, wordt de minuut gehouden door de notaris die werd aangesteld volgens de hiernavolgende tabel (*zie bijlage*), tenzij de wet of de rechter anders bepalen.

**Artikel 20.** Indien het houden van de minuut niet bepaald wordt op basis van artikel 19, wordt de minuut gehouden door de notaris aangesteld door de partij(en) die het grootste rechtendaandeel heeft/hebben wanneer de rechten van dezelfde aard zijn, of, wanneer de rechten van verschillende aard zijn, door de partijen die de rechten met de hoogste economische waarde op de dag van de ondertekening van de initiële overeenkomst hebben.

Voor de toepassing van het voorgaande lid, wordt de waarde van de rechten, in geval van splitsing van het eigendomsrecht in blote eigendom en vruchtgebruik, berekend volgens de regels in het Burgerlijk Wetboek.

Wanneer bij toepassing van de voorgaande leden partijen eenzelfde rechtendaandeel van dezelfde aard of rechten van eenzelfde economische waarde hebben, dan bewaart de jongst benoemde notaris van deze laatste notarissen de minuut.

**Artikel 21.** Behoudens in de gevallen waar de notaris door de wet of door de rechter aangesteld wordt, kan er van de voorgaande regels afgeweken worden door een individueel akkoord tussen de notarissen, mits de partijen verwittigd werden. Dergelijk akkoord dient een objectieve rechtvaardiging te hebben en van algemeen belang te zijn en kan in geen geval tegenstrijdig zijn met de belangen van de partijen.

Naast de keuze van de notaris die de minuut houdt moet het akkoord bedoeld in het vorige lid de verdeling van de erelonen en van de vergoeding van de niet mede-optredende notaris(sen) regelen.

**Artikel 22.** In afwijking van de voorgaande bepalingen, wordt, in geval twee of meer notarissen door de rechter aangesteld worden, de minuut gehouden door de notaris die als eerste in het vonnis of arrest aangesteld wordt, behoudens andersluidende bepaling in de beslissing.

**Artikel 23.** *Opgeheven.*

### **Afdeling 3. Verdeling van het ereloon**

#### **Onderafdeling 1. Verdeling van het ereloon tussen notarissen die verschillende partijen vertegenwoordigen**

**Artikel 24.** Behoudens andersluidende schriftelijke overeenkomst tussen de betrokken notarissen, gebeurt de verdeling van het ereloon volgens de volgende regels:

1. Het vast ereloon geeft geen aanleiding tot verdeling en komt integraal toe aan de notaris houder van de minuut.
2. Op het ereloon zal de notaris houder van de minuut 10 % afhouden vóór iedere verdeling. Het overige wordt verdeeld in verhouding tot de rechtenaandelen van elke partij.
3. Het deel van het ereloon dat toekomt aan de notaris houder van de minuut, welke ook de rechtenaandelen zijn die vertegenwoordigd worden door de mede-optredende notarissen, mag evenwel niet lager zijn dan de helft van het ereloon indien er twee notarissen zijn en dan één derde indien er meer dan twee notarissen zijn.

**Artikel 25.** *Opgeheven.*

#### **Onderafdeling 2. Gerechtelijke aanstelling**

**Artikel 26.** Alleen de notaris die krachtens een rechterlijke beslissing is aangesteld, heeft recht op het ereloon van de authentieke akten waarvoor hij aangesteld is.

In het geval meerdere notarissen aangesteld werden, wordt het ereloon verdeeld overeenkomstig artikel 24.

#### **Onderafdeling 3. Betaling van het ereloon**

**Artikel 27.** De betaling van het deel ereloon dat aan de mede-optredende notarissen toekomt, gebeurt, voor elke verrichting, binnen de 15 kalenderdagen na voorlegging van de factuur, behoudens protest. In geval van betaling na deze termijn wordt het verschuldigde bedrag van rechtswege verhoogd met een intrest berekend op grond van de wettelijke intrestvoet verhoogd met 4 %, ten laste van de notaris die het bedrag verschuldigd is, zonder ingebrekestelling.

<b>BIJLAGE</b>	
<b>Soort akte</b>	<b>Minuut gehouden door de notaris aangewezen door:</b>
Afgifte van legaat	De persoon die het legaat afgeeft
Boedelafstand	De overdrager
Borgstelling	De schuldeiser
Erfovereenkomst	De ouders (of de overlevende ouder)
Huur (alle huur- en pachtcontracten)	De verhuurder
Huwelijks- en samenlevingscontract	De jongste partner
Hypotheekstelling	De schuldenaar
Hypotheekstelling in uitvoering van een hypothecaire mandaat	De schuldeiser
Inpandgeving	De schuldeiser
Kwijting	De schuldeiser
Kwijting met indeplaatsstelling	De derde betaler
Lening en kredietopening	De lener of kredietnemer
Nieuwe titel	De schuldeiser
Nalatenschap (boedelbeschrijving, vereffening, verdeling of gelijkaardige akte)	In deze volgorde: <ul style="list-style-type: none"> <li>- de overlevende echtgenoot, in geval van gemeenschap van goederen of indien hij (zij) het vruchtgebruik van gans de nalatenschap erft</li> <li>- de reservataire erfgenamen</li> <li>- de erfgenamen met het grootst rechtanaandeel</li> </ul>
Omzetting van vruchtgebruik	De vruchtgebruiker
Opheffing	De schuldeiser
Overdracht van schuldvordering	De overdrager
Schenking onder levenden	De schenker
Ruiling zonder opleg	De jongst benoemde notaris
Ruiling met opleg; bij contante betaling	De partij die opleg betaalt
Ruiling met opleg; bij uitgestelde betaling	De partij die opleg moet ontvangen
Verkoop met contante betaling	De koper



Verkoop met uitgestelde betaling	De verkoper
Verkoop (eerste verkoop van een bebouwd of niet bebouwd onroerend goed, na het verlijden van een basisakte, verkavelingsakte of een gelijkaardige akte)	De verkoper
Verkoop van een goed na kennisgeving van het recht van voorkoop bij toepassing van de pachtwet of van een conventioneel recht van voorkoop	De verkoper
Werderinkoop	De wederinkoper

## **Toelichting bij het Algemeen reglementair kader met betrekking tot de regels van de notariële praktijk**

*Aangenomen door de algemene vergadering van 24 oktober 2000  
Gewijzigd door de algemene vergaderingen van 25 januari 2005, van 26 april 2005 en van 24 januari 2019*

### **Artikel 1.**

De wetgever heeft aan de Nationale Kamer een dubbele reglementaire bevoegdheid toegekend, die gedefinieerd wordt in artikel 91, eerste lid, 1°, van de notariswet:

a) de bevoegdheid om algemene regels inzake deontologie vast te stellen. Het gaat om de bevoegdheid die de wetgever aan de Nationale Kamer heeft toevertrouwd, met uitsluiting van de genootschappen, om een uniforme notariële deontologie voor het hele land te verzekeren;

b) de bevoegdheid om een algemeen reglementair kader vast te stellen voor de uitoefening van bepaalde bevoegdheden van de genootschappen van notarissen, en met name deze om regels vast te stellen inzake de notariële praktijk. Hetgeen betrekking heeft op de notariële praktijk is dus het voorwerp van een gedeelde bevoegdheid tussen de Nationale Kamer en de genootschappen: de Nationale Kamer stelt het algemeen kader vast; de genootschappen, de bijzondere reglementen.

De wetgever heeft zich niet formeel uitgesproken over de respectieve gebieden van de deontologie en de notariële praktijk. De voorbeelden die aangehaald worden in de parlementaire werken, ook al getuigen deze van een nogal beperkende visie over hetgeen onder de regels inzake de notariële praktijk valt, zijn niet echt veelzeggend. Het is duidelijk dat de regels inzake de bewaring van minuten of de verdeling van het ereloon (die helemaal niet tot de deontologie behoren, wanneer men deontologie wil onderscheiden van de regels inzake de notariële praktijk) belangrijker zijn dan deze die betrekking hebben op het gebruik van een verkoopzaal of op de vorm van publiciteit voor verkopeningen.

Dit reglement berust op het onderscheid tussen hetgeen de betrekkingen tussen de notarissen en het publiek betreft (dat is deontologie, namelijk alles wat betrekking heeft op de waardigheid van het beroep en op de vertrouwensband die moet bestaan tussen iedere notaris en de burgers, de maatschappij, zijn beroepsorganisatie) en hetgeen de betrekkingen tussen de notarissen onderling betreft (dit zijn de regels van de notariële praktijk, die strikt noodzakelijk zijn voor de toepassing van artikel 9 van de notariswet, en betrekking hebben op het optreden van meerdere notarissen in eenzelfde dossier, de bewaring van de minuut, de verdeling van het ereloon, en de taakverdeling tussen notarissen die samen eenzelfde akte verlijden).

Er bestaat zeker een bepaald verband tussen deze twee gebieden. Het publiek kan in die zin beïnvloed worden door bepaalde regels van de notariële praktijk en omgekeerd kunnen bepaalde regels van de deontologie enkel betrekking hebben op de confraternele verhouding tussen notarissen.

Desalniettemin kan de moeilijkheid om duidelijke grenzen te stellen de Nationale Kamer niet beletten om een richting te geven aan het onderscheid dat de wetgever heeft ingevoerd tussen de deontologische regels en de regels betreffende de notariële praktijk. In dat opzicht lijkt de aard van de verhoudingen al naargelang ze tot stand komen tussen de notarissen en het publiek of tussen de notarissen zelf het meest aangewezen criterium te zijn al is dit niet een absoluut criterium.

Dit reglement bepaalt de regels van de notariële praktijk zoals hierboven aangegeven en reglementeert uitsluitend waar dit strikt noodzakelijk is om uitvoering te geven aan de wil van de wetgever teneinde de vrije keuze van notaris door de burger te waarborgen, in het belang van een goede rechtsbedeling.

Deze reden van algemeen belang vereist dat het publiek op een notariële praktijk van integrale kwaliteit kan rekenen, ook wanneer meerdere notarissen samenwerken.

Dit reglement stelt de regels vast die strikt noodzakelijk zijn om dit doel te bereiken bij de samenwerking tussen meerdere notarissen; deze regels zijn in het bijzonder erop gericht te zorgen voor de efficiënte en transparante behandeling van het dossier.

## **Artikel 2.**

Aangezien artikel 91, eerste lid, 1°, van de notariswet verwijst naar een reglementair kader, en de genootschappen de bevoegdheid krijgen de regels van de notariële praktijk overeenkomstig dit kader op te stellen, is het belangrijk dat dit reglement zich zou beperken tot maatregelen die strikt noodzakelijk zijn om de doelstellingen van algemeen belang te bereiken, en waar niet van afgeweken mag worden in de door de genootschappen opgestelde reglementen.

Deze doelstellingen zijn zo fundamenteel dat sommige regels op nationaal niveau bepaald moeten worden, zonder mogelijkheid voor de genootschappen om er van af te wijken.

Bovendien lijkt het noodzakelijk de betrekkingen tussen de notarissen van verschillende genootschappen, waarvan de bijzondere reglementen uiteenlopend kunnen zijn, te regelen. Het doel is om hier de voorzienbaarheid en de transparantie te verzekeren in het belang van de partijen en van het publiek, in dit bijzonder geval van samenwerking tussen notarissen.

Daarom werd een onderverdeling ingevoerd tussen een hoofdstuk over de algemene principes en een hoofdstuk over de betrekkingen tussen notarissen die tot verschillende genootschappen behoren.

Ten slotte, omwille van dezelfde redenen van transparantie en voorzienbaarheid, is dit reglement van toepassing op de betrekkingen tussen notarissen van verschillende genootschappen, zelfs indien de betrokken genootschappen in hun bijzondere reglementen onderling identieke regels hebben aangenomen die afwijken van dit reglement, gezien deze kunnen leiden tot een verschillende interpretatie en toepassing.

## **Artikel 3.**

De vraag betreffende de samenwerking van meerdere notarissen in eenzelfde dossier wordt beheerst door het bestaan van een fundamenteel principe, vastgelegd in artikel 9, § 1, eerste lid, van de notariswet: iedere partij heeft de vrije keuze van notaris.

Daarom herinnert dit artikel aan de plicht om steeds het mede-optreden van een andere notaris te aanvaarden, en aan het feit dat deze laatste gekozen moet zijn:

- op vrije basis: namelijk zonder enige druk, en met kennis van zaken,
- door een partij bij de akte: met uitsluiting van elke derde en in het bijzonder van een tussenpersoon (een vastgoedmakelaar, een kredietinstelling, een advocaat, een makelaar, een zaakwaarnemer, enz.).

Bovendien biedt dit artikel een oplossing voor een bijzonder soort akte, waarin geen authentieke kracht verleend wordt aan een overeenkomst tussen partijen die ieder een notaris hebben kunnen aanstellen, maar die erin bestaat notulen voor te bereiden en nadien op te maken van een verrichting waarbij enkele belanghebbenden slechts op het moment van de akte zullen tussenkomen.

Er werd beslist dat, overeenkomstig een constant gebruik en omwille van het feit dat enkel de notaris die de notulen voorbereid heeft het dossier kent, eraan gewerkt heeft en er de verantwoordelijkheid van kan opnemen (trouwens, hij instrumenteert noodzakelijkerwijze alleen gedurende het eerste deel van de akte), de notulen verleden worden door de notaris die ermee van in het begin gelast is, zonder het mede-optreden van een confrater in de hoedanigheid van instrumenterende notaris.

De betrokken partijen kunnen zich toch laten bijstaan of begeleiden bij de openbare verkoop, of bij een algemene vergadering van een vennootschap of van mede-eigenaars, door een notaris van hun keuze, die als raadgever optreedt.

#### **Artikel 4.**

Punt 2° benadrukt dat de vrije keuze zo belangrijk is dat deze tot op het laatste ogenblik moet kunnen uitgeoefend worden. Bijgevolg kan het mede-optreden van een confrater (ongeacht of deze gevraagd wordt naast de aanvankelijk aangewezen notaris, of ter vervanging van deze) nooit geweigerd worden met als voorwendsel dat zijn aanstelling laattijdig zou zijn.

#### **Artikel 5.**

Artikel 9, § 1, eerste lid, van de notariswet voorziet dat iedere partij vrij een notaris kan kiezen “behoudens de gevallen waarin is voorzien in de aanstelling van de notaris door de rechtbank”. Deze belangrijke uitzondering op het principe van de vrije keuze moet geïnterpreteerd worden op basis van de ratio legis. De wetgever heeft gewild dat, wanneer de notaris een opdracht van medewerker van het gerecht wordt toevertrouwd, hij deze opdracht tot een goed einde brengt en verantwoording aflegt aan de rechtbank of aan de rechter zonder mede-optreden van een andere notaris, die de rechtbank of de rechter niet zou hebben aangesteld. Dat is het geval voor een notaris die aangesteld wordt in het kader van een gerechtelijke verdeling, een onroerend uitvoerend beslag of een rangregeling, dit wil zeggen procedures waarbij de notaris optreedt en waarvan de gevolgen opgelegd kunnen worden aan de partijen tegen hun wil. Dat is ook het geval voor de inventaris die bevolen of toegestaan wordt door de vrederechter, waarbij de wettekst expliciet de kwestie van de instrumenterende notaris regelt. Deze gevallen van aanstelling worden voorzien in § 1.

Daarentegen kan de notaris aangesteld worden door de rechtbank in zuiver minnelijke procedures doch met gerechtelijke tussenkomst (zoals de verkoop uit de hand van een onroerend goed dat toebehoort aan een onbekwaamverklaarde of afhangt van een failliete boedel), waarbij de aanstelling van de notaris zeker gericht is op de bescherming van de verkoper, maar zonder dat het daarom verantwoord is de koper de vrije keuze van een andere notaris te ontnemen en af te wijken van de gewone regels. Deze zal dus kunnen mede-optreden, trouwens overeenkomstig een constant gebruik, dat nooit het voorwerp is geweest van kritiek vanwege de rechters en de rechtbanken. In al deze gevallen van machtiging, zoals bedoeld in § 2, zijn de gebruikelijke regels van toepassing.

De uitzondering van de aanstelling door de rechtbank moet dus voorbehouden worden voor het geval waarin de notaris aangesteld wordt in geschillenprocedures.

Zelfs in dat geval lijkt het gepast de partijen het recht om zich te laten bijstaan door een notaris van hun keuze als raadgever, niet te ontnemen. Maar aangezien deze niet door de rechtbank of door de rechter aangesteld is en de rol van de advocaat niet moet vervullen, zal hij deze opdracht van raadgever met de nodige terughoudendheid moeten vervullen. De Deontologische Code omschrijft er het kader van.

Ten slotte weet men dat het mogelijk is in geschillenprocedures om gedeeltelijk van de gerechtelijke weg af te stappen. Zo kan een onroerend goed in onverdeeldheid bijvoorbeeld uit de hand te koop gesteld worden door de mede-eigenaars, niettegenstaande de procedure van gerechtelijke verdeling waarin zij betrokken zijn: de verkoopakte zou toevertrouwd kunnen worden aan een andere notaris dan de notaris die aangesteld is door de rechtbank (onder voorbehoud van het legitiem recht van deze laatste om vergoed te worden voor eventueel reeds geleverde prestaties met het oog op de verkoop in het kader van de procedure).

### **Artikel 7.**

Dit artikel beoogt een andere hypothese dan deze van artikel 6. Het gaat niet meer om een partij die het mede-optreden van een bijkomende notaris vraagt, naast de aanvankelijk aangestelde notaris, maar om een partij die een notaris aanstelt ter vervanging van die eerste notaris.

Het principe van de vrije keuze van notaris houdt in dat de akte verleden wordt door de laatst aangestelde notaris. In functie van de evolutie van het dossier op het moment waarop de vervanging gebeurt (en dus in functie van het reeds gepresteerd werk, voor zover het nuttig geweest is), zal de laatst aangestelde notaris een deel van zijn ereloon afstaan aan de vervangen notaris. Hier ook, moet de kamer van notarissen in voorkomend geval om advies gevraagd worden en moet de rechtbank beslissen. Maar het is niet zeker dat het afgestane ereloon overeenkomt met het geleverde werk (de laatst aangestelde notaris zal het door zijn voorganger verrichte werk moeten nakijken : de opeenvolgende prestaties worden niet naast mekaar geplaatst, ze overlappen mekaar altijd in een bepaalde mate, hetgeen een supplementaire kost met zich brengt). De vervangen notaris behoudt een recht van verhaal tegen de partij indien hij oordeelt dat hij onvoldoende vergoed is door het deel van het ereloon dat hem afgestaan wordt.

Men zou zich vragen kunnen stellen over de juiste afbakening van de respectieve toepassingsgebieden van de artikelen 6 (aanwijzing van een bijkomende notaris) en 7 (vervanging van de aanvankelijk aangewezen notaris). De praktijk toont aan dat deze twee hypothesen vrij gemakkelijk te onderscheiden zijn. In het geval van artikel 6 heeft een van de partijen het initiatief genomen om de aanwijzing van een notaris voor te stellen, en de andere partij voegt zich naar deze keuze. Later wil die andere partij een andere notaris aanwijzen. In het geval van artikel 7, heeft de partij rechtstreeks een notaris van in het begin aangewezen (in voorkomend geval met mede-optreden van de notaris die aangewezen wordt door de andere partij) en wil deze keuze wijzigen.

### **Artikel 8.**

De notaris die het voorbereidend werk van de openbare verkoop gedaan heeft, heeft recht op een specifieke vergoeding voor zijn prestaties, ongeacht of hij aangewezen is of niet om de akte van verkoop uit de hand te verlijden. Deze vergoeding is ten laste van de verkoper, en kan hem niet verzekerd worden ten nadele van de door de koper gekozen notaris.

### **Artikel 9.**

Deze bepaling is van toepassing op die situaties waarin traditioneel afstand wordt gedaan van het ereloon.

Artikel 14, eerste lid, van het K.B. van 16 december 1950 houdende het tarief van de honoraria der notarissen, laat de afstand of verdeling van honoraria onder notarissen toe.

Elke overeenkomst van afstand of verdeling van ereloon wordt voorafgaandelijk aan het verlijden van de akte afgesloten en verduidelijkt de taken en prestaties van elk van de betrokken notarissen. Het deel van het afgestane ereloon staat in verhouding tot het geleverde werk en de stand van het dossier, op die manier dat de transparantie van de kosten voor de partijen bij de akte gegarandeerd is.

### **Artikel 13.**

Deze bepaling vrijwaart het algemeen belang, de rechtmatigheid en de rechtszekerheid. De vrije keuze van notaris door de burger moet steeds gewaarborgd blijven

### **Artikel 15.**

Een goede uitwisseling van informatie tussen notarissen bevordert de dienstverlening en transparantie naar de partijen toe en is dus in het belang van de partijen.

### **Artikel 16.**

Het eerste lid bevestigt de huidige praktijk, die niet alleen het opstellen van de ontwerpakte ten laste van de minuuthouder legt (het definitief opstellen is natuurlijk het werk van de twee notarissen), maar ook alle formaliteiten en opzoekingen die het gebruik en de wet aan de notarissen opleggen (terwijl er in artikel 15 sprake is van inlichtingen en formaliteiten die aan de partijen opgelegd worden).

Het tweede lid regelt het belangrijk probleem van de terugbetaling van de hypothecaire schuldeiser, met het oog op de waarborg van hypothecaire vrijheid van het goed. Aangezien de notaris-minuuthouder het voorafgaand hypothecair getuigschrift licht, moet hij zich wenden tot de ingeschreven schuldeiser waarvan het bestaan uit het getuigschrift blijkt, om de terugbetalingsafrekening te vragen.

### **Artikel 17.**

Gezien de actuele communicatiemiddelen is er geen reden om een volledig dossier met inbegrip van alle noodzakelijke elementen niet door te sturen naar de mede-optredende confrater.

Wat de terugbetalingsafrekening betreft, is het aangewezen deze dadelijk na ontvangst aan de notaris van de verkoper te bezorgen, samen met een verantwoording, om hem toe te laten deze afrekening aan de partij mee te delen vóór het verlijden van de akte met het oog op de transparantie voorzien in artikel 15 van de Deontologische Code.

### **Artikel 18.**

De bedoelde formaliteiten zijn de registratie van de akte, de eventuele overschrijving ervan op het hypotheekkantoor, de eventuele publicatie in het Belgisch Staatsblad, de eventuele mededeling van een kopie van de akte aan de begunstigen van het recht van voorkoop, enz. Deze formaliteiten zijn uiteraard ten laste van de notaris die minuuthouder blijft en die de kopieën of de afschriften ervan opmaakt.

De koper van een onroerend goed heeft niet alleen recht op zijn eigendomstitel (de uitgifte van de akte, met vermelding van de overschrijving), maar ook op het bewijs dat het goed niet bezwaard is met een hypotheek. Deze regel moet in herinnering gebracht worden wanneer de notaris van de verkoper

minuuthouder is, en dus gelast is met de latere formaliteiten, want uit de praktijk blijkt dat men vaak vergeet het getuigschrift na overschrijving aan de notaris van de koper op te sturen.

**Artikel 21.**

Als een notaris bijvoorbeeld voor een akte met betrekking tot een goed gelegen in een ander gewest, beroep doet op een collega in dat andere gewest die de toepasselijke wetgeving meer machtig is, aan wie hij de volledige voorbereiding van de akte toevertrouwt, kunnen de betrokken notarissen overeenkomen dat de minuut toekomt aan deze laatste voor zover dit op een transparante manier aan de partijen wordt meegedeeld.

**Artikel 24.**

Artikel 9 van de notariswet geeft het recht aan iedere partij om vrij een notaris aan te stellen. Er wordt echter niets in de wet geregeld met betrekking tot de verdeling van de erelonen wanneer er meer notarissen optreden in eenzelfde dossier.

De notaris houder van de minuut verricht meer taken dan de mede-optredende notarissen: hij doet zo ook de opzoeken, stelt de akte op, doet het nodige voor de registratie van de akte, staat in voor de bewaring van de minuut en de archivering, etc.

De regels in dit artikel garanderen, door de verdeling van het ereloon, een verantwoorde minimale vergoeding voor de notaris houder van de minuut, zonder evenwel het totaalbedrag aan erelonen te verhogen. Deze minimale vergoeding garandeert de kwaliteit van het werk van de notaris verricht ten behoeve van de burger.