

---

**Chambre des représentants  
de Belgique**

---

SESSION ORDINAIRE 1998 - 1999 (\*)

13 OCTOBRE 1998

---

**PROJET DE LOI**

**modifiant la loi du 25 ventôse an XI,  
contenant organisation du  
notariat**

---

AMENDEMENTS

---

N° 22 DE M. LANDUYT

Art. 11

**A l'article 50 proposé, apporter les modifica-  
tions suivantes :**

**A) dans le § 1<sup>er</sup>, b, remplacer la première  
phrase par la disposition suivante :**

*«Le notaire peut exercer sa profession en associa-  
tion avec un ou plusieurs candidats-notaires.»;*

**B) supprimer le § 2;**

**C) dans le § 3, qui devient le § 2, remplacer les  
mots «aux paragraphes 1<sup>er</sup> et 2» par les mots «au  
§ 1<sup>er</sup>».**

---

*Voir:*

**- 1432 - 97 / 98 :**

– N° 1 : Projet de loi.

– N°s 2 à 11 : Amendements.

---

(\*) Cinquième session de la 49<sup>ème</sup> législature

---

**Belgische Kamer  
van volksvertegenwoordigers**

---

GEWONE ZITTING 1998 - 1999 (\*)

13 OKTOBER 1998

---

**WETSONTWERP**

**tot wijziging van de wet van 25  
ventôse jaar XI, tot regeling van het  
notarisambt**

---

AMENDEMENTEN

---

Nr. 22 VAN DE HEER LANDUYT

Art. 11

**In het voorgestelde artikel 50 de volgende wij-  
zigingen aanbrenge n :**

**A) in § 1, b, de eerste zin vervangen door de  
volgende bepaling :**

*«Een notaris kan zijn beroep uitoefenen in associ-  
atie met een of meer kandidaat-notarissen.»*

**B) Paragraaf 2 weglaten;**

**C) in § 3, die § 2 wordt, de woorden «de para-  
grafen 1 en 2» vervangen door de woorden «§1».**

---

*Zie:*

**- 1432 - 97 / 98 :**

– N° 1 : Wetsontwerp.

– N°s 2 tot 11 : Amendementen.

---

(\*) Vijfde zitting van de 49<sup>ste</sup> zittingsperiode

## JUSTIFICATION

1°) La possibilité accordée aux notaires de s'associer avec d'autres notaires titulaires est contraire à la fois à l'intérêt général et à l'intérêt des candidats-notaires.

a) *L'intérêt général*: si des notaires s'associent sans qu'un nouveau notaire puisse être nommé à la place vacante, cela présente un double inconvénient pour la population: d'une part, les possibilités de choix seront plus réduites pour celle-ci et, d'autre part, la dispersion géographique des études sera plus limitée. En d'autres termes, il y aura une plus grande concentration des études et la concurrence sera moindre, ce qui n'est certainement pas dans l'intérêt du citoyen. En outre, de nombreuses personnes seront contraintes d'effectuer des déplacements plus longs si deux notaires ou plus s'associent.

Le Conseil d'État a formulé de sérieuses objections en la matière et a fait observer que cette disposition devait avoir une répercussion sur le calcul du nombre de résidences: si deux notaires de résidence différente s'associent, une place demeure vacante, alors qu'il y a surnombre à un autre endroit.

Que l'on prévoie un certain nombre d'avis et une autorisation du ministre de la Justice n'y change rien, au contraire. Cet argument démontre que le projet prévoit une délégation de pouvoir inconstitutionnelle au ministre. Le nombre et le placement des études notariales sont déterminés par *la loi* (article 31 de la loi de ventôse). Il est inadmissible que le législateur habilite le ministre à modifier *de facto* cette loi. Seul le législateur peut fixer le nombre et le placement des notaires.

b) *L'intérêt des candidats-notaires*: le fait que plusieurs notaires s'associent signifie que les notaires en question estiment cette association nécessaire, mais implique que les candidats-notaires n'entrent plus en ligne de compte pour s'associer. Cela réduit dès lors les chances des candidats-notaires qui avaient espéré pouvoir le faire.

La possibilité de s'associer, dans le chef des notaires, aura pour conséquence que d'importantes entités pourront se créer, regroupant des notaires spécialisés dans différentes branches du notariat. Dans les études de ce type, le travail sera effectué en réalité par les candidats-notaires, qui y seront occupés en tant que travailleurs salariés, sans avoir de perspectives d'avenir en matière d'association.

Si l'on retire aux notaires la possibilité de s'associer, le titulaire qui souhaite fonder une étude spécialisée dans plusieurs matières, se verra contraint de s'associer avec des candidats-notaires spécialisés dans d'autres matières que celle dans laquelle il est lui-même spécialisé.

2°) La possibilité de créer des sociétés de moyens avec des personnes issues de catégories professionnelles différentes n'est pas compatible avec la qualité d'officier public que possède le notaire et génère en outre de graves distorsions de concurrence au sein des catégories professionnelles concernées.

Premièrement, la faculté de s'associer avec des personnes issues d'autres catégories professionnelles, même s'il ne s'agit que de sociétés de moyens, n'est pas compatible avec la mission d'officier public qui est celle du notaire, étant

## VERANTWOORDING

1°) De mogelijkheid voor notarissen om zich te associëren met andere titularis-notarissen is zowel strijdig met het algemeen belang als met het belang van de kandidaat-notarissen.

a) Het algemeen belang: indien notarissen zich associëren, zonder dat een nieuwe notaris kan benoemd worden op de vrijgekomen plaats, heeft dit als dubbel nadelig gevolg voor de bevolking dat er minder keuzemogelijkheden zijn voor de rechtszoekenden en dat de spreiding van de kantoren minder ruim is. Er komt met andere woorden een grotere concentratie van kantoren en minder concurrentie, wat zeker niet in het belang is van de burger. Bovendien zullen vele mensen zich verder moeten verplaatsen indien twee of meer notarissen zich associëren.

De Raad van State maakte ter zake ernstige bezwaren en stelde dat de regeling een weerslag moet hebben op de berekening van het aantal standplaatsen: indien twee notarissen met verschillende standplaats zich associëren is er ergens een plaats onbezet, terwijl er op een andere plaats een overtal is.

Het feit dat er voorzien wordt in een aantal adviezen en in een machtiging van de minister van Justitie doet hieraan geen afbreuk, integendeel. Dit argument toont aan dat het ontwerp voorziet in een ongrondwettige bevoegdheidsdelegatie aan de minister. Het is namelijk zo dat het aantal en de spreiding van de notariskantoren bepaald wordt door *de wet* (artikel 31 Ventôsewet). Het kan niet dat de wetgever aan de minister de bevoegdheid geeft om deze wet *de facto* te wijzigen. Enkel de wetgever kan het aantal notarissen en de spreiding ervan vaststellen.

b) *Het belang van de kandidaat-notarissen*: indien notarissen zich onderling associëren, betekent dit dat de notarissen in kwestie de noodzaak ervaren om zich te associëren, maar dat de kandidaat-notarissen hiervoor niet meer in aanmerking komen. Het betekent dus een verlies aan kansen voor de kandidaat-notarissen die gehoopt hadden zich te kunnen associëren.

De mogelijkheid voor titularissen om zich onderling te associëren zal tot gevolg hebben dat er zich grote entiteiten ontwikkelen tussen notarissen met een verschillende specialiteit. Het werk in dergelijke kantoren zal in werkelijkheid verricht worden door kandidaat-notarissen die als werknemer tewerkgesteld worden, zonder dat zij perspectieven hebben op associatie.

Indien aan titularissen de mogelijkheid ontnomen wordt om zich met elkaar te associëren, zal de titularis die een kantoor wenst op te bouwen met specialisaties in verschillende materies genoodzaakt zijn zich te associëren met kandidaat-notarissen die gespecialiseerd zijn in andere materies dan de materie waarin hij zelf gespecialiseerd is.

2°) De mogelijkheid om middenvennootschappen te vormen met andere beroepscategorieën strookt niet met de hoedanigheid van notaris als overheidsfunctionaris en leidt bovendien tot ernstige concurrentievervalsing binnen de betrokken beroepsgroepen.

Ten eerste strookt de mogelijkheid om zich te associëren met andere beroepscategorieën, ook al betreft het slechts middenvennootschappen, niet met de overheidsopdracht van de notaris, aangezien dergelijke middenvennootschap

donné qu'une telle société de moyens n'offre aucune plus-value en ce qui concerne le travail du notaire quant au contenu, mais n'a que des buts purement économiques, à savoir, le partage des coûts (directement) et de la clientèle (indirectement) en orientant celle-ci vers les partenaires associés au sein de la société de moyens.

Cette constatation est encore corroborée par le fait que l'on a supprimé la disposition qui n'autorisait les sociétés de moyens qu'avec des *professions non commerciales*, condition qui figurait dans l'avant-projet. En d'autres termes, l'intention est manifestement d'autoriser la création de sociétés de moyens avec des professions commerciales, ce qui est en parfaite contradiction avec les missions que la loi assigne aux notaires, leur indépendance et leur devoir d'objectivité et de neutralité. Il va sans dire que le notaire qui doit passer un acte relatif à une vente réalisée par un agent immobilier avec qui il a créé une société de moyens ne dispose plus de l'indépendance voulue. Il en va de même du notaire qui doit passer un acte relatif à une société et qui est lié, par le biais d'une société de moyens, à un réviseur d'entreprises, à un comptable ou à un conseiller juridique qui a déjà participé à la rédaction de l'acte ou au fonctionnement de la société.

Ensuite, les sociétés de moyens entre notaires et d'autres professions faussent la concurrence sur le marché de ces professions. Il va sans dire que la société de moyens (par exemple, l'achat ou la location en commun de locaux) aura pour objet ou, au moins, pour effet de faire en sorte que les associés se renvoient leurs clients pour les affaires qui les concernent. Le réviseur d'entreprises renverra ses clients au notaire avec lequel il partage les locaux et inversement. Il en va de même en ce qui concerne le comptable, le conseiller juridique ou fiscal, l'agent immobilier, etc.

Qui plus est, des problèmes d'incompatibilité se poseront inévitablement, par exemple dans le cas d'une société de moyens entre un notaire et un avocat. Alors que l'avocat défend les intérêts de son client, le notaire doit être impartial. Cela pose des problèmes si le notaire intervient dans des dossiers de son associé-avocat et inversement.

## N° 23 DE M. LANDUYT

### Art. 12

**A l'article 51 proposé, apporter les modifications suivantes :**

**A) au § 1<sup>er</sup>, alinéa 1<sup>er</sup>, supprimer les mots**, «ainsi que la désignation du notaire titulaire qui sera dépositaire du répertoire commun.»

**B) supprimer le § 1<sup>er</sup>, alinéa 2;**

**C) au § 2, alinéa 2, remplacer les mots** « du ou de l'un des notaires titulaires » **par les mots** « du notaire titulaire »;

**D) au § 6, alinéa 2, supprimer les mots** « désigné dans le contrat visé au § 1<sup>er</sup> »;

geen enkele meerwaarde biedt inzake de inhoudelijke kwaliteit van het werk van de notaris, maar enkel en alleen economische doeleinden heeft, namelijk het delen van kosten (rechtstreeks) en het doorverwijzen van cliënteel (onrechtstreeks).

Deze vaststelling wordt trouwens nog versterkt door het feit dat de vereiste die in het voorontwerp was opgenomen, dat middenvennootschappen enkel mogelijk waren met *niet-commerciële beroepen*, is weggefallen. Het is met andere woorden de uitdrukkelijke bedoeling om middenvennootschappen toe te laten met commerciële beroepen. Dit strookt duidelijk niet met de wettelijke taken van de notaris die een akte moet verlijden inzake een verkoop door een vastgoedmakelaar met wie hij een middenvennootschap heeft, niet meer over de nodige onafhankelijkheid beschikt. Hetzelfde geldt voor een notaris die een akte over een vennootschap moet verlijden en die via een middenvennootschap verbonden is met een bedrijfsrevisor, een boekhouder of een juridisch adviseur die reeds meegewerkt heeft bij de opstelling van de akte of bij de werking van de vennootschap.

Ten tweede zijn middenvennootschappen tussen notarissen en andere beroepen concurrentievervalsend op de markt van die betrokken beroepen. Het spreekt voor zich dat de middenvennootschap (bijvoorbeeld het gemeenschappelijk huren of kopen van kantoorruimtes) tot doel zal hebben of er minstens toe zal leiden dat de vennoten hun cliënteel naar elkaar doorverwijzen voor aangelegenheden die de vennoot aanbelangen. De bedrijfsrevisor zal zijn cliënten uiteraard doorverwijzen naar de notaris waarmee hij de kantoorruimte deelt en omgekeerd. Hetzelfde geldt voor de boekhouder, de juridisch of fiscaal adviseur, de vastgoedmakelaar, enz.

Bovendien zullen onvermijdelijk problemen van onverenigbaarheid rijzen, bijvoorbeeld in het geval van een middenassociatie tussen een notaris en een advocaat. Terwijl de advocaat opkomt voor de belangen van zijn cliënt, dient de notaris onpartijdig te zijn. Dit stelt problemen indien de notaris optreedt in dossiers van zijn vennoot-advocaat en omgekeerd.

## Nr. 23 VAN DE HEER LANDUYT

### Art. 12

**In het voorgestelde artikel 51 de volgende wijzigingen aanbrenge n :**

**A) in het eerste lid van § 1 de woorden** «, als ook de aanwijzing van de notaris-titularis die het gemeenschappelijke repertorium zal bewaren » **weglaten;**

**B) het tweede lid van § 1 weglaten;**

**C) in het tweede lid van § 2 de woorden** « of van een van de notarissen-titularis » **weglaten;**

**D) in het eerste lid van § 6 de woorden** «, aangewezen in het in § 1 bedoeld contract, » **weglaten;**

**E) au § 6, remplacer l'alinéa 2 par l'alinéa suivant :**

*«en cas de dissolution de la société, ces actes et répertoires sont confiés sans délai au notaire titulaire, si ce dernier continue à exercer sa fonction ou, s'il ne continue pas à l'exercer, au notaire associé que le notaire titulaire a désigné à cet effet jusqu'à ce qu'un nouveau notaire soit nommé.»*

#### JUSTIFICATION

Le présent amendement est le corollaire de l'amendement n° 22, qui supprime la possibilité de créer des associations de notaires titulaires.

**E) het tweede lid van § 6 vervangen door het volgende lid :**

*«In geval van ontbinding van de vennootschap, worden die akten en repertoria toevertrouwd aan de notaris-titularis indien deze zijn ambt verder uitoefent of indien hij zijn ambt niet verder uitoefent aan de geassocieerde notaris die daartoe werd aangewezen door de notaris-titularis totdat een nieuwe notaris benoemd wordt.»*

#### VERANTWOORDING

Dit amendement is een uitvloeisel van amendement nr. 22, dat de mogelijkheid van associaties tussen notarissen-titularis afschaft.

R. LANDUYT