

TABLE DES MATIÈRES

Sommaire	5
Avant-propos	9
Pierre Van den Eynde tel que je l'ai connu <i>Michel VERWILGHEN</i>	13
Sous le poids des dossiers, le notaire dirige une véritable armée de l'ombre <i>Serge KAUSZ</i>	25
Bibliographie de Pierre Van den Eynde	29
La procuration donnée aux clercs <i>Laurent BARNICH</i>	37
Introduction	37
Section 1. L'intervention des clercs dans les actes notariés	38
Section 2. La pratique des mandats donnés aux clercs	41
Section 3. Consécration de la pratique de la représentation par les clercs dans l'évolution récente de la loi de ventôse	42
Section 4. Analyse de la procuration donnée aux clercs	44
Section 5. Analyse de la procuration visée à l'article 9, paragraphe 3, de la loi du 25 ventôse an XI	48
Section 6. Conséquences de l'analyse proposée	49
Section 7. La procuration donnée pour représenter les autorités communales	51
Conclusions	52
Quarante ans après : au service du notariat et des consommateurs De la plume à l'acte digital : évolutions et constantes <i>Étienne BEGUIN</i>	53
Introduction	53
Section 1. Le notariat : quelles évolutions en 40 ans ?	54

Section 2. Du notaire percepteur d'impôt au notaire contrôleur	54
Section 3. Une inflation législative et réglementaire	55
Section 4. L'excellence de la formation : une formation universitaire appréciée, un concours	56
Section 5. L'acte notarié : de l'acte écrit à la main à l'acte numérique	56
Section 6. Le devoir de conseil face à l'évolution constante du droit suite à une inflation législative et réglementaire	57
Section 7. L'impartialité et l'indépendance : des progrès législatifs et une éthique renforcée	58
Section 8. Un travail de plus en plus complexe accompli avec des collaborateurs de plus en plus qualifiés et de mieux en mieux formés	59
Section 9. Des coûts induits par les informations imposées par la législation et la réglementation	60
Section 10. Dangers et illusions	61
§ 1. <i>Des dangers de l'asservissement à la technique</i>	61
§ 2. <i>De l'illusion de solutions toutes faites et de la nécessité sans cesse accrue du devoir de conseil dans un monde de plus en plus complexe</i>	62
Section 11. L'avenir du notariat	63
Section 12. Formation, concours, impartialité, indépendance : le notariat victime de son succès ou la volonté d'éliminer les mandarins	64
Plichten van de notaris ten aanzien van een onterfde reservataire erfgenaam	65
<i>Hélène CASMAN en ANDRÉ MICHIESENS</i>	
Et si on reparlait de la purge sur aliénation volontaire ?	73
<i>Bernard CHAMPION et CÉLINE GOFFIN</i>	
Préambule	73
Section 1. Définition	74
Section 2. Description sommaire de la procédure	76
§ 1. <i>L'acte de vente</i>	76
§ 2. <i>La Notification aux créanciers</i>	76
§ 3. <i>Réaction des créanciers</i>	77
§ 4. <i>Adjudication suite à surenchère</i>	78
Section 3. Enregistrement	79
Section 4. Honoraires	80
Section 5. Charge des frais	80

Section 6. Avantages et inconvénients	80
§ 1. <i>Avantages de la procédure de purge sur aliénation volontaire</i>	80
§ 2. <i>Désavantages de la purge sur aliénation volontaire</i>	82
Conclusion	82
Het verlijden van een notariële akte 'op afstand'	85
<i>Hans DE DECKER</i>	
Le notaire et le conseil familial	95
<i>Philippe DE PAGE</i>	
Pierre Van den Eynde en het CSW – Pierre Van den Eynde et le CEL	107
<i>Pierre-Yves ERNEUX et DIRK MICHIELS</i>	
Inleiding – Introduction	107
Section 1. <i>Rapports de Pierre VAN DEN EYNDE – Verslagen van Pierre VAN DEN EYNDE</i>	110
§ 1. <i>Remise des clés et responsabilité notariale</i>	110
§ 2. <i>Vente après donation</i>	111
§ 3. <i>De Wet Breyne</i>	111
§ 4. <i>La prise en charge des frais d'un acte de cession de droits indivis</i>	112
§ 5. <i>Mag iemand die onder voorlopig bewind staat een testament opmaken?</i>	113
§ 6. <i>De la délégation du droit de vote aux copropriétaires concernés par certaines charges à la naissance des Collèges de vote au sein des assemblées générales</i>	113
§ 7. <i>Wetsvoorstel tot wijziging van artikel 1394 van het oud BW</i>	114
§ 8. <i>Loi Breyne – Choix entre l'achèvement et le remboursement – Le maître de l'ouvrage peut-il déléguer son choix ?</i>	115
§ 9. <i>Algemene voorwaarden polis burgerlijke beroepsaansprakelijkheid</i>	116
§ 10. <i>Wet van 23 november 1998 tot invoering van de wettelijke samenwoning</i>	117
§ 11. <i>Projet de loi modifiant diverses propositions légales en matière de tutelle des mineurs</i>	117
§ 12. <i>Acquisition en usufruit par les parents et en nue-propriété par les enfants – Licéité d'une clause d'accroissement en usufruit</i>	118

§ 13. <i>Wet van 10 augustus 2001 betreffende de centrale voor kredieten aan particulieren – Art. 6, § 1, 1° – Waarschuwing door de notaris aan de kredietnemer te geven – Toepassing van de wet in de tijd</i>	118
§ 14. <i>Herroepingsrecht</i>	119
§ 15. <i>Legs d'un immeuble à différents légataires particuliers, étage par étage. À qui incombent les frais de l'acte de base ?</i>	120
§ 16. <i>Donation sous condition suspensive – Possibilité de résoudre la donation ou de modifier la condition suspensive</i>	120
§ 17. <i>Invloed van het inzagerecht in het patiëntendossier inzake betwisting over de geldigheid van een testament</i>	121
§ 18. <i>Garantie bloquée – Libération « automatique » en cas de non-réalisation de la vente ? Acompte – Arrhes ? Rôle du notaire</i>	122
Section 2. <i>Debat over de toekomst van het CSW – Réflexions sur l'avenir du CEL</i>	123
Conclusions – Besluiten	124
La digitalisation de la propriété et du processus contractuel	125
<i>Jean FONTEYN et MARIE SPITAELS</i>	
Abstract	125
Section 1. <i>La genèse de Bitcoin</i>	126
Section 2. <i>La double dépense</i>	128
Section 3. <i>Les généraux byzantins</i>	128
Section 4. <i>La preuve de travail</i>	129
Section 5. <i>L'incentive natif</i>	131
Section 6. <i>Bitcoin est rule-based et limité</i>	132
Section 7. <i>Bitcoin est évolutif</i>	133
Section 8. <i>Bitcoin a ouvert la voie à l'internet de la valeur</i>	133
Section 9. <i>Un écosystème complexe et hétéroclite</i>	135
Section 10. <i>La notion de smart contract</i>	137
Section 11. <i>Quelques applications concrètes</i>	139
Section 12. <i>La tokenisation immobilière</i>	140
Section 13. <i>Le lien entre les données on-chain et l'univers off-chain</i>	142
Section 14. <i>Code is law ?</i>	143
Section 15. <i>Évolution de l'infrastructure légale : les phases « nettes » et les phases « ambigües »</i>	144
Section 16. <i>Le notaire 2.0</i>	146

Les infractions d'urbanisme et le droit européen	149
<i>Francis HAUMONT</i>	
Section 1. Les actes constitutifs d'infraction	150
§ 1. <i>La Convention européenne des droits de l'homme</i>	150
§ 2. <i>L'Union européenne</i>	152
Section 2. Les contrevenants	153
Section 3. Le constat des infractions	154
Section 4. La régularisation des infractions	155
§ 1. <i>La Cour de justice de l'Union européenne</i>	156
§ 2. <i>La Cour européenne des droits de l'homme</i>	157
Section 5. La procédure et les sanctions	157
§ 1. <i>Les sanctions administratives</i>	158
A. Généralités	158
B. Les amendes administratives	159
C. Les autres sanctions administratives	160
§ 2. <i>Les sanctions pénales ou civiles et les mesures de réparation</i>	161
A. Les peines	162
B. Les mesures de réparation	162
§ 3. <i>L'exécution des sanctions et mesures de réparation</i>	165
Le septième art et les notaires	171
Le cinéma et le temps. Le temps et le notaire Le notaire et le cinéma	171
<i>Damien JANS</i>	
Section 1. Le cinéma et le temps	171
Section 2. Le temps et le notaire	174
Section 3. Le notaire et le cinéma	176
La transformation numérique des (actes de) sociétés belges	191
Retour sur un processus en constante évolution	191
<i>Edouard-Jean NAVEZ</i>	
Section 1. La digitalisation progressive des actes et documents des sociétés	192
§ 1. <i>La création de la Banque-Carrefour des Entreprises</i>	192
§ 2. <i>La publication électronique des actes et documents sociaux</i>	193
§ 3. <i>Le Code des sociétés et des associations (CSA) face à la digitalisation des sociétés</i>	195
§ 4. <i>La dématérialisation du registre des actions</i>	197
§ 5. <i>La constitution des sociétés en ligne</i>	199
Section 2. Les défis de la digitalisation du droit des sociétés	200

Acquisition scindée d'un bien immeuble où les fonds nécessaires à l'acquisition de la nue-propriété sont préalablement donnés à l'acquéreur-nu-propriétaire par l'acquéreur-usufrUITIER : différentes interprétations pour un texte de loi similaire dans les trois régions – Aperçu des règles du jeu administratives en vigueur	203
<i>Hilde PELGROMS</i>	
Généralités	203
Section 1. Critère de localisation	205
Section 2. Apport de la preuve contraire – Généralités	206
Section 3. Apport de la preuve contraire par une donation préalable du prix au nu-propriétaire par l'usufruitier – Problématique	207
Section 4. Position applicable en Région flamande (pour tous les décès) depuis le 12 juin 2018	208
Section 5. Positions de l'administration fédérale telles qu'applicables en Région de Bruxelles-Capitale et en Région wallonne	210
§ 1. <i>Pourquoi la date d'acquisition du bien immeuble est encore et toujours déterminante en Région de Bruxelles-Capitale et en Région wallonne ?</i>	210
§ 2. <i>Position actuelle pour toutes les acquisitions scindées à partir du 1^{er} août 2020</i>	212
§ 3. <i>Position applicable à toutes les acquisitions datant d'avant le 1^{er} septembre 2013</i>	214
§ 4. <i>Position applicable à toutes les acquisitions effectuées entre le 1^{er} septembre 2013 et le 18 septembre 2018</i>	216
§ 5. <i>Position applicable aux acquisitions entre le 19 septembre 2018 et 22 septembre 2019</i>	219
§ 6. <i>Position applicable aux acquisitions entre le 23 septembre 2019 et le 31 juillet 2020</i>	220
 Le notaire-liquidateur : un enjeu de société...	 225
<i>Jean-Louis RENCHON</i>	
Section 1. Les qualités essentielles d'un notaire-liquidateur	226
§ 1. <i>Le notaire-liquidateur est un « tiers »</i>	226
§ 2. <i>Le notaire-liquidateur est indépendant mais il n'est pas neutre</i>	229
§ 3. <i>Le notaire-liquidateur est un « meneur »</i>	230
§ 4. <i>Le notaire-liquidateur dispose du temps nécessaire à l'exercice de sa mission</i>	232

Section 2. Quelques considérations pragmatiques relatives à la manière de mener les opérations de liquidation et partage	232
§ 1. <i>L'ouverture des opérations</i>	233
§ 2. <i>L'inventaire</i>	234
§ 3. <i>Le calendrier des opérations</i>	235
A. L'omission de l'« aperçu des revendications »	236
B. L'accélération des délais	236
C. L'établissement d'un projet d'état liquidatif et la fixation d'une réunion consacrée à l'examen de ce projet	237
§ 4. <i>Le procès-verbal intermédiaire</i>	238
La fonction notariale face à une constitution de personnes morales à distance : un mariage réussi	241
<i>Sebastian ROELAND</i>	
Quelques mots en guise d'introduction	241
Section 1. La constitution en ligne ou la chronique d'une mort annoncée fortement exagérée	242
Section 2. Les principes et les modalités de la constitution en ligne	243
§ 1. <i>Principes</i>	243
§ 2. <i>Le notaire est-il en mesure d'imposer une comparution physique ?</i>	244
§ 3. <i>Impact des modalités de réception d'un acte constitutif dématérialisé sur le rôle du notaire</i>	246
A. Modalités générales et authenticité	246
B. Comparution, devoir de conseil, commentaire et lecture de l'acte	247
C. Modalités d'identification et de signature lors d'un acte reçu à distance	248
D. Utilisation d'une plateforme de constitution en ligne et d'un modèle standard	251
E. Date de l'acte	252
F. Lieu de l'acte et compétence territoriale du notaire	253
G. Les formalités post-acte et les honoraires et frais divers	255
Un dernier mot en guise de conclusion	257
Le décloisonnement des rapports entre usufruitier et nu-proprétaire à la suite de la réforme du droit des biens et son incidence sur la pratique notariale	259
<i>Candice ROUSSIEAU</i>	
Introduction	259
Section 1. Domaines de rapprochement entre usufruitier et nu-proprétaire	260

§ 1. <i>Intervention subsidiaire du nu-proprétaire en cas de défaillance de l'usufruitier et, plus rarement, de l'usufruitier en cas de défaillance du nu-proprétaire</i>	261
A. Sans autorisation judiciaire	261
B. Moyennant autorisation judiciaire	262
§ 2. <i>Nouveaux rapports obligationnels</i>	263
§ 3. <i>Devoir de coopération entre usufruitier et nu-proprétaire</i>	264
Section 2. Conséquences pour la pratique notariale	266
Conclusion	273
Le rôle du notaire en matière de reconnaissance de paternité	275
Digression sans prétention...	275
<i>Jehanne SOSSON</i>	
Cinq casus au fil de la pratique notariale	289
<i>Jean-François TAYMANS</i>	
Cas n° 1 : le legs de la quotité disponible est-il <i>nécessairement</i> un legs universel ? (non)	289
Cas n° 2 : le prêt à usage au secours du conjoint survivant	291
Cas n° 3 : la délivrance d'une copie de l'acte notarié	293
Cas n° 4 : donation de biens mobiliers : clause de réversion <i>versus</i> usufruit successif	295
Cas n° 5 : contestation du cahier des charges dans une vente publique judiciaire : le notaire pris entre le marteau et l'enclume ?	298
Le notariat en langage clair	301
<i>Jean-Louis VAN BOXSTAEI</i>	
De notaris, leverancier van (rechts)zekerheid	311
<i>Thierry VAN SINAY</i>	
Sectie 1. Conseils... des parties..., leur faisant connaître toute l'étendue des obligations qu'elles contractent, rédigeant ces engagements avec clarté : <i>voorlichting en raadgeving</i>	313
Sectie 2. Rédacteurs impartiaux de leur volonté : <i>onpartijdigheid en onafhankelijkheid</i>	315
Sectie 3. Un acte authentique et la force d'un jugement en dernier ressort : <i>rechtszekerheid</i>	316
Sectie 4. Conseils désintéressés des parties : <i>een billijke vergoeding</i>	318
Sectie 5. Ten uitgeleide	319

Des fourmis, des fondations et des œillets d'Inde	321
<i>Philippe VANLATUM</i>	
La valeur ajoutée de la profession notariale	333
<i>Alain-Laurent VERBEKE</i>	
Section 1. Deux propositions de loi concernant les honoraires du notaire	333
Section 2. La fonction sociale du notariat	334
Section 3. Distorsion des barèmes	335
Section 4. Un populisme sans nuance	336
Section 5. Évaluation des deux propositions de loi	337
§ 1. <i>Premier point : la rémunération du travail fourni</i>	338
§ 2. <i>Deuxième point : faciliter l'accès à la propriété pour les ménages disposant de moyens financiers faibles ou moyens</i>	342
Conclusion – plafonnement des revenus ?	343
Niet alle voordelen zijn schenkingen	345
<i>Johan VERSTRAETE</i>	
Inleiding	345
Sectie 1. De huwelijksvoordelen	346
Sectie 2. Art. 1401, § 2, 2 BW: individuele levensverzekering in voordeel van de echtgenoot	352
Sectie 3. Art. 852 BW: kosten van voeding, onderhoud, opvoeding...	352
Sectie 4. De vruchten van de geschonken goederen – gift van enkel vruchten	354
Sectie 5. Gratis dienstverlening	355
§ 1. <i>Schenking, vooruit en buiten deel, van een overeenstemmend bedrag aan de andere kinderen</i>	356
§ 2. <i>Testamenteaire gelijkmaking</i>	357
§ 3. <i>De globale erfovereenkomst</i>	357
Heurs et malheurs des clauses exonératoires de responsabilité contractuelle	359
Quelques réflexions de lege lata et de lege ferenda	359
<i>Patrick WÉRY</i>	
Section 1. L'état du droit positif	361
§ 1. <i>L'inopposabilité de la clause</i>	361

§ 2. <i>La licéité de la clause</i>	363
A. Exceptions relevant du droit commun	364
B. Le respect des dispositions impératives et d'ordre public	368
§ 3. <i>L'interprétation de la clause</i>	372
§ 4. <i>La prohibition de l'abus de droit</i>	373
Section 2. <i>La situation de lege ferenda</i>	374
Table des matières	379