FEDNOT

Rapport d'activités 2023

Table des matières

Avant-propos p. 6

1. Le notaire, gage de confiance p. 7
2. Le notaire, la garantie d'un conseil personnalisé et impartial pour tous p. 8
3. Une étude notariale dans la quasi-totalité des communes belges p. 8
4. Que comprennent les « frais de notaire » ? p. 9

Services de Fednot pour le grand public p. 12

1. La plateforme de vente en ligne Biddit p. 13
2. eStox p. 15
3. Izimi p. 17
4. Manage My Business p. 19
5. La fourniture d'informations juridiques précises p. 20
6. La diffusion de données (économiques) intéressantes p. 21
7. La gestion des bases de données dans lesquelles sont enregistrés des documents essentiels p. 24

Fednot, partenaire fiable des services publics p. 25

A. La digitalisation en collaboration avec les services publics p. 26
B. RNS et vidéoconférence p. 27
C. La contribution de l'IA p. 27

Le notariat et les élections du 9 juin 2024 p. 29

Fednot soutient toutes les études notariales dans leur fonctionnement quotidien p. 32

I

Avant-propos

Au sujet du rôle du notaire

Le Fédération Royale du Notariat belge, en abrégé Fednot, soutient tous les notaires belges dans l’exercice de leur fonction. Ce soutien se traduit par toute une série de services destinés à aider les études notariales, qui sont souvent de petites PME, dans leurs activités quotidiennes. Les services proposés par Fednot sont décrits plus précisément dans le présent rapport.

Le notaire joue un rôle social important. C’est la raison pour laquelle nous souhaitons vous expliquer son rôle de manière plus détaillée.

1. Le notaire, gage de confiance

D'éminents professeurs belges décrivent le notaire comme « l'expert juridique le plus accessible ». En tant qu'expert juridique neutre et impartial, il accompagne le citoyen tout au long de sa vie, dans tous les événements importants de son quotidien : achat du logement familial, préparation du contrat de mariage, création d'une société, établissement d'une procuration ou d'un testament, règlement d'une succession... En raison de l'impartialité et de l'expertise de la profession dans de nombreuses matières juridiques, le législateur a prévu l'intervention du notaire dans toute une série de situations.

Préalablement à l'établissement d'un acte notarié, dans quelque domaine que ce soit, le notaire fournit des conseils juridiques aux parties concernées. Mieux, il le fait de manière structurelle. Conseiller les parties afin qu'elles puissent signer l'acte en toute connaissance de cause fait partie intégrante de la profession.

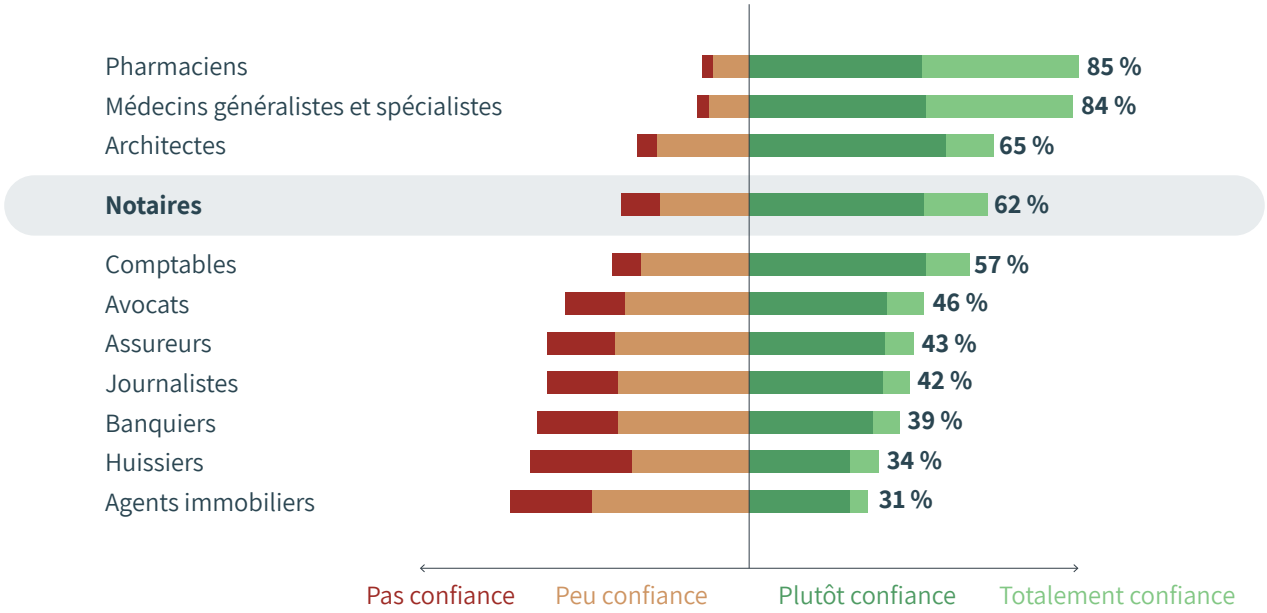
Le notaire doit maintenir ses **connaissances professionnelles** parfaitement à jour et suivre de près l'évolution de la législation. Ce n'est qu'ainsi qu'il peut informer correctement les citoyens et établir les actes en tenant compte des nouvelles dispositions légales, dès le jour de leur entrée en vigueur.

Le notaire est tenu à une obligation de formation juridique continue. Il est en effet amené à engager chaque jour sa **responsabilité personnelle**, qui est très importante. Il se porte garant pour chaque acte et offre ainsi un très précieux cadeau : **la sécurité juridique**. Les parties peuvent être certaines que leurs accords, par exemple dans le cadre d'une vente ou d'un divorce, sont correctement repris dans un acte notarié, ce qui leur donne la certitude que leurs droits et leurs accords seront respectés. On ne soulignera jamais assez l'importance de la « sécurité juridique ». En effet, la transparence sur les conséquences des accords conclus et sur les règles applicables est une condition nécessaire à la stabilité (économique) et à la prospérité de la société.

En outre, l'acte notarié constitue un « titre exécutoire ». Si l'une des parties concernées ne respecte pas les accords conclus, l'autre partie n'est pas obligée de saisir d'abord le tribunal pour obtenir une décision judiciaire. Le notaire peut faire exécuter les accords prévus par l'acte notarié, sans décision judiciaire préalable, par l'intermédiaire d'un huissier de justice.

Cette actualisation des connaissances implique de très nombreuses heures d'étude supplémentaires pour le notaire et ses collaborateurs. La législation ne devient pas seulement plus complexe. Le transfert de compétences aux régions entraîne en outre une diversification accrue de la législation. À cette complexité s'ajoute encore une multitude de règles fiscales spécifiques et complexes, qui varient souvent d'une région à l'autre, et un nombre croissant d'aspects d'ordre administratif.

Le nombre minime de plaintes fondamentales témoigne à lui seul du fait que le notaire s'acquitte de sa mission de manière consciencieuse et rigoureuse. Les enquêtes régulièrement organisées par Fednot auprès d'un échantillon représentatif de citoyens montrent que le notaire jouit d'une grande confiance de leur part, un degré de confiance qui augmente avec le nombre de contacts avec le notaire.



De plus, le nombre de plaintes adressées au service de l'Ombudsman est minime en comparaison avec le nombre d'actes authentiques que les notaires passent chaque année. À titre illustratif, sur les 1.250.454 actes authentiques passés par les notaires en 2022, seulement 218 plaintes fondées ont été introduites, soit moins de 0,02 %.

2. Le notaire, la garantie d'un conseil personnalisé et impartial pour tous

La grande confiance du citoyen dans l'institution notariale n'est pas due qu'à l'expertise juridique du notaire. Un autre point positif : le citoyen peut faire appel à son notaire en toute discrétion pour des conseils tenant compte de ses préoccupations personnelles ou de sa situation spécifique. Une étude notariale n'est pas un guichet impersonnel. Le service personnalisé est également inscrit dans l'ADN de la profession. Lorsqu'il est consulté, le notaire doit toutefois veiller à prendre en compte les intérêts de toutes les parties concernées.

Le rôle social du notaire est tout aussi important : le notaire est ouvert à tous, sans distinction et sans discrimination. Chacun peut s'adresser à lui pour obtenir facilement des conseils de première ligne sur des questions juridiques importantes. Ce rôle social s'exprime, entre autres, par le fait que tout le monde peut s'adresser gratuitement à un notaire pour renoncer à une succession déficitaire et que les frais pour de nombreux actes familiaux tels qu'un testament sont limités, si l'on tient compte des conseils et des consultations qui y sont associés. Ce rôle social est souvent négligé.

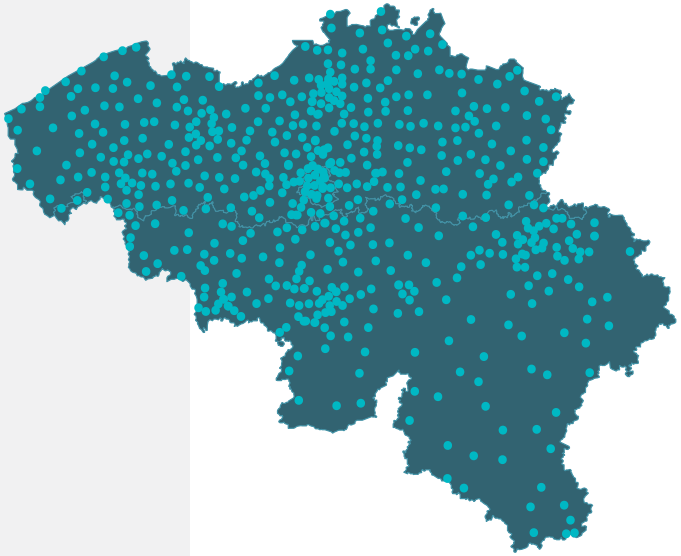
Enfin, le notaire joue un rôle de médiateur, par exemple en matière de succession ou de divorce. Il propose une solution à laquelle toutes les parties concernées peuvent adhérer. De cette manière, les notaires évitent des procédures judiciaires souvent longues et contribuent à réduire la charge de travail des tribunaux.

3. Une étude notariale dans la quasi-totalité des communes belges

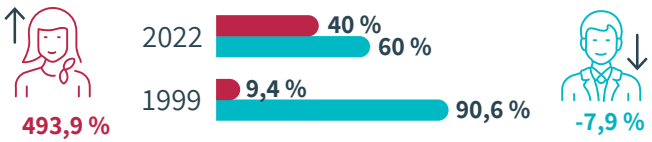
La proximité du notaire est une autre caractéristique inhérente à la profession. Grâce à la répartition géographique des études notariales dans tout

le pays et à la présence d'un notaire dans la (quasi-) totalité des communes de Belgique, les citoyens n'ont absolument pas à pâtir des rationalisations parfois imposées dans des secteurs commerciaux.

À titre d'illustration : fin 2023, la Belgique comptait 1.754 notaires actifs dans 1.105 études pour 581 communes belges. Le graphique ci-dessous montre la répartition des études notariales dans les différentes provinces belges. Ce graphique montre que plus le nombre d'habitants est élevé, plus le nombre d'études notariales est important.



Une autre tendance irréversible à l'œuvre dans la profession est la forte féminisation du notariat au cours des dernières décennies. Par rapport à la fin du dernier millénaire, le nombre de femmes notaires a ainsi plus que quintuplé !



Fin 2023, plus de 4 notaires sur 10 étaient des femmes.

Les notaires ne sont pas uniquement des officiers publics. Ils exercent une profession libérale et, à ce titre, supportent le risque entrepreneurial et investissent en permanence dans les infrastructures et le personnel. Les notaires créent de nombreux emplois. En 2023, les études notariales comptaient près de 8700 collaborateurs.

4. Que comprennent les « frais de notaire » ?

Les frais de notaire font l'objet de nombreuses idées reçues.

Pour de nombreux actes notariés, tels que l'achat d'une maison ou un prêt hypothécaire, les honoraires du notaire sont fixés par la loi. Ces frais couvrent le travail effectué par le notaire et ses collaborateurs juristes dans le cadre d'un acte authentique : le travail de recherche, la demande et la vérification des attestations nécessaires, les consultations, la rédaction d'un document ou d'un acte juridique, le transfert de l'acte aux autorités compétentes, etc.

De même, pour les frais de bureau, le notaire n'est souvent autorisé par le législateur qu'à facturer un certain montant forfaitaire, ni plus ni moins.

Ces honoraires prévus par la loi et ces indemnités forfaitaires offrent l'avantage de la clarté.

Outre les honoraires et les frais, les parties paient généralement toute une série de taxes au notaire. En fait, ces taxes constituent souvent la majeure partie du coût total !

Il s'agit, par exemple, des droits d'enregistrement lors de l'achat d'un logement ou des droits de succession. Les taxes ne sont évidemment pas desti-

nées au notaire. Il doit les reverser dans leur **intégralité** à l'autorité compétente.

Par ailleurs, les notaires subissent un net recul de leurs revenus depuis le début de l'année 2023. En effet, le précédent gouvernement fédéral a imposé une réforme qui a déjà eu un impact négatif sur les revenus des notaires depuis l'année dernière. À titre d'illustration : pour limiter les coûts lors de l'achat d'une habitation propre et unique, les frais de notaire pour les maisons jusqu'à 250.000 € ont baissé d'environ 25 %, une lourde réduction !

Les frais pour tous les types d'actes familiaux tels qu'un testament, un contrat de mariage ou un mandat extrajudiciaire sont également limités. En échange de ce montant limité, chaque citoyen belge, quel que soit son milieu socio-économique, peut compter sur les conseils avisés et indépendants d'un juriste hautement qualifié et sur la sécurité d'un acte notarié.

On ne devient pas notaire du jour au lendemain. L'accès à la profession est strictement réglementé. Avant de pouvoir être nommés notaires, les juristes doivent suivre une longue procédure. Tout commence par un diplôme en droit suivi d'un master en notariat. Ensuite, après 6 années d'études minimum, la personne souhaitant accéder à la profession doit effectuer un stage de 3 ans au sein d'une étude et passer le concours notarial.

Les personnes qui réussissent cet examen ne sont pas encore assurées d'être nommées notaires. Les candidats sont ensuite classés. Seuls les candidats les mieux classés accèdent à la profession et sont nommés notaires par le ministre de la Justice.

Un conseil de discipline indépendant

Tous les notaires sont soumis à des règles déontologiques strictes. Les notaires qui ne respectent pas ces règles déontologiques s'exposent à des sanctions disciplinaires allant du blâme à la destitution.

À partir du 1er janvier 2024, les procédures disciplinaires ne seront plus menées par les chambres provinciales de notaires ou par les tribunaux de première instance, mais par un conseil de discipline national, constitué d'une chambre néerlandophone et d'une chambre francophone. Chaque chambre disciplinaire sera présidée par un magistrat de carrière assisté de deux assesseurs-notaires. Ainsi, un notaire à qui l'on reproche d'avoir enfreint une règle déontologique n'est plus jugé par les autres notaires de la même province, mais par une instance disciplinaire nationale indépendante, inscrite dans l'ordre judiciaire. Cette nouveauté vise à mettre la profession à l'abri des critiques – infondées – de « corporatisme ».

Le notaire peut également avoir le statut d'employé depuis 2023

Le précédent ministre de la Justice, Vincent Van Quickenborne (Open VLD), a adopté certaines mesures afin d'élargir l'accès à la profession notariale et la rendre plus attrayante.

Ainsi, depuis début 2023, il est possible d'être nommé notaire adjoint.

Le notaire adjoint possède les mêmes compétences et obligations que celles d'un notaire ordinaire, mais ce dernier travaille dans l'étude en tant que salarié et non en tant qu'indépendant.

Ce statut donne aux jeunes juristes la possibilité de travailler comme notaire dans une étude, même s'ils ne sont pas (encore) prêts à assumer le risque entrepreneurial. Il s'agit en outre d'une alternative pour les juristes qui recherchent un bon équilibre entre vie professionnelle et vie privée et préfèrent donc ne pas travailler en tant que notaires indépendants. Ce statut permet également aux notaires expérimentés qui ont déjà un certain âge de mettre l'expertise qu'ils ont accumulée au service d'une étude. Ils peuvent alors, par exemple, continuer à travailler pour une étude en tant que notaire employé quelques jours par semaine, en recevant des clients et en passant des actes notariés.

39 En 2023, 39 notaires adjoints ont été nommés en Belgique.

II

Services de Fednot pour le grand public

Au cours des 10 dernières années, Fednot a développé un certain nombre de services destinés au grand public. Ces initiatives montrent que le notariat belge n'est pas resté sans réponse face à la demande croissante de la digitalisation de la société. Bien au contraire ! Le notariat joue souvent un rôle de pionnier en matière de digitalisation au sein du système judiciaire belge.

Seules quelques initiatives menées par Fednot figurent ci-après. En coulisses, la fédération collabore souvent avec les administrations publiques pour assurer un échange d'informations fluide entre les autorités et les études notariales.

En effet, il est difficile aujourd'hui de passer un acte notarié sans devoir joindre un tas d'attestations ou de documents justificatifs émanant d'une autorité. Prenons par exemple le certificat hypothécaire ou le certificat d'urbanisme requis lors de la vente d'un bien immobilier. Après la signature d'un acte notarié pour l'achat d'une habitation ou la constitution d'une société, par exemple, le notaire doit également s'assurer que celui-ci est enregistré auprès de l'instance publique adéquate.

biddit.be
surfer, acheter en toute sécurité

1. La plateforme de vente en ligne Biddit

L'une des initiatives les plus notables de Fednot a été le lancement de Biddit à l'automne 2018. Grâce à Biddit, les acheteurs potentiels peuvent faire une offre en ligne pour une habitation ou un autre immeuble faisant l'objet d'une vente publique. Ils ne doivent plus se rendre dans une salle de vente ou un café local pour formuler une offre. Les enchères peuvent être placées via un PC, un ordinateur portable ou un smartphone, quel que soit l'endroit où se trouve le candidat acheteur.

La procédure d'enchères se déroule en toute transparence. Les candidats sont informés des conditions et des coûts supplémentaires via la plateforme Biddit. Avant le début des enchères, ils peuvent poser toutes leurs questions à l'étude notariale qui organise la vente publique. Chaque enchère placée est visible par toute personne naviguant sur le site Biddit.be. Mais personne, à l'exception du notaire, ne sait qui fait une offre en ligne. Les candidats ne savent donc pas non plus qui sont les autres enchérisseurs.

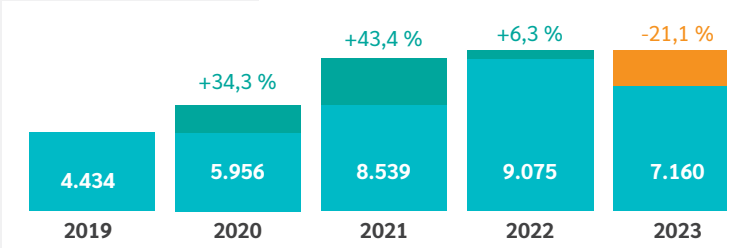
Autre atout de ce canal de vente : la rapidité de la procédure. Pas besoin pour le vendeur et l'acheteur de signer de compromis de vente et il ne faut donc pas attendre jusqu'à 4 mois avant de pouvoir signer l'acte authentique chez le notaire. Au contraire, si le bien est adjugé au plus offrant par l'intermédiaire de Biddit et que le prix est payé, l'acheteur peut emménager dans le bien dans les six semaines après l'attribution définitive. Les documents nécessaires ont en effet déjà été réunis par le notaire avant la vente publique.

Biddit offre également des avantages au vendeur : il peut être sûr qu'il obtiendra un prix conforme au marché pour son bien. Le vendeur peut convenir à l'avance avec le notaire du prix minimum en dessous duquel le bien ne peut pas être vendu. Il ne doit donc pas

craindre que son bien soit vendu « pour une bouchée de pain ». Le notaire discute également avec le vendeur du prix de départ (appelé « mise à prix ») qui sera fixé pour les enchères. Une offre est aussi toujours liante.

Le vendeur paie au notaire les frais de la mise en vente. Le montant de ces frais dépendent de la publicité que le vendeur souhaite faire et du nombre de jours de visite.

Au cours des 5 dernières années, plus de 31.000 biens immobiliers ont été mis en vente par l'intermédiaire de Biddit. Le nombre de ventes publiques en ligne a augmenté année après année :



En 2023, le nombre de ventes Biddit est tombé à 7.160, en raison du refroidissement du marché immobilier cette année-là.

Malgré cette baisse, il n'en demeure pas moins que la plateforme Biddit est devenue incontournable pour les acheteurs et les vendeurs de biens immobiliers. Outre les ventes publiques forcées dans le cadre de faillites ou de saisies, de plus en plus de vendeurs y ont recours volontairement. C'est également le cas des villes et des communes. C'est un signe de confiance, car des sommes importantes sont souvent en jeu.

L'année 2023 a ainsi été marquée par la vente d'une parcelle de 1.200 m² à Nieuport, au prix de 20,5 millions €, à un promoteur immobilier.

Maisons
57,3 %

Appartements
14,8 %

Terrains
17,3 %

Autres
10,6 %

Les biens qui sont majoritairement proposés à la vente sont des maisons. En 2023, près de 6 ventes Biddit sur 10 se rapportaient à des habitations. Les terrains représentaient une part d'un peu plus de 17 %, suivis de près par les appartements avec une part de près de 15 % (voir graphique).

En 2023, le prix des biens immobiliers vendus s'élevait en moyenne à 241.692 €. C'est un peu plus qu'en 2022, où le prix moyen était de 225.820 €. Il y a eu en moyenne 5 enchérisseurs par vente qui, ensemble, ont fait une moyenne de 20 offres.

2. eStox

En collaboration avec l'Institute for Tax Advisors & Accountants (ITAA), Fednot a lancé le registre électronique des actions eStox en mars 2019.

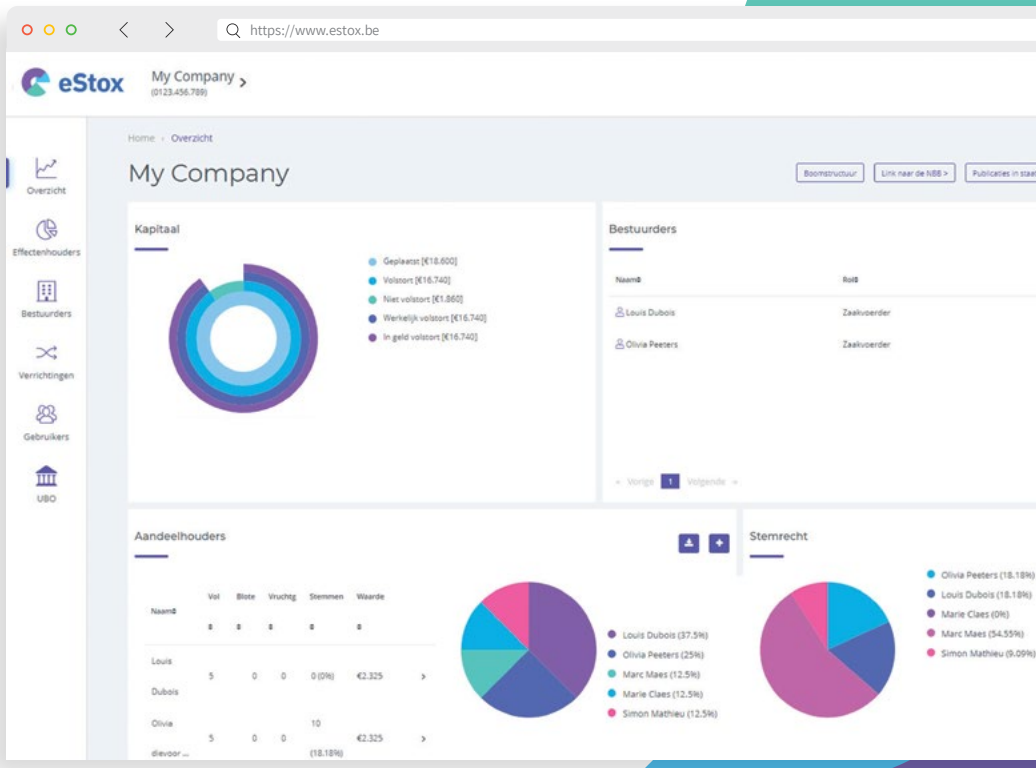
Cette initiative permet aux sociétés de tenir facilement à jour toutes les informations relatives aux actionnaires et aux actions qu'ils détiennent dans la société. Cela s'applique d'ailleurs également à d'autres titres.

Avec eStox, Fednot et l'ITAA éliminent les inconvénients liés à la conservation des registres des titres sur format papier. En effet, il s'agit souvent de livres papier peu maniables qui se perdent, ne sont pas conservés comme ils le devraient et sont susceptibles de faire l'objet de toutes sortes de manipulations, ce qui peut conduire à de longues procédures devant les tribunaux.

Grâce à eStox, il est possible de savoir qui sont les actionnaires d'une entreprise, comment ils ont obtenu les actions ou autres titres, et quelle est la structure de l'actionnariat. Ces informations sont indispensables au bon fonctionnement de toute entreprise : pensez à la convocation de l'assemblée générale, à la mise en œuvre d'une augmentation de capital, à une modification des statuts, à l'obtention d'un crédit ou aux démarches à réaliser dans le cadre d'une liquidation.

En outre, eStox permet de savoir en un coup d'œil quels types d'actions sont détenus par l'actionnaire : s'agit-il d'actions sans droit de vote, avec droit de vote simple ou multiple ? Des dividendes préférentiels y sont-ils attachés ou non ?

Grâce à l'intervention d'un notaire, d'un comptable ou d'un conseiller fiscal, les données nécessaires sont saisies et conservées et les manipulations sont exclues. Ces professionnels tiennent le registre eStox de l'entreprise à jour. Ils sont tenus au secret professionnel à cet égard.



Autre avantage : l'outil est lié au registre UBO. Cela permet aux conseillers fiscaux, aux comptables ou aux notaires de transmettre automatiquement au registre UBO toutes les données relatives aux actionnaires soumis à l'obligation UBO.

Outre le notaire, le conseiller fiscal et le comptable, eStox est uniquement accessible aux administrateurs et aux détenteurs de titres de la société. Ils peuvent se connecter via e-ID ou itsme®, consulter leur registre, télécharger une copie et consulter l'inscription effectuée dans le registre UBO.

Plus des 3/4 de ces registres ont été créés pour une société à responsabilité limitée (SRL). Logique, puisque la SRL est de loin la forme de société la plus répandue dans notre pays. La part des sociétés anonymes et des sociétés en commandite est de 7 % chacune. Les sociétés en nom collectif et les coopératives suivent avec respectivement 2 et 1 %.

102.802

Fin 2023, 102.802 registres eStox avaient été créés. Ces derniers mois, les comptables et les notaires ont enregistré environ 4.000 nouveaux registres par mois.

3. Izimi

Lorsque Izimi a été lancée fin 2020, l'initiative a été accueillie avec enthousiasme, par la presse et par les plus hautes sphères des institutions européennes. Et ce à juste titre : Izimi est un coffre-fort numérique hautement sécurisé dans lequel les citoyens ou les entrepreneurs peuvent stocker tous leurs documents importants.

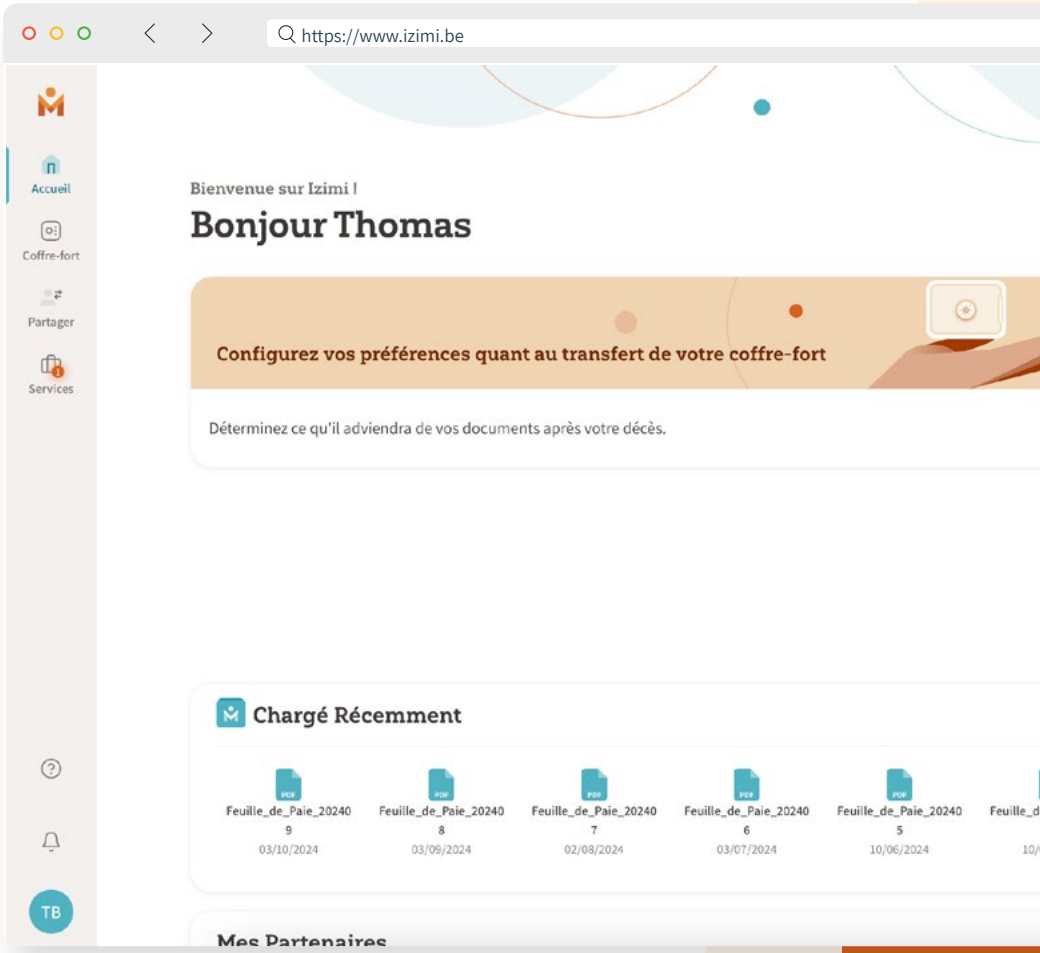
Lorsque les citoyens ouvrent un coffre-fort Izimi, ils y trouvent automatiquement tous les actes authentiques qu'ils ont signés depuis 2015. Depuis 2023, cela s'applique également aux conventions sous signature privée qu'ils ont signées numériquement devant un notaire, comme un compromis.

En plus d'être un coffre-fort, Izimi est également un canal de communication extra-sécurisé, beaucoup plus sûr que le trafic mail traditionnel (voir encadré plus loin).

Le service est gratuit et accessible à tout détenteur d'une carte d'identité belge âgé de 18 ans et plus.

Autre avantage : le titulaire d'un coffre-fort Izimi a la garantie absolue que son espace de stockage numérique ne sera pas submergé de spams indésirables. Seul le titulaire décide quels documents sont placés dans son coffre-fort numérique et comment il les organise.

Il peut également définir ce qu'il adviendra du contenu du coffre après son décès. Il peut ainsi notamment décider que le contenu pourra être ouvert aux héritiers, ce qui leur évitera de devoir chercher partout les polices d'assurance ou contrats de location du testateur, par exemple. Le titulaire d'un coffre-fort peut également en céder le contenu à d'autres personnes que les héritiers. Depuis 2024, il peut, dans ce

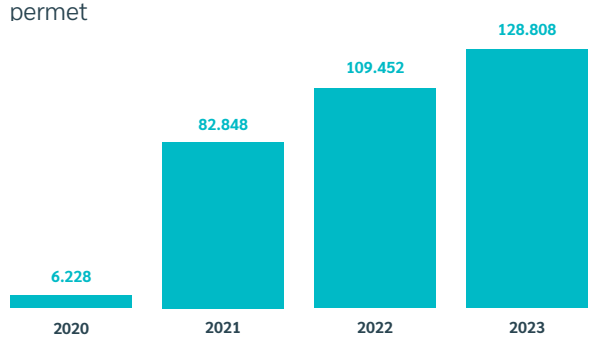


dernier cas, également faire une sélection. Ainsi, le testateur détermine lui-même les documents auxquels d'autres personnes que ses héritiers auront accès après son décès.

Enfin, depuis février 2023, Izimi permet également aux notaires de certifier certains documents à la demande des citoyens. Cela constitue un véritable atout dans un monde où de plus en plus de documents sont signés uniquement par voie numérique et où le risque de falsification des documents ne fait qu'augmenter.

Le recours à la certification répond à la demande des clients qui souhaitent écarter tout doute possible sur l'authenticité ou l'origine d'un document sous signature privée. À titre d'illustration, une procuration sous signature privée, un compromis, l'état des lieux repris dans un contrat de location, etc. Cette nouvelle fonctionnalité permet également au notaire de certifier que certains fonds proviennent d'une donation ou d'un héritage.

Il n'est donc pas étonnant qu'au 31 décembre 2023, 328.517 coffres-forts Izimi avaient été créés, dont 128.808 pour la seule année 2023, soit une augmentation de plus de 17 % en un an. Entre-temps, le nombre de Belges possédant un coffre-fort Izimi ne cesse de croître, avec une moyenne de 500 par jour de semaine et de 300 par jour de week-end.



Pourquoi est-il beaucoup plus sûr de communiquer via Izimi que par e-mail ?

Bien que le courrier électronique soit toujours l'une des méthodes de communication les plus souvent utilisées par les organisations, ce mode de communication n'est pas sûr. Le trafic mail ordinaire s'effectue « en clair ». Cela signifie notamment que toute personne qui reçoit un e-mail peut effectivement en lire le contenu. Avec le risque que l'e-mail en question soit lu par une personne à laquelle il n'était pas destiné.

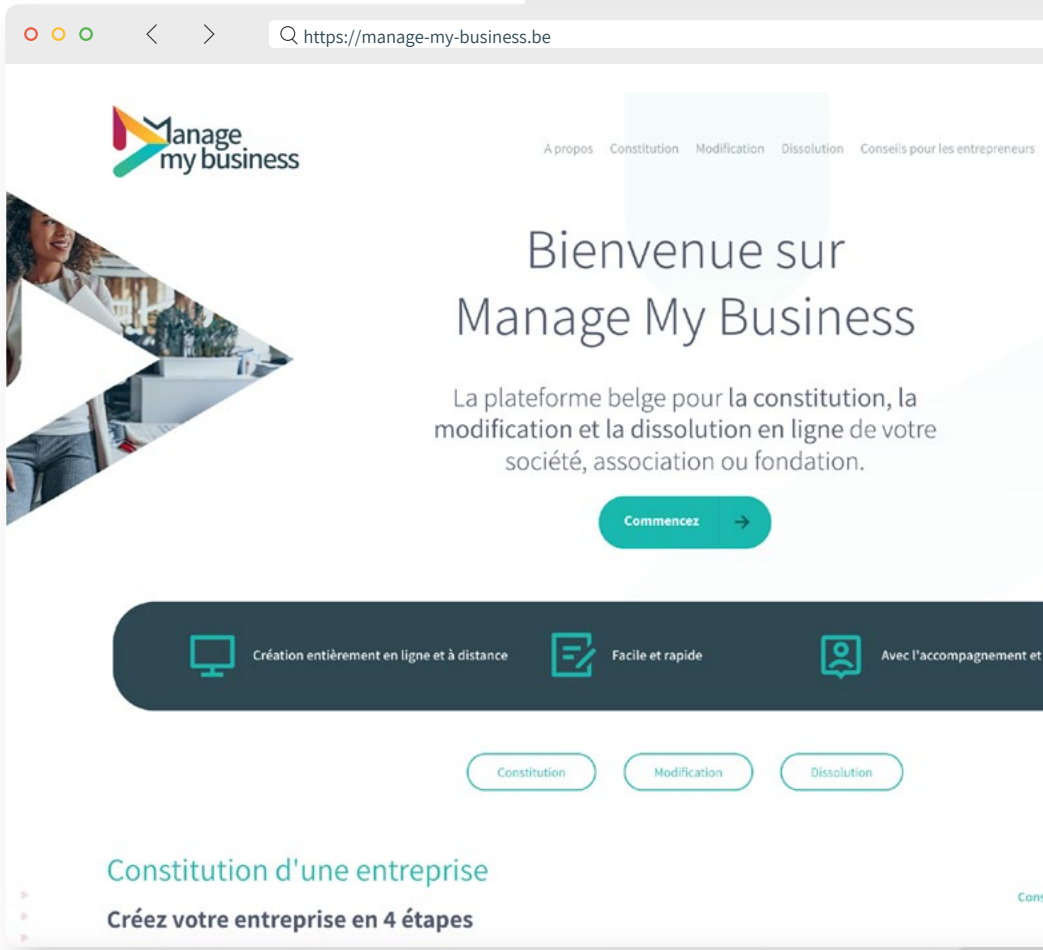
Si vous envoyez accidentellement un e-mail à la mauvaise personne, il sera trop tard. Il est alors impossible de savoir ce qu'il advient des données contenues dans l'e-mail. En général, il n'y a aucun moyen de rappeler les e-mails envoyés par erreur. D'un point de vue technique, il n'est pas non plus possible d'avoir un aperçu du flux de données qui est alors initié.

Enfin, les boîtes aux lettres électroniques sont faciles à pirater par le biais de l'hameçonnage, de mots de passe faibles ou de l'absence de double authentification.

Avec Izimi, ces risques sont évités. Les messages envoyés par les notaires ou les citoyens via Izimi sont automatiquement cryptés. Vous avez la garantie que seul le destinataire lira votre message. Car pour accéder à Izimi, le destinataire doit d'abord s'identifier, soit via l'application itsme®, soit via le lecteur de carte.

4. Manage My Business

Fednot a récemment lancé Manage My Business, une plateforme en ligne destinée aux entrepreneurs qui souhaitent une aide rapide et efficace. En surfant simplement sur **https://manage-my-business.be**, les entrepreneurs peuvent demander la constitution, la modification ou la dissolution en ligne d'une société. L'introduction d'une telle demande est simple : l'entrepreneur ne doit transmettre qu'un nombre limité d'informations via un formulaire ou ne doit répondre qu'à quelques questions. Ainsi, le notaire est immédiatement au courant des besoins spécifiques de l'entrepreneur afin de le guider dans les étapes suivantes en lui fournissant les conseils nécessaires.



5. La fourniture d'informations juridiques précises

En partie grâce aux évolutions technologiques (il suffit de penser à ChatGPT), c'est aujourd'hui un jeu d'enfant pour les citoyens de s'informer sur des questions juridiques en consultant Internet. Malheureusement, ces informations sont souvent inexactes, orientées ou incomplètes, ce qui empêche les citoyens d'évaluer correctement les conséquences juridiques de leurs décisions.

C'est pourquoi Fednot investit massivement dans la diffusion d'informations juridiques correctes qui peuvent être utiles à tous les citoyens à des moments clés de leur vie.

De nouveaux articles paraissent ainsi chaque semaine sur le site Notaire.be, et des informations sont diffusées via les médias sociaux (Facebook, LinkedIn, Instagram, etc.). Des podcasts et des vidéos sont également réalisés sur des sujets tels que l'achat d'un logement, la différence entre la cohabitation (légale) et le mariage, la création d'une entreprise, etc.

L'équipe Communication et Marketing de Fednot s'occupe des relations avec la presse et facilite la tenue de conférences locales pour diverses organisations ainsi que les présentations des notaires lors de grands événements accessibles au public, tels que la Foire de Libramont ou le salon Finance Avenue, qui est organisé chaque année par Mediafin, éditeur des quotidiens De Tijd et L'Echo.

Depuis l'année dernière, les notaires francophones organisent également des consultations téléphoniques, annoncées à l'avance. Les citoyens intéressés ont ainsi la possibilité de formuler à l'avance leurs questions sur toutes sortes de sujets liés à la famille (divorce, succession, mandat extrajudiciaire, etc.), notamment via le site Notaire.be. Les 1er décembre 2023 et 24 mai 2024, des notaires de Bruxelles et de Wallonie ont passé pas moins de 350 appels en 4 heures pour répondre à toutes ces questions. Les consultations téléphoniques mettent en avant l'accessibilité et la disponibilité du notaire pour tous.

6. La diffusion de données (économiques) intéressantes

En 2023, 1.254.929 actes ont été enregistrés en Belgique. Le notariat dispose ainsi de toute une série de données sociétales pertinentes qui représentent souvent un indicateur important de l'évolution de la société. Le meilleur exemple est celui des données sur l'évolution du nombre de transactions immobilières et des prix de l'immobilier. Mais aussi sur l'augmentation du nombre de mandats de protection extrajudiciaire, signe du vieillissement de la population et de la volonté de s'organiser si un malheur devait survenir.

Tout aussi important, ces données et évolutions sont partagées avec le grand public par le biais de ce que l'on appelle les '**baromètres des notaires**', dont le plus connu est le baromètre de l'immobilier.

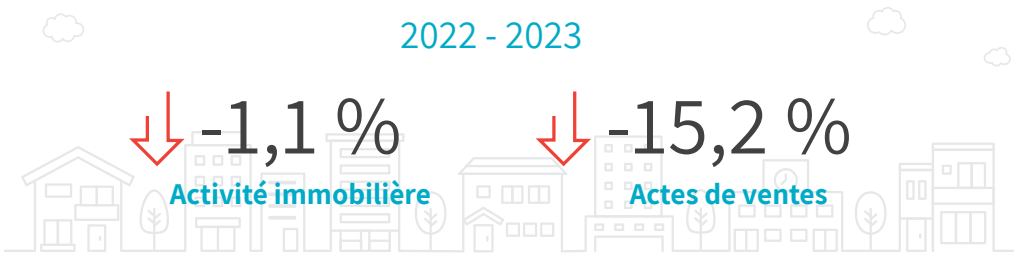
Le baromètre immobilier de l'année 2023

Chaque année, dans le courant du mois de janvier, Fednot sort son baromètre immobilier de l'année écoulée. Avec comme bases de données tous les actes authentiques qui ont débouché sur un changement de propriétaire pour les maisons et les appartements, Fednot est en mesure de mesurer exactement l'activité immobilière générale des 12 mois d'une année.

Véritable indicateur du marché immobilier, ce baromètre objective les grandes tendances observées en Belgique avec un degré de précision par province, ville et même commune.

En 2023, le nombre de biens qui ont changé de mains dans le cadre de dossiers familiaux (par exemple : donations et contrats de mariage) est resté plus ou moins stable par rapport aux années précédentes (-1,1 % par rapport à 2022). Il y a eu une tendance similaire dans les dossiers gérés par les entreprises.

En termes de ventes, l'année 2023 a été particulière, avec une baisse de -15,2 % par rapport à 2022.



Pour la première fois, notre indice immobilier pour 2023 inclut également les transferts de biens immobiliers dans le cadre d'une succession. En conséquence, l'activité immobilière globale n'a pas trop chuté, mais la forte baisse du nombre de ventes indique qu'une partie importante du public acheteur a connu des difficultés au cours de l'année écoulée.

Activité immobilière
2022 - 2023

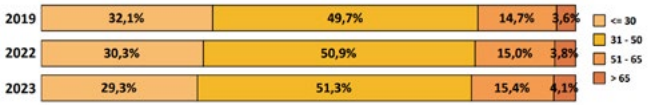
Flandre	Bruxelles	Wallonie
-16,9 %	-12,4 %	-12,1 %

Le nombre de ventes a diminué dans les trois régions. À Bruxelles et en Wallonie, il s'agit d'une baisse de -12,4 % et -12,1 % alors que la Flandre déplorait une perte de -16,9 %. Au total, pour l'ensemble du pays, on note que -15,2 % d'actes de vente en moins ont été passés en 2023 par rapport à 2022.

Maisons	Appartements
72,3 %	27,7 %

Ce baromètre permet également de quantifier l'évolution de la part de marché entre les maisons et les appartements. En 2023, cette évolution est restée assez limitée. Au niveau national, la proportion des appartements qui changent de propriétaire par rapport aux maisons reste assez constant : 27,7 % des logements achetés sont des appartements, pour 27,1 % en 2022.

Autre indicateur important : l'âge moyen de l'acheteur. Celui-ci a légèrement augmenté cette dernière année, passant de 39,2 ans en 2022 à 39,5 ans en 2023. À Bruxelles, il a diminué, passant de 40 ans à 39,9 ans. En Wallonie, il reste stable. En Flandre, il est passé de 38,9 ans à 39,4 ans.



En ayant une vue sur tous les actes de vente des maisons et des appartements en Belgique, le baromètre peut déterminer le prix moyen des biens immobiliers vendus lors de l'année écoulée. De cette façon, Fednot a observé que le prix moyen d'une maison en 2023 s'élève à 322.780 €, soit une augmentation de +1,1 % par rapport à l'année précédente. Si l'on tient compte de l'inflation enregistrée en 2023 (+2,1 %), l'évolution du prix des maisons est négative : -1 %, soit plus ou moins -3.000 €. Par rapport à 2019, la croissance des prix des logements est de +22,8 % en moyenne. En tenant compte de l'inflation, cela représente un prix supplémentaire de +16.000 € (+6 %) sur cette même période de 5 ans.

322.780 €

+1,1 %
2022 - YTD 2023

+22,8 %
2019 - YTD 2023

En 2023, un appartement en Belgique coûtait en moyenne 264.792 €, soit une augmentation de +1,6 % par rapport à l'année précédente, c'est-à-dire un demi-point de moins que l'inflation. Le prix moyen d'un appartement à Bruxelles reste supérieur à la moyenne nationale avec un prix de 280.520 €, soit une légère diminution de -0,3 % par rapport aux 12 mois précédents.

En Flandre, également, le prix - 276.450 € (+3,3 %) - est supérieur à la moyenne de l'ensemble du pays. De facto, c'est le prix moyen en Wallonie (199.130 €) qui fait baisser le marché global. À noter que dans cette région, aucune augmentation ou diminution notable n'est à signaler par rapport à l'année précédente ! Sur 5 ans, la tendance est à la hausse avec un bond de +11,9 % qui est éloigné de la hausse du prix des maisons (+23,1 %) dans cette même région pendant cette même période.

À noter qu'à Bruxelles, 35 % des logements vendus sont des maisons, pour 65 % d'appartements, une proportion inédite dans les autres régions : 84 % pour les maisons et 16 % pour les appartements en Wallonie et 72,5 % pour les maisons vs 27,5 % pour les appartements en Flandre.

264.792 €

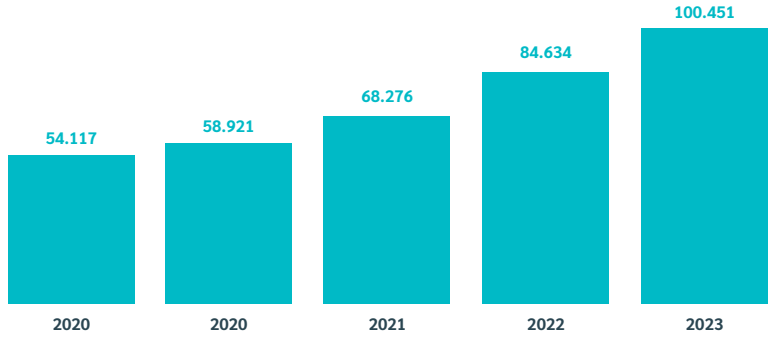
+1,6 %
2022 - YTD 2023

+17,8 %
2019 - YTD 2023

Grâce à un investissement supplémentaire de Fednot, chaque citoyen peut, depuis 2022, consulter le site Notaire.be pour connaître l'évolution des prix de l'immobilier dans sa commune.

En outre, le notariat fournit des données fiables sur l'évolution de divers aspects en lien avec la vie familiale (nombre de testaments enregistrés, nombre de contrats de mariage, nombre de mandats de protection extrajudiciaire, etc.) et sur le monde de l'entreprise (nombre de sociétés nouvellement créées).

À titre d'illustration : l'évolution du nombre de mandats de protection extrajudiciaire enregistrés en Belgique depuis 2019 :

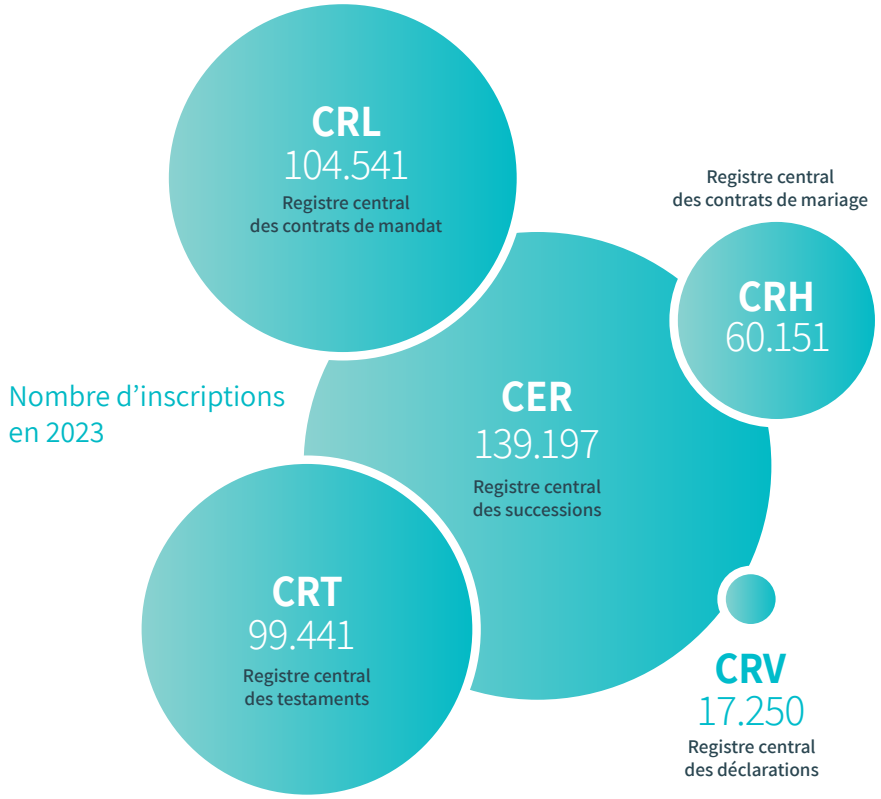


7. La gestion des bases de données dans lesquelles sont enregistrés des documents essentiels

Enfin, le notariat gère différents registres dans lesquels sont conservées les données essentielles de tous les types d'actes et qui peuvent être consultés par les personnes autorisées, pour autant que les conditions soient remplies. Il s'agit de registres centraux, sources de données authentiques. Citons par exemple le Registre central des testaments (CRT), le Registre central des contrats de mariage (CRH), le Registre central des contrats de mandat (CRL), dont les données incluent les mandats de protection extrajudiciaire enregistrés, le Registre central des déclarations (CRV) ou le Registre central des successions (CER).

Le CRT contient non seulement tous les testaments enregistrés, mais aussi d'autre déclarations anticipées telles que des déclarations de maintien, des institutions contractuelles, les clauses d'attribution ou règlements dans le cadre d'un divorce par consentement mutuel (DCM).

Le CRH contient non seulement tous les contrats de mariage enregistrés, mais aussi d'autres actes tels que les actes d'apport anticipé ou les contrats de cohabitation légale.



III

Fednot, partenaire fiable des services publics

A. La digitalisation en collaboration avec les services publics

Il existe un flux d'informations quasi permanent entre les études notariales et les différentes autorités. Rien de plus logique, car avant que les parties puissent signer un acte notarié, tel qu'un acte de vente, le notaire doit demander toute une série d'attestations auprès de divers organismes publics et vérifier toutes sortes de données. Pensez aux données cadastrales d'un bien immobilier, à l'existence d'éventuels droits de préemption, aux attestations de sol et aux certificats PEB, etc. Le notaire doit également effectuer des contrôles relatifs à l'identité des parties qui ont l'intention de signer un acte, comme les données du registre national ou la question de savoir si le vendeur est redevable de certaines dettes, etc.

Cet échange d'informations ne s'arrête pas à la signature d'un acte notarié, car le notaire veille ensuite à ce que l'acte soit enregistré et que les taxes dues - par exemple les droits d'enregistrement sur l'achat d'un bien immobilier, les droits de donation ou de succession - soient versées aux autorités compétentes.

En résumé, avec le notariat, l'administration publique peut compter sur un partenaire fiable qui ne lui coûte rien, lui apporte la sécurité juridique et l'aide dans une grande mesure à recouvrer les impôts.

Pour que l'échange d'informations susmentionné se déroule efficacement, plusieurs projets de digitalisation avec les autorités publiques ont déjà été mis en place et menés à bien depuis 2000. Ces initiatives ont donné lieu à une variété d'applications. Quelques exemples parmi tant d'autres :

- **eDepot** pour créer une entreprise en ligne de manière rapide et efficace ;
- **ASF** pour vérifier si une personne a des dettes fiscales ou sociales ;
- **eRegistration** pour l'enregistrement en ligne des actes auprès du SPF Finances ;
- **Self-Service Hypothèques (SSH)** pour les recherches hypothécaires ;
- **l'attestation CertIBEau (Certifications des Immeubles Bâtis pour l'Eau)** pour vérifier si les raccordements à l'eau dans les bâtiments neufs et certains autres bâtiments en Wallonie sont certifiés ;
- **la plateforme flamande d'information immobilière VIP**, une initiative visant à regrouper toutes les informations immobilières concernant un bien immobilier en Flandre ;
- **le Point de Contact Central (PCC)** grâce auquel les notaires, selon une procédure stricte et fixée légalement et uniquement dans le cadre d'une déclaration de succession, peuvent vérifier si le défunt (et le conjoint survivant) est titulaire de produits d'assurance ou de comptes bancaires en Belgique ou à l'étranger (pour autant qu'ils soient déclarés à l'impôt des personnes physiques), sans toutefois pouvoir consulter le solde de ces comptes. Une initiative en collaboration avec la Banque nationale de Belgique (BNB).

Fednot a également apporté sa collaboration au service flamand des impôts (Vlabel) afin de permettre le dépôt de la déclaration de succession en ligne. Une fois que la Région de Bruxelles-Capitale et la Région wallonne seront compétentes à cet effet, cette application pourra également y être mise en œuvre afin que les citoyens bruxellois et wallons puissent également introduire leur déclaration en ligne.

La profession notariale se profile ainsi depuis des années déjà comme un pionnier de la digitalisation de la jus-

tice. Cette démarche nécessite des investissements importants et, indirectement, des contributions financières de la part de tous les notaires belges.

B. RNS et vidéoconférence

La majeure partie des projets de digitalisation susmentionnés mis en place en collaboration avec les pouvoirs publics a été réalisée après le développement par Fednot d'un réseau ultra-sécurisé entre les études notariales, le Réseau Notarial Sécurisé (RNS). Il s'agit d'un réseau isolé de l'Internet public qui, précisément pour cette raison, offre une protection supplémentaire. Il va sans dire que la protection des données sensibles à la vie privée, que les notaires traitent quotidiennement, a toujours été et, compte tenu de l'augmentation de la cybercriminalité, restera toujours une priorité absolue pour le notariat belge.

Le RNS, auquel la quasi-totalité des 1.105 études notariales belges sont entre-temps connectées, permet aux notaires d'échanger entre eux toutes sortes de données sensibles à la vie privée et ce, de manière très sécurisée. Les notaires connectés au réseau peuvent également, depuis le début de la période corona en 2020, établir une vidéoconférence avec une autre étude notariale (reliée au RNS). Cette technologie permet de passer des actes sans que les notaires concernés et les parties n'aient à se déplacer. Ainsi, une personne qui habite à Liège et qui achète un appartement à la mer peut simplement se rendre chez un notaire liégeois qui pourra passer l'acte grâce à une liaison vidéo avec son confrère de la côte.

Personne n'avait osé prédire, lors de son lancement en 2020, que cette initiative rendrait tant de déplacements chronophages et coûteux superflus. En 2023, les notaires de Belgique ont organisé pas moins de 302.966 vidéoconférences, ce qui représente une économie de 19.049 kilomètres de déplacements en voiture. Avec à la clé une réduction de 3.280 tonnes de CO2 ou une économie de plus de 126.000 arbres ou 126 hectares de forêt ! La profession notariale contribue ainsi à la réduction des émissions de CO2 et prouve qu'elle a un rôle à jouer dans les grands défis sociétaux.

C. La contribution de l'IA

Les évolutions technologiques, comme la blockchain et l'intelligence artificielle (générative), ne constituent pas une menace pour la profession notariale (voir encadré). Au contraire, sans pour autant fermer les yeux sur les inconvénients et les dangers qui y sont liés, Fednot examine comment mettre davantage à profit les évolutions numériques pour soutenir le travail des études notariales. En effet, les notaires ne sont pas insensibles à la demande des citoyens qui veulent être servis correctement, efficacement et dans un délai relativement court. Car c'est justement là l'avantage de l'IA : la technologie permet d'analyser efficacement et rapidement de grandes quantités de données.

Fednot cherche donc à savoir comment tirer parti de l'IA pour optimiser les applications numériques existantes, souvent en collaboration avec des parties externes. Cette démarche est conforme à l'ambition de demeurer un précurseur numérique dans le cadre des services juridiques en Belgique.

Fednot utilise déjà l'IA pour anonymiser les données sensibles à la vie privée dans les actes notariés, de sorte que les notaires, dans ces actes expurgés, puissent rechercher efficacement des clauses relatives à des situations spécifiques, comme des clauses relatives à la présence de panneaux photovoltaïques lorsque le vendeur d'un logement en a équipé son toit.

Certains acteurs de l'immobilier déploient l'IA pour faciliter l'évaluation des biens. Cette évaluation prend alors en compte toutes sortes de données relatives à un bien immobilier, telles que sa localisation, la nature du bâtiment (maison individuelle ou appartement), la superficie, la performance énergétique, la présence d'une cuve à mazout ou de panneaux photovoltaïques, etc. Toutefois, pour savoir ce que signifie, par exemple, l'implantation d'une usine polluante pour les prix de l'immobilier dans une zone résidentielle donnée, le facteur humain, c'est-à-dire l'estimation du notaire, restera indispensable. Le notaire peut voir bien au-delà des schémas récurrents et tient compte du contexte spécifique, ce qu'aucun système d'IA, aussi sophistiqué soit-il, ne peut imiter.

La technologie n'est pas près de mettre le notaire au placard. Notamment grâce à sa grande expertise juridique et parce qu'il reste au fait de l'actualité juridique, les citoyens peuvent être assurés de recevoir du notaire des informations correctes, basées sur les évolutions législatives ou jurisprudentielles les plus récentes. Le notaire érige ainsi un barrage contre toute désinformation qui pourrait atteindre les citoyens via Internet ou les médias sociaux.

Grâce à l'IA, les notaires pourront offrir leurs services plus rapidement et plus efficacement et consacrer plus de temps au cœur du métier : fournir aux citoyens ou aux entrepreneurs des conseils impartiaux et adaptés, en tenant compte du contexte spécifique dans lequel ils évoluent.

Pourquoi la blockchain ne représente pas non plus une menace pour le notariat ?

En 2 mots, la blockchain est une technologie qui permet de vendre certains actifs, tels qu'une maison ou des actions, sans avoir recours à un intermédiaire. Les personnes qui ont accès à la blockchain décident elles-mêmes si une transaction est effectuée, sans intervention d'une autorité centrale.

L'application la plus connue de cette nouvelle technologie est l'échange de monnaies virtuelles telles que le bitcoin. Grâce à la blockchain, ces dernières peuvent être échangées sans que l'intervention d'une banque soit encore nécessaire.

Selon les adeptes de la blockchain, cette technologie annonce la fin de la profession notariale. Les citoyens pourraient insérer eux-mêmes l'acte de vente dans la blockchain. Nul ne peut par la suite encore modifier le contenu des actes, l'identité des parties ou la date de l'accord. Les manipulations frauduleuses sont ainsi exclues. Le notaire ne serait plus nécessaire pour authentifier l'acte. Une simple inclusion dans la blockchain suffirait.

Cependant, ces mêmes adeptes passent outre le fait qu'un contrôle indépendant sera toujours nécessaire pour vérifier l'exactitude et la qualité des données introduites. En effet, sans notaire, qui contrôle si les parties à la transaction sont capables d'exprimer leur volonté ? Ou s'il n'y a pas blanchiment de fonds ? Sans notaire, qui vérifie qu'aucune des parties n'est gravement désavantagée ? Qui s'assure que le vendeur n'a pas de dettes fiscales ou sociales ? Et ainsi de suite. La blockchain n'est pas en mesure d'assumer cette tâche de contrôle. Les notaires, qui effectuent toujours ces contrôles et bien d'autres encore, sont les mieux placés pour y veiller. Les opportunités offertes par la blockchain ne constituent dès lors pas une menace pour le notariat.

IV

Le notariat et les élections du 9 juin 2024

Pour les dernières élections du 9 juin 2024, Fednot a rédigé un Mémorandum contenant 67 propositions politiques à l'attention des partis politiques.

C'est justement parce qu'ils sont en contact quotidien avec les citoyens que les notaires ont une bonne idée de ce qui se passe au sein de la population belge. Fednot capte les signaux que les notaires reçoivent des citoyens et des entrepreneurs et dresse une liste de ce qui pourrait être amélioré sur le plan législatif.

Fednot a rédigé un Mémorandum contenant de nombreuses suggestions visant à mieux aligner la législation sur les besoins de la société et à faire comprendre aux décideurs politiques l'importance de la nécessité d'un cadre juridique cohérent.

Le Mémorandum du notariat n'est pas un « simple bout de papier ». Il s'agit d'un document de base volumineux et réfléchi remis par Fednot aux partis politiques en octobre 2023 et qui a également été abordé avec ces derniers avant les élections du 9 juin 2024. L'objectif est que ces suggestions puissent servir d'inspiration pour la rédaction de l'accord gouvernemental.

Les points clés du Mémorandum

Le Mémorandum contient 67 propositions politiques concrètes, qui s'articulent autour de 5 grands axes.

1. **Administrations publiques efficaces et performantes**
2. **Procédures juridiques adaptées au citoyen**
3. **Cadre juridique clair et transparence de l'information**
4. **Numérisation au service de tous**
5. **Crédibilité de la fiscalité**

L'une des principales préoccupations des notaires est l'augmentation de la charge administrative, alors que les administrations publiques sont, par-dessus le marché, souvent difficilement accessibles. Le notariat insiste ainsi sur une bonne accessibilité (téléphonique) d'un gestionnaire de dossiers auprès de l'administration, par exemple, pour éliminer un dernier goulot d'étranglement. Il devient de plus en plus difficile pour les notaires et leurs collaborateurs d'expliquer aux citoyens pourquoi, par exemple, une transaction immobilière prend tant de temps.

Un autre point sensible est la complexité croissante des réglementations, alimentée par le fait que les régions, et souvent aussi les communes, interprètent chacune à leur manière les compétences qui leur sont attribuées. Il n'est donc pas surprenant que le notariat réclame davantage d'uniformité et de clarté dans diverses propositions politiques.

C'est le cas, par exemple, pour le nombre croissant d'attestations exigées lors d'un transfert de propriété. Fednot plaide en faveur d'une approche plus unifiée, notamment parce que chaque région de notre pays définit différemment le terme 'transfert'. Cette disparité entraîne de nombreuses questions sur les attestations qui sont nécessaires pour telles transactions, notamment parmi les citoyens eux-mêmes.

Les différentes réglementations régionales en matière de transfert de propriété ou le manque d'uniformité dans la manière dont les communes traitent les violations urbanistiques constituent également une épine dans le pied de nombreux notaires. D'où la proposition de clarifier la manière dont les irrégularités urbanistiques peuvent être levées ou de faire en sorte que les infractions urbanistiques remontant à un certain temps soient dépénalisées en Flandre et à Bruxelles.

Ces différences régionales ébranlent aussi régulièrement l'acceptation par les citoyens des règles fiscales. C'est pourquoi Fednot, a proposé, entre autres, dans un volet fiscal circonstanciel, que le saut de génération fiscal, via la renonciation à la succession, ne soit plus découragé en Région wallonne et y soit également rendu possible à l'instar de la Flandre et de la Région de Bruxelles-Capitale.

Procédures juridiques

Le notariat est en outre prêt à apporter sa contribution pour réduire la charge de travail et l'arriéré judiciaire. Une proposition est de promouvoir la médiation comme forme alternative de résolution des conflits, mais aussi d'optimiser les procédures de divorce par consentement mutuel. Si les conjoints se sont accordés sur toutes les conséquences du divorce, pourquoi encore faire acter leur accord par un tribunal ? La constatation par acte notarié du divorce par consentement mutuel et de l'accord conclu par les ex-conjoints sur ses conséquences ferait gagner beaucoup de temps aux parties en instance de divorce ainsi qu'aux tribunaux de la famille. Cela permettrait de réduire considérablement l'arriéré judiciaire.

En ce qui concerne le droit de la famille, les notaires préconisent une meilleure protection pour les partenaires cohabitant légalement s'ils le souhaitent. Il devrait être possible pour les parents demandeurs de conclure un accord avec la mère porteuse avant la naissance de l'enfant, de sorte qu'il ne puisse pas y avoir de discussion sur la filiation légale de l'enfant.

Mandats de protection extrajudiciaire

Le Mémorandum aborde bien entendu également la poursuite de la digitalisation des services juridiques. Notamment grâce à l'initiative de Fednot, les parties peuvent désormais signer numériquement presque tous les actes notariés, à condition de se présenter physiquement devant le notaire. En effet, la comparution physique semble encore être le meilleur moyen pour de nombreux notaires de vérifier l'identité des parties.

Le notariat a également formulé une proposition visant à permettre une séparation entre les clauses personnelles et les clauses patrimoniales des mandats de protection extrajudiciaire dans le Registre central des contrats de mandat (CRL). Cette séparation permettrait aux prestataires (médicaux) d'accéder à certaines clauses liées à la personne figurant dans un mandat de protection extrajudiciaire. Ils pourraient ainsi savoir de manière fiable si le mandataire avait consigné des souhaits spécifiques concernant les soins souhaités. Aujourd'hui, les prestataires de soins de santé sont souvent dans l'ignorance des souhaits spécifiques d'un patient qui, à la suite d'un accident ou d'une maladie, n'est plus en mesure d'exprimer ses propres souhaits.

Le notariat propose également de centraliser dans le registre précité toutes les dispositions possibles en matière de fin de vie (don d'organes, déclarations négatives, etc.). Ainsi, les proches sauront immédiatement si la personne avait consigné des souhaits spécifiques concernant sa fin de vie, et ne devront plus, comme c'est le cas aujourd'hui, s'adresser à différents organismes pour savoir quels sont ces souhaits. Cela va tout à fait dans le sens de la volonté du notariat de décharger les citoyens d'un maximum de soucis.

V

Fednot soutient toutes les études notariales dans leur fonctionnement quotidien

Fednot compte 270 collaborateurs, tous entièrement dévoués au soutien des notaires belges. Voici un bref aperçu des principaux services offerts par Fednot aux études notariales.

Département juridique

Fednot dispose d'un vaste département juridique auquel les notaires et le personnel notarial peuvent s'adresser pour toutes questions sur les nouvelles législations ou sur des questions juridiques complexes peu courantes. Le personnel du département juridique contribue également à la création de nouvelles législations ou à l'adaptation des règles existantes.

Département IT

Les collaborateurs du département IT ont des tâches très diverses : soutenir et guider les études notariales dans toutes sortes de problèmes informatiques, assurer la sécurité des données sensibles détenues par les études notariales, contrôler la sécurité du réseau numérique fermé entre les études notariales, développer des outils numériques pour le grand public (Biddit, Izimi, eStox, etc.) et des applications pour les études notariales et explorer les possibilités offertes par les dernières évolutions technologiques pour le notariat telles que l'IA ou ChatGPT.

Département Social Affairs

Le département Social Affairs s'occupe des négociations sectorielles et prend toutes sortes d'initiatives pour aider les notaires à rechercher et à trouver le personnel adéquat. Année après année, ce département gère les avantages extralégaux que les études notariales accordent à leur personnel : assurance pension complémentaire, assurance soins de santé (hospitalisation) et assurance perte de revenus en cas de maladie de longue durée, etc.

Département Communication et Marketing

Les collaborateurs du département Communication et Marketing entreprennent de nombreuses actions qui contribuent à une image positive du notariat telles que l'entretien des relations avec la presse ou le lancement de campagnes de communication pour mettre en valeur les services du notariat (Izimi, Biddit, etc). Ce département assiste également les notaires dans toutes sortes de projets de digitalisation et offre aux études un soutien à la gestion ou un accompagnement pour la création d'une association de notaires.

Département financier

Le département financier suit en permanence le paysage notarial (nombre de notaires, d'études notariales, etc.). Les collaborateurs de ce service distillent toutes sortes de données sociétales pertinentes à partir des actes passés par les notaires chaque année. Les collaborateurs sont la source de ce que l'on appelle les baromètres des notaires, comme celui sur l'évolution des prix de l'immobilier.

Conseil International du Notariat Belge (CINB)

Outre ces départements, il y a également le Conseil International du Notariat Belge (CINB), qui suit en permanence toutes les initiatives législatives européennes et autres initiatives internationales pouvant avoir un impact sur le notariat et représente le notariat belge auprès des instances européennes ou dans le cadre d'autres contacts internationaux.

CF, Vlanot et COBRA

Enfin, il existe 3 conseils régionaux : le Conseil francophone pour la Wallonie, COBRA pour Bruxelles et Vlanot pour la Flandre. Ces conseils régionaux suivent de près la législation régionale et proposent chaque année aux notaires une vaste offre de formation sous la forme de journées d'étude, d'ateliers, de cours d'été, de sessions en ligne, etc.

FEDNOT

RAPPORT D'ACTIVITÉS 2023