

Poursuite de l'électronisation et de la numérisation au sein du notariat : demande électronique des certificats d'hypothèque et la banque des actes notariés ('NABAN')

L'électronisation et la numérisation de notre société se font également sentir au sein du notariat. Par exemple, par l'introduction de la base de données de statuts en ligne (voir également notre [précédent bulletin d'information](#) à ce sujet), l'introduction de BIDDIT (une plate-forme en ligne pour l'achat et la vente de biens immobiliers), etc. Deux autres initiatives ont été lancées, à savoir la demande électronique de renseignements sur les hypothèque et la Banque des actes notariés ou « NABAN »).

I. Demande électronique de certificats hypothécaires

Le certificat hypothécaire est délivré par l'Administration générale de la Documentation patrimoniale ("AGDP") , plus précisément par le bureau sécurité juridique qui relève du SPF Finances (fédéral). Cela permet de vérifier si le bien est soumis (i) à des charges hypothécaires (saisies, ordonnances et décisions judiciaires), (ii) à des inscriptions (hypothèques et privilèges) et (iii) à des transcriptions (transferts du bien). Toutefois, en pratique la livraison des certificats d'hypothèque prend souvent un moment. Cela crée, entre autres, ce que l'on appelle « l'angle mort » entre la demande et l'obtention du certificat, ainsi qu'entre la date du certificat et la date d'exécution de l'acte notarié.

L'arrêté royal du 11 novembre 2019⁽¹⁾ vise à accélérer ce processus en introduisant la demande et la délivrance automatisées des certificats d'hypothèque.

L'arrêté royal distingue deux catégories de demandeurs, à savoir (i) les notaires (ils ne doivent pas s'enregistrer individuellement, mais il reste à déterminer comment cela se fera dans la pratique), et (ii) les "utilisateurs enregistrés" (art. 1, 2° AR). Pour cette dernière catégorie, le rapport au Roi à l'arrêté royal fait référence aux personnes qui introduisent régulièrement des demandes, comme les huissiers de justice. Ceux-ci doivent d'abord conclure un accord avec l'AGDP concernant la demande et la délivrance de certificats électroniques (art. 1, 3° AR). Le Ministre des Finances ou son mandataire établira un texte type à cet effet. Pour la demande et la remise électroniques des certificats d'hypothèque, le demandeur doit utiliser une demande qui sera mise à disposition par l'

AGDP (art. 2 AR).

De plus, les utilisateurs non-inscrits devront toujours suivre la méthode classique de délivrance d'un certificat d'hypothèque, c'est-à-dire sur un document papier.

2. Banque des actes notariés

Le 13 décembre 2019, le Conseil des ministres a également donné son feu vert à une autre initiative de numérisation en approuvant un projet d'arrêté royal portant l'introduction de la "Banque des actes notariés", en abrégé "NABAN".

NABAN vise à créer un système intégré et sécurisé dans lequel tous les actes notariés, quel que soit leur support, seront inclus dans une seule banque d'actes notariés. De cette façon, les citoyens peuvent avoir un accès direct aux actes desquels ils sont parties.

La loi du 6 mai 2009⁽²⁾ a déjà créé le cadre juridique de cette banque des actes en modifiant les articles 18, 20 et 21 de la loi de Ventôse, également appelée loi organique du notariat (LON). Toutefois, ces dispositions ne sont pas encore entrées en vigueur. En effet, le Roi devait encore déterminer par décret de quelle façon et sous quelles conditions la Banque des actes notariés serait créée, gérée et organisée, ainsi que l'accès à celle-ci (article 18, deuxième alinéa LON).

La loi Pot-pourri V du 6 juillet 2017⁽³⁾ a adapté le cadre juridique de manière à ce que le NABAN puisse être établi comme une « fusée à deux étages ». À cette fin, le Conseil des ministres a maintenant fait le premier pas.

A partir du 1^{er} janvier 2020, seules les copies matérialisées, c'est-à-dire les copies officielles de l'acte papier, peuvent être déposées à la banque des actes.

Dans une future deuxième phase, l'acte électronique pourra encore être introduit par arrêté royal de telle sorte que la banque des actes notariés aura un caractère global et que les notaires pourront télécharger leur procès-verbal sous forme dématérialisée ainsi qu'une copie de leur acte papier.

La banque des actes notariés servira de source authentique pour les actes dématérialisés et aura donc la même valeur probante que les actes papier traditionnels (nouvel art. 20 LON)

Pour certains actes (personnels et confidentiels), tels que les testaments, les révocations de testament et les institutions contractuelles, la conservation dans NABAN est exclue.

Pour plus d'informations sur ces sujets, veuillez contacter Christine Heeb ou Joachim Nys (auteurs).

⁽¹⁾ Arrêté royal du 11 novembre 2019 relatif à la demande de renseignements hypothécaires par des

notaires et des utilisateurs enregistrés et à leur délivrance par l'Administration générale de la Documentation patrimoniale, MB 25 novembre 2019.

(2) Loi du 6 mai 2009 portant des dispositions diverses.

(3) Articles 198 et 199 de la Loi du 6 juillet 2017 portant simplification, harmonisation, informatisation et modernisation de dispositions de droit civil et de procédure civile ainsi que du notariat, et portant diverses mesures en matière de justice, MB 24 juillet 2017.

Mechelsesteenweg 127A, b1 - 2018 Anvers

t. +32 3 260 98 60 | +32 2 790 44 44

Rue de la Régence 58 boîte 8 - 1000 Bruxelles

info@schoups.be

www.schoups.com