

Modèle uniforme de "Bon pour grosse" - Note d'accompagnement

Bon pour grosse – Définition.

Le bon pour grosse est l'écrit présenté par l'institution de crédit à la signature du notaire qui a reçu un acte d'affectation hypothécaire et par lequel le notaire confirme qu'il a reçu un acte de prêt ou d'ouverture de crédit garanti par une hypothèque et qu'il s'engage à remplir les formalités relatives à la publicité hypothécaire après la réception d'un acte conférant hypothèque.

Le bon pour grosse n'est pas une nécessité absolue.

En effet, le notaire a l'obligation de remplir les formalités décrites supra (1). Cette obligation ne découle pas de la loi mais bien de la coutume (2), qui est également une source de droit.

Le bon pour grosse n'est donc pas nécessaire. La pratique nous en livre la meilleure preuve puisqu'il existe des institutions financières qui ne demandent pas qu'un bon pour grosse leur soit délivré par le notaire instrumentant.

Si les institutions de crédit requièrent la remise d'un bon pour grosse, il est alors nécessaire qu'elles s'en tiennent au modèle ci-annexé sur lequel un accord est intervenu en 1989 entre la Fédération des Notaires de Belgique et l'Association Belge du Crédit Immobilier.

Demander au notaire de promettre le rang convenu avec le débiteur ne va pas. Il arrive encore que des institutions de crédit demandent au notaire de répondre personnellement (3) du rang promis par l'institution de crédit.

Il est, en effet, interdit au notaire de garantir personnellement à l'institution de crédit le rang promis par l'emprunteur.

Cette interdiction trouve son origine dans l'art.6, 5^o de la loi organique sur le notariat (4). Cet article est d'ordre public (5). L'art.6, 5^o interdit formellement au notaire de se constituer garant ou caution à quel que titre que ce soit pour des prêts qu'il est chargé de constater.

L'obligation de garantie souscrite par le notaire équivaut en fait à délivrer une sûreté personnelle (6). Par conséquent, cette clause est illicite car contraire à une disposition d'ordre public et, par conséquent, nulle (7).

Enfin, les Assurances du Notariat n'assurent pas la responsabilité civile des notaires qui, en méconnaissance de l'interdiction imposée par leur Chambre, souscriraient de tels engagements.

- (1) Anvers 21 mai 1985, Rev. Not. b. 1985, 612 : le notaire qui reçoit un acte de constitution d'hypothèque, a l'obligation de veiller à ce que l'inscription soit prise auprès du Bureau des Hypothèques.
L. LAMOT, H. VERSCHRAEGEN en H. VAN OVERLOOP, Kritische analyse van gebruikelijke clausules in leningsakten, Conseil Régional Néerlandophone de la F.N.B., 1992, p.115.
- (2) P. JOISTEN, Le Bon pour grosse, Rev. Not. b. 1988, p.554; P. HARMEL en R. BOURSEAU, Les sources et la nature de la responsabilité civile des notaires, Collection scientifique de la Faculté de Droit de Liège, 1964, p.253.
- (3) Voy. cependant Civ. Liège, 21 novembre 1983, Rev. Not. b. 1987, p.541, confirmé en appel : Liège, 21 juin 1989, Cour d'Appel 191 in C.
VANHALEWIJN, La responsabilité professionnelle du notaire, Dix Années de jurisprudence (1980-1989), Altiora, Averbode, 1991, n° 15 et 16, p.92 : "Il est impossible pour le notaire de garantir le premier rang hypothécaire parce que d'autres créanciers peuvent toujours venir s'intercaler avant la prise effective d'inscription".
- (4) P. JOISTEN, o.c., p.573, R. BOURSEAU, Rev. Not. b. 1987, p.298. L. RAUCENT, Fonction et statut des notaires, Cabay, Louvain-La-Neuve, 1985, n° 124.
- (5) P. JOISTEN, o.c., p.554; R. DE VALKENEER, Heurs et malheurs du Bon pour grosse, Rev. Not. b. 1993, p.10. J. VAN DE VORST, Noot in T. Not. 1942, 75. DE PAGE, Droit Civil belge, T. I, n° 91, "Sont d'ordre public, certains principes fondamentaux de l'organisation notariale".
- (6) P. JOISTEN, o.c., p.554; Rb. Gent, 4 februari 1942, T. Not. 1942, p.74 e.v., I. MOREAU-MARGREVE, Chronique de droit à l'usage du notariat, T. X, p.7 e.v..
- (7) N.R.R., o.c., p.121; P. Joisten, o.c., p. 573, 574 et 575, De Valkeneer, o.c., p.10.