

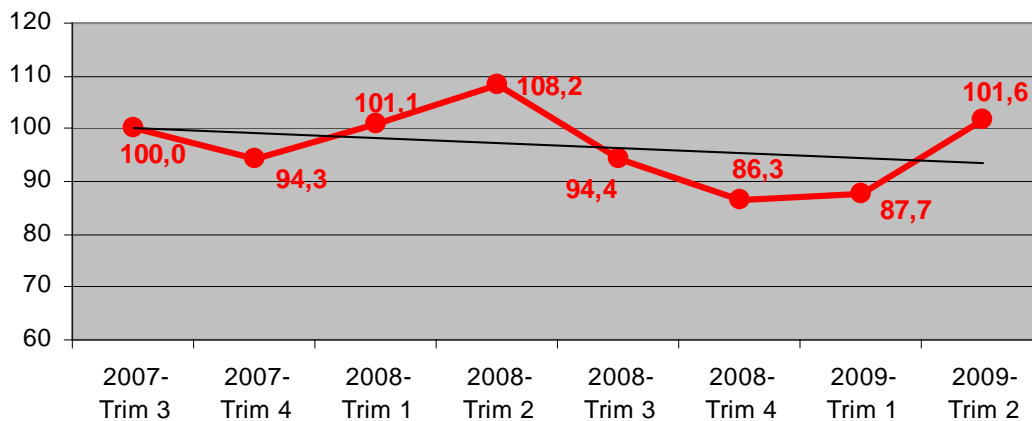
Baromètre des notaires

Famille Immobilier et Sociétés

Août 2009

I. Indice de l'activité immobilière en Belgique

Graphique 1



L'indice reflète l'évolution de l'activité immobilière en Belgique. Il exprime le nombre de dossiers immobiliers traités par les notaires.

L'indice est représentatif des transactions immobilières. Celles-ci sont mesurées entre la signature du compromis et la passation de l'acte notarié ; intervalle de 2 à 4 mois au cours duquel le notaire effectue plus de 50 formalités. La période d'observation de l'indice a débuté au 3^{ème} trimestre 2007. Elle correspond à l'indice 100.

La période des grandes vacances et des congés de fin d'année influencent les chiffres des trimestres 3 et 4. Il s'agit là d'un constat récurrent et d'un phénomène structurel. En effet, l'activité économique du pays reste directement liée au nombre de jours ouvrables.

Le 2^{ème} trimestre 2008 a connu un pic d'activité immobilière (indice 108,2). La demande sur le marché immobilier était alors bien supérieure à l'offre. Survient la crise financière qui plombe l'activité du 4^{ème} trimestre 2008 et du 1^{er} trimestre 2009.

Dès mars 2009, le notariat a enregistré une forte reprise. Cela a compensé avantagement la morosité des résultats de janvier et de février et a entraîné une légère hausse de l'indice trimestriel (+1,66%).

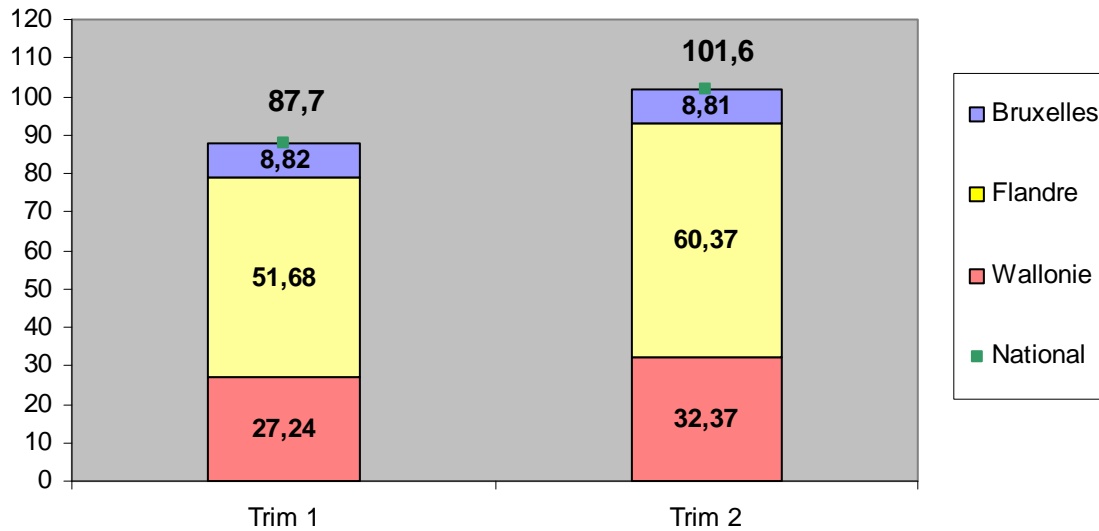
L'activité d'avril et mai s'est stabilisée. Celle de juin a connu une nette reprise et contribue à ce que l'indice du 2^{ème} trimestre 2009 (101,6) revienne au même niveau que celui du 1^{er} trimestre 2008 (101,1). L'indice du 2^{ème} trimestre augmente de 15,8 % par rapport celui du trimestre précédent.

Répartition régionale de l'indice notarial immobilier

La forte amélioration constatée au second trimestre 2009 est ressentie principalement en Flandre (en jaune dans le graphique) et en Wallonie (en rouge). Cependant, mars et juin, qui ont connu de belles

progressions, ont permis à Bruxelles (en bleu) de maintenir un niveau d'activité similaire au 1^{er} et au second trimestre.

Graphique 2

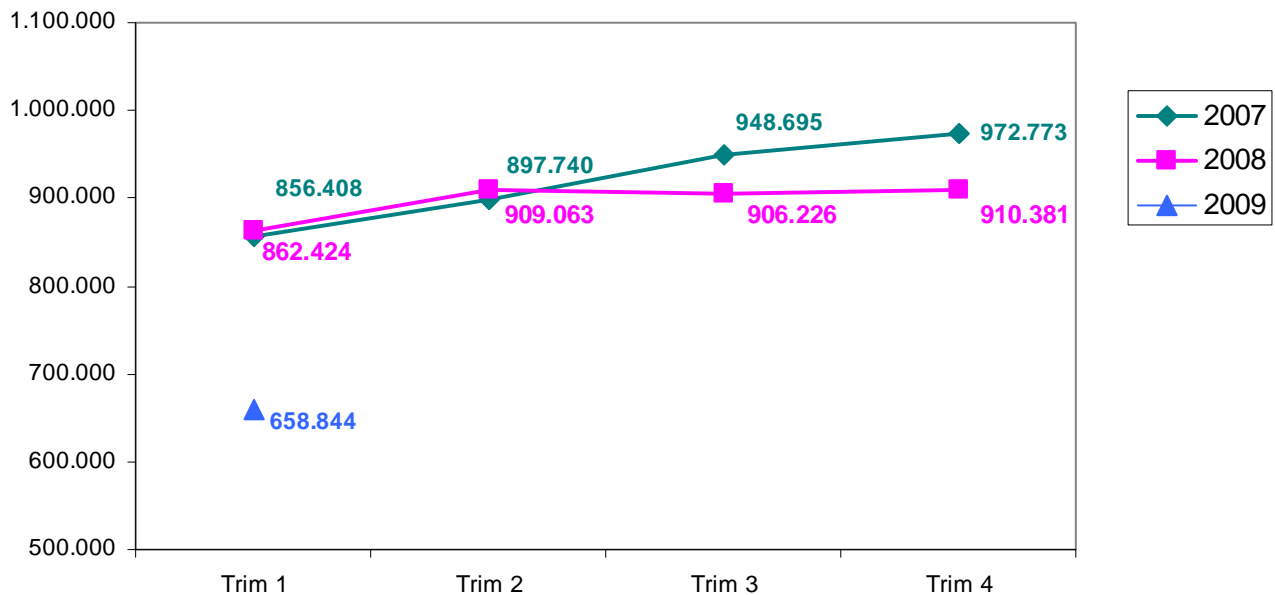


II. Les droits d'enregistrement

Les notaires perçoivent les droits d'enregistrement pour le compte de l'Etat au moment de l'acte. Ils sont donc le reflet d'opérations, bien souvent, immobilières qui ont eu lieu 2 à 4 mois avant (c.à.d. au compromis, voir graphique 1).

Les fortes améliorations ressenties en mars et juin 2009 ne sont par conséquent pas encore répercutées dans le graphique ci-dessous.

Graphique 3



Source : SPF Finances

III. Les actes de société

Le notaire est un acteur de la création des entreprises. Il est bien souvent également pour les chefs d'entreprises de petite taille le premier et l'unique conseiller juridique.

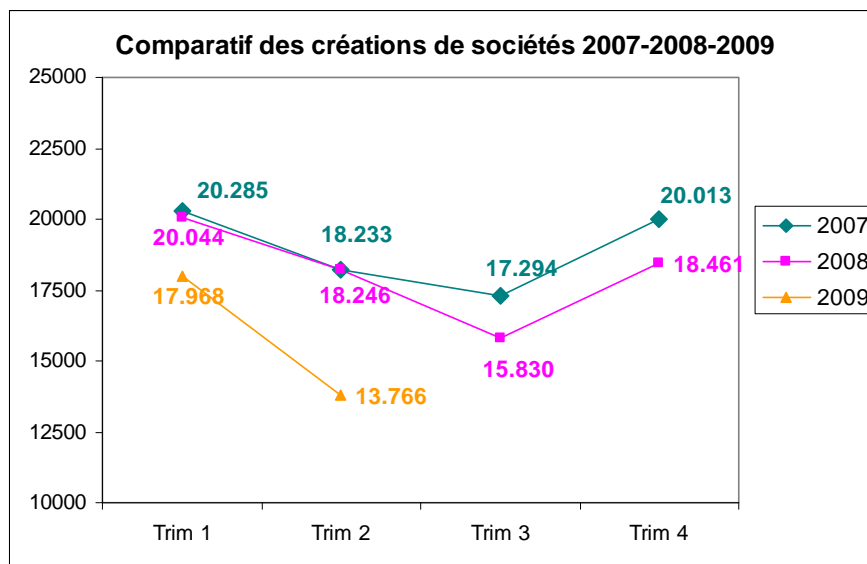
A. Constitution de sociétés

Graphique 4

Les initiatives en matière de création de sociétés subissent également les conséquences de la crise financière et des difficultés de crédits.

On note une diminution de 10% pour le 1^{er} trimestre 2009 et de près de 25% pour le second trimestre 2009 par rapport à 2008.

En outre, le second trimestre 2009 enregistre 23% de créations en moins qu'au 1^{er} trimestre 2009.



Source : Graydon

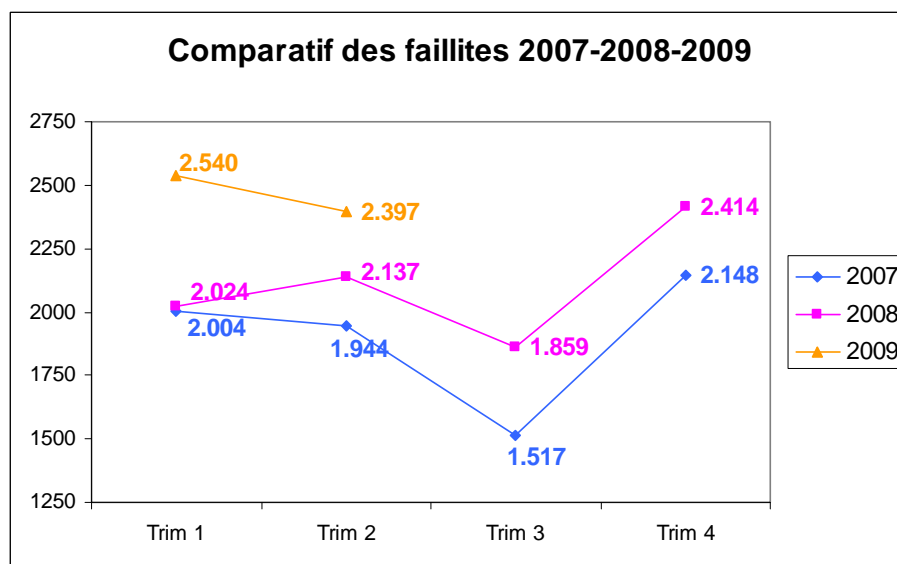
B. Les faillites

Graphique 5

Le notaire accompagne aussi les chefs d'entreprises dans les moments plus difficiles comme les faillites.

A l'instar des constitutions de sociétés, l'impact de la crise financière est indéniable. Pour un même trimestre, le nombre de faillites en 2009 augmente de manière significative par rapport à 2008 : +25% au 1^{er} trimestre et +12% au second trimestre.

Sur le graphique, le pic du nombre de faillites a été atteint au 4^e trimestre 2008 et au 1^{er} trimestre 2009 avec 2.414 et 2.540 faillites. Le 2^{ème} trimestre 2009 enregistre une légère amélioration avec une diminution de 5% par rapport au trimestre précédent.



Source : Graydon

IV. Les actes familiaux

Les actes familiaux constituent un autre pilier de l'activité notariale.

Ceux-ci dépendent également de la situation économique générale.

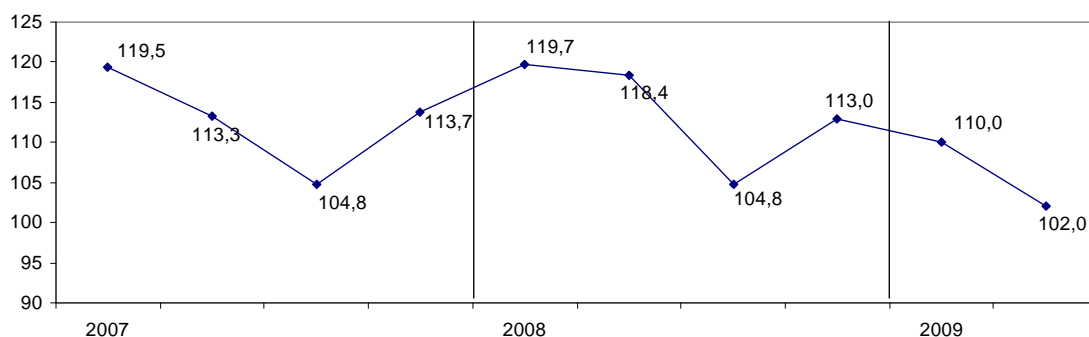
Le notaire y joue un rôle lors des inscriptions des testaments dans le Registre Central des Testaments.

Il le fait pour chaque testament ainsi que pour leurs modifications et révocations. Les contrats de mariage comportant des clauses successorales sont aussi repris dans ce registre.

Nous travaillons sur base d'un indice 100 au 1^{er} trimestre 2000.

A. Les testaments authentiques

Graphique 6



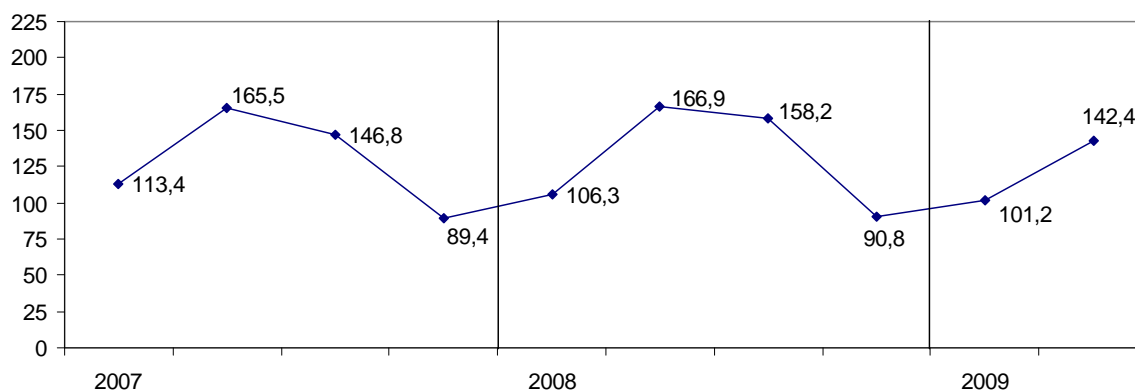
Cet indice qui reprend l'ensemble des inscriptions de testaments authentiques. La période d'observation a commencé en janvier 2000, date de l'indice 100.

Au cours du second trimestre 2009, il est observé une diminution de l'indice de 9% par rapport au 1^{er}

trimestre et de 15% par rapport au 2^{ème} trimestre de 2008. Les citoyens reportent également l'écriture de leur testament en temps de crise. Ce qui pourrait sembler paradoxal car le testament est le moyen par lequel il est possible d'élaborer des arrangements (familiaux).

B. Les actes matrimoniaux (contrats de mariage)

Graphique 7



Cet indice reprend l'ensemble des inscriptions et des modifications des contrats de mariage. La période d'observation a commencé en janvier 2000, date de l'indice 100.

L'indice des contrats de mariage connaît un phénomène structurel. Les 2^{ème} et 3^{ème} trimestres sont plus élevés raison du printemps et de l'été, période davantage propice aux cérémonies de mariage.

Comme élément de cet indice, les nouveaux contrats de mariage reçus par les notaires pendant le premier trimestre 2009 ont connu une baisse de quasi 5% en comparaison avec le même trimestre de l'année précédente. La baisse est plus forte encore lorsque l'on compare le 2^{ème} trimestre 2009 avec le même trimestre de 2008 : -14,7%.

V. Quelques chiffres du notariat

Chaque année, 2,5 millions de personnes franchissent la porte des études notariales pour se faire conseiller ou pour passer un acte.

Elles sont reçues par 1.415 notaires en activité au sein de 1.190 études notariales.

En 2008, 854.912 actes ont été rédigés par les notaires et ils ont perçu, pour le compte de l'Etat, plus de 3,5 milliards d'euro de droits d'enregistrement.

Conclusion

Depuis mars 2009, l'activité économique reprend petit à petit. Il faut attendre le mois de juin pour constater que le volume d'activité revient au même niveau que celui du 1^{er} trimestre 2008. En outre, en temps de crise, le citoyen attend que la période passe. On peut donc conclure qu'il reporte ses décisions d'achat, de création d'entreprise et même la rédaction des testaments. Le baromètre des notaires démontre de manière objective ce comportement de société.