

LES EXPERTS FORMULENT DES PISTES DE RÉFLEXION QUANT À UNE POURSUITE DE LA MODERNISATION DU NOTARIAT

LA FÉDÉRATION DU NOTARIAT SATISFAITE DE L'APPROCHE : LE CITOYEN A UNE PLACE CENTRALE

La Fédération du Notariat (Fednot) se réjouit de l'approche du rapport transmis par les experts au ministre de la Justice. En effet, Fednot partage les mêmes préoccupations : comment le notariat peut-il poursuivre sa modernisation en faveur des citoyens ?

Le rapport a également été lu attentivement par la Chambre nationale des notaires qui se tient, tout comme Fednot, à disposition pour approfondir les propositions avec le ministre et les experts.

La modernisation du notariat, un thème permanent.

Il y a environ 20 ans, le notariat a été profondément transformé, avec entre autres l'introduction d'un concours qui, depuis lors, a mené à l'afflux de quelque 1.000 nouveaux notaires.

La profession mise sur une modernisation permanente dans toutes les matières : entre autres l'organisation, la formation, la communication et la numérisation.

Concernant la numérisation par exemple, le notariat a, à la suite de projets internes et de collaborations avec les autorités (par ex. constituer une société en ligne en 48 heures par **eDepot** et l'enregistrement en ligne d'actes auprès du SPF Finances via **eRegistration**), mis les petits plats dans les grands avec une multitude d'outils pour le public: **MyBox**, qui rassemble les données relatives aux contrats de cohabitation et de mariage, le **Registre central successoral** qui rassemble les infos relatives aux successions, **StartMyBusiness** qui aide les entrepreneurs à lancer facilement la création de leur entreprise et **Biddit.be**, qui permet la vente en ligne de biens immobiliers. Fednot a également réalisé les premières expériences internes avec la blockchain et l'intelligence artificielle.

Rapport des experts contenant de nombreuses pistes intéressantes

Le rapport reprend des pistes de réflexion intéressantes. Nous avons sélectionné celles qui pourraient avoir le plus d'impact sur les citoyens :

Ne plus se rendre au tribunal pour un divorce

Les experts proposent que les couples qui veulent se séparer ne doivent plus passer par le tribunal. Le notaire pourrait prononcer le divorce de manière formelle, en veillant comme à son habitude à fournir une conciliation et un avis neutre sur mesure.

Selon Fednot, c'est une bonne proposition. La comparution devant le tribunal est en effet souvent vécue comme une lourde formalité. En même temps, les tribunaux sont partiellement déchargés ce qui est une bonne chose pour la Justice.

Davantage de notaires à disposition des citoyens

Pour le moment, 1.550 notaires sont actifs dans 1.150 études notariales. En 20 ans, le nombre de notaire a augmenté de 25 %. Dans cette même période, le nombre de collaborateurs dans les études notariales a augmenté de 60%. C'est indispensable, car de plus en plus de personnes viennent frapper à la porte de leur étude notariale afin d'obtenir des conseils sur mesure lors de décisions importantes. Les

Communiqué de presse 07 aout 2018

dossiers deviennent en effet sans cesse plus complexes.

Pour continuer à gérer la complexité grandissante et afin que les notaires puissent être plus nombreux à servir les citoyens, les experts proposent des options complémentaires en ce qui concerne l'accès à la profession.

Ainsi, ils prévoient la possibilité que les lourds examens notariaux soient restructurés de manière modulaire. Lors de leur examen, les futurs notaires pourront, en complément d'un volet général, se concentrer sur un seul domaine d'activité, comme par ex. le droit des familles. De cette manière, les nouveaux notaires, spécialisés dans une matière définie, pourront rejoindre plus rapidement les études, ce qui serait d'autant plus bénéfique pour le citoyen. Bien-sûr, il faudra dans chaque étude, avoir des notaires capables de fournir un service général afin de satisfaire tous les besoins juridiques des citoyens.

Les experts signalent également que certains notaires en devenir sont effrayés par les risques entrepreneuriaux ou par les responsabilités de manager lié(e)s à la pratique d'une profession libérale et que d'autres préféreraient ne travailler qu'à mi-temps en combinant une vie de famille. C'est pourquoi ils proposent de développer le statut de notaire salarié. Celui-ci gèrerait toute la matière notariale, mais serait rémunéré par un notaire ou une association de notaires. Fednot voit ces propositions d'un œil positif car l'on constate qu'être notaire, et maîtriser toutes les compétences en plus de la gestion d'une étude et des risques entrepreneuriaux qui y sont liés, est très lourd à supporter par certains jeunes notaires.

Dans un même temps, Fednot souligne que le type de notaire auquel le citoyen s'adresse, ne doit faire aucune différence : un notaire classique « full option », un notaire salarié ou un notaire spécialisé qui se consacre à une matière. Les services fournis et les responsabilités doivent rester identiques.

Plus de clarté concernant les frais d'acquisition d'une habitation et adaptation des honoraires

Celui qui achète une habitation doit tenir compte d'une série de frais, en plus du montant d'achat. La plus grande partie de ces frais d'acquisition sont des impôts, tel que les droits d'enregistrement et la TVA.

Celui qui, en Wallonie, achète par ex. une habitation à 250.000 EUR, paie depuis le 1^{er} juin un peu plus de 37.500 EUR de frais d'acquisition : 31.250 EUR d'impôt d'enregistrement, 2.448 EUR d'honoraires pour l'étude notariale, 1.100 EUR de déboursés et de frais administratifs, 745 EUR de TVA et 230 euros pour la transcription au bureau des hypothèques. La part d'honoraires est relativement limitée dans notre exemple chiffré, moins d'un pourcent du cout d'achat du bien, et la plupart du temps, elle est également répartie entre les études notariales du vendeur et de l'acquéreur.

Ces honoraires sont aujourd'hui calculés à l'aide d'un modèle de tranches fixé par la loi. À cet égard, les experts préconisent d'abaisser les tranches basses et d'augmenter les tranches élevées afin d'obtenir un système plus social.

En outre, les experts proposent que les honoraires soient supportés par les deux parties concernées par la transaction : 25 % par le vendeur et 75 % par l'acquéreur. Une mesure pour faciliter l'accès au marché immobilier. Dans la même philosophie, les frais administratifs, engendrés lors de la préparation d'une vente immobilière, ne pourraient pas s'élever à plus de 750 EUR.

Fednot veut examiner ces propositions radicales de manière approfondie et demande de pouvoir analyser avec le ministre et les experts des simulations chiffrées. Question d'évaluer correctement l'impact pour les citoyens et les études notariales.

Certains clients ne devraient pas toujours se rendre à nouveau dans leur étude notariale

Certains clients - songez aux entrepreneurs et aux banques - passent chaque année une multitude

Communiqué de presse 07 aout 2018

d'actes chez leur notaire. Pour ces types de dossiers récurrents, les experts aimeraient permettre aux clients, s'ils le souhaitent, de ne pas devoir se rendre chaque fois à nouveau dans leur étude notariale pour la signature de ces actes similaires.

Dans un contrat préalable, il serait fixé de quel type d'actes il peut s'agir, compte tenu du profil du client, et pour quelle période cela serait valable. Il va de soi que le notaire continue à remplir son rôle de conseiller dans cette procédure, même à distance. Cet assouplissement ne peut d'aucune façon entraîner des malentendus ou des abus entre les parties. Fednot désire donc étudier préalablement les modalités pratiques avec le ministre et les experts.

Surveillance accrue de la qualité du service

Dans leur rapport, les experts attachent avec raison, de l'importance à la qualité du service fourni par les études notariales. Les experts sont positifs sur la qualité globale du service fourni par les études notariales mais avancent un point d'attention particulier. Si des cas devaient exister dans lesquels le volume de dossiers serait prioritaire sur la qualité à laquelle le citoyen a le droit de s'attendre, il devrait exister des mécanismes de correction. Une piste pourrait être l'association obligatoire ou une contribution supplémentaire à un fond qui permettrait au notariat de mettre en place des mesures sociales. Fednot retient également cette piste dans la réflexion avec le ministre et les experts. L'impact réel doit être étudié avec attention.

Contexte

- <https://www.koengeens.be/news/2017/12/05/designation-de-deux-experts-pour-l-elaboration-d-un-plan-de-politique-relatif-a-la-modern>
- https://justice.belgium.be/fr/nouvelles/autres_communiques_121

À propos du notariat en Belgique

Chaque année, 2,5 millions de clients franchissent la porte d'une étude notariale lors de moments-clés de leur vie. Ils y reçoivent des conseils indépendants sur mesure qui leur permettent de réaliser en toute confiance des projets tels que cohabiter, vendre une habitation, créer une société ou planifier une succession. Rendez-vous sur le site www.notaire.be pour plus d'informations sur les moments clés de votre vie, des vidéos, des FAQ et des modules de calcul.

À propos de Fednot

Le réseau de 1.150 études réunit 1.550 notaires et 8.000 collaborateurs. Ensemble, ils traitent plus de 900.000 dossiers par an. Fednot soutient les études en matière d'avis juridiques, de management, de solutions informatiques, de formations et d'information vers le grand public. www.Fednot.be

Info presse : Sandra Ichtert

Responsable Communication externe FR Fednot / Notaire.be / Biddit.be

02 505 08 66 – 0495 55 93 01

ichtertz@fednot.be

www.notaire.be