



Bruxelles, XX février 2022

POURSUITE DE LA MODERNISATION DU NOTARIAT

Y COMPRIS LA RÉVISION DES HONORAIRES ET DES COÛTS POUR LES ACTES D'ACHAT ET DE CRÉDIT

Fédération du Notariat : « Cette réforme implique un effort considérable des études notariales »

L'élément le plus marquant de la réforme de la profession notariale annoncée par le ministre de la Justice Vincent Van Quickenborne concerne les honoraires et les frais que peut facturer un notaire pour un acte d'achat et de crédit. Jan Sap, directeur général de la Fédération du Notariat (Fednot) : *« Les honoraires et les frais que le notaire peut facturer deviennent plus transparents. Celui qui achètera une habitation propre et unique par crédit de 150.000 à 300.000 euros pourra bénéficier d'une réduction de quelque 1.000 euros. Ceci implique un effort considérable du notariat. »*

Actes immobiliers : réduction des honoraires et des coûts fixes

Pour l'achat et le financement par crédit d'une maison dont le prix d'achat atteint maximum 750.000 euros, le ministre prévoit une réduction pour les acheteurs.

Ceux qui achètent une habitation qui coûte de 150.000 à 300.000 euros, paieront en moyenne 1.000 euros de moins pour l'achat et le financement de leur habitation. Il doit s'agir de l'unique propriété que possède l'acheteur et il doit y vivre lui-même.

Pour les logements dont le prix est compris entre 300.000 et 750.000 euros, la réduction diminuera progressivement. La réduction de 1.000 euros comporte trois éléments : une réduction moyenne de 10 % sur les honoraires du notaire pour l'acte d'achat, une réduction de 20 % sur les honoraires du notaire pour l'acte de crédit, et un montant fixe pour les frais que le notaire peut facturer pour les deux actes.

Plus transparent et moins cher

Jan Sap, directeur général de Fednot : *« Travailler avec un montant fixe pour les coûts est plus transparent et plus clair. Nous estimons que les acheteurs pourront compter sur cette réduction dans environ 98 % des ventes et des crédits pour une habitation propre et unique dans notre pays. L'achat et le financement d'une habitation deviendront un petit peu moins chers et l'on saura immédiatement à combien s'élèveront les coûts. »*

Ces réductions ne s'appliquent que si l'acheteur est une personne physique. Elle ne concerne donc pas les entreprises. Les nouveaux tarifs s'appliquent aux ventes à l'amiable, aussi qu'aux ventes publiques. Elles sont également valables pour les maisons kangourou et les colocations. Le nouveau règlement est applicable à partir du 1^e janvier 2023.

Un effort important de la part du notariat

Jan Sap : *« Il s'agit d'un effort absolument considérable de la part des études notariales. Le notariat est un groupement hétérogène. En ce sens, cette réforme aura davantage de conséquences pour certaines études que pour d'autres. Il suffit de penser aux petites études situées dans les zones où les prix de l'immobilier sont les plus bas. Afin d'éviter que plusieurs études ne se retrouvent en difficulté, nous allons mettre en place un mécanisme de solidarité interne. De cette façon, l'impact sera réparti*

sur toutes les études du pays. Nous allons suivre de près quel sera l'impact précis et certainement en ce qui concerne les notaires qui viennent tout juste de débiter leurs activités. »

Les abus seront combattus

Ces dernières années, des critiques ont été formulées à l'encontre d'un nombre limité d'études notariales qui se concentrent uniquement sur l'exécution d'actes pour de grands projets immobiliers, par exemple des immeubles à appartements.

Le ministre Van Quickenborne veut également s'attaquer à ceci : les frais d'acte pour la première vente de ces appartements seront limités à un forfait de 550 euros.

Un montant forfaitaire sera également utilisé pour les frais d'acte d'autres opérations de vente : 750 euros pour le premier acte (vente ou crédit), 550 euros pour les actes supplémentaires (crédit, mandat hypothécaire). Ces nouveautés mèneront aussi à plus de transparence.

Qu'en est-il des actes familiaux ?

Les actes tels que le mandat de protection extrajudiciaire, le règlement de succession et l'acceptation d'un héritage sous bénéfice d'inventaire n'existaient pas encore lorsque la disposition légale des honoraires des notaires a été établie. Cette base date de 1950. Seuls quelques détails ont été ajustés en 1980.

Pour ces actes, un honoraire fixe de 195 euros est imposé. Si des biens immobiliers sont présents dans la succession, il faut ajouter 125 euros par bien immobilier. Pour un mandat de protection extrajudiciaire, 100 euros seront ajoutés s'il y a deux mandataires.

Pour les pactes successoraux globaux (pactes entre les parents et tous leurs héritiers en ligne directe) et pour les accords de divorce par consentement mutuel ou de séparation de fait, l'honoraire sera calculé en fonction des biens à partager.

La notaire Katrin Roggeman, présidente de Fednot : *« Les familles peuvent s'adresser aux notaires pour régler de nombreuses affaires, souvent sensibles, à un coût abordable. L'accompagnement du citoyen dans toutes les étapes de sa vie est notre cœur de métier. Il est essentiel qu'il reste accessible et abordable pour tous. »*

La création d'une entreprise devient moins chère

Le coût de constitution d'une société à responsabilité limitée avec des statuts standard sera d'environ 1.000 euros (actuellement, il est de 1.500 euros). Cela comprend un honoraire fixe (200 euros), un montant forfaitaire pour les frais d'acte (275 euros) et les frais de publication et les taxes. Environ la moitié de ce que l'entrepreneur paie au notaire est reversé au gouvernement. Cela concerne les constitutions en personnes physiques avec un apport d'argent.

Plus de notaires et plus de possibilités de carrière

Auparavant, un maximum de 90 nouveaux candidats notaires étaient nommés chaque année dans notre pays. À partir de 2023, il y aura un minimum de 120 nouveaux arrivants. Le notariat devient dès lors plus accessible.

Le contenu du concours (qui existe depuis 20 ans) sera également adapté : à partir de l'année prochaine, les participants devront répondre à des questions sur trois sujets généraux et sur un sujet qu'ils pourront choisir eux-mêmes (famille, immobilier ou sociétés).

Les personnes qui réussissent le concours se verront offrir une possibilité supplémentaire de travailler en tant que "notaire adjoint". Il s'agit d'un notaire à part entière qui dispose exactement des mêmes compétences qu'un notaire ordinaire. Ce notaire adjoint sera actif dans l'étude en tant que salarié : un employé qui peut être notaire sans prendre de risques commerciaux.

La notaire Katrin Roggeman : « *Le notariat est une profession difficile, notamment en termes de risques entrepreneuriaux, ce qui dissuade parfois certaines personnes talentueuses de devenir notaires. La création de ce nouveau statut permettra d'augmenter le nombre de notaires. Les nouveaux arrivants seront souvent des jeunes. Ils pourront exercer leur profession de manière flexible, avec un bon équilibre entre vie professionnelle et vie privée, car le travail à temps partiel sera possible.* »

Procédure disciplinaire renouvelée

Actuellement, les procédures disciplinaires sont toujours menées au niveau provincial, par l'intermédiaire des Chambres provinciales des notaires. La proposition du ministre prévoit un conseil de discipline indépendant au niveau national, en coopération avec les huissiers et dirigé par un magistrat.

Poursuite de la modernisation

Tous ces éléments garantissent la poursuite de la modernisation de la profession notariale. La dernière grande réforme a eu lieu il y a une vingtaine d'années avec, entre autres, l'introduction d'un concours pour devenir notaire.

La notaire Katrin Roggeman : « *Entre-temps, nous ne sommes pas restés inactifs, bien sûr. La profession a subi une véritable transformation, avec pour objectif ultime de servir encore mieux les clients. Il va sans dire que nous poursuivrons également nos efforts dans le domaine de la numérisation. Cette profonde réforme reconnaît à nouveau clairement la valeur ajoutée du notaire. Malgré ces efforts considérables, nous voulons rester proches du citoyen et nous disposons d'une offre accessible et large de connaissance juridique.* »

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 1 126 études réunit 1 646 notaires et 9 794 collaborateurs. Ensemble, ils traitent plus d'un million d'actes 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

Contact

Sébastien Procureur

Communication externe Fednot

0474/677 657 – sebastien.procureur@fednot.be