

# Le notaire

Le notaire écoute,  
conseille, s'engage.



NOTAIRE.BE

# Sommaire

## **Introduction** p. 2

- Qu'est-ce qu'un notaire ?
- Comment devient-on notaire ?
- Comment choisir son notaire ?
- Combien coûte un notaire ?
- Que faire si vous n'êtes pas satisfait de votre notaire ?

## **I. La famille** p. 7

- Mariage
- Cohabitation
- Divorce

## **II. Donations et successions** p. 9

- Testament
- Contrat de mariage
- Donner de son vivant

- Déclaration de succession
- Liquidation-partage

## **III. Immobilier** p. 11

- Achat et vente
- Location
- Crédit
- Superficie – Emphytéose – Accession

## **IV. Sociétés** p. 13

## **V. Médiation** p. 13

- Résoudre les conflits
- La médiation comme solution alternative
- Le notaire - médiateur

# Avant-propos

Toutes les étapes de votre vie sont importantes. Chacune d'entre elles mérite des conseils appropriés, un accompagnement adéquat et une expertise judicieuse pour que tout se déroule au mieux.

Le notaire vous reçoit lors de ces moments importants de votre vie (mariage, achat d'un bien immobilier, succession, ...). Il vous donne des conseils adaptés à votre situation afin que vous puissiez envisager l'avenir avec confiance. Son avis est objectif et impartial.

Nous vous recommandons de vous tenir informés, d'anticiper les démarches et de penser à protéger vos proches et biens. Le but de cette brochure est de répondre à vos questions, d'éveiller votre curiosité et surtout de susciter une rencontre avec votre notaire qui vous aidera de manière personnalisée.

La première rencontre est toujours gratuite. Si ce premier entretien donne lieu à une étude plus approfondie du dossier, convenez avec votre notaire d'une estimation de vos frais. Ceux-ci sont, pour la plupart, fixés par la loi.

Faites comme plus de 2,5 millions de personnes chaque année : prenez votre avenir en main avec l'aide de votre notaire.

La Belgique compte actuellement plus de 1.200 études où notaires et collaborateurs vous accueillent.

**Pour plus d'infos, FAQs, vidéos, modules de calcul et coordonnées d'un notaire proche de chez vous, rendez-vous sur [notaire.be](https://notaire.be).**

# Introduction

## QU'EST-CE QU'UN NOTAIRE ?

### Un conseiller dans les moments-clés de notre existence

Notre vie est jalonnée par une série d'évènements importants lors desquels nous avons besoin de conseils (mariage, achat d'une maison, décès, création d'une société ...). Le notaire nous informe sur nos droits et devoirs, ainsi que sur les conséquences - tant juridiques, financières que fiscales - de nos engagements. Autrement dit, il veille à ce que chacun ait clairement compris l'engagement qu'il va signer et toutes les implications qui en découlent.

### Un conseiller impartial...

Le notaire ne peut jamais prendre parti pour une personne ou pour une autre : il a l'obligation d'être impartial. Il donne des informations objectives, quelle que soit la personne qui est en face de lui. Il aide les parties à signer un acte juridique valable, efficace, accordant à chacune ce qui lui revient.

### ... qui rédige des actes

La loi impose des écrits pour constater des accords entre deux ou plusieurs parties. On les appelle des « actes authentiques » : le notaire « authentifie » ces actes, cela signifie qu'il leur donne une force particulière (une force probante et une force exécutoire, comme pour les jugements). Avec l'aide de ses collaborateurs, le notaire effectue

des recherches auprès de différentes administrations pour que cet acte soit inattaquable, tant sur le contenu que sur la forme. Il en assure également le suivi.

### ... dans les domaines du droit

La compétence du notaire couvre trois grands domaines du droit : le droit familial (contrat de mariage, divorce, donation, succession, ...), le droit immobilier (achat, vente, emprunt, ...) et le droit des affaires (constitution de société, fusion, ...).

### Un officier public indépendant...

Le notaire est un officier public, nommé par le Roi. Il exerce cette fonction publique dans le cadre d'une profession libérale. Il appartient donc à la fois au monde public et au monde privé : c'est ce qui constitue la particularité de la profession de notaire. Ainsi, il exerce un pouvoir public en établissant des actes authentiques qui ont la force d'un jugement, mais il donne aussi des conseils et prévient les conflits.

## COMMENT DEVIENT-ON NOTAIRE ?

Il faut obtenir un Master en droit (5 ans d'université) et en notariat (1 an d'université), accomplir un stage d'au moins 3 ans dans une étude notariale, et ensuite réussir un concours qui a lieu une fois par an. Les mieux classés lors de ce concours deviennent alors « candidats-notaires ».

Le candidat-notaire a trois possibilités pour devenir **notaire** :

- Soit il postule lorsqu'une étude est vacante. Une commission de nomination mixte (notaires et non-notaires) établira une liste des 3 meilleurs candidats sur la base de leurs compétences juridiques et professionnelles. Le ministre de la Justice choisira alors un candidat qui sera nommé notaire.
- Soit il s'associe à un notaire titulaire et il devient notaire associé.
- Soit il est désigné notaire suppléant d'un notaire qui ne peut pas exercer sa profession provisoirement.

Notre pays compte environ 1525 notaires regroupés par province, dans ce que l'on appelle des « compagnies ». Chaque compagnie élit les membres de la Chambre des notaires de sa province. La Chambre est l'organe disciplinaire des notaires. L'organe supérieur des Chambres des notaires est la Chambre nationale des notaires.

### **COMMENT CHOISIR SON NOTAIRE ?**

En principe, **chacun est libre de choisir son notaire**. Cette liberté de choix a toute son importance car, en général, on parle de « son notaire » comme d'un médecin de famille. On lui confie ses problèmes et parfois même ses secrets. La relation de **confiance** entre le notaire et son client est fondamentale. Elle est

d'ailleurs garantie par la discrétion dont doit faire preuve le notaire : il est tenu au secret professionnel.

Toutefois, **pour certains actes, le notaire n'est pas choisi librement par les parties** : il leur est imposé. Il en va ainsi chaque fois que le notaire agit comme mandataire de justice. Par exemple lorsqu'il est désigné pour procéder à la vente publique d'un immeuble (dans le cadre d'une saisie ou de la liquidation d'une succession) ou pour procéder à la liquidation d'une communauté entre époux à la suite d'un divorce (à défaut d'accord des parties sur le choix d'un notaire).

Dans ces cas, c'est le tribunal qui choisit le notaire, notamment en fonction des critères de compétence territoriale. Bien sûr, vous pouvez toujours demander l'assistance de votre notaire habituel. Son intervention sera alors payante et elle ne sera pas comprise dans les frais d'acte.

En outre, si plusieurs parties interviennent à un acte (exemple : vente/achat d'un immeuble, impliquant la présence du vendeur et de l'acheteur), chacune d'entre elles peut choisir son notaire. Pour respecter ce choix, lorsque plusieurs notaires interviennent à un acte, cela n'entraîne aucune augmentation au niveau des frais. L'honoraire est partagé entre les notaires.

### **COMBIEN COÛTE UN NOTAIRE ?**

Le montant que vous réclame le notaire au moment de la signature de l'acte, à savoir les « frais d'acte », comprend principalement 3 parties :

- Les **droits d'enregistrement**, à savoir l'impôt que le notaire collecte pour le compte de l'État et des régions ;
- Les **honoraires** du notaire, c'est-à-dire la rémunération pour le travail effectué par le notaire ;
- Les **frais administratifs**, à savoir, notamment, toutes les dépenses que le notaire avance pour vous aux administrations concernées.

### **Le notaire peut-il fixer ses tarifs comme bon lui semble ?**

Non, pour la plupart des actes, les honoraires du notaire sont fixés par Arrêté royal. Cela implique que, pour une même prestation, tous les notaires du pays pratiquent le même prix. Cependant, le coût de certaines prestations est déterminé en fonction de la complexité du travail. Ainsi, dans des dossiers délicats (par exemple, la liquidation d'une succession difficile), il se peut que le notaire soit amené à effectuer des travaux particuliers de recherche et d'analyse. Il réclamera alors un honoraire spécial.

Toutes les prestations du notaire ne sont pas tarifées par la loi. Dans ce cas, le notaire reste libre de fixer son prix. D'où l'importance de mettre les choses au clair dès le départ avec votre notaire en ce qui concerne sa rémunération.

### **Que couvrent exactement les frais administratifs ?**

Chaque acte entraîne des frais, pour lesquels une provision est demandée (que le notaire versera aux administrations). Ces frais correspondent aux recherches et formalités administratives :

- les demandes d'informations légalement obligatoires, à savoir les recherches fiscales, urbanistiques, cadastrales, hypothécaires et autres ;
- les frais qui résultent d'attestations diverses (attestations hypothécaires, attestation d'assainissement du sol, etc.), les frais de copie, de transcription et d'inscription hypothécaire, ainsi que le salaire du conservateur des hypothèques et les frais liés au fonctionnement général de l'étude notariale.

### **Devez-vous aussi payer la TVA ?**

Depuis le 1er janvier 2012, les honoraires des notaires ainsi que les recherches et formalités administratives sont soumises à la TVA, ce qui implique un coût de 21 %.

En outre, lors de l'achat d'une maison ou d'un appartement neuf, la TVA pourra vous être réclamée sur le prix des constructions. Dans ce cas, les droits d'enregistrement ne vous seront réclamés, en principe, que sur le prix du terrain.

Ne sont pas soumis à la TVA :

- les droits d'enregistrement ;
- les frais d'inscription et de transcription d'hypothèques et de mainlevées ;
- le droit de mise au rôle.

La TVA est exigible au moment de la signature de l'acte.

### **Le notaire perçoit-il pour lui-même la totalité de ce que vous payez ?**

Non, les **droits d'enregistrement représentent la plus grosse partie des frais** et ils sont **reversés par le notaire aux régions**. Il s'agit d'un impôt fixé par la loi, qui varie selon la nature de l'acte et selon les régions. Exemple : pour l'achat d'une maison en Région wallonne, les frais de l'acte seront d'environ 15% du prix de vente dont :

- 12,5 % reviennent à la région à titre de droit d'enregistrement ;
- Environ 1 % revient au notaire à titre d'honoraires ;
- Environ 1,5 % revient aux administrations et à l'État à titre de frais administratifs et de TVA.

Dans cet exemple, le notaire ne perçoit dès lors pour lui-même qu'environ 1% du montant que vous lui payez.

### **Pouvez-vous demander un décompte au notaire ?**

Oui, le notaire a l'obligation de vous remettre un décompte clair et détaillé des différents postes à payer (honoraires, droits d'enregistrement, frais administratifs).

### **Pouvez-vous demander à l'avance au notaire combien vous coûtera l'acte ?**

Oui, pour autant que vous lui ayez transmis tous les renseignements nécessaires, le notaire vous communiquera le coût des actes les plus courants. Pour les actes plus complexes, vous pouvez toujours lui demander une estimation. De cette manière, vous ne serez pas surpris. N'hésitez pas à calculer vos frais d'achat ou de crédit en utilisant notre module de calcul, disponible sur notre site Internet

**(<http://www.notaire.be/calcul-de-frais>).**

### **QUE FAIRE SI VOUS N'ÊTES PAS SATISFAIT DE VOTRE NOTAIRE ?**

Il peut arriver que vous perdiez confiance en votre notaire ou que vous souhaitiez en changer. C'est tout à fait possible. Personne n'est définitivement lié par son choix.

Mais avant de changer de notaire, demandez d'abord un entretien personnel avec lui. Une simple discussion peut résoudre bien des malentendus.

Si vous envisagez malgré tout de déposer une plainte formelle contre un notaire ou une étude notariale, vous pouvez contacter «l'Ombudsman pour le notariat». Vous trouverez toutes les informations sur le fonctionnement et la manière dont vous pouvez déposer plainte sur **[www.ombudsnotaire.be](http://www.ombudsnotaire.be)**.

**Mariage ou cohabitation :  
consultez votre notaire  
avant de faire le grand saut.**





# I. Famille

## MARIAGE

Dès l'instant où vous décidez de vous marier, il est utile de vous renseigner sur les conséquences d'un tel engagement, notamment sur vos biens et ceux de votre conjoint(e).

Est-il nécessaire d'établir un contrat de mariage ou bien la loi offre-t-elle suffisamment de protection ?

Saviez-vous qu'il est plus coûteux de signer un contrat de mariage après vous être mariés plutôt qu'avant ?

Un contrat de séparation de biens pure et simple est-il recommandé dans votre cas ? Le terrain à bâtir de votre conjoint(e) est-il repris dans votre patrimoine commun ? Que se passe-t-il en cas de décès de l'un d'entre vous ? Le notaire fournit des informations judicieuses à cet égard. Consultez-le avant de faire le grand saut !

## COHABITATION

Vous avez l'intention de vivre ensemble sans vous marier ? Dans ce cas, vous souhaitez sûrement être protégés légalement durant votre relation ou être rassurés en cas de décès de l'un d'entre vous ou en cas de séparation. Est-il important de conclure un contrat de cohabitation ?

Que peut-on y prévoir ? La clause d'accroissement fournit-elle assez de garantie ? Faut-il choisir la cohabitation légale ou la cohabitation de fait ?

Le notaire dispose de l'expérience nécessaire pour répondre à vos questions et pour vous accompagner dans la rédaction d'une convention de cohabitation.

## DIVORCE

Actuellement, un mariage sur deux se clôture par un divorce. Une séparation ou un divorce ne sont pas des procédures que l'on réalise avec plaisir. La procédure en divorce est désormais bien plus simple. En effet, vous pouvez mettre fin à votre mariage sans qu'il soit question de faute dans le chef de l'un ou de l'autre époux. Le notaire peut vous informer au sujet des deux procédures existantes : le divorce par consentement mutuel ou le divorce pour désunion irrémédiable.

Près de la moitié des couples optent pour le divorce par consentement mutuel. Dans ce cas, le notaire jouera principalement le rôle de médiateur et d'expert dans l'élaboration des conventions entre époux.

Si le divorce par consentement mutuel n'est pas envisageable, les avocats des époux introduiront, ensemble ou séparément, une procédure en divorce devant le tribunal sur base de la désunion irrémédiable. Une fois le divorce prononcé, le notaire se chargera de la liquidation et du partage de la communauté.



Contactez à temps  
votre notaire  
pour planifier  
votre succession.

## II. Donations et successions

Vous pouvez vous adresser à votre notaire pour toutes questions relatives aux successions. Pouvez-vous déshériter vos enfants ? Pouvez-vous refuser, à l'avance, une succession ? En tant qu'héritier, devez-vous supporter toutes les dettes du défunt ? Contactez à temps votre notaire pour planifier votre succession. Au besoin, il établira des conventions avec la famille.

### TESTAMENT

La loi détermine qui sont vos héritiers. Néanmoins, chacun dispose d'une certaine liberté pour organiser sa succession. Vous devez alors prévoir un testament. Comment établir votre testament ? Quelles sont les conditions pour réaliser un testament « notarié » ? Le contenu, la rédaction et la formulation sont des aspects fondamentaux. De nombreux testaments ne peuvent malheureusement pas être exécutés car ils n'ont pas été bien rédigés ou parce qu'ils sont mal formulés. Demandez conseil à votre notaire afin d'éviter ces problèmes.

### ... ET CONTRAT DE MARIAGE

Si vous voulez augmenter la part d'héritage qui vous revient l'un à l'autre (au-delà de ce qui est légalement prévu), un testament ne suffit pas. Le contrat de mariage est bien souvent la meilleure convention pour

favoriser le conjoint survivant. Saviez-vous qu'une clause d'attribution au conjoint survivant insérée dans le contrat de mariage a une conséquence fiscale considérable et qu'elle peut déshériter les enfants ? Quelles décisions prendre ? Beaucoup de facteurs sont déterminants : le type de contrat de mariage, la composition de la famille, ou encore l'âge des époux.

### DONNER DE SON VIVANT

Si les parents en ont la possibilité, ils souhaiteront sans doute aider leurs enfants financièrement. Comment effectuer une donation valable ? Un don manuel suffit-il ou est-il préférable de faire une donation par acte notarié ? Les héritiers sont-ils encore taxés sur une donation ? Peut-on librement donner sa fortune ? Le notaire devra analyser chaque cas particulier pour vérifier si une donation est envisageable et si elle est recommandée.

### DÉCLARATION DE SUCCESSION

Toute personne qui hérite doit payer des droits de succession. Le receveur de l'enregistrement calculera le montant de ces droits sur la base de la déclaration de succession déposée par les héritiers. Cette déclaration reprend un aperçu de tous les biens du défunt.

Quelles sont les déductions admises ? Avez-vous droit à des exemptions ou à des réductions d'impôt ? Quelles sont les mentions à reprendre dans cette déclaration ? Quelle est la valeur de l'habitation ? Faites appel à un notaire pour établir une déclaration de succession correcte et pour éviter de devoir payer trop d'impôts.

### **LIQUIDATION-PARTAGE**

Lorsqu'une succession revient à plusieurs héritiers et si celle-ci est acceptée, le notaire établira les comptes et procédera au partage de la succession. Comment les comptes bancaires sont-ils débloqués ? Qu'arrive-t-il si un héritier s'y oppose fermement et empêche le partage ? De quoi hérite le conjoint survivant ? De quoi héritent les enfants ? Dans le cadre de cette mission, le notaire fera preuve de beaucoup de rigueur, d'objectivité et de tact, car il s'agit d'un domaine délicat dans lequel bien des sentiments viennent s'entremêler.

## III. Immobilier

### ACHAT ET VENTE

Acheter un immeuble est un investissement important. Le candidat-acheteur doit s'informer de manière détaillée sur le bien, l'appartement ou le terrain qu'il envisage d'acheter. Il devra également se poser toutes les questions juridiques qu'entraîne la conclusion d'une convention de vente.

Consultez votre notaire avant la signature d'une offre d'achat ou d'un compromis de vente. Il vérifiera que vous n'achetez pas un chat dans un sac ! En le consultant, vous éviterez des risques financiers et juridiques inutiles. Retenez bien qu'une fois que la signature est posée, la vente est définitive et les parties sont obligées de l'exécuter (en ce compris le notaire).

Si la maison que vous souhaitez acheter est vendue en vente publique, le notaire peut également vous guider. Il vous expliquera comment se déroulera la vente, quels seront vos frais et quand ils devront être payés. Peut-être vous conseillera-t-il d'insérer une clause d'accroissement dans votre acte de vente ?

De la même façon, vendre un immeuble est une décision conséquente. De quelle manière

allez-vous vendre votre maison ou votre appartement ? Le notaire peut servir d'intermédiaire, tant pour une vente publique que pour une vente de gré à gré.

### LOCATION

Le logement est une préoccupation majeure des ménages. Si vous n'avez pas la possibilité d'acheter une habitation, ou si vous ne le souhaitez pas, vous pouvez la louer. Toute location suppose un accord entre un bailleur (habituellement le propriétaire) et un locataire, portant sur la jouissance d'un immeuble, moyennant le paiement d'un loyer.

Il existe différentes lois à respecter en matière de bail, mais bailleur et locataire restent libres de fixer certaines modalités dans leur contrat de bail. Le notaire connaît la législation et indiquera aux parties quels sont leurs droits et obligations. Quelle protection existe-t-il pour le locataire ? Et en tant que propriétaire, que pouvez-vous vous permettre ? Qu'en est-il de la garantie locative et de l'état des lieux ? La maison que vous louez va être vendue en vente publique, avez-vous un droit de préemption ?

Outre le bail de résidence principale, il existe d'autres contrats de location : baux commerciaux, baux à ferme ou

de garages, locations de vacances, etc. Ces baux font l'objet de réglementations propres. Qu'en est-il si vous louez un bien commercial ? Existe-t-il une protection particulière ? Le fermier a-t-il un droit de préemption ? Que prévoit la loi sur le bail à ferme ? Pouvez-vous conclure un bail à vie ? Autant de questions auxquelles le notaire répondra.

### **CRÉDIT**

Pour acheter ou faire construire un immeuble, les futurs propriétaires doivent généralement emprunter de l'argent auprès d'une banque. La prudence est une qualité des banquiers : ils mettent à votre disposition l'argent de leurs épargnants et veulent avoir la certitude que les sommes seront bien remboursées. Ils exigent donc souvent des garanties, telles qu'une hypothèque (ils auront dans ce cas un droit sur votre immeuble : la banque pourra le faire vendre en cas de non-paiement, et récupérer ainsi ce que vous lui devez). Un acte notarié est requis pour l'établissement d'une hypothèque. Les avantages fiscaux qui y sont liés doivent être pris en considération. Parfois, la banque acceptera un mandat (plutôt qu'une hypothèque), ce qui est plus avantageux pour le consommateur.

Les actes de crédit sont compliqués : le notaire veillera à donner des explications sur les droits et obligations de chacun. Il existe de nombreuses formes de crédit. Le notaire vous assistera en vous conseillant la forme la plus appropriée dans votre cas.

### **SUPERFICIE - EMPHYTÉOSE - ACCESSION**

Ces termes désignent des mécanismes qui peuvent s'avérer utiles, voire indispensables, dans certaines situations. Que se passe-t-il si vous réalisez des travaux dans un immeuble ou sur un terrain qui ne vous appartient pas ? Saviez-vous que beaucoup d'écoles louent leurs bâtiments grâce à un bail emphytéotique ? Quelles sont les conséquences (fiscales) d'une convention de superficie ou d'emphytéose ? A nouveau, le notaire est là pour vous éclairer.

## IV. Sociétés

Vous êtes sur le point de lancer votre propre entreprise ? Avez-vous, en tant qu'indépendant, intérêt à exercer votre activité en personne physique ou à créer une société ? Quelles sont, à l'exception des aspects fiscaux, les conséquences de la création d'une personne morale ? Vaut-il mieux opter pour la constitution d'une SA ou d'une SPRL ? La société coopérative est-elle préférable dans votre cas ?

Le choix d'une forme juridique appropriée permet de limiter, dans bien des situations, les risques pour le dirigeant d'entreprise, et rend le transfert de votre société beaucoup plus facile. Il est dès lors recommandé de consulter, au préalable, un spécialiste en la matière, comme le notaire. Il pourra aussi vous assister dans la rédaction des statuts de votre société. De plus, dans le cas d'une société à responsabilité limitée, un passage chez le notaire est indispensable car la constitution de votre société se fera par acte notarié.

## V. Médiation

### RÉSOUTRE LES CONFLITS

Notre société devient de plus en plus complexe, entraînant des conflits de plus en plus nombreux. Bien souvent, les litiges sont portés devant un tribunal, mais il peut aussi en être autrement...

### LA MÉDIATION COMME SOLUTION ALTERNATIVE

La médiation est une nouvelle manière de résoudre les conflits. En médiation, le litige n'est pas réglé par un tiers (comme c'est le cas avec un juge). Les parties jouent un rôle actif pour trouver elles-mêmes une solution, acceptable pour chacune,

avec l'aide d'un médiateur expérimenté. Le rôle du médiateur est de les amener à négocier de manière efficace et équitable.

### LE NOTAIRE COMME MÉDIATEUR

Le notaire est une personne de confiance qui aide, entre autres, les gens à formaliser leurs accords. Certains notaires ont suivi une formation spéciale en médiation. Lorsque vous vivez une situation conflictuelle sans parvenir à un accord, vous pouvez vous rendre chez ces « notaires-médiateurs ». Grâce à leur formation et à leur expérience, ils vous assisteront dans la recherche d'une solution.



Fédération Royale du Notariat Belge  
**Conseil francophone**  
Editeur responsable : A. Wuilquot  
Rue de la Montagne 30-34  
1000 Bruxelles  
D/2016/1928/11





Novembre 2016

