



RÉFORME DU NOTARIAT : QUELS SONT LES ÉLÉMENTS MAJEURS ?

La Fédération du Notariat se livre sur l'impact financier pour les études notariales

La loi sur le statut du notaire et la procédure disciplinaire de la profession a été approuvée par le Parlement fédéral ce jeudi 17 novembre. Une réduction des honoraires est prévue dans un arrêté royal qui entrera en vigueur en même temps que la loi au 1^{er} janvier 2023. Cela fait suite à la demande politique de réduire le coût d'achat d'une habitation. Ces modifications aux honoraires des notaires auront un impact financier important sur les 1.126 études notariales du pays, selon la Fédération du Notariat (Fednot).

ADAPTATION DES FRAIS LIÉS AUX ACTES

Actes immobiliers : quelle remise à partir du 1^{er} janvier 2023 ?

Pour l'achat et le financement avec un crédit d'un bien dont le prix d'achat est inférieur ou égal à 850.000 €, il y aura une réduction pour les acheteurs à partir du 1^{er} janvier 2023.

Les personnes qui achèteront une propriété d'un coût compris entre 100.000 et 350.000 euros paieront en moyenne 1.000 euros de moins pour l'achat et le financement de leur logement. Il doit s'agir de l'unique propriété que possède l'acheteur et il doit y vivre lui-même.

Pour les habitations dont le prix est compris entre 350.000 et 850.000 euros, la réduction diminuera progressivement.

La réduction comporte trois éléments :

1. une réduction moyenne de 10% sur les honoraires de notaire pour l'acte d'achat
2. une réduction de 20% sur les honoraires de notaire pour l'acte de crédit
3. et un montant fixe pour les frais de dossier que le notaire peut facturer pour les deux actes. En ce qui concerne ce dernier élément, il est de 750 euros pour le premier acte (vente ou crédit) et de 550 euros pour l'acte supplémentaire (crédit, mandat hypothécaire).

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 de gré à gré, ainsi qu'aux ventes publiques. Elles sont également valables pour les maisons kangourous et les colocations.

Un impact financier important pour les études notariales

Jan Sap, directeur général de Fednot : « *L'impact de ces nouveaux taux sera important pour la profession notariale. D'autant que les conditions économiques ont considérablement évolué depuis l'approbation initiale du gouvernement en avril. Nous allons suivre de près quel sera l'impact précis pour les notaires, surtout pour ceux qui viennent tout juste de débiter leurs activités.* »

Qu'en est-il des actes familiaux ?

Les actes tels que le mandat extrajudiciaire, l'acte d'hérédité et l'acceptation d'une succession 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 sera imposé à partir du 1^{er} janvier 2023. Si des biens immobiliers sont présents dans la succession, il faudra 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 constitution de sociétés 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 d'environ 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 à l'État. Cela concerne les constitutions en personne physique avec apport numéraire pour donner un coup de pouce aux jeunes entreprises.

REGLEMENTATION ET ACCES A LA PROFESSION

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. L'accès au notariat deviendra alors plus étendu.

Le contenu du concours notarial (qui existe depuis maintenant 20 ans) sera également adapté : les participants de 2024 devront répondre à des questions sur trois thèmes généraux et un thème de leur choix (famille, immobilier ou sociétés).

Ceux qui réussissent l'examen 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 professionnels.

Procédure disciplinaire renouvelée

Actuellement, les procédures disciplinaires sont toujours menées au niveau provincial, par l'intermédiaire des Chambres provinciales des notaires. À l'avenir, il y aura un conseil disciplinaire indépendant au niveau national, en coopération avec les huissiers et dirigé par un magistrat.

Poursuite de la modernisation

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

La notaire Katrin Roggeman, présidente de Fednot : *« Entre-temps, nous ne sommes évidemment pas restés inactifs. La profession a connu une véritable transformation et a investi dans la digitalisation, avec pour objectif ultime de servir encore mieux les citoyens. Au cours des débats, les responsables politiques ont une fois de plus clairement reconnu la valeur ajoutée des notaires. Pour la profession notariale, cependant, cela signifie un effort considérable qui s'accompagne d'anxiété. Néanmoins, nous voulons rester proches du citoyen en tant que personne de confiance par excellence. »*

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.

Contact

Sandra Ichtertz

Marketing Officer Fednot

0495/559 301 - ichtertz@fednot.be