

# La protection du consommateur

Actes du colloque  
organisé par la Commission  
Barreau-Notariat de Liège  
le 20 avril 2006

A.S.B.L. ÉDITIONS DU JEUNE BARREAU DE LIÈGE  
2006

## Table des matières

<b>Vue d'ensemble sur le régime des clauses abusives de la loi du 14 juillet 1991</b> par Patrick WÉRY, Professeur à l'U.C.L, et Grégoire GATHEM, Assistant à l'U.C.L, Avocat au Barreau de Bruxelles	7
<b>Vue sur le régime des clauses abusives dans la convention de courtage avec l'agent immobilier</b> par Pierre PICHAULT, Avocat au Barreau de Liège	51
<b>Les contrats à distance conclus avec des titulaires de professions libérales</b> par Gérald SAINT-REMY, Avocat au Barreau de Bruxelles, Eubelius	89
<b>La protection du consommateur de services financiers</b> par Pierre DEJEMEPPE, Directeur de la Cellule protection de la consommation du vice-Premier ministre, ministre du Budget et de la Protection de la consommation	123
<b>La loi Breyne dans tous ses états : le conseil et l'information du consommateur</b> par Jean-Louis JEGHERS, Notaire à Liège, Collaborateur scientifique à l'U.Lg	157
<b>La tarification des honoraires et le droit de la concurrence</b> par Lucette DEFALQUE, Avocat au Barreau de Bruxelles, Administrateur de l'O.B.F.G., Chargée de cours à l'U.L.B	183
<b>Notaires : Arrêté-tarif et barème complémentaire</b> par Gabriel RASSON, Notaire à Liège	207

VUE D'ENSEMBLE SUR LE RÉGIME  
DES CLAUSES ABUSIVES DE LA LOI  
DU 14 JUILLET 1991

*Patrick WÉRY,*  
*Professeur à l'U.C.L*  
*et Grégoire GATHEM,*  
*Assistant à l'U.C.L,*  
*Avocat au Barreau de Bruxelles\**

---

\* Rédaction par Patrick Wéry des numéros 1, 2, 22 à 34 et par Grégoire Gathem des numéros 3 à 21, 35 à 50.

**NOTAIRES : ARRÊTÉ-TARIF ET  
BARÈME COMPLÉMENTAIRE**

*Gabriel RASSON,  
Notaire à Liège*

## INTRODUCTION

Ce qui suit prolonge le remarquable texte « La Tarification des honoraires et le droit de la concurrence » de Me Lucette Defalque.

Les développements qui s'y trouvent valent aussi, dans l'essentiel, pour le notariat.

L'objet de notre exposé est d'analyser les spécificités notariales de cette problématique.

Cet exposé se divisera en deux chapitres.

Le premier chapitre portera, très généralement sur ce qui compose les provisions demandées par les notaires à leurs clients : honoraires, débours, frais, vacations, devoirs, etc. en reprenant les sources normatives à ce propos, ainsi que leurs prolongations déontologiques.

Le deuxième chapitre aura pour but d'analyser la raison d'être des barèmes complémentaires établis par les Chambres des notaires provinciales et leur validité.

## Chapitre 1 :

# FRAIS, DROITS ET HONORAIRES DEMANDÉS PAR LES NOTAIRES – SOURCES NORMATIVES ET RÈGLES DÉONTOLOGIQUES

Rappelons tout d'abord que, dans les frais, droits et honoraires réclamés aux clients par les notaires, il y a beaucoup d'argent qui revient aux pouvoirs publics.

Prenons un exemple courant : une vente immobilière.

Le poste de dépense le plus important, la plupart du temps, sera constitué par les droits d'enregistrement proportionnels, s'élevant à 12,5 % ou 6 % sur le prix, qui sont une taxe due par l'acquéreur à l'Administration des finances<sup>1</sup>.

Viennent ensuite les débours<sup>2</sup> : le notaire qui prépare une vente va faire des recherches hypothécaires, fiscales, cadastrales, urbanistiques, reconstituer l'origine de propriété, interroger le gérant de l'immeuble en copropriété, etc. Tout cela génère des frais (salaires du conservateur des hypothèques, timbres-poste, frais administratifs), assez importants, que le notaire règle aux différentes administrations ou tiers. Ces frais réels sont des débours, que le client rembourse au notaire.

Il y a aussi les honoraires légaux. Ces honoraires sont mentionnés dans un arrêté royal du 16 décembre 1950, adapté à de nombreuses reprises, et appelé arrêté-tarif<sup>3</sup>. Les honoraires sont la rémunération légale des notaires pour les actes et prestations accomplis dans le cadre de leurs missions légales.

Enfin, viennent les honoraires non tarifés, appelés aussi « extra-légaux » : toujours dans l'exemple de la préparation d'un dossier de vente, le notaire effectue un certain nombre de prestations, auxquelles son Étude

---

<sup>1</sup> Le législateur a donné au notaire la responsabilité de percevoir ce montant, à charge pour lui de le ristourner à l'Administration des finances (le Bureau de l'enregistrement) au moment de l'enregistrement de son acte.

<sup>2</sup> Appelés aussi déboursés.

<sup>3</sup> Le Gouvernement a reçu la mission d'établir ce tarif, en vertu de l'article 1 de la loi du 31 août 1891 ; cette loi prévoit aussi que toute convention contraire au tarif est nulle.

consacre du temps (par exemple pour les recherches hypothécaires, l'établissement des bordereaux d'inscription, etc.) ; ces prestations génèrent un travail qui n'est pas couvert par l'honoraire proprement dit. Le client en rémunère le notaire : ce sont les honoraires extra-légaux<sup>4</sup>. Toutes ces appellations couvrent finalement les émoluments du notaire pour les services rendus et qui se rapportent à d'autres prestations que celles couvertes par l'honoraire légal.

Citons comme autres exemples d'honoraires extra-légaux : les honoraires de déclaration de succession, les honoraires de négociation immobilière, les honoraires de règlement transactionnel et conventions préalables à divorce par consentement mutuel, le tarif horaire d'études et consultations, etc.

En réalité, il suffit de distinguer, pour le présent exposé, entre les honoraires tarifés et les autres émoluments du notaire. Bref : entre les honoraires légaux et les honoraires extra-légaux<sup>5</sup>.

La légalité de l'arrêté-tarif au regard des normes communautaires ne fait pas de doute dans l'état actuel de la législation : il s'agit d'un État qui tarifie des honoraires liés à des prérogatives de puissance publique conférées à une fonction<sup>6</sup>.

L'article 1 de la loi contenant organisation du notariat (dite aussi loi de Ventôse) prévoit en effet ce qui suit : « Les notaires sont les fonctionnaires publics établis pour recevoir tous les actes et contrats auxquels les parties doivent ou veulent faire donner le caractère d'authenticité attachés aux actes de l'autorité publique, et pour en assurer la date, en conserver le dépôt, en délivrer des grosses et expéditions. ».

L'arrêté-tarif est donc une des suites données aux deux prérogatives principales de la fonction notariale : l'authenticité et la force exécutoire.

Il est nécessaire donc de rappeler que les notaires doivent respecter l'arrêté-tarif, ni plus, ni moins. Il s'agit d'une obligation professionnelle.

Il est intéressant de constater, à la lecture des articles 1 et 2 de cet arrêté-tarif, combien l'autorité normative a entendu être précise, afin que l'on sache exactement quelles prestations il vise et celles qu'il exclut.

Il nous semble utile aussi de rappeler les articles 13 et 14 de cet arrêté-tarif, qui sont essentiels pour l'organisation du notariat : le concours de

<sup>4</sup> Appelés aussi frais et vacations, droits de dossier, devoirs, salaires, etc. La terminologie est assez diverse.

<sup>5</sup> Pour en savoir plus sur toutes ces distinctions : Demblon J. « Les honoraires », Répertoire Notarial, Tome XI Livre VIII.

<sup>6</sup> On renvoie à ce propos, *mutatis mutandis* au texte de Lucette Defalque.

plusieurs notaires à un acte n'augmente pas l'honoraire et le partage d'honoraires n'est permis qu'entre notaires. Ces textes sont les corollaires de deux principes fondamentaux du notariat : le libre choix de son notaire par le citoyen et l'impartialité du notaire à l'égard de tous.

On l'a vu, nombre de prestations ne sont pas couvertes par l'honoraire légal : les négociations préalables en vue d'arriver à la réalisation d'un contrat ; les diligences faites au bureau des hypothèques ; la rédaction de déclarations de succession ; les actes non réalisés ; les recettes, etc.

Ce sont ces prestations qui font l'objet de barèmes complémentaires. Ces barèmes sont proposés par les Chambres provinciales. Pour la Province de Liège, le barème complémentaire a été proposé par la Chambre des notaires à l'Assemblée Générale des notaires de la Province de Liège, qui l'a approuvé dans sa forme actuelle, le 24 mai 2005<sup>7</sup>. La Chambre nationale des notaires n'a pas proposé de barème complémentaire, ce qui est compréhensible, puisque ce n'est pas directement son rôle.

La question est de savoir quelle est la valeur normative des barèmes complémentaires. C'est l'objet du second chapitre.

---

<sup>7</sup> Notons que ce barème s'est inspiré largement de celui proposé par le Conseil Francophone de la Fédération Royale du Notariat belge ; ce dernier barème n'a bien sûr aucune force obligatoire.

## Chapitre 2 : BARÈMES COMPLÉMENTAIRES DES CHAMBRES DES NOTAIRES PROVINCIALES ET LEUR VALIDITÉ

À lire le texte de Me Lucette Defalque, il n'y a pas de doute : il semble que les barèmes complémentaires des notaires sont des ententes qui, comme telles, sont susceptibles d'être mises en cause par la Commission européenne ou la Cour de justice.

Ce point a été confirmé clairement par un jugement rendu par le Tribunal de première instance de Liège, le 18 octobre 2004. Nous citons : « En effet, le barème relatif aux honoraires<sup>8</sup> à percevoir sur les déclarations de succession viole les règles de la concurrence, dans la mesure où il fixe le prix de l'intervention des notaires, en imposant des honoraires minima et en exigeant une justification pour tout dépassement de ces honoraires minima. Il ne peut servir de point de comparaison et doit être entièrement rejeté »<sup>9</sup>. Le tribunal ajoute que les notaires ne peuvent pratiquer des tarifs prohibitifs, impossibles à tenir par un notaire honnête, mais que cela doit être démontré.

Ce point de vue a aussi été rappelé, de manière plus pondérée, par le même tribunal le 30 novembre 2005<sup>10</sup>.

Pourquoi donc, alors, les Chambres et Compagnies provinciales des Notaires ont-elles mis au point des barèmes complémentaires et quelle en est la portée juridique ?

Il n'est question ici, ni d'opportunité, ni de facilité : il n'échappe à personne qu'il est pratique pour tout le monde que les notaires utilisent le même tarif. Il nous semble vraisemblable que les associations de consommateurs, qui recherchent la transparence, y soient favorables. Il apparaît aussi

---

<sup>8</sup> Le lecteur aura bien compris qu'il ne s'agit pas d'honoraires au sens de l'arrêté-tarif qui exclut explicitement les déclarations de succession.

<sup>9</sup> Civ. Liège (3<sup>e</sup> ch.), 18 octobre 2004, R.N.B. juillet-août 2005, p. 453 ; nous sommes d'accord sur le principe défendu par le tribunal, mais considérons que les termes du jugement sont, sur ce point, excessifs.

<sup>10</sup> Civ. Liège (7<sup>e</sup> ch.), 30 novembre 2005, R.N.B. février 2006, p. 86.

normal que les titulaires d'une fonction publique ne se fassent pas une concurrence sauvage<sup>11</sup>.

Ce n'est pas le sujet ; l'enjeu est plutôt : quelle est la valeur normative, la validité de ces barèmes complémentaires ?

On trouve un début de réponse dans la loi de Ventôse.

L'établissement d'un barème complémentaire ne se trouve pas directement dans les attributions des Compagnies des notaires, ni dans celles des Chambres des Notaires. Mais on y lit, pour les Compagnies, qu'elles doivent établir les règles relatives à la pratique notariale<sup>12</sup> et, pour les Chambres, qu'elles donnent leur avis, comme tiers, sur les difficultés concernant le règlement des honoraires et les diligences de ses membres<sup>13</sup>.

C'est toutefois dans la loi du 31 août 1891 « portant tarification et recouvrement des honoraires des notaires », toujours d'application, qu'on trouve, à notre avis, l'explication la plus significative à l'existence des barèmes complémentaires.

Il nous semble intéressant d'en reprendre partiellement les articles<sup>14</sup> :

Art. 1 : Le Gouvernement est autorisé à tarifier les honoraires, vacations, droits de rôle, ou de copie ... dus aux notaires pour les actes instrumentaires ou autres de leur ministère<sup>15</sup>.

Art. 2 : Les émoluments prévus par l'article 1<sup>er</sup>, qui ne seraient pas tarifés, seront réglés à l'amiable entre les notaires et les parties, sinon par le tribunal de première instance ... sur l'avis de la chambre des notaires ...

Art. 3 : À défaut de règlement amiable, les notaires doivent demander au président du tribunal de première instance ... la taxe de leurs émoluments, tarifés ou non, avant d'intenter une action en justice de ce chef ...

Art. 4 : Le règlement judiciaire et la taxe des actes non tarifés se feront suivant la nature, la durée, l'importance et la difficulté des actes, l'obligation de garder les minutes, la responsabilité qu'ils entraînent et l'état de fortune des parties. Le président taxera sur les renseignements qui lui seront fournis par les parties et les notaires.

---

<sup>11</sup> C'est d'ailleurs une des raisons d'être de l'arrêté-tarif.

<sup>12</sup> Article 69, 2<sup>o</sup> al. de la loi.

<sup>13</sup> Article 76, 6<sup>o</sup> al. de la loi.

<sup>14</sup> Quand il y a des points de suspension : « on omet ».

<sup>15</sup> Ce texte étant la base légale de l'arrêté-tarif.

Le système de la « taxe présidentielle » nous apporte deux éléments importants dans l'orientation de notre réflexion : la détermination des émoluments non tarifés<sup>16</sup> des notaires est de la compétence du Président du tribunal de première instance et les Chambres des notaires ont une compétence d'avis. Précisons que la taxe présidentielle n'est elle-même qu'un avis rendu par le Président du Tribunal de première instance, qui ne lie pas comme tel le juge du fond<sup>17</sup>.

La compétence d'avis des Chambres des Notaires nous semble donc être la « base » de ces tarifs complémentaires. Mais on le comprend rapidement, cette compétence se limitant à un avis, le barème complémentaire ne peut être envisagé qu'à titre indicatif : la Chambre des notaires étalonne, à un moment donné, son avis sur la question. La Chambre donne une indication aux notaires qui dépendent d'elle, sur l'avis qu'elle rendra si elle est interrogée conformément à l'article 2 de la loi du 31 août 1891. Nous suivons donc le tribunal dans son jugement du 18 octobre 2004 quand il rappelle que ce barème n'a pas force obligatoire, mais nous considérons qu'il est excessif de stipuler qu'« il ne peut servir de point de comparaison et doit être entièrement rejeté ».

Le jugement du tribunal de première instance de Liège, du 30 novembre 2005, va dans ce sens : « Au demeurant, le tribunal rappellera que les tarifs complémentaires n'ont aucune force obligatoire même s'il semblerait que la violation de ce tarif soit susceptible d'entraîner une action disciplinaire à l'égard du notaire contrevenant. Le tribunal estime dès lors que le tarif complémentaire, quand bien même il ne semble pas avoir été communiqué aux défendeurs, pourra néanmoins lui servir d'élément d'appréciation dans l'évaluation du montant de la rémunération due au demandeur aux fins que celle-ci n'excède pas les tarifs que le notaire a l'obligation d'appliquer sous peine de poursuite disciplinaire »<sup>18</sup>.

En conséquence, nous tirons les conclusions suivantes :

- les barèmes complémentaires sont simplement indicatifs
- ils ne sont contraignants juridiquement, ni pour les clients, ni pour les notaires, ni à la hausse, ni à la baisse
- l'aval par les Compagnies des notaires n'a pas de valeur juridique, mais montre seulement que les notaires de la Compagnie provinciale n'y sont pas opposés

---

<sup>16</sup> Ainsi que d'ailleurs que pour les honoraires tarifés.

<sup>17</sup> Sur la procédure de la taxe présidentielle : Demblon, J., op. cit., pp. 147 à 154.

<sup>18</sup> Deux points nous semblent toutefois singuliers dans ce jugement. Tout d'abord, il n'y est pas question de la taxe présidentielle, qui est un préalable légal à une action en Justice en telle matière. D'autre part, on peut se demander de quelle sanction disciplinaire disposent les Chambres des notaires à ce propos, sauf bien entendu abus caractérisé du notaire.

- un notaire avisé préviendra son client des honoraires qu'il comptera réclamer, avant de commencer le dossier<sup>19</sup>
- dans une situation normale, un notaire avisé tiendra compte de ce barème complémentaire, puisqu'il lui apporte une indication de ce que sa Chambre des notaires donnera comme avis le cas échéant dans la procédure de taxe présidentielle.

---

<sup>19</sup> Ce point est rappelé dans le jugement du tribunal de première instance de Liège du 30 novembre 2005. Il va sans dire, toutefois, que cela ne signifie pas que les prestations des notaires deviennent gratuites comme telles, même faute d'information aux clients !