

HONORAIRES DES NOTAIRES : UNE ANALYSE ÉCONOMIQUE DU DROIT

1. Définition des honoraires

Cornu, dans son *Vocabulaire juridique* (1), donne la définition suivante : les honoraires sont le « nom traditionnel donné, surtout dans certaines professions libérales (médecin, avocat, architecte, etc.), à la rémunération (fixée de gré à gré ou tarifée) des services rendus par une personne dont l'activité est indépendante et non salariée (en souvenir du temps où, ces personnes n'ayant aucune action en justice pour en exiger le recouvrement, cette rétribution était censée honorer les services qu'elles avaient rendus) ».

Le dictionnaire Grand Larousse, édition 1994, définit quant à lui les honoraires comme la « rétribution des personnes exerçant des professions libérales ; émoluments ».

Notre propos portera sur l'évolution des honoraires des notaires, depuis l'Arrêté Tarif de 1950 qui modernisa ceux-ci, jusqu'à son importante réforme de 2022 qui poursuivait l'objectif de diminuer la rentabilité des études notariales. Nous critiquerons cet objectif.

2. Régulation des honoraires des notaires

La tarification actuelle des honoraires des notaires trouve son fondement légal dans la loi du 31 août 1891 portant tarification et recouvrement des honoraires des notaires (2), qui autorise le gouvernement à « tarifier les honoraires, vacations, droits de rôle ou de copie, frais de voyage, de séjour ou de nourriture dus aux notaires pour les actes instrumentaires ou autres de leur ministère » (article 1^{er} L. 1891). En application de cette loi a été édicté, le 16 décembre 1950, un arrêté royal

(1) 10^e éd, PUF, 2014, p. 510

(2) *Moniteur belge*, 3 septembre 1891.

portant le tarif des honoraires des notaires (3), profondément remanié le 22 novembre 2022 (4), appelé l'*Arrêté Tarif*.

Notons que le tarif porté par cette réglementation avait été entre temps modifié par l'arrêté royal du 22 janvier 1971 (5), augmentant le montant des honoraires fixes et par minimum et maximum, les tranches et les taux des barèmes proportionnels, par l'arrêté royal du 8 août 1978 (6), augmentant les honoraires de 20 %, et par l'arrêté royal du 23 décembre 1980 (7), les réduisant de 5 %. En pratique, pour connaître le tarif applicable jusqu'en 2022, il fallait donc augmenter de 14 % les honoraires fixés par l'Arrêté Tarif dans sa version antérieure.

Les *honoraires* représentent la rémunération de la fonction notariale proprement dite, à savoir, en général, le travail accompli pour préparer l'acte, le recevoir et le conserver, avec toutes les obligations légales qui y sont directement liées (*cf.* article 2 Arr. Tarif). L'honoraire tarifé d'un acte ne comprend ni les frais dus à des tiers, appelés les déboursés ou débours que le notaire peut se faire rembourser par son client (*voy. infra*), ni les frais administratifs liés à ces recherches et formalités ou à la rédaction de l'acte, appelés les vacations (8).

Si le professeur Jacques Demblon a pu écrire, dans les années 1990, que la gratuité du service notarial était devenue inconcevable au 20^e siècle (9), force est de constater que cette gratuité est rentrée à nouveau dans la conception du pouvoir réglementaire puisqu'actuellement plusieurs types d'actes notariés ne donnent lieu à plus aucun frais ni honoraire — ils sont donc entièrement gratuits — qu'il s'agisse de la procuration devant sortir ses effets dans les six mois de sa signature ou de la renonciation à une succession de faible importance.

À titre historique, notons qu'Aristide Maton indiquait : « *En résumé, l'ancienne législation ne présente qu'une tarification partielle, sans uniformité et le plus souvent insuffisante* » (10). La loi du 6 octobre 1791, qui supprima les notaires royaux, seigneuriaux, ecclésiastiques et autres, et qui institue les notaires publics, ne réglementait pas leurs honoraires. La loi contenant organisation du notariat, du 16 mars 1803,

(3) *Moniteur belge*, 25 décembre 1950. Cet Arrêté royal est introduit par la réflexion suivante : « Considérant que l'évolution des conditions générales de la vie économique et l'accroissement des charges sociales justifient une révision du tarif des honoraires des notaires ».

(4) *Moniteur belge*, 22 décembre 2022.

(5) *Moniteur belge*, 28 janvier 1971. Cette modification s'appuie sur la même considération que celle contenue à l'arrêté de 1950.

(6) *Moniteur belge*, 19 août 1978.

(7) *Moniteur belge*, 25 décembre 1980.

(8) H. CASMAN, *Précis du notariat*, Bruxelles, Bruylant, 2011, p. 222.

(9) J. DEMBLON, « Les honoraires », in *Rép. not.*, T. XI, L. VIII, Bruxelles, Larcier, 1995, n° 29.

(10) A. MATON, *Traité des honoraires des notaires*, Bruxelles, Revue pratique du notariat belge, 1891, p. 11.

dite *Loi de Ventôse*, ne consacra que l'article 51 à la question, qui abandonnait la fixation des honoraires et salaires du notaire à la convention amiable entre les parties et, à défaut, au tribunal civil de la résidence du notaire.

3. Justification des honoraires des notaires

Récemment, le rapport établi à l'attention du ministre de la Justice par les notaires Pierre Nicaise et Thierry Van Sinay rappelait très classiquement comme suit la justification des honoraires des notaires :

« *La philosophie de la rémunération des notaires poursuit plusieurs objectifs :*

— *assurer l'indépendance du notaire et son impartialité en repoussant toute tentation d'affairisme et toute pression de ses clients ;*

— *garantir la responsabilité pécuniaire du notaire pour les actes de son ministère ;*

— *assurer, par le délicat équilibre entre les différents honoraires, un accès de tous et chacun au ministère notarial, quel que soit l'environnement socio-économique dans lequel le citoyen évolue ou sa localisation géographique.*

Ceci peut amener à maintenir pour certains actes des honoraires artificiellement bas tout en compensant par d'autres plus élevés.

(...)

Mais la spécificité de la fonction notariale nécessite aussi de tenir compte de l'intérêt public et de la garantie d'accès aux services notariaux. C'est pour cette raison que certains actes donnent lieu à une rémunération qui paraît élevée tandis que d'autres actes donnent lieu à une rémunération notoirement insuffisante. » (11)

4. Justification de la régulation des honoraires des notaires

Aristide Maton écrivait en 1892 : « *Les notaires étaient, pendant trente ans, à la merci des caprices et de la mauvaise foi des clients (souvent instigués ou aidés par des agents d'affaires), et livrés — en l'absence de règles fixes — aux appréciations instables et fatalement arbitraires des magistrats taxateurs ou des tribunaux. La jurisprudence dominante refusait, en effet, par une fausse appréciation de l'article 173 du décret du 16 février 1807, de tenir pour valable le règlement amiable des honoraires avenü entre parties et notaire ; elle soustrayait cette*

(11) *Professions juridiques pour l'avenir — Un avenir pour les professions juridiques — Le notariat*, Rapport établi le 30 juin 2018 par Pierre NICAISE et Thierry VAN SINAY, à l'attention du Ministre de la Justice, Koen GEENS, n^{os} 238-239. Voy. ég. H. CASMAN, *Précis, op. cit.*, p. 221.

convention au droit commun. Et, d'autre part, à défaut de règle spéciale, les actions concernant les honoraires n'étaient soumises qu'à la prescription trentenaire [...].

Le gouvernement, par son initiative, a donc répondu à une double nécessité : il a assuré l'équité et la stabilité dans la rémunération des actes du ministère notarial, et ramené à une durée normale le terme excessif de la prescription des actions en payement ou en restitution des honoraires. Il a aussi, inspiration non moins heureuse, rendu impossible le mercantilisme devant lequel ne reculaient pas certains notaires, peu soucieux de leur dignité et de leurs devoirs de confraternité : marchandage entre notaires et clients, concurrence indélicate par la prestation de ministère à des conditions dérisoires, partage des honoraires avec les agents d'affaires » (12).

Le rapport des notaires Nicaise et Van Sinay au ministre de la Justice, déjà cité, insiste sur le fait que la fixation légale des honoraires « *garantissait l'équité et la stabilité dans la rémunération des actes notariés d'une part, et empêchait une concurrence déloyale dans ce qui devait avant tout rester un service public, accessible à tous sous les mêmes conditions.* » (13)

Dans le foulée, l'Observatoire des prix, dans son analyse du marché notarial que nous évoquerons plus loin, indique : « *un secteur notarial régulé permet également de garantir la qualité des services rendus, d'assurer la sécurité juridique des transactions grâce à l'authentification des actes et de protéger le consommateur contre d'éventuelles erreurs commises par un notaire dans le cadre de l'exercice de ses fonctions, et des dommages qui peuvent en découler.* » (14)

5. Réforme des honoraires en 2022

Dans le cadre de la réforme du cadre juridique applicable à la profession notariale, le gouvernement a fait sortir l'arrêté royal du 22 novembre 2022 modifiant l'annexe de l'arrêté royal du 16 décembre 1950 portant le tarif des honoraires des notaires (15). Le Rapport au Roi précédant cet arrêté royal expose que « *l'évolution des obligations légales des notaires a vu la progression des diligences et opérations qui, bien qu'elles aient trait à des actes tarifés, ne sont pas comprises dans l'honoraire. C'est notamment ce dernier aspect qui a contribué au manque*

(12) Avant-propos de son *Commentaire de la loi du 31 août 1891 et de l'arrêté royal du 18 mars 1892 sur la tarification et le recouvrement des honoraires des notaires*, Bruxelles, Revue pratique du notariat belge, 1892.

(13) *Op. cit.*, n° 237.

(14) *Analyse des prix. Le fonctionnement du marché du secteur notarial en Belgique*, Observatoire des prix, Institut des comptes nationaux, SPF Économie, 2021, p. 4.

(15) *Moniteur belge*, 22 décembre 2022.

de transparence et de clarté sur l'étendue et la base de ce que l'on dénomme 'frais de notaires' ».

Dans la foulée de l'analyse opérée par l'Observation des prix, le Gouvernement entend donc officiellement apporter plus de *transparence* et de *clarté* dans la tarification des honoraires des notaires et, surtout, dans leur *communication* au public. C'est en ce sens que, depuis le 1^{er} janvier 2023, la Chambre nationale des notaires doit mettre à la disposition du public, sur un site internet (16), « un aperçu d'activités non réglementées les plus courantes ainsi qu'un module de calcul qui permet à chaque citoyen de calculer les honoraires, frais administratifs et débours dus au notaire pour les actes » (article 2, § 4, Arr. Tarif).

La réforme des honoraires comporte une *révision* de la nomenclature des actes tarifés (*cf.* article 17 Arr. Tarif), ainsi que l'introduction de nouveaux honoraires fixes pour une série d'actes juridiques qui n'existaient pas en 1950 : citons notamment le mandat extrajudiciaire, l'exercice de l'option héréditaire, l'acte d'hérédité, le pacte successoral ponctuel.

La nouvelle réglementation prévoit l'*indexation* des honoraires fixes (article 19), mais non celle des autres : que ce soient les honoraires proportionnels ou les honoraires fixes par minimum et maximum, ceux-ci ne sont pas indexables. Ces derniers sont pourtant parfois très limités, voire symboliques : pensons à l'honoraire pour contrat de mariage ou pour le procès-verbal d'inventaire, qui se situe entre 8,55 et 185 euros.

La modification la plus remarquable est la *diminution* des honoraires proportionnels fixes pour les ventes et ouvertures de crédit hypothécaire pour un primo-acquéreur, ainsi que pour les actes de société. La première a provoqué la colère de nombreux notaires qui ont introduit un recours en annulation devant le Conseil d'État, lequel a majoritairement rejeté celui-ci.

Les effets de cette diminution peuvent être illustrés comme suit, s'agissant de l'honoraire de *vente* (barème J) :

Prix de vente	Ancien Barème J (vente)	Nouveau Barème J (vente)	Barème Jbis (primo acquéreur)
100 000,00 €	1 593,66 €	1 587,88 €	1 412,06 €
300 000,00 €	2 477,65 €	2 543,24 €	2 289,74 €
700 000,00 €	2 705,65 €	3 343,24 €	3 289,74 €

(16) <https://www.notaire.be/calcul-de-frais>

Et s'agissant de l'honoraire de *crédit hypothécaire* (barème G) :

Montant du crédit	Ancien Barème G (crédit hypo)	Nouveau Barème G (crédit hypo)	Barème Gbis (primo acquéreur)
150.000 €	799,92 €	765,98 €	612,24 €
250.000 €	993,72 €	993,98 €	794,24 €
450.000 €	1.085,09 €	1.086,16 €	866,37 €

L'augmentation d'honoraires pour les acquéreurs déjà propriétaires (nouveau barème J) est majoritairement reversée, à compter d'un prix de 375.000 euros, au Fonds notarial (article 115 L. org.), qui organise une solidarité sous la forme d'une redistribution entre les notaires pour compenser la diminution importante pour les primo-acquéreurs. Néanmoins, après analyse et malgré cette compensation interne à la profession, la perte pour chaque acte de vente à un primo-acquéreur est située entre 75 et 110 euros.

Par la *tarification des vacations*, le Gouvernement introduit une véritable révolution dans la matière des honoraires notariés : l'honoraire ne couvre plus seul le travail du notaire, ainsi que l'exprime le premier paragraphe du Rapport au Roi qui précède l'arrêté royal du 22 novembre 2022. L'honoraire doit en effet être complété par des vacations, fixées forfaitairement par l'arrêté royal et qui s'imposent pour les actes immobiliers (17). En effet, dès lors que la réglementation ressort de l'ordre public (18), le notaire ne peut accorder aucune réduction ni d'honoraires ni des frais pour vacations.

Les *vacations* recouvrent traditionnellement la rétribution du notaire pour d'autres services qu'il rend dans l'exercice de sa fonction : par exemple, les recherches préalables telles que recherches hypothécaire, cadastrale, urbanistique et environnementale, origine de propriété, etc. L'article 2, § 1^{er}, alinéa 1^{er}, de l'Arrêté-tarif dispose que ces vacations ne sont pas couvertes par l'honoraire tarifé. En revanche, les devoirs mis légalement à charge du notaire instrumentant — tels que les avis fiscaux et sociaux, la notification des droits de préemption, etc. — ne peuvent pas donner lieu à la réclamation d'un honoraire supplémentaire (article 2, § 1^{er}, alinéa 2, Arr. Tarif) mais uniquement au remboursement des frais administratifs occasionnés, couverts par les vacations. Le montant de ces vacations est aujourd'hui fixé réglementairement dans l'Arrêté-tarif pour les actes immobiliers : 750 € pour le premier acte,

(17) Actes de vente de gré à gré ou par adjudication publique, d'immeubles, actes concernant leur financement ou refinancement, à l'exception de la mainlevée, et les actes de base ou de lotissement et leurs modifications (article 2, § 2, Arr. Tarif).

(18) H. CASMAN, *Précis, op. cit.*, p. 223 ; J. DEMBLON, « Les honoraires », *op. cit.*, n° 126.

550 € pour les actes suivants d'un même dossier (article 2, § 2, Arr. Tarif), indexés tous les deux ans (19). Pour les autres types d'actes, ce montant est convenu librement entre le notaire et son client.

Cet aspect de la réforme révèle le véritable objectif du gouvernement : baisser les honoraires sur les actes immobiliers pour les primo acquéreurs, afin de « faciliter l'accès au logement » (20), et encadrer la pratique notariale qui consiste à réclamer des frais divers supplémentaires dans cette même catégorie d'actes.

En commission Justice de la Chambre, l'ancien ministre de la Justice, actuellement député fédéral, Monsieur Koen Geens, reconnaissait qu'il faudrait placer la modification des frais et honoraires sur les actes immobiliers dans une réflexion plus globale, qui repenserait également les honoraires relatifs aux actes familiaux qui ne sont aujourd'hui plus rentables (21). Le Gouvernement, et en particulier le ministre de la Justice Van Quickenborne, ont malheureusement choisi une voie plus limitée, plus rapide et plus facile... faisant peu de cas de l'objectif mutualiste et de solidarité attaché au système de tarification des actes notariés depuis 1891.

6. Analyse de l'Observatoire des prix du SPF Économie

La réforme des honoraires des notaires s'est essentiellement appuyée sur les conclusions de l'analyse opérée par l'Observatoire des prix du SPF Économie, qui a étudié les résultats d'un échantillon d'études notariales exerçant en société sur la période allant de 2012 à 2018 (22). Nous reproduisons ci-après une sélection des passages de cette analyse, intéressants pour notre problématique.

« Les tarifs réglementés devraient être fixés de manière à couvrir les coûts réels supportés par le notaire, en y ajoutant une certaine marge reflétant l'expertise et la prise de risque de celui-ci. (...) qu'une révision des tarifs réglementés des notaires en Belgique est loin d'être une tâche facile puisque ceux-ci ont été établis historiquement sur la base d'un mécanisme de solidarité. Ce choix sociétal est un des objectifs poursuivis par la réglementation sur les tarifs. Le maintien ou non de cet objectif doit donc être débattu dans le cadre d'une éventuelle révision des tarifs, et doit également être mis en perspective avec une plus grande transparence des prix. » (p. 21)

(19) Le principe de l'indexation est inscrit à l'article 19 de l'Arrêté Tarif. Au 1^{er} janvier 2024, ces forfaits fixes sont passés respectivement à 813 € et 596 €.

(20) Cet engagement était contenu, de manière générale, dans l'accord du gouvernement De Croo. : Rapport, *Doc. parl.*, 2022-2023, n° 55-2868/3, p. 3.

(21) Voy. les travaux de la commission Justice de la Chambre, Rapport, *Doc. parl.*, 2022-2023, n° 55-2868/3, p. 9.

(22) *Analyse des prix. Le fonctionnement du marché du secteur notarial en Belgique*, Observatoire des prix, éd. Institut des comptes nationaux, SPF Économie, 21 avril 2021.

Un secteur immobilier en forte croissance : « entre 2000 et 2019, le nombre de transactions immobilières résidentielles par an en Belgique ainsi que le prix moyen pondéré d'un bien immobilier résidentiel ont augmenté de respectivement 45,7 et 171,7 % (Taux de croissance annuel moyen de 2,0 % et 5,4 %). Et les honoraires moyens par acte ont progressé de 49,2 % (TCAM de 2,1 %). Le nombre de notaires a par ailleurs progressé de 31,1 % sur la période observée (TCAM de 1,4 %). Ainsi, le total des honoraires perçus par notaire dans le cadre de la rédaction des actes liés à la vente immobilière résidentiel a connu une croissance de 65,9 % entre 2000 et 2019. Cela correspond donc un taux de croissance annuel moyen de 2,7 %, soit un taux de croissance supérieur à l'inflation (1,93 %). » (p. 23)

« Ainsi, malgré le fait que les honoraires proportionnels des notaires soient dégressifs, entraînant une hausse plus modérée du montant des honoraires lorsque les prix de l'immobilier augmentent, il apparaît que les honoraires par acte de vente immobilière résidentielle (+ 49,2 %) ont augmenté plus rapidement que l'indice santé (+ 41,9 %), en raison de la forte hausse des prix des logements. De plus, le nombre de transactions (+ 45,7 %) a progressé plus rapidement que le nombre de notaires (+ 31,1 %), entraînant une hausse du nombre d'actes de vente par notaire (de 87 actes en 2000 à 97 actes en 2019 en moyenne). La hausse des revenus des notaires liée aux honoraires perçus dans le cadre des actes de vente immobilière résidentielle est donc le résultat tant d'une hausse des prix de l'immobilier (effet prix) que d'une augmentation du nombre de transactions (effet volume). (...) Par ailleurs, dans le cas où les prix de l'immobilier poursuivraient leur ascension, les honoraires des notaires ne connaîtraient pas une progression de même ampleur que dans le passé vu le prix actuel de l'immobilier et la dégressivité des honoraires proportionnels des notaires. En effet, si les prix des différents biens résidentiels (prix bas, moyen et haut) évoluaient de la même manière au cours des 20 prochaines années que durant la période 2000-2019, les honoraires par acte de vente immobilière résidentielle connaîtraient une hausse de 16,1 %. » (p. 24)

L'Observatoire pointe un risque entrepreneurial faible, basé sur une situation de quasi-monopole et un nombre de faillites quasi-inexistant (une faillite d'étude notariale en 2020) (p. 33).

Le calcul de rentabilité est analysé sur base de la marge d'entreprise « calculée comme le rapport du résultat de l'exercice sur le chiffre d'affaires. Le résultat de l'exercice est obtenu après prise en compte de tous les produits et charges d'exploitation et financiers, récurrents et non récurrents, et après impôts.

(...)

En 2018, la marge d'entreprise du secteur s'élevait à 16,6 % en moyenne. Elle affiche une tendance à la hausse entre 2012 et 2018 : de 13,6 % en 2012 à 16,6 % en 2018. La rentabilité du notariat a surtout augmenté pendant les trois dernières années (2016-2018) (16,0 % en moyenne). Au cours de la période 2012-2018, la marge d'entreprise s'élevait à 14,9 % en moyenne. » (p. 34)

« Pendant la période 2016-2018, 75 % des études notariales en Belgique ont réalisé (en moyenne) une marge d'entreprise de plus de 8,6 % et, par conséquent, 25 % ont réalisé une marge d'entreprise de 8,6 % ou moins. 25 % du secteur notarial a même généré une marge d'entreprise de 19,9 % ou plus. Pour 50 % des études notariales, la marge d'entreprise se situait entre 8,6 % et 19,9 %. La valeur médiane était de 14,3 % en moyenne. » (p. 35)

Notons que ces chiffres sont à mettre en perspective, depuis lors, avec la crise énergétique et l'inflation importante que nos pays occidentaux ont connue. Ainsi, le signataire de ces lignes a réalisé une marge d'entreprise, pour l'exercice 2018, de 12,92 % (alors que l'Observatoire des prix pointe une médiane, sur l'échantillon sélectionné, de 14,3 %), et pour l'exercice 2022 de 12,02 %.

7. Comparaison chiffrée de la période 1950-2022

Il convient de comparer les chiffres des éléments de référence, pris en considération dans l'analyse de l'Observatoire des prix, sur la période allant depuis 1950 (année de l'Arrêté Tarif qui demeure encore la base aujourd'hui de la tarification) jusqu'à 2022 (année de la réforme profonde de l'Arrêté Tarif, tel qu'actuellement applicable), en passant par 1980 (année de diminution précédente des honoraires notariés).

Tout d'abord, examinons l'évolution des prix moyens des maisons sur le territoire national sur cette période :

- prix moyen des maisons en Belgique en 1953 : 4.540 € (23) ;
- prix moyen des maisons en Belgique en 1980 : 38.772 € (24), ce qui représente un facteur multiplicateur de 8,54 par rapport à 1950 ;
- prix moyen des maisons en Belgique en 2022 : 285.000 € (25), ce qui représente un facteur multiplicateur de 62,78 par rapport à 1950.

Appliquons à ces prix moyens l'honoraire de vente (barème J) applicable à chacune des périodes correspondantes :

(23) Source Stadim : prix moyen non pondéré. Nous ne disposons pas de statistique pour 1950.

(24) Source Stadim : prix moyen non pondéré.

(25) Source Statbel : prix médian.

- 1953 : l'honoraire s'élève à 158,90 € (26) ;
- 1980 : l'honoraire s'élève à 1.062,00 €, ce qui représente un facteur multiplicateur de 6,68 par rapport à 1950 ;
- 2022 : l'honoraire pour un primo-acquéreur (barème *Jbis*) s'élève à 2.244,74 €, ce qui représente un facteur multiplicateur de 14,13 par rapport à 1950 ;
- 2022 : l'honoraire pour un acquéreur déjà propriétaire (barème *J*) s'élève à 2.513,24 €, ce qui représente un facteur multiplicateur de 15,82 par rapport à 1950.

Sur la même période, l'augmentation du coût de la vie en Belgique(27) s'est élevée à :

— de décembre 1950 à novembre 2022 : $1 \times 4035,50 / 383,80$ (base 1936/38) = 10,5145909, soit une augmentation du coût de la vie d'un facteur 10,51 ;

— de décembre 1950 à décembre 1980 : $1 \times 1292,02 / 383,80$ (base 1936/38) = 3,36638874, soit une augmentation du coût de la vie d'un facteur 3,37.

Année	Prix moyen	Facteur	Honoraires	Facteur	Inflation	Facteur
1950	4.540 €	—	158,90 €	—	383,80	—
1980	38.772 €	x 8,54	1.062,00 €	x 6,68	1292,02	x 3,37
2022	285.000 €	x 62,78	2.244,74 €	x 14,13	4035,50	x 10,51
			2.513,24 €	x 15,82		

8. Conclusion : une analyse économique du droit

Le gouvernement, en tant que pouvoir exécutif, est logiquement le régulateur de la profession notariale, laquelle appartient à l'ordre judiciaire. Il est donc tout à fait normal que celui-ci s'interroge périodiquement sur l'organisation de celle-là et l'adéquation de sa rémunération. Nous devons néanmoins regretter qu'à l'occasion de la réforme de 2022, le ministre compétent se soit limité à une diminution des honoraires relatifs aux actes immobiliers, sans inscrire la réflexion sur l'ensemble des actes qui ressortissent de la compétence notariale. L'analyse de l'Observatoire des prix, sur laquelle la réforme affirme s'être reposée, indiquait pourtant que les tarifs « *ont été établis historiquement sur la base d'un mécanisme de solidarité* » (28).

(26) Le prix moyen alors est intégralement intégré dans la première tranche du barème *J*, à laquelle s'applique un pourcentage de 3,50 %.

(27) Source Statbel : indice des prix à la consommation, sur la base 1936/38.

(28) Voy. *supra*, n° 6.

Si, sur la période que nous avons prise comme référence pour notre analyse, allant de l'Arrêté Tarif de 1950 jusqu'à sa réforme de 2022, nous pouvons constater que l'honoraire pour un acte de vente a augmenté — malgré la réforme qui le diminue — d'un facteur de 14,13 (pour un primo-acquéreur) à 15,82 (pour un acquéreur déjà propriétaire), le prix moyen des maisons en Belgique a, quant à lui, augmenté de manière bien plus importante, selon un facteur de 62,78. L'augmentation des honoraires des notaires est donc près de quatre fois moins importante que l'augmentation des prix de l'immobilier, ce qui s'explique essentiellement par la dégressivité du tarif notarial (29).

Dans le même temps, l'augmentation du coût de la vie en Belgique aurait augmenté d'un facteur 10,51, selon l'évolution de l'indice des prix à la consommation.

Le gouvernement ayant fait le choix d'éviter une réflexion globale sur les tarifs, il a maintenu l'honoraire fixe à un montant de 8,55 €. Celui-ci s'applique à un grand nombre d'actes, tels que le consentement à adoption, la résiliation d'un bail, le procès-verbal de bornage, le procès-verbal de carence, la déclaration de command, la convention d'indivision, la ratification, le procès-verbal d'ouverture ou de dépôt d'un testament. Dans le même temps, la procuration pouvant être utilisée dans les 6 mois est devenue gratuite, alors qu'un tel acte monopolise au moins une heure de travail à l'entreprise qu'est l'étude notariale (prise de rendez-vous, rédaction de l'acte, réception des clients et signature de l'acte, traitement comptable et enregistrement de l'acte après signature).

À titre de comparaison, le salaire horaire brut minimum d'un ouvrier de 18 ans (au 1^{er} mai 2024) s'élève à 12,3526 € (30), soit 44,47 % de plus que l'honoraire notarial fixe, sans compter les charges de l'entreprise...

Le coût moyen horaire du personnel du soussigné, en 2022, s'élevait à 54,95 € et, en 2023, à 57,24 €, ce qui est bien supérieur à l'honoraire fixe de 8,55 €. Ceci permet de prendre conscience que l'ensemble des actes tarifés à l'honoraire fixe, et encore plus les procurations gratuites, constituent en fait une activité à perte qui est imposée à la profession. Sans compter qu'il est d'usage que le premier conseil soit lui aussi gratuit.

Enfin, force est de constater que la part de l'honoraire notarial dans les coûts supportés par l'acheteur demeure très marginal et, à elle seule,


(29) Comme le souligne l'Observatoire des prix dans son analyse de 2021 : voy. *supra*, n° 6.

(30) Banque de données Salaires minimum, SPF Emploi : <https://www.salairesminimums.be/document.html?jclId=31ff47e2da5043f0a1fe192a701fa020&date=08%2F09%2F2024>

ne peut jouer aucun rôle dans l'objectif que le gouvernement De Croo s'était fixé de favoriser l'accès au logement. Ainsi, en 2023 et en Wallonie, l'achat d'une maison par un primo-acquéreur, au prix moyen national (soit 285.000 euros) entraînait les frais suivants :

- droits d'enregistrement (abattement déduit) : 30.625 €, soit 86,90 % ;
- honoraires légaux (barème *Jbis*) : 2.263,74 €, soit 6,4 % ;
- frais administratifs forfaitaires pour le notaire : 813,00 €, soit 2,3 % ;
- débours remboursés au notaire (moyenne) : 304,00 €, soit 0,9 % ;
- transcription hypothécaire (redevance fixe) : 285,00 €, soit 0,8 % ;
- droits d'écriture (taxe fédérale fixe) : 100,00 €, soit 0,3 % ;
- taxe sur la valeur ajoutée : 730,96 €, soit 2,1 %.

Le coût de l'intervention notariale représente donc 8,7 % des frais supportés par l'acquéreur, le reste étant essentiellement des taxes et redevances publiques.

Les choses changent, et les professions doivent évoluer et perdre leurs privilèges, nous pouvons l'entendre. Le notariat remplit néanmoins un rôle social et, dans le même temps, l'entreprise notariale se doit de veiller à sa rentabilité : cet équilibre est réalisé par un mécanisme mutualiste ou de solidarité situé à l'intérieur du tarif réglementé, constituant même sa colonne vertébrale, auquel le gouvernement a porté atteinte par sa réforme de 2022, sans procéder à la réflexion globale à laquelle l'Observatoire des prix l'invitait. Nous devons le regretter et formuler le vœux qu'un prochain gouvernement ne commettra pas la même erreur. 

Matthieu VAN MOLLE

Notaire, chargé de cours à l'ULiège
et à l'ULB
