

Les frais de notaire bientôt mieux encadrés et plus compréhensibles?

Si vous projetez d'acheter une maison, n'oubliez pas de tenir compte des frais de notaire. Mais que recouvrent-ils? Comment les calcule-t-on? Des experts préconisent des changements pour plus de logique et de clarté.

MURIEL MICHEL

«La vente immobilière est certainement l'acte qui focalise au maximum l'attention du citoyen. L'une des premières interrogations de l'acquéreur est de déterminer le plus exactement possible le coût de l'acquisition», soulignent dans leur rapport les deux experts qui ont été chargés de plancher sur la modernisation du notariat.

Lorsqu'on envisage l'achat d'un bien immobilier, outre le prix de vente affiché, il faut en effet tenir compte de ce que l'on appelle «les frais de notaire». Et c'est loin d'être un détail puisqu'en moyenne, ils représentent environ 15% du prix de l'immeuble. Un élément à prendre en compte dans le budget, donc.

Les frais de notaire sont cependant assez mal nommés car ils se composent pour l'essentiel de coûts qui n'ont rien à voir avec le notaire et ne reviennent in fine pas dans sa poche, même si c'est lui qui les perçoit. Par souci de lisibilité, les experts insistent ainsi sur l'absolue nécessité de distinguer clairement les différentes composantes de ces «frais». Pour rappel, ce sont:

— **Les droits d'enregistrement** (12,5% du prix d'achat de l'immeuble à Bruxelles et en Wallonie, 10% en Flandre) qui sont effectivement versés au notaire... qui les reverse inté-

gralement au fisc.

— **La TVA (21%)** qui s'applique à toutes les prestations du notaire, mais qui est reversée à l'Etat.

— **Les frais administratifs** liés aux formalités préalables à la signature de l'acte. La loi impose en effet des recherches fiscales, urbanistiques, cadastrales, hypothécaires, sur l'état du sol, le syndic, etc. qui engendrent des frais liés à la délivrance de copies, d'attestations, etc. Le notaire demande des provisions pour couvrir le coût des recherches et des formalités administratives.

— **Les honoraires versés au notaire** ne représentent que 1% du prix d'achat de l'immeuble.

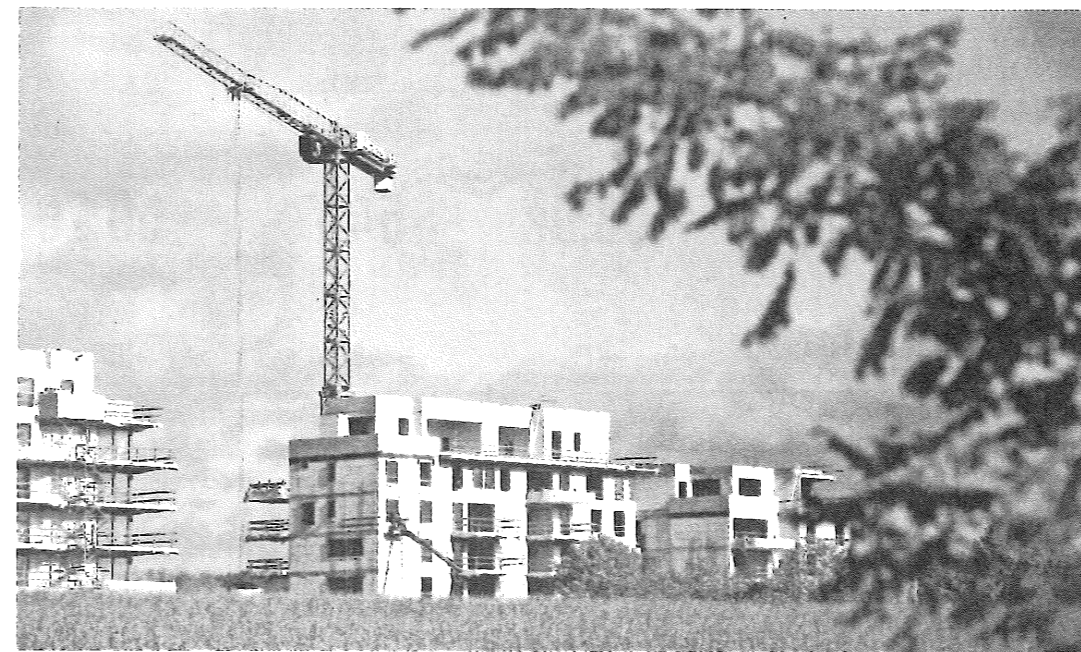
Les frais de notaire sont fonction du prix du bien et le calcul s'effectue par tranche.

Jusqu'à 7.500€	4,56%
De 7.500 à 17.500€	2,85%
De 17.500 à 30.000€	2,28%
De 30.000 à 45.495€	1,71%
De 45.495 à 64.095 euros	1,14%
De 64.095 à 250.095€	0,57%
Au-delà de 250.095€	0,057%

Ce que proposent les experts

Pour ce faire, mieux vaut utiliser l'un des nombreux outils disponibles en ligne...

«Mais le citoyen souhaite une lisibilité accrue, constatent Pierre Nicaise et Thierry Van Sinay dans leur rapport. C'est la raison pour laquelle nous proposons une simplification du tarif actuel en un tarif reprenant



© BELGAIMAGE

15%

En moyenne, les frais de notaire représentent 15% du prix d'achat d'une maison.

maximum 6 ou 7 tranches». Et pour assurer un plus juste équilibre, les experts préconisent un tarif réduit de 10% dans les tranches inférieures et une majoration sur les tranches supérieures. L'idéal serait d'envisager «un tarif simplifié et fixe, par tranche de prix», qui permettrait à l'acquéreur de savoir directement sur quel montant il doit tabler.

Toujours dans le cadre de la simplification, il serait selon eux «logique d'envisager un alignement du tarif des ventes publiques sur celui des ventes de gré à gré, alors que les dé-

veloppements technologiques permettent d'alléger les procédures et de supprimer les contraintes et lourdeurs actuelles de la vente publique». Une première étape à cet égard a été franchie avec la suppression de la faculté de surenchère.

Si le Code civil stipule que les frais d'acte et autres accessoires à la vente sont à la charge de l'acheteur, pour les experts, il est assez évident que le travail effectué lors de la vente par le(s) notaire(s) profite aux deux parties. Ils proposent dès lors que les honoraires soient supportés à concurrence de 25% par

EXEMPLE

«En Wallonie, celui qui achète une habitation à 250.000 euros paie depuis le 1er juin un peu plus de 37.500 euros de frais d'acquisition. Ils se répartissent comme suit:

- 31.250€ de droits d'enregistrement
- 2.448€ d'honoraires pour l'étude notariale
- 1.100€ de déboursés et de frais administratifs,
- 745€ de TVA
- 230€ pour la transcription au bureau des hypothèques», donne pour exemple la Fédération du Notariat dans un communiqué. **MU. M**

le vendeur et à 75% par l'acquéreur. Si le vendeur est en position de faiblesse (faillite, redressement judiciaire, règlement collectif de dette ou encore mineur) «la part d'honoraires lui incombant pourrait être prise en charge par la communauté notariale», suggèrent-ils encore. Selon la Fédération du notariat «la plupart du temps la part des honoraires est également répartie entre les études notariales du vendeur et de l'acquéreur».

Enfin, le rapport des experts préconise de limiter les frais administratifs à 750 euros maximum.