

La facture de l'étude notariale

A. Que payez-vous à l'étude notariale?

1. **Les impôts**
2. **Les honoraires**
 - 2.1 Comment les honoraires sont-ils calculés?
 - A. Actes pour lesquels les tarifs sont prévus par la loi
 - B. Actes pour lesquels les tarifs ne sont pas prévus par la loi
 - C. Autres services de l'étude notariale
3. **Les frais**
4. **Quand et comment le notaire doit-il vous informer au sujet de ses honoraires et des frais?**

B. Points d'attention et modalités spécifiques

1. Un seul dossier, plusieurs notaires
2. L'étude notariale a fourni des prestations, mais l'acte ou la transaction envisagée n'a finalement pas lieu
3. Vous faites appel à une autre étude notariale pour une affaire en cours
4. Vous avez l'impression que le dossier traîne vraiment en longueur
5. Frais et honoraires imprévus

C. Questions et contestations

A. Que payez-vous à l'étude notariale ?

1. LES IMPÔTS

Les impôts représentent souvent une part importante de ce que vous payez à l'étude notariale. Ces impôts ne sont pas destinés au notaire. Il doit les reverser à l'État.

Par exemple, lors de l'achat ou de la donation d'une habitation, le notaire a pour mission légale de collecter respectivement les droits d'enregistrement et les droits de donation, et de les reverser au gouvernement wallon, bruxellois ou flamand.

Cela peut également valoir pour les droits de succession (ou l'impôt successoral en Flandre) que vous devez payer en cas d'héritage.

En plus de ces impôts, pour la plupart des actes, vous devez aussi payer certains frais aux instances publiques, comme les rétributions à verser au bureau de sécurité juridique (l'ancien bureau des hypothèques) et le droit d'écriture à payer aux autorités fédérales.

En outre, une TVA de **21 %** est due sur les honoraires et sur certains frais. Il s'agit là aussi d'une taxe due à l'Etat fédéral, pas à l'étude notariale.

2. LES HONORAIRES

Les honoraires sont une rémunération pour le travail effectué par l'étude notariale. Elle est composée du notaire et de ses collaborateurs. C'est une équipe qui comporte des juristes spécialisés, de personnel para-légal et d'employés administratifs ayant suivi des formations juridiques.

Le notaire et ses collaborateurs exécuteront la mission qui leur est confiée de bonne foi et, professionnellement, de la meilleure manière possible.

L'étude notariale vérifiera si les parties sont capables de conclure un contrat :

Peuvent-elles agir seules ? L'assistance d'une autre personne est-elle nécessaire ? Le notaire vérifie et confirme également l'identité des parties afin que le contrat puisse être exécuté.

Il s'assure que les parties comprennent la portée et les conséquences exactes des accords.

Les honoraires sont aussi une compensation pour la responsabilité de l'étude notariale, qui est chargée de garantir la sécurité juridique du contrat. Dans l'exercice de ses fonctions, l'étude doit effectuer toute une série de tâches légales et administratives, de manière à ce que vos droits soient respectés, par la suite, par les autorités publiques, les institutions financières et les autres personnes.

L'étude notariale est également responsable du respect des obligations légales. Si celles-ci ne sont pas respectées, sa responsabilité se trouve engagée. C'est pourquoi elle est obligée de souscrire une assurance afin de couvrir les dommages qu'elle pourrait occasionner dans l'exercice de ses fonctions.

Enfin, l'étude notariale veillera également à ce que les actes (les minutes) soient conservés en toute sécurité et pendant des années, après quoi elle les enverra aux archives du Royaume.

Exemple : Si vous achetez un logement, vous pouvez déjà vous rendre chez le notaire avant la signature du compromis. Le notaire et son équipe vérifieront le compromis avant que vous ne signiez ce document important.

Ensuite, le notaire ne se contentera pas de le retranscrire sous une forme officielle. Entre la signature du compromis et celle de l'acte notarié, l'étude notariale effectue de nombreuses recherches et vérifications. Elles semblent parfois simples mais elles ne le sont pas toujours. Les vendeurs sont-ils les véritables propriétaires ? Peuvent-ils valablement vendre ? Le vendeur a-t-il remis les attestations qu'il doit présenter, comme l'attestation de sol, le certificat PEB, etc. Et l'acheteur les a-t-il reçus à temps ? Un permis d'urbanisme a-t-il été délivré pour le logement en question ? Y a-t-il un risque d'expropriation ? L'acheteur doit-il accepter un droit de passage sur son terrain ? Y a-t-il d'autres charges dont l'acheteur doit tenir compte ? L'habitation est-elle située dans une zone inondable ? Le bien peut-il être vendu s'il s'avère que le sol est pollué ? Le bien est-il donné en garantie pour les dettes (fiscales) du vendeur ? Certaines personnes disposent-elles d'un droit de préférence (c'est-à-dire du droit de faire une offre en premier) ou certaines institutions ou personnes jouissent-elles d'un

droit de préemption ? Le vendeur peut-il être certain que l'acheteur sera en mesure de payer à temps ? Les accords conclus sont-ils équilibrés pour les deux parties ?

Pour de nombreuses demandes, le notaire et ses collaborateurs doivent s'informer auprès de différentes administrations publiques et institutions financières.

Le notaire et ses collaborateurs centralisent ces informations et les traitent.

En tant que partie à un dossier d'achat, vous pouvez également faire appel à l'étude du notaire pour obtenir des informations juridiques supplémentaires dans d'autres domaines du droit, tels que le droit des régimes matrimoniaux ou le droit des successions.

Vous pouvez vous renseigner au sujet des conséquences juridiques de votre achat en cas de divorce ou de décès, suite à quoi l'étude notariale peut élaborer un arrangement sur mesure pour vous.

Ces services permettent à l'acheteur et au vendeur de signer l'acte de vente en toute sérénité.

2.1. Comment les honoraires sont-ils déterminés ?

A. Actes pour lesquels les tarifs sont prévus par la loi: Pour de nombreux actes, le législateur détermine ce que l'étude notariale peut demander comme honoraires. L'étude ne peut alors demander ni plus, ni moins que ce que la loi prescrit. Elle ne peut pas s'écarter du tarif légal. Les honoraires sont fixés par la loi pour entre autres les actes de vente, les actes de crédit, les donations, les testaments notariés, la reprise d'un logement après un divorce, la vente publique d'un logement et l'établissement d'un inventaire.

B. Actes pour lesquels les tarifs ne sont pas prévus par la loi: Pour les autres actes, l'étude notariale peut déterminer elle-même ses honoraires. Pour les calculer, elle doit tenir compte de la nature et de la difficulté du dossier, du temps que le notaire et ses collaborateurs consacrent au traitement de l'affaire, de l'importance de celle-ci et de sa responsabilité.

L'étude notariale peut fixer elle-même le montant de ses honoraires, par exemple pour l'établissement d'un mandat de protection extrajudiciaire ou d'un pacte successoral, l'acte de règlement en cas de divorce par consentement mutuel, les fusions et scissions de sociétés, l'acceptation d'une succession sous bénéfice d'inventaire, la renonciation à une succession non déficitaire, etc.

C. Autres services du notaire

Tous les services fournis par une étude notariale ne donnent pas lieu à un acte notarié. Un notaire peut ainsi servir de médiateur dans un dossier, établir et déposer une déclaration de succession ou rédiger et déposer une réclamation auprès de l'administration fiscale.

Le notaire peut aussi vous conseiller au sujet d'un testament que vous rédigez vous-même. L'étude peut établir une planification successorale sur mesure ou analyser votre contrat de mariage actuel et en discuter avec vous afin de vérifier s'il correspond encore à vos souhaits et vos besoins. Vous pouvez aussi vous adresser à l'étude notariale pour des conseils au sujet d'une famille recomposée.

Ou pour discuter des conséquences d'une donation effectuée en faveur d'un enfant et pas d'un autre...

Pour les services non tarifés (les points **B** et **C** susmentionnés), il existe plusieurs possibilités :

- L'étude notariale peut facturer un montant fixe (une somme forfaitaire).
- Elle peut travailler avec un taux horaire et est alors tenue d'indiquer dans une timesheet le nombre d'heures que le notaire et son personnel ont consacré au dossier. Elle doit aussi préciser les jours et les heures pendant lesquels l'étude a travaillé sur le dossier et ce qui a été fait exactement pendant ces heures.
- L'étude notariale peut calculer les honoraires en fonction de certains tableaux déterminés.
- Elle peut aussi les calculer sur base d'un certain pourcentage des actifs. Par exemple, dans le cas d'une succession, le notaire peut calculer ses honoraires en fonction d'un certain pourcentage de la valeur des biens laissés par la personne décédée.
- Dans certains cas, le service est gratuit.

3. LES FRAIS

Les frais facturés par une étude de notaire comprennent :

- **Les vacations** : il s'agit des frais supportés par le notaire et ses collaborateurs pour des recherches qui ne sont pas incluses dans les honoraires, comme la demande d'un état hypothécaire ;
- **Les autres frais généraux de fonctionnement** : il s'agit de frais qui ne sont pas liés à un dossier particulier, tels que le loyer des bureaux, le système informatique et sa sécurisation, etc.

En plus de cela, l'étude peut aussi facturer les frais qu'elle a elle-même payés à des services externes (souvent des autorités publiques) pour obtenir les attestations, documents et informations nécessaires à la préparation du dossier et à l'établissement correct et valable de l'acte.

°Les frais facturés doivent être clairs et vérifiables. Vous pouvez demander à l'étude ce que comprennent les frais de votre dossier. Elle peut expliquer comment ils sont estimés :

- avec un montant forfaitaire, par exemple x euros par page dactylographiée ? X euros par coup de téléphone ?
- un certain pourcentage des honoraires ?
- un montant fixe par recherche ?
- les frais sont-ils facturés au prix coûtant (déplacements, attestations à demander, etc.) ?

4. QUAND ET COMMENT L'ÉTUDE NOTARIALE DOIT-ELLE VOUS INFORMER AU SUJET DE SES HONORAIRES ET FRAIS ?

Quel que soit l'acte ou le service concerné, votre étude notariale doit vous informer **à l'avance** de la manière dont elle déterminera ses honoraires et les frais. **N'hésitez donc pas à lui demander au préalable comment elle calcule ses honoraires et les frais.**

Vous pouvez demander à l'étude de mettre ces règles **par écrit**. Il existe alors plusieurs possibilités. Par exemple :

- En cas de vente à l'amiable ou de vente Biddit: lors de la signature de la lettre de mission du notaire.
- En cas de déclaration de succession: dans un courriel du notaire après un premier entretien.
- Si le notaire agit en tant que médiateur: lors de la signature du protocole de médiation.
- En cas de liquidation-partage judiciaire: lors du procès-verbal d'ouverture de la procédure.
- Par l'établissement d'un contrat type qui est signé par vous et le notaire.

B. Points d'attention et modalités spécifiques

1. Un seul dossier, plusieurs notaires

Il arrive que plusieurs notaires soient impliqués dans un même dossier. Comment les honoraires sont-ils alors estimés ?

A. S'il s'agit d'un acte pour lequel le législateur a prévu un tarif: Les études notariales concernées doivent alors partager le tarif prévu par la loi. Chaque partie est donc libre de faire appel à son « propre » notaire, sans que cela n'entraîne de frais supplémentaires. Cela s'applique, par exemple, en cas d'achat d'un bien immobilier. Les honoraires légaux sont alors partagés entre l'étude notariale du vendeur et celle de l'acheteur.

B. S'il s'agit d'un acte pour lequel le législateur n'a pas prévu de tarif :

- Les études notariales peuvent alors se mettre d'accord à l'avance sur les honoraires qu'elles percevront *ensemble* et sur la manière dont ils seront partagés. Elles doivent informer les parties concernées des accords ainsi conclus au préalable.
- Les études notariales ne doivent pas obligatoirement établir de tels accords. Si elles ne le font pas, chaque étude concernée doit alors convenir avec son client de la manière dont elle estimera les honoraires. Il en va souvent ainsi dans le cadre d'un divorce par consentement mutuel ou du règlement d'une succession.

2. L'étude notariale a fourni des prestations, mais l'acte ou la transaction envisagée n'a finalement pas lieu.

Même dans ce cas, vous devez indemniser l'étude notariale pour les frais encourus et les services fournis. L'étude doit alors vous démontrer en détail les frais encourus. Les honoraires ne peuvent pas être plus élevés qu'ils ne l'auraient été si l'acte avait été passé. Pour calculer le

montant de l'indemnité, l'étude peut tenir compte de l'état du dossier, du moment et de la raison pour laquelle il a été interrompu (par exemple par suite d'un cas de force majeure, ou en raison de votre mauvaise foi éventuelle).

3. Vous faites appel à une autre étude pour une affaire en cours

Peut-être allez-vous décider de faire appel à une autre étude notariale alors que celle à laquelle vous vous êtes adressé en premier a déjà effectué certaines tâches pour vous ? Dans ce cas, elle devra être indemnisée pour son travail. Votre nouveau notaire demandera à votre ancienne étude quels sont les frais à payer. Cette étude lui enverra alors son relevé de frais dans les 7 jours suivant la demande. Votre nouveau notaire devra alors veiller à ce qu'elle soit indemnisée. Si vous contestez le relevé de votre première étude, votre nouveau notaire peut vous demander de verser les frais dus sur un compte bloqué en attendant la résolution du litige.

4. Vous avez l'impression que le dossier traîne vraiment en longueur

Pour certains dossiers, la durée de traitement est plus longue que ce à quoi on s'attendait. Et cela peut être dû à toutes sortes de raisons.

Le notaire et ses collaborateurs doivent demander des attestations ou effectuer des contrôles auprès de diverses administrations publiques (le gouvernement fédéral, les autorités régionales, les provinces, les villes et les communes, etc.). La rapidité avec laquelle l'étude notariale peut traiter le dossier dépend donc notamment de la vitesse à laquelle elle reçoit les informations ou documents demandés. De plus, l'étude doit également tenir compte de certains délais d'attente prévus par la loi et intégrer ça dans son planning de travail.

Il est également possible qu'une ou plusieurs parties à un dossier ne coopèrent pas comme on pourrait l'espérer, et qu'on ne puisse pas, de ce fait, respecter les délais habituels. Ou même qu'un problème technique vienne bouleverser le planning initial. Vous avez des questions sur l'avancement du dossier ? N'hésitez pas à contacter l'étude notariale pour plus d'informations. Dans la mesure où elle n'est pas tenue par le secret professionnel ou les règles de protection de la vie privée, elle vous informera volontiers au sujet de l'état d'avancement de votre dossier.

5. Frais et honoraires imprévus

Il est toujours possible que, dans un dossier, un problème qui n'était pas prévu à l'origine surgisse et entrave l'exécution des conventions initiales. Ainsi, il peut par exemple arriver que, dans le cadre du règlement d'une succession, une procédure doive être engagée devant le Juge de Paix. Si des problèmes imprévus surviennent, l'étude notariale doit vous en informer le plus rapidement possible et vous indiquer les surcoûts et honoraires supplémentaires éventuels que cela implique.

C. Questions et contestations

Si vous avez des questions sur les frais et les honoraires, n'hésitez pas à contacter l'étude notariale concernée. Souvent, un mot d'explication peut clarifier beaucoup de choses.

En cas de litige concernant un décompte, vous pouvez faire appel au service d'**Ombudsman du notariat**. Si aucune solution ne peut être trouvée, vous pouvez contacter la **Chambre provinciale des notaires** compétente. Dans chaque province, il existe une Chambre des notaires, dotée de sa propre commission de taxation. Cette commission donnera alors un avis à propos de ce que vous devez à l'étude notariale après avoir pris connaissance de votre plainte et des arguments de l'étude concernée.