



Institut des comptes nationaux

## Analyse des prix

# Le fonctionnement du marché du secteur notarial en Belgique

Observatoire des prix



SPF Economie, P.M.E., Classes moyennes et Energie

Rue du Progrès 50  
1210 Bruxelles  
N° d'entreprise : 0314.595.348

  0800 120 33 (numéro gratuit)

  <https://economie.fgov.be>

**Editeur responsable :**

Séverine Waterbley  
Présidente du Comité de direction  
Rue du Progrès 50  
1210 Bruxelles

**Pour de plus amples informations :**

SPF Economie, P.M.E., Classes moyennes et Energie  
Peter Van Herreweghe  
Rue du Progrès 50  
1210 Bruxelles  
Tél. : +32 2 277 83 96  
Courriel : [Peter.Vanherreweghe@economie.fgov.be](mailto:Peter.Vanherreweghe@economie.fgov.be)

Version internet

# Table des matières

Table des matières .....	3
Le fonctionnement de marché du secteur notarial en Belgique.....	4
Introduction .....	4
1. Analyse du degré de réglementation.....	6
1.1 Un aperçu de la réglementation dans le secteur notarial sur la base de l'indicateur PMR de l'OCDE.....	6
1.2 Aperçu des réglementations les plus importantes pour le notariat en Belgique .....	11
1.2.1 L'accès au secteur notarial.....	11
1.2.2 L'exercice de la profession .....	15
1.2.3 Les honoraires du notaire.....	19
1.3 Description du cadre de marché dans nos principaux pays voisins.....	27
1.3.1 France .....	27
1.3.2 Pays-Bas.....	30
1.3.3 Allemagne .....	31
2. Analyse financière du notariat.....	32
2.1 Méthodologie .....	32
2.2 Marché et risque entrepreneurial .....	32
2.3 Clients et fournisseurs sectoriels du notariat.....	33
2.4 Rentabilité .....	34
2.5 Distribution de la rentabilité .....	35
2.6 Comparaison avec d'autres secteurs (benchmarking).....	38
2.7 Evolution d'un certain nombre de variables (financières) .....	39
2.8 Corrélations.....	41
2.9 Composition des charges d'exploitation .....	42
Conclusion .....	44
Annexe .....	46

# Le fonctionnement de marché du secteur notarial en Belgique

## Introduction

Les caractéristiques de certains secteurs économiques peuvent justifier la présence de réglementations afin de prévenir ou de répondre à certains dysfonctionnements. Dans le cadre du secteur notarial, les dysfonctionnements potentiels sont, par exemple, le risque d'une dispersion territoriale inadéquate des professionnels par rapport aux besoins de la population, le risque d'une politique de prix inadaptée (prix trop élevés par rapport aux coûts de revient ou prix trop bas pour offrir un service de qualité), l'existence d'une asymétrie d'information liée au manque d'expertise du citoyen (tant au niveau du domaine de l'opération concerné qu'au niveau de ses réels besoins ou de la qualité des services). Par ailleurs, 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.

Dans notre pays, le notariat est un secteur fortement régulé. Bien que représentant une faible part de l'emploi et du PIB belge, le secteur exerce un rôle économique primordial, tant au niveau des entreprises que pour les particuliers, lors de transactions immobilières, de la gestion patrimoniale ou de créations/cessations d'entreprises par exemple. Dès lors, un bon fonctionnement de ce secteur devrait impacter positivement l'ensemble de l'économie. Selon de nombreuses études prospectives portant sur des réformes dans le secteur des services, dont fait partie le notariat (Barone et Cingano, 2011, Bourlès et al., 2013 par exemple), la réduction de la réglementation et le renforcement de la concurrence auraient un impact positif sur la croissance de la valeur ajoutée et de la productivité dans les secteurs manufacturiers qui sont consommateurs de ces services. Les opposants à une éventuelle réforme du secteur notarial avancent le risque d'une baisse importante de la qualité des prestations et/ou d'une détérioration du maillage territorial. L'égalité de l'accès à ce service public doit également être pris en compte.

Par ailleurs, le dernier rapport de la Commission européenne relatif au secteur des services en Belgique (2020)<sup>1</sup> informe également du degré élevé de réglementation au sein de ce secteur, et émet quelques remarques concernant le notariat. Il est ainsi indiqué que les restrictions limitant la concurrence restent importantes dans plusieurs services juridiques, et que « bien que le degré de réglementation applicable aux notaires semble comparable à celui de nombreux autres États membres (exception faite des Pays-Bas) et que des notaires soient installés dans toute la Belgique, les honoraires réglementés appliqués aux opérations immobilières se situent à l'extrémité la plus haute de la fourchette. » Il est également indiqué que pour les professions réglementées, « les restrictions à la concurrence et aux investissements caractérisant plusieurs services aux entreprises freinent la croissance et la productivité ».

Notons que bien qu'il soit soumis à un niveau élevé de réglementation, le notariat est un secteur très spécifique, difficilement comparable à d'autres secteurs. En effet, le notaire a la particularité d'avoir un double statut. D'une part, il est un officier public chargé de rédiger des actes authentiques qui ont la force d'un jugement. D'autre part, il exerce, de manière indépendante, une profession libérale en tant que prestataire de certains services intellectuels dans lesquels il assume une responsabilité personnelle et est soumis à un code de déontologie défini par la profession<sup>2</sup>. De plus, selon le Code de droit économique, les professions libérales, dont font partie les notaires, sont des entreprises. A ce titre, le notaire est donc également un entrepreneur. Pour finir, les notaires jouent un rôle important dans la justice préventive grâce à l'information et aux conseils qu'ils confèrent à leurs clients sur leurs droits, leurs devoirs et les implications juridiques, financières et fiscales de leurs décisions.

A la vue de ces différents éléments, l'Observatoire des prix s'est penché sur l'analyse du secteur des notaires en Belgique afin d'établir un état des lieux de la situation de ce secteur, tant d'un point de vue réglementaire que financier, et de la comparer avec celle des pays voisins. Vu les spécificités du secteur, le degré de réglementation a été analysé avec prudence.

---

<sup>1</sup> <https://eur-lex.europa.eu/legal-content/FR/TXT/PDF/?uri=CELEX:52020SC0500&from=FR>.

<sup>2</sup> Fédération des professions libérales : Qu'est-ce qu'une profession libérale ?

Cette analyse sur le secteur notarial débute par un premier chapitre relatif au degré de réglementation. Ce chapitre porte tout d'abord sur une comparaison de la réglementation belge pour l'exercice de la profession de notaire avec celles des pays voisins (Allemagne, France et Pays-Bas) sur la base de l'indicateur PMR (Product Market Regulation Indicator) de l'OCDE. Un aperçu des réglementations les plus importantes pour le notariat en Belgique est ensuite présenté, tant d'un point de vue de l'accès au secteur qu'au niveau de l'exercice de la profession. Ce chapitre porte ensuite une attention particulière aux honoraires du notaire en Belgique, qu'ils soient tarifés ou non tarifés. A titre illustratif, le montant des honoraires du notaire dans le cadre d'une transaction immobilière est également présenté, ainsi que son évolution au cours des dernières années. Ce chapitre se termine par une description du cadre de marché du notariat au sein de nos principaux pays voisins.

Le deuxième chapitre de cette étude porte sur l'analyse financière du secteur notarial. Après une présentation de la méthodologie abordée, ce chapitre se concentre sur le risque entrepreneurial du notaire, ainsi que sur les principaux clients et fournisseurs sectoriels du notariat. La rentabilité du secteur est ensuite abordée, ainsi que sa répartition. Une comparaison avec d'autres professions intellectuelles est également présentée afin de mettre les résultats du secteur notarial en perspective. Ce chapitre se termine par l'évolution d'un certain nombre de variables financières, les corrélations entre ces variables et la composition des coûts d'exploitation.

Pour réaliser cette étude, l'Observatoire des prix s'est basé, entre autres, sur les données publiées par Statbel (concernant les prix de l'immobilier), la Fédération Royale du Notariat belge et l'Annuaire Européen des Notaires (CNUE). Comme cela a été mentionné plus haut, l'indicateur PMR de l'OCDE a servi à mesurer le degré de réglementation en Belgique et dans les pays voisins. Pour finir, les statistiques de la BNB, du SPF Finances ainsi que les données TVA de Statbel ont également été utilisées afin d'évaluer la rentabilité du secteur. En outre, l'Observatoire des prix a procédé à l'interview de différents acteurs du secteur, à savoir la Fédération Royale du Notariat belge (FEDNOT) et le service d'Ombudsman pour le notariat. Un expert de l'Université Catholique de Louvain a également été consulté.

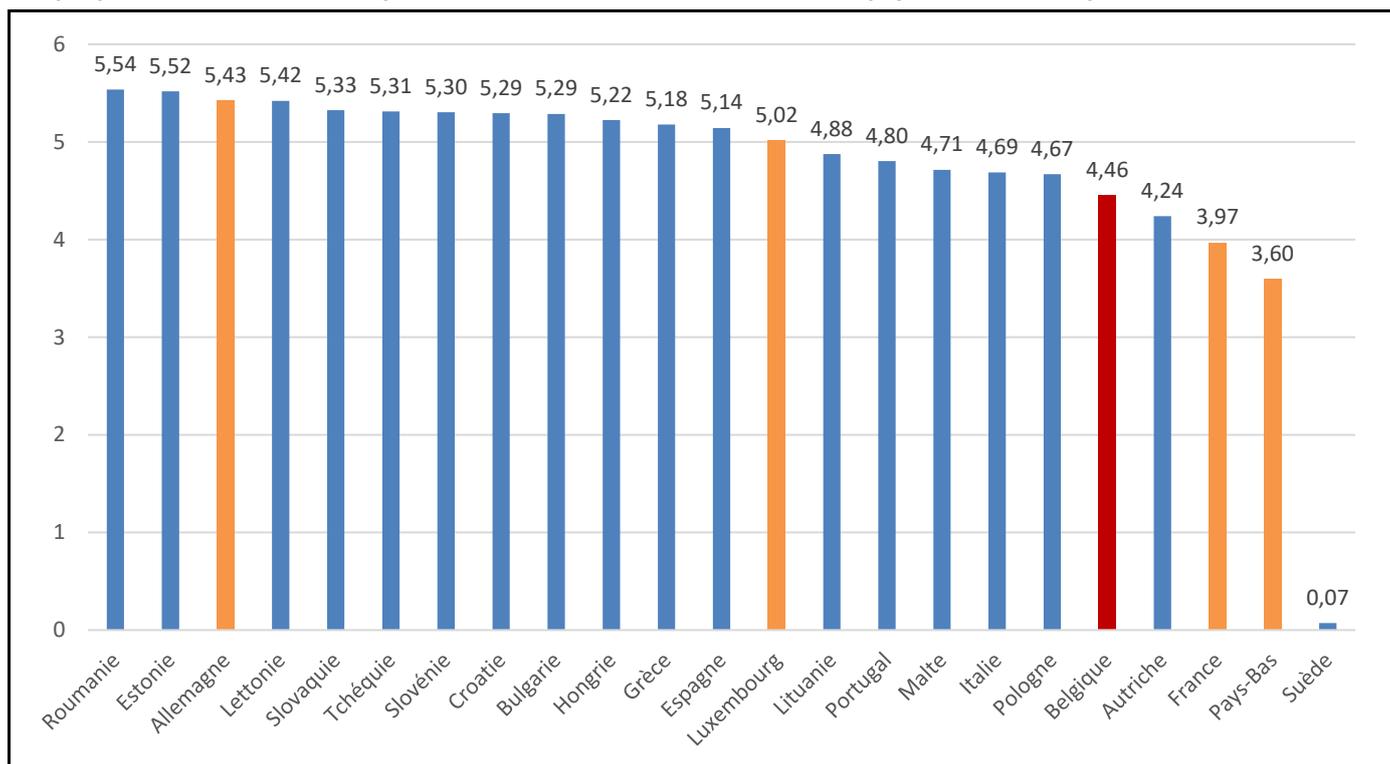
# 1. Analyse du degré de réglementation

Pour rappel, le notaire a la particularité d'avoir un double statut. C'est un officier public chargé de rédiger des actes authentiques, mais il exerce ses fonctions dans un cadre libéral (honoraires payés par les clients et non par les contribuables). Par ailleurs, pour certains actes, le recours à un notaire est obligatoire, comme en matière de vente immobilière, de contrat de mariage, de prêt hypothécaire, lors de la constitution d'une société à responsabilité limitée ou pour la modification des statuts par exemple. Afin de garantir l'indépendance, la responsabilité du notaire, l'égalité d'accès à ses services et la sécurité juridique des transactions, un certain nombre de réglementations sont nécessaires. Outre l'authentification des actes, les notaires jouent également un rôle important dans la justice préventive grâce à l'information et aux conseils qu'ils confèrent à leurs clients sur leurs droits, leurs devoirs et les implications juridiques, financières et fiscales de leurs décisions. L'existence d'une réglementation liée à l'accès au secteur permet ainsi de garantir au citoyen un service de haute qualité. Ces différents aspects de la fonction notariale et les différentes missions d'intérêt général dont sont investies les notaires, contribuent tous au degré de réglementation sous différents angles. Vu les spécificités du secteur notarial, le degré de réglementation du secteur en Belgique a été analysé avec prudence, d'autant plus que certaines réglementations visent avant tout à protéger le citoyen.

## 1.1 Un aperçu de la réglementation dans le secteur notarial sur la base de l'indicateur PMR de l'OCDE

L'indicateur agrégé de régulation des marchés des biens et des services (appelé indicateur PMR pour Product Market Regulation) de l'OCDE permet de mesurer le degré de réglementation dans divers secteurs, et de comparer les résultats entre différents pays. Une nouvelle mise à jour a été publiée en 2018, dans laquelle un indicateur a été développé pour la première fois pour le secteur des notaires. Les données de l'OCDE ont été collectées au moyen de questionnaires envoyés aux différents membres. Plus précisément, sur la base d'un certain nombre de questions, le degré de régulation est converti en un score compris entre 0 et 6, où 0 est non réglementé et 6 est hautement réglementé. Le calcul de l'indicateur pour le secteur des notaires repose sur 7 questions relatives aux barrières à l'entrée (où chaque question reçoit une note comprise entre 0 et 6 et chacune a un poids de 1/7) et 8 questions relatives au fonctionnement de marché (où chaque question reçoit également une note comprise entre 0 et 6 et chacune a un poids de 1/8). Les scores pour les barrières à l'entrée d'une part et ceux relatifs au fonctionnement de marché d'autre part ont chacun un poids de 50 % dans l'indicateur agrégé pour les notaires. Notons que l'indicateur PMR de l'OCDE reste un exercice chiffré basé sur un certain nombre de critères, et qui a par conséquent ses limites (voir fin du chapitre).

**Graphique 1. Scores du PMR 2018 pour le secteur notarial au sein des différents pays de l'Union européenne**



Source : OCDE.

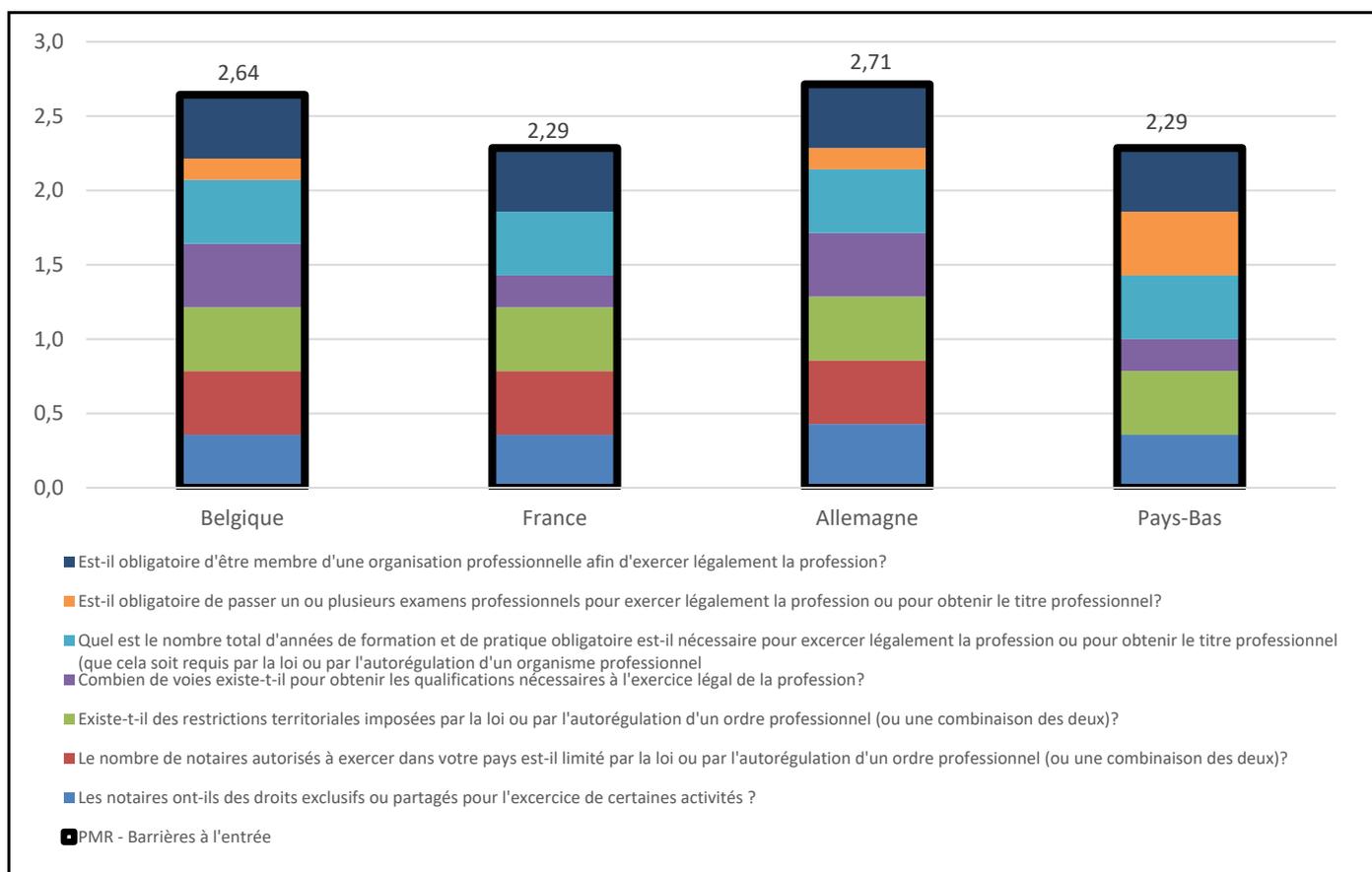
Rem : Pas de données disponibles pour les pays suivants : Chypre, Danemark, Finlande et Irlande.

Le notariat, comme expliqué précédemment, est un secteur spécifique (en raison de son double statut de fonction publique et profession libérale), dont certaines réglementations visent à protéger le citoyen (telles que l'obligation de s'affilier à une organisation professionnelle, les obligations en termes de formation). La comparaison du degré de réglementation entre le secteur des notaires et d'autres secteurs professionnels doit donc être interprétée prudemment.

Sur la base des réponses à ces questions, l'indicateur PMR pour le secteur des notaires en Belgique est de 4,46 sur un maximum de 6, ce qui est un score plus élevé que pour d'autres services professionnels en Belgique (à savoir 3,41 pour les avocats ; 2,47 pour les comptables ; 2,95 pour les architectes ; 2,95 pour les agents immobiliers et 0,0 pour les ingénieurs civils) et ce, en raison d'une réglementation plus stricte pour les notaires de droit civil. En effet, il existe un certain nombre de barrières à l'entrée dans ce secteur, liées au statut de fonction publique, telles qu'entre autres la limitation du nombre de résidences notariales (mais pas du nombre de notaires exerçant dans ces résidences), l'existence de restrictions territoriales pour l'exercice de leur activité, un nombre élevé d'années de formation et de pratique obligatoire et l'obligation d'être membre d'une organisation professionnelle. Il existe également une réglementation au niveau du fonctionnement de marché, par exemple en ce qui concerne les honoraires facturés par la profession.

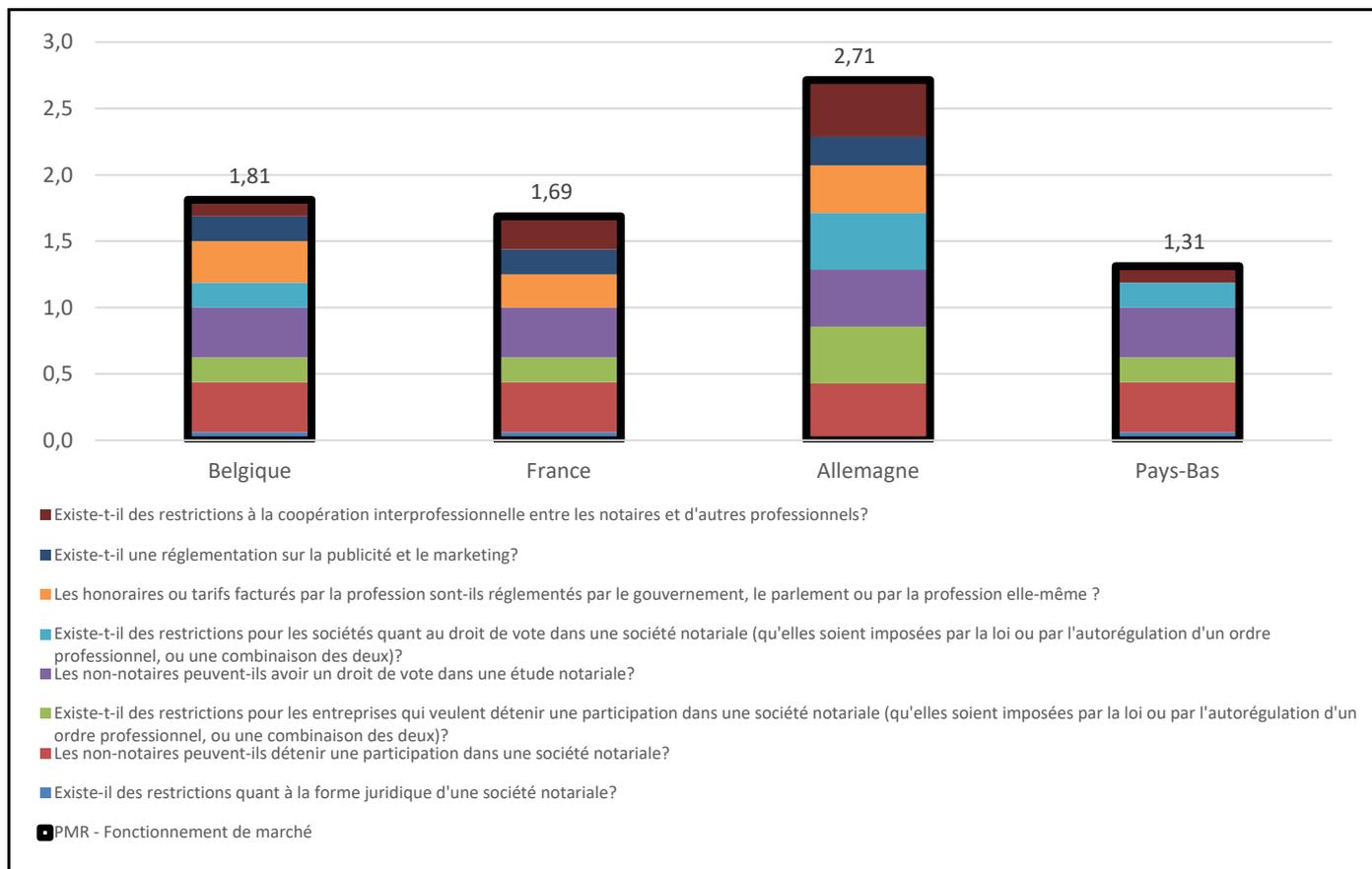
Par ailleurs, en comparant le score de l'indicateur PMR pour le secteur des notaires en Belgique avec celui des principaux pays voisins, il apparaît que seule l'Allemagne a un indicateur plus élevé avec 5,43. En France, l'indicateur PMR pour le secteur des notaires est de 3,97 et aux Pays-Bas de 3,60. Citons également, à titre de comparaison, le score du Luxembourg qui est de 5,02, soit un score plus élevé que celui de la Belgique, mais inférieur à celui affiché par l'Allemagne. Les différences de scores entre la Belgique et ses principaux pays voisins sont discutées plus en détail dans les paragraphes ci-dessous. Notons que cette analyse a été réalisée uniquement sur la base des différentes questions et réponses telles qu'elles ont été enregistrées dans l'indicateur PMR de 2018. Certaines réglementations ont été modifiées depuis lors.

**Graphique 2. Aperçu du PMR – Barrières à l'entrée concernant le secteur des notaires pour la Belgique et les principaux pays voisins**



Source : OCDE.

**Graphique 3. Aperçu du PMR – Fonctionnement de marché concernant le secteur des notaires pour la Belgique et les principaux pays voisins**



Source : OCDE.

Plus précisément, le score plus élevé de l'Allemagne par rapport à la Belgique s'explique principalement par une réglementation plus stricte au niveau du fonctionnement de marché. En effet, l'Allemagne interdit toute coopération interprofessionnelle entre les notaires et d'autres professions alors que celle-ci est autorisée, mais restreinte (afin d'éviter les conflits d'intérêt), en Belgique<sup>3</sup>. Par ailleurs, l'Allemagne interdit toute société, quelle qu'elle soit, d'avoir une participation de type propriété ou d'avoir un droit de vote dans une société notariale, alors qu'en Belgique, des sociétés notariales peuvent détenir une participation dans une autre société notariale et ce au-delà de 49 % du capital (les autres types de sociétés ne le peuvent pas)<sup>4</sup>.

<sup>3</sup> Voir Art. 5.C. Règlement pour les sociétés des notaires : « Le notaire peut collaborer avec une ou plusieurs personnes physiques ou morales, dans le cadre d'une société et participer à cet effet en tant qu'associé à une société, dont l'activité et les moyens qui y sont apportés tendent à favoriser l'exercice de sa propre profession, ... . En outre, le notaire ne peut, dans le cadre de cette société, prendre des engagements qui porteraient atteinte à son indépendance et son impartialité, ou qui l'amèneraient à céder, transférer ou limiter les compétences professionnelles qui sont les siennes en tant que notaire, ou encore qui pourraient nuire directement ou indirectement à l'exercice de sa propre profession. ... ».

<sup>4</sup> Article 50, §2, 3° de la loi organique du notariat.

Le score moins élevé de la France par rapport à la Belgique s'explique pour sa part par une réglementation moins stricte au niveau des barrières à l'entrée<sup>5</sup>. En effet, il existe en France deux trajectoires possibles permettant d'obtenir les qualifications nécessaires à l'exercice légal de la profession, alors qu'en Belgique, il n'existe qu'une seule voie d'accès (voir ci-dessous). En outre, seuls les examens universitaires sont exigés en France pour avoir accès à la profession, ce qui n'est pas pris en compte dans l'indicateur PMR (celui-ci se basant uniquement sur l'existence d'un examen d'état ou équivalent), alors qu'un concours est imposé en Belgique, lequel débouchera sur un classement. Plus précisément, le classement en Belgique est double et n'est pas nécessairement le même. D'une part, les candidats notaires sont classés en fonction de leurs notes à l'examen du concours et, d'autre part, la nomination comme notaire est classée en fonction du candidat le plus apte à occuper le poste concerné (voir point 1.2.1).

Les Pays-Bas présentent également un score moins élevé que la Belgique, en raison d'une réglementation moins stricte, tant au niveau des barrières à l'entrée qu'au niveau du fonctionnement de marché. Ainsi, le nombre de notaires autorisés à exercer n'est pas limité aux Pays-Bas, contrairement à la Belgique, où le nombre de résidences notariales est limité (et non le nombre de notaires). De plus, il n'existe aux Pays-Bas aucune réglementation encadrant les honoraires facturés par le notaire, alors qu'une réglementation existe bel et bien en Belgique. Notons que lors de l'établissement du PMR de 2018, il n'existait pas aux Pays-Bas, contrairement à la Belgique, de réglementation relative à la publicité et au marketing. Ce n'est actuellement plus le cas, ni pour les Pays-Bas, ni pour la Belgique. En effet, la profession notariale a approuvé le code néerlandais de la publicité (Nederlandse Reclame Code), alors qu'en Belgique, le « Règlement pour la publicité et la communication » a été supprimé en 2020 et remplacé par un ensemble de principes de base (art. 45 de l'A.R. du 04/12/2020<sup>6</sup>).

Bien que l'indicateur PMR de l'OCDE offre l'avantage de pouvoir quantifier la réglementation du secteur notarial de manière à pouvoir être comparée entre différents pays, il a également ses limites, comme déjà soulevé plus haut. Cet indicateur reste un exercice chiffré, basé sur un certain nombre de critères qui peuvent parfois donner une image réductrice de la réalité du secteur. Ainsi, par exemple, la France, tout comme la Belgique, réglemente le montant des honoraires d'actes notariaux (appelés émoluments). Cependant, la réglementation relative à ces honoraires en France a été adaptée suite à la loi Marcon (2015), avec comme impact une baisse de ceux-ci de manière à ce qu'ils reflètent mieux la structure des coûts du secteur, une révision périodique de ceux-ci, et la possibilité d'effectuer des remises. En Belgique, du fait que les honoraires n'ont pas été revus depuis près de 40 ans et que les tâches des notaires et les obligations administratives à remplir ont beaucoup évolué, ces honoraires ne sont plus nécessairement en lien avec les coûts supportés par le notaire, et aucune révision périodique des tarifs n'est prévue. Cependant, le score du PMR relatif à la question des tarifs est très proche pour les deux pays. Cela s'explique par le choix de la question et des réponses possibles (celles-ci étant ensuite converties en un score allant de 0 à 6), ce qui peut entraîner un biais dans l'évaluation du niveau de réglementation des prix. Notons également que, outre la quantité de réglementations, il est également important de tenir compte des implications de celles-ci, des conditions d'accès restrictives pouvant avoir comme objectif de garantir la qualité de la profession. Par ailleurs, les missions et domaines de compétences des notaires ne sont pas les mêmes dans tous les pays, ce qui se reflète dans leurs réglementations respectives (avec comme conséquence, par exemple, un niveau de qualification requis différent). Ce constat a été partagé par le législateur européen dans le cadre de la procédure législative concernant la modification de la directive relative à la reconnaissance des qualifications professionnelles. En effet, la Directive n° 2013/55 stipule que « *Les notaires nommés par un acte officiel des pouvoirs publics devraient être exclus du champ d'application de la directive 2005/36/CE, vu les régimes spécifiques et divergents qui leur sont applicables dans les différents États membres en ce qui concerne l'accès à la profession et son*

---

<sup>5</sup> Les résultats du PMR relatif au notariat français, tels que publiés sur le site de l'OCDE au moment de la rédaction de ce rapport, indiquent un score inférieur à celui présenté dans ce chapitre en raison d'une erreur concernant la question relative à l'obligation pour les notaires de s'affilier à une organisation professionnelle. En effet, l'appartenance des notaires français à un Conseil ou une Association Nationale est une condition indispensable pour l'exercice de la fonction notariale. La réponse qui se trouve dans le PMR (au moment de la rédaction de ce rapport) est donc erronée. Ce point sera corrigé lors de la prochaine édition du PMR. Plus précisément : Dès lors que le notaire prête serment en France, il dépend automatiquement, au niveau local, de la Chambre départementale ou interdépartementale des notaires et du Conseil régional des notaires si la Chambre interdépartementale n'assure pas les fonctions de Conseil régional, et au niveau national, du Conseil supérieur du notariat.

<sup>6</sup> [http://www.ejustice.just.fgov.be/cgi\\_loi/change\\_lg.pl?language=fr&la=F&table\\_name=loi&cn=2020120410](http://www.ejustice.just.fgov.be/cgi_loi/change_lg.pl?language=fr&la=F&table_name=loi&cn=2020120410).

*exercice* ». Ainsi, en raison des différentes limites de l'indicateur PMR, il est indispensable de compléter les informations fournies par celui-ci en réalisant une analyse approfondie de la réglementation en Belgique et au sein des principaux pays voisins.

## 1.2 Aperçu des réglementations les plus importantes pour le notariat en Belgique

La loi de Ventôse (également appelée loi sur le notariat) constitue la législation de base de la profession notariale (Loi du 25 Ventôse de l'An XI, 16 mars 1803). Cette loi a été réformée en profondeur par les lois du 4 mai 1999<sup>7</sup>, et elle a continué à faire l'objet de plusieurs modifications<sup>8</sup>. Le secteur notarial est également soumis à d'autres réglementations dont les plus importantes sont le Code de déontologie qui a été adopté par l'assemblée générale de la Chambre nationale des notaires (A.R. du 21/09/2005 et modifiée pour la dernière fois le 22 octobre 2020 (Assouplissement des règles en matière de publicité et de communication, A.R. du 04/12/2020), le Code européen de déontologie notariale et le Cadre réglementaire général relatif aux règles de la pratique notariale (adopté par l'assemblée générale de la Chambre nationale des notaires le 24/10/2000 et modifié par la suite). Notons également que les honoraires du notaire pour la majorité des actes sont fixés par Arrêté royal du 16 décembre 1950. Ils ont été adaptés à trois reprises dans les années 1970-1980, puis convertis en euros par arrêté royal en 2000.

Par ailleurs, le secteur notarial est étroitement lié à plusieurs institutions. Il s'agit, par exemple de la Chambre nationale des notaires<sup>9</sup>, des Chambres provinciales des notaires<sup>10</sup>, des Commissions de nomination<sup>11</sup>, ... qui ont été prévues par la loi de Ventôse. D'autres institutions ont été créées par le secteur notarial lui-même, telles que la Fédération Royale du Notariat belge ou encore la Sécurité notariale (fonds social au profit des clients).

Ce chapitre vise à donner un aperçu de la réglementation auquel est soumis le notariat belge, principalement en ce qui concerne l'accès à la profession, l'obligation de résidence et la compétence territoriale, le statut, la responsabilité civile et la fixation des honoraires du notaire. Les barrières à l'entrée en termes d'accès à la profession, appliquées au sein des différents pays européens, sont également présentées, ainsi qu'une comparaison européenne de la densité notariale.

### 1.2.1 L'accès au secteur notarial

#### **Accès à la profession : obtention du titre de notaire**

Jusqu'en 1999, l'accès à la profession n'était pas réglementé et se transmettait par voie de transmission directe de l'étude entre le notaire et un candidat-successeur (souvent de père en fils). La (nouvelle) loi sur le notariat du 4 mai 1999, entrée en vigueur le 1<sup>er</sup> janvier 2000, a démocratisé l'accès à la profession. Depuis lors, toute personne remplis-

---

<sup>7</sup> Cette réforme est à l'origine de l'établissement d'un concours et d'une proposition de candidats à la nomination par une commission indépendante, de la mise en place de l'association des notaires, ainsi que d'une déontologie et d'une procédure disciplinaire cohérente.

<sup>8</sup> Par exemple la loi du 25/04/2014 complétant les règles existantes pour les sociétés notariales. Cette loi apporte des précisions sur la possibilité d'association et l'exercice de la fonction au sein d'une société, ainsi qu'une série d'autres dispositions (la responsabilité civile du notaire par exemple). Citons également la loi du 06/07/2017 portant simplification, harmonisation, informatisation et modernisation de la profession notariale, entre autres.

<sup>9</sup> La Chambre nationale des notaires est une institution publique, créée par la loi du 4 mai 1999 modifiant la loi du 25 Ventôse de l'An XI. La Chambre nationale, qui représente le notariat, a pour but de défendre l'intérêt général. Elle est ainsi responsable entre autres de l'établissement des règles en matière de déontologie.

<sup>10</sup> Les Chambres (provinciales) des notaires sont des organes représentatifs de l'ensemble des notaires d'une province ou de la région de Bruxelles. Leur mission, fixée par la loi, est entre autres de veiller au respect des règles de déontologie, de gérer les différents d'ordre professionnel entre des notaires ou entre un notaire et son client, de contrôler la comptabilité des différentes études notariales présentes sur son territoire.

<sup>11</sup> Les Commissions de nomination interviennent dans le cadre de la sélection des candidats notaires. Leur rôle est expliqué plus loin dans le texte.

sant les conditions d'accès à la profession a la possibilité de devenir notaire. Ces conditions d'accès sont strictes et résultent d'un processus précis, mais elles permettent de pouvoir garantir aux citoyens un niveau élevé de qualité du secteur. Ainsi, depuis 2000, l'accès à la profession a été complètement ouvert, et objectivé, suite à une augmentation du degré de réglementation à cet égard. Plus précisément, l'aspirant doit effectuer un parcours universitaire de 6 ans en droit et en pratique notariale (un master en droit de 5 ans et un master complémentaire en notariat de 1 an). Il doit ensuite réaliser un stage légal de 3 ans. Ce stage doit être effectué à titre d'activité principale et exercé dans une ou plusieurs études notariales belges. Notons que l'aspirant a la possibilité toutefois d'effectuer son stage, pour une durée maximum d'un an, en dehors d'une étude notariale belge<sup>12</sup>. A la suite de ce stage, un certificat de stage est délivré par la Chambre nationale au stagiaire. Ce dernier doit ensuite participer au concours annuel afin d'être classé et d'obtenir le titre de candidat-notaire. Ce concours comprend des épreuves écrites et orales. Sur la base du classement des candidats, le Roi nomme, par rôle linguistique, un certain nombre de candidats-notaires. Seuls les meilleurs candidats du concours sont sélectionnés. Le quota de candidats-notaires à nommer est fixé chaque année par le Roi, et il ne peut dépasser 90 (36 pour le rôle linguistique francophone et 54 pour le rôle linguistique néerlandophone)<sup>13</sup> (principe du *numerus clausus*). L'aspirant qui n'est pas classé dans les 90 premiers peut se représenter les années suivantes. Ce titre de candidat-notaire est en principe acquis à vie. Le candidat-notaire a ensuite 3 possibilités afin d'être nommé notaire (à savoir notaire-titulaire, notaire-associé ou notaire suppléant). La première possibilité est la nomination par le Roi en tant que notaire titulaire (dans le cadre de la reprise d'une résidence vacante ou via la création d'une nouvelle résidence<sup>14</sup>, la vacance étant publiée au *Moniteur belge*). Dans ce cas, les candidats doivent déposer leur candidature auprès du Ministre de la Justice. Une commission de nomination mixte (notaires et non-notaires<sup>15</sup>) sera chargée d'établir une liste reprenant les 3 meilleurs candidats (en fonction de leur aptitude à occuper le poste concerné). Le Roi nomme ensuite le nouveau notaire sur proposition du Ministre de la Justice. Ainsi, les places de notaires titulaires sont limitées en nombre (*numerus clausus*). La deuxième possibilité pour être nommé notaire est que le candidat notaire s'associe avec un notaire titulaire, moyennant l'approbation du contrat d'association et l'habilitation par le Ministre de la Justice en qualité de notaire associé. Dans ce cas, il s'agit donc d'une affectation (au sein de l'association professionnelle) et non d'une nomination. Le nombre de notaires associés n'est pas limité et leur nombre maximum par étude ou résidence sera dès lors déterminé par le fonctionnement du marché et les besoins des citoyens. La troisième possibilité est d'être désigné notaire suppléant pour une durée déterminée, et ce afin de remplacer un notaire qui ne peut pas exercer sa profession temporairement.

La loi prévoit depuis 2017 dans son *article 35 bis* également une quatrième voie pour entrer dans la fonction notariale. En effet, le législateur belge a voulu créer un parcours dédié aux personnes qui 1) ont accompli avec succès un cycle d'études post-secondaires d'une durée minimale de trois ans dans un établissement d'enseignement supérieur qui porte sur le droit, et qui peut produire les diplômes permettant l'exercice de la fonction de notaire dans un autre Etat membre concerné ou 2) ont été nommé notaire par une décision officielle des pouvoirs publics d'un autre Etat membre.

---

<sup>12</sup> Sur les trois années de stage légal, l'aspirant notaire a la possibilité d'effectuer une année de stage maximum dans une ou plusieurs études notariales situées à l'étranger, dans un bureau de l'enregistrement en Belgique, dans une conservation des hypothèques en Belgique, en tant qu'assistant auprès d'une faculté de droit d'une université ou au barreau.

<sup>13</sup> Chaque année, les Commissions de nomination (de langue française et de langue néerlandaise) remettent un avis au Roi (à la demande du Ministre de la Justice) concernant le nombre de candidats-notaires à nommer. Il revient ensuite au Roi de fixer le quota annuel de candidats-notaires, et ce dans chaque rôle linguistique. Le quota est fixé en fonction de différents critères, à savoir le nombre de notaires titulaires à nommer, le nombre de notaires suppléants désignés, le nombre de candidats-notaires non nommés et le besoin en associés.

<sup>14</sup> Le nombre de résidences notariales par arrondissement judiciaire, et leur répartition, est établie sur la base de la densité de la population (un notaire titulaire maximum pour 9.000 habitants dans chaque arrondissement judiciaire), du nombre de notaires titulaires déjà établis et de leur localisation. Les notaires-associés, non titulaires, ne sont pas compris dans le nombre des notaires fixé en application de la loi.

<sup>15</sup> La Commission de nomination mixte est composée paritairement de notaires désignés par la Chambre nationale et d'experts indépendants externes désignés par le parlement.

## **Obligation de résidence et compétence territoriale**

Plusieurs notaires peuvent être actifs dans une résidence, avec l'un d'entre eux revêtant le caractère de notaire titulaire et les autres de notaires associés. Le nombre de résidences et donc de notaires titulaires pouvant exercer en Belgique est strictement réglementé. Selon la loi de Ventôse (art. 31), le nombre de ceux-ci est limité à maximum 1 pour 9.000 habitants dans chaque arrondissement. Mais il existe également un minimum de résidences, et donc de notaires titulaires, à respecter : le quota de notaires par arrondissement, tel que prévu par la loi, doit être rempli. Précisons que les notaires associés, qui sont donc non titulaires, ne sont pas pris en compte dans ces maxima et minima. La loi limite ainsi plutôt le nombre de résidences que le nombre de notaires, de sorte qu'on ne peut plus parler de *numerus clausus* pour le nombre de notaires pouvant exercer en Belgique. Pour le surplus, tous ces notaires ont le même statut et les mêmes compétences.

Selon la loi de Ventôse, chaque notaire titulaire est obligé d'établir son étude dans le lieu de résidence (ou lieu géographique) qui lui sera fixée par le Roi (art.4). Depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2018, la résidence du notaire correspond à une commune ou à un canton (dans le cas où la commune comprend plusieurs cantons). Bien que le lieu de résidence soit fixe, il lui est néanmoins possible de déménager dans les limites de sa zone géographique. Notons que c'est le Roi qui détermine le nombre des notaires titulaires et leur résidence (art. 31) afin d'assurer à la population un accès aisé aux services d'un notaire par une répartition géographique adéquate des études sur tout le territoire national.

Une étude notariale peut comprendre plusieurs notaires (titulaires et associés) et/ou plusieurs résidences. Il existe des règles spécifiques concernant les associations comprenant plusieurs résidences, nommées études à résidences multiples (ERM). Ces ERM permettent ainsi que plusieurs études notariales existantes s'associent, tout en maintenant leur résidence (avec un nombre maximum de 12 notaires issus de maximum 5 résidences situées dans le même arrondissement judiciaire). L'objectif de ce système d'associations est de permettre la réalisation d'économies d'échelle grâce au regroupement de différentes études, tout en fournissant un meilleur service au citoyen et en garantissant l'accès à des services notariaux de qualité dans les plus petites communes. Une ERM aura en principe plusieurs « antennes », c'est-à-dire des bureaux accessibles aux clients dans chaque résidence.

La loi de Ventôse définit également la compétence territoriale du notaire (qu'il soit titulaire, associé ou suppléant), à savoir la délimitation géographique pour l'exercice de ses fonctions (art. 5). Cette délimitation correspond actuellement à l'arrondissement judiciaire de sa résidence, à savoir la zone géographique du tribunal de première instance dont dépend celle-ci. Cette compétence territoriale ne s'applique que dans le cadre des actes authentiques. En d'autres termes, le notaire doit se trouver physiquement dans son arrondissement judiciaire au moment de la signature de l'acte, mais la limitation de compétence territoriale ne concerne pas la compétence matérielle. Ainsi, par exemple, un notaire peut parfaitement recevoir des actes relatifs à des biens immobiliers situés en dehors de sa juridiction. De plus, avec l'introduction de la procuration numérique<sup>16</sup>, le notaire peut désormais recevoir des actes authentiques avec des personnes situées hors de sa zone de compétence territoriale<sup>17</sup>. Par ailleurs, pour toutes les autres prestations, le notaire peut fournir ses services en dehors de son arrondissement (par exemple dans le cadre de la rédaction d'un compromis de vente, de la signature d'une déclaration de succession, ou pour un conseil). Notons qu'en France et aux Pays-Bas, les notaires sont compétents sur l'ensemble du territoire.

---

<sup>16</sup> La procuration numérique permet de donner l'autorisation à une autre personne (un collaborateur de l'étude notariale ou à une personne de confiance) de signer un acte juridique.

<sup>17</sup> Article 18quinquies, §2, 6° de la loi organique sur le notariat.

## Les barrières à l'entrée en Belgique et au sein des autres pays de l'UE<sup>18</sup>

Comme expliqué ci-dessus, l'accès à la profession de notaire nécessite l'acquisition de compétences académiques et d'expérience dans le domaine. Ces exigences en termes de formation sont fort semblables d'un pays à l'autre (en général, acquisition d'un diplôme juridique et mandat de candidat notaire). En Belgique, ce besoin est en outre accentué par la complexité qui découle du fait que le domaine du droit administratif immobilier est régionalisé et que le notaire doit pouvoir maîtriser ces trois réglementations. En outre, le nombre de résidences notariales belges (et donc le nombre de notaires titulaires) est limité dans une zone géographique déterminée.

Dans la majorité des pays européens, la législation n'est pas très explicite quant à l'évaluation des besoins en termes du nombre de notaires. Des restrictions quantitatives basées sur le nombre minimal d'habitants par notaire sont appliquées au sein de plusieurs pays européens, notamment la Belgique, la Bulgarie, l'Italie, la Lettonie et la Slovaquie. Ces restrictions ne concernent cependant que les notaires titulaires en Belgique (voir ci-dessus, ce qui ne limite donc pas le nombre de notaires par résidence en Belgique). Il faut aussi mentionner que de nombreux autres pays européens connaissent une forme de *numerus clausus* pour l'accès au notariat, mais celui-ci est basé sur d'autres critères ou sur des critères moins transparents. Par exemple, en Allemagne, le ministre de la justice, au niveau régional, peut créer un nouvel office notarial dans un certain arrondissement lorsque le nombre de transactions notariales fait que leur traitement adéquat en temps par les notaires existants n'apparaît plus assuré.

Sur la base des données de l'Annuaire Européen des Notaires publié par le Conseil des Notariats de l'Union Européenne (CNUE)<sup>19</sup>, 49.127 notaires (tous statuts confondus) étaient actifs au sein des 22 pays européens ayant un système notarial latin en 2020. Le graphique 4 montre la répartition du nombre d'habitants par notaire au sein de ces 22 pays européens. Il apparaît que la Hongrie, le Portugal, la République tchèque et la Slovaquie présentent la plus faible densité notariale, soit entre 20.000 et 30.000 habitants par notaire. Malte, la France, les Pays-Bas et la Belgique présentent par contre la plus forte densité notariale, avec environ 7.000 habitants par notaire pour la Belgique et même environ 1.600 habitants par notaire pour Malte. L'Allemagne, quant-à-elle, présente une situation intermédiaire, soit une densité d'environ 11.500 habitants par notaire.

Il existe également des différences selon qu'on prenne en compte le nombre d'habitants par étude notariale, par résidence ou par notaire. C'est particulièrement le cas aux Pays-Bas. En effet, selon l'étude de F. Verboven et B. Yontchev (2018), la densité par étude notariale dans ce pays est assez faible (environ 20.000 habitants par étude en 2018), alors que la densité est beaucoup plus élevée par notaire (environ 5.000 habitants par notaire en 2018). Cela s'explique par le fait qu'il y a beaucoup de notaires par étude notariale. A titre de comparaison, en Belgique, il y avait 1.140 études notariales actives en décembre 2019<sup>20</sup>, soit une densité d'environ 10.100 habitants par étude notariale en 2019.

Ainsi, comparativement aux pays européens ayant un système notarial, la Belgique présente une densité notariale assez élevée, que ce soit en termes d'étude notariale ou de notaire.

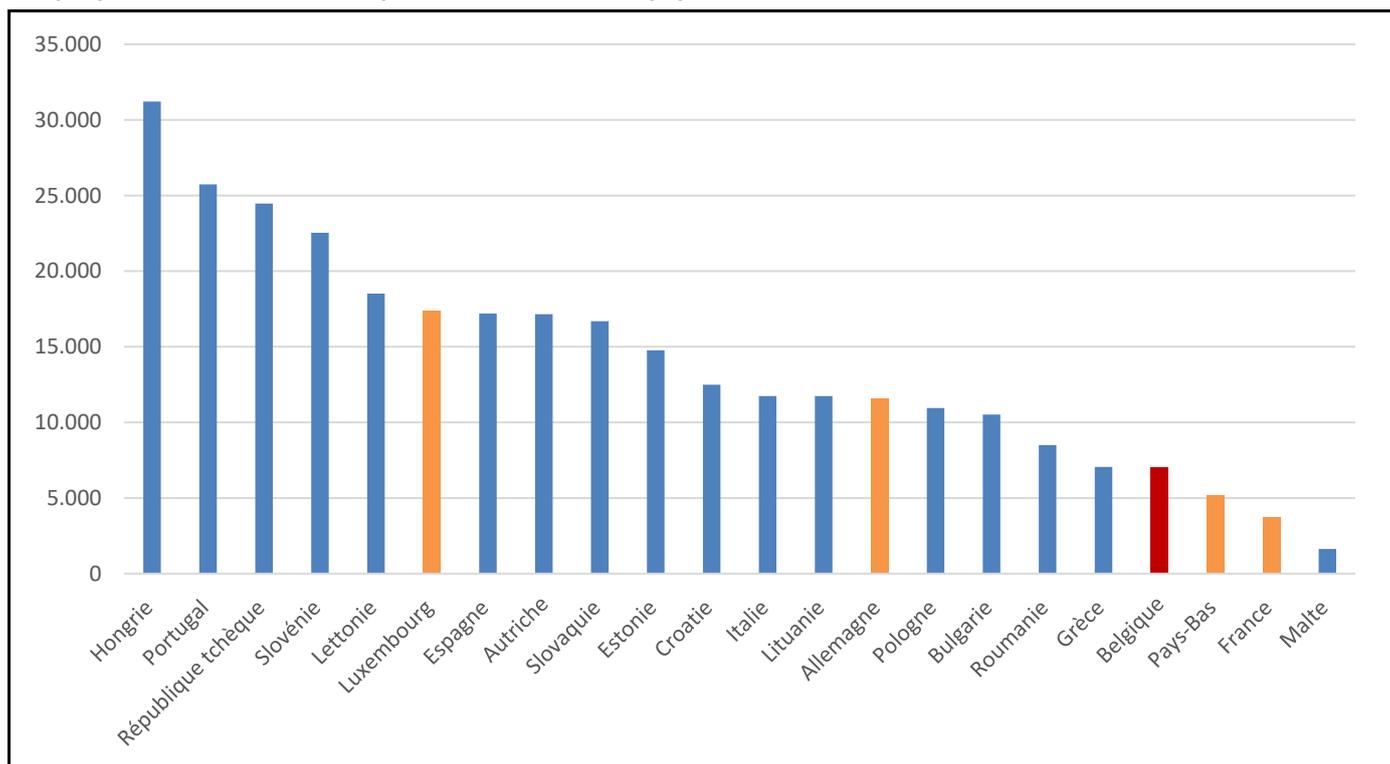
---

<sup>18</sup> Source : Frank Verboven and Biliana Yontchev, *The Belgian notary profession in a European context – Descriptive evidence against the background of proposals for reform*, 22 octobre 2018.

<sup>19</sup> Le Conseil des Notariats de l'Union Européenne est l'organisme officiel et représentatif de la profession notariale auprès des institutions européennes. Les données ont été collectées en décembre 2020 sur le site <http://www.notaries-of-europe.eu//index.php?pageID=3148>. Cet annuaire peut ne pas contenir tous les notaires actifs, à savoir ceux ne s'étant pas inscrits à l'annuaire.

<sup>20</sup> Source : <https://www.notaire.be/notaire/le-role-du-notaire/quelques-chiffres>.

**Graphique 4. Nombre d'habitants par notaire au sein de 22 pays de l'UE**



Source : Annuaire Européen des Notaires publié par le CNUÉ.

## 1.2.2 L'exercice de la profession

### Le statut de notaire

Comme précisé précédemment, le notaire bénéficie d'un double statut : officier public chargé de rédiger des actes authentiques d'une part, et profession libérale d'autre part. De plus, selon le Code de droit économique, le notaire est également un entrepreneur, via la gestion des revenus et des coûts, ainsi que des biens (actifs) et dettes (passifs) de sa société (étude notariale). Pour finir, les notaires jouent un rôle important dans la justice préventive grâce à l'information et aux conseils qu'ils confèrent à leurs clients. Notons que le champ d'action du notaire, tant pour l'authentification des actes que pour ses conseils, porte sur le droit familial (contrat de mariage ou de divorce, succession par exemple), le droit immobilier et le droit des affaires (constitution de société par exemple).

La principale activité des notaires est la passation des actes authentiques, et ils en ont le monopole légal. Mais ce monopole n'est pas absolu pour tous les actes authentiques car certains textes légaux prévoient que d'autres officiers publics que les notaires aient compétence pour passer certains actes authentiques<sup>21</sup>. Ainsi, par exemple, le Code consulaire (art. 18)<sup>22</sup> confèrent des compétences notariales aux fonctionnaires consulaires belges à l'étranger pour la passation de certains actes authentiques relatifs à des nationaux belges (contrat de mariage par exemple) et à des biens si-

<sup>21</sup> Source : « Organisation, déontologie et comptabilité notariale », notes de cours dans le cadre du master de spécialisation en notariat de l'Université de Liège, Gabriel Rasson (notaire et chargé de cours à l'U-Liège, année académique 2018-2019).

<sup>22</sup> [https://www.ejustice.just.fgov.be/cgi\\_loi/change\\_lg.pl?language=fr&la=F&table\\_name=loi&cn=2013122152](https://www.ejustice.just.fgov.be/cgi_loi/change_lg.pl?language=fr&la=F&table_name=loi&cn=2013122152).

Selon l'Art. 18., les compétences notariales des fonctionnaires consulaires concernent exclusivement : 1° les actes et contrats concernant des biens situés ou des affaires à traiter en Belgique; 2° les contrats de mariage et les actes liés à une modification du régime matrimonial, pour autant qu'au moins une des parties soit belge; 3° tous les actes comprenant des dispositions de dernières volontés et les actes et procès-verbaux qui s'y rapportent pour autant que le testateur soit belge; 4° tous les actes portant consentement à l'adoption ou l'adoption plénière, quelle que soit la nationalité de celui qui donne son consentement, à condition que la personne qui a besoin du consentement soit belge; 5° la délivrance de copies conformes et d'extraits des actes passés en minute conservés au poste consulaire.

tués ou des affaires à traiter en Belgique. Selon la loi du 27 mai 1870 (art.9), les bourgmestres et gouverneurs de province sont également compétents en matière d'actes lorsqu'il s'agit d'immeubles expropriés pour des raisons d'utilité publique. Selon le Code civil (art. 981 et s.)<sup>23</sup>, les testaments des militaires et des employés des armées, qu'ils soient en Belgique ou en service à l'étranger, peuvent être reçus par les officiers de grade supérieur. Bien que d'autres officiers publics soient compétents pour la passation d'actes authentiques, la majorité de ceux-ci sont néanmoins exécutés par les notaires.

Il existe aussi certaines compétences qui sont partagées par les notaires et d'autres professions<sup>24</sup>. C'est le cas par exemple des ventes publiques de meubles, qui peuvent être effectuées par un notaire ou par un huissier de justice (art. 1195 du Code judiciaire), ou encore dans le cadre d'un acte authentique relatif à la reconnaissance d'enfant, qui peut s'effectuer devant le notaire ou devant un officier de l'état civil (art. 327 du Code civil), ou en cas de désignation d'un tuteur par le parent survivant qui peut se faire via l'établissement d'un acte authentique de déclaration, devant le juge de paix ou devant un notaire (art. 392 du Code civil).

Notons que les compétences pour lesquelles les notaires bénéficient d'un monopole sont en constante évolution, car certaines leurs sont retirées (comme l'acte d'adoption, le brevet, la réduction de capital d'une SRL, ...), mais de nouvelles leurs sont attribuées. D'autres encore ont simplement cessé d'exister en raison des évolutions sociétales. Parmi les nouvelles compétences, citons, par exemple, les renoncations à succession et acceptation sous bénéfice d'inventaire (art. 784 et 793 du Code civil) et l'acte constitutif des fondations (art. 27 de la loi sur les associations sans but lucratif, les associations internationales sans but lucratif et les fondations). Globalement, les compétences des notaires ont plutôt tendance à croître au fil du temps, suite à la complexification du droit<sup>25</sup>.

A côté de la passation des actes authentiques pour laquelle les notaires bénéficient d'un monopole légal, il existe d'autres prestations où une concurrence peut s'exercer. En effet, outre son rôle d'agent public pour l'exécution de certains actes, le notaire est également un prestataire de services juridiques vers qui le citoyen peut s'adresser dans certaines situations juridiques. Certains de ces services juridiques, proposés par les notaires, sont également offerts par d'autres acteurs du marché, tels que les avocats, les planificateurs successoraux et les agents immobiliers. Une concurrence peut donc se développer dans ces domaines. Les services pour lesquels il existe une concurrence avec d'autres professions sont la déclaration de succession, la négociation immobilière, le divorce par consentement mutuel (les citoyens peuvent déposer eux-mêmes la requête), la location, la médiation familiale, les services aux entreprises (y compris les formes juridiques privées, la publication des nominations).

Plus précisément, en ce qui concerne la déclaration de succession<sup>26</sup>, la loi n'impose pas le recours à une étude notariale afin d'établir celle-ci, les héritiers pouvant d'ailleurs la rédiger eux-mêmes. Mais vu la complexité de la matière, le recours à un expert est la pratique la plus courante. Les héritiers se tournent généralement vers leur notaire, lorsque ce dernier traite déjà d'autres dossiers de la famille, mais peut-être également par manque d'information ou de recherche d'information de la part du citoyen quant aux autres acteurs du marché. Mais des bureaux successoraux ou des fiduciaires peuvent également fournir ce service (voir également ci-dessous partie 1.2.3)<sup>27</sup>.

---

<sup>23</sup> [http://www.ejustice.just.fgov.be/cgi\\_loi/change\\_lg\\_2.pl?language=fr&nm=1804032152&la=F](http://www.ejustice.just.fgov.be/cgi_loi/change_lg_2.pl?language=fr&nm=1804032152&la=F).

<sup>24</sup> Source : Gabriel Rasson (voir supra).

<sup>25</sup> Source : Gabriel Rasson (voir supra).

<sup>26</sup> La loi impose aux héritiers d'introduire, auprès de l'administration fiscale, une déclaration de succession dans les 4 mois qui suivent le décès afin de déterminer les droits de succession à payer. La déclaration doit comporter, entre autres, des informations relatives à la valeur du patrimoine mobilier et immobilier du défunt, d'éventuelles donations effectuées au cours des dernières années, des dettes, etc.

<sup>27</sup> Les bureaux successoraux ont néanmoins besoin de recourir au notaire afin d'obtenir un certificat ou une attestation d'hérédité (précisant qui sont les héritiers, ainsi que leur part) pour pouvoir débloquer les comptes en banque, dans le cas où le défunt avait rédigé un testament, avait un contrat de mariage, avait fait une donation entre époux, ou laisse un héritier mineur ou sous administration, en vue de la complexité de ces situations qui nécessitent des connaissances plus approfondies de la matière.

Un autre domaine sur lequel les notaires entrent en concurrence avec d'autres acteurs du marché est la négociation immobilière<sup>28</sup>. En effet, les notaires et les agents immobiliers sont tous deux actifs dans ce domaine, mais le rôle du notaire est néanmoins différent de celui des agents immobiliers. Selon la Fédération Royale du Notariat belge, les notaires ont davantage un rôle de conseil, et leur intervention dans la mise en vente d'un bien immobilier se fait généralement dans le cadre de la gestion par le notaire de dossiers relatifs aux matières familiales du client, ou en lien avec la rédaction du compromis comme préparation de l'acte. Ainsi, dans certaines communes (particulièrement dans le Hainaut), il est courant que le notaire du vendeur agisse en tant qu'agent immobilier, en vue d'aboutir à la passation d'un acte de vente<sup>29</sup>. Outre la vente de gré à gré, le notaire peut également intervenir dans une vente immobilière qui entre dans le cadre d'une procédure judiciaire (liquidation ou sortie d'indivision dans le cadre d'une succession, dans le cadre d'une faillite et d'une saisie). La majorité des négociations immobilières faites par les notaires se font dans le cadre d'activités judiciaires et très accessoirement dans le cadre de gré à gré. A titre de comparaison, en France, la négociation immobilière fait partie des tâches principales des notaires.

Citons pour finir le cas de la médiation. Dans ce cadre, le notaire peut servir d'intermédiaire afin de régler des conflits (principalement de nature juridique) entre plusieurs parties, dans la mesure où il a suivi la formation de médiateur et qu'il a été agréé par la Commission fédérale de médiation<sup>30</sup>. D'autres acteurs proposent ce service, tels que les avocats, juristes, auditeur, architecte, entrepreneur ou toute autre personne respectant les conditions d'admission.

En conclusion, bien que les notaires ne bénéficient officiellement que d'une activité réservée sur la passation des actes, il ressort de la pratique que le consommateur fait appel au notaire même dans des situations où l'intervention du notaire n'est pas requise. Les citoyens passent souvent volontairement par le notaire en raison de leurs compétences professionnelles, qui englobent diverses matières impliquées comme le droit matrimonial ou fiscal et/ou de la connaissance du notaire de la situation familiale, patrimoniale ou autre du citoyen.

Sur la base des données du S.P.F. Finances, il apparaît qu'en 2019, 36,9 % des transactions<sup>31</sup> effectuées par les notaires étaient liées au transfert de biens immobiliers (y compris, par exemple, les transactions liées à la vente de garage ou à la division de biens immobiliers entre partenaires). Le nombre de ces transactions a de plus connu une progression de 21,4 % entre 2015 et 2019. Concernant les autres transactions, 22,9 % de celles-ci concernaient les actes et documents pour lesquels aucune tarification n'est prévue dans l'A.R. (en d'autres termes, tarification fixée librement par le notaire, +19,3 % entre 2015 et 2019), 19,1 % des transactions concernaient l'établissement d'hypothèques, gages d'entreprise et établissement de privilège agricole (-4,5 % entre 2015 et 2019), 12,1 % des transactions concernaient des résiliations (-17,5 %) et 3,5 % des donations (+22,5 %).

---

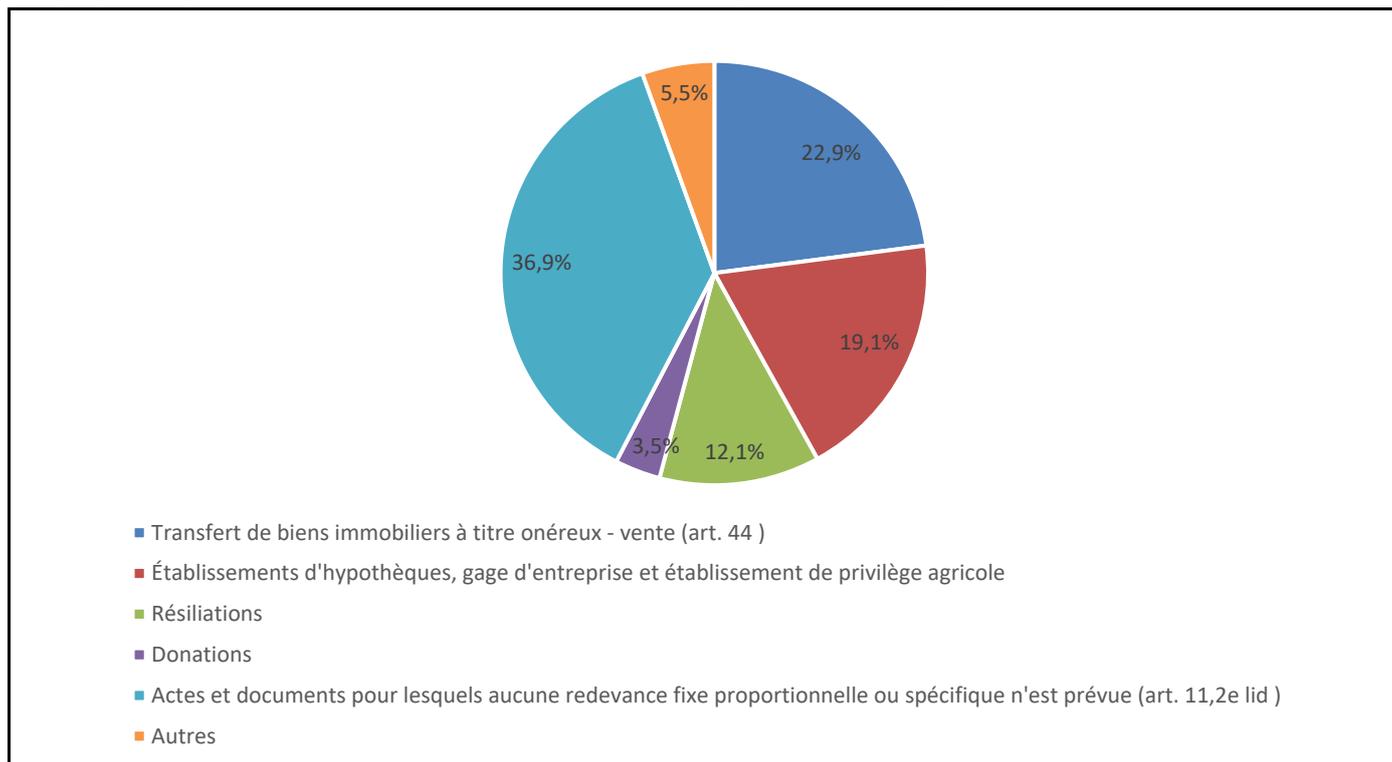
<sup>28</sup> Dans un arrêté du 11 juin 2010, la Cour de cassation a jugé que la négociation immobilière notariale n'est pas interdite dans la mesure où le notaire est également appelé à établir l'acte authentique de vente.

<sup>29</sup> La commission du notaire dans le cadre des activités de vente immobilières de gré à gré est de maximum 2 % (fixé par l'A.R.).

<sup>30</sup> A titre informatif, si la médiation se déroule sous la supervision d'un notaire-médiateur, un taux horaire d'environ 100 euros de l'heure sera facturé pour la médiation (voir [notaris.be](http://notaris.be)).

<sup>31</sup> Les statistiques du S.P.F. Finances portent sur le nombre de transactions liées à des actes authentiques, et non sur le nombre d'actes authentiques. Or, pour un acte, il peut y avoir plusieurs transactions. Ainsi, en 2019, 1.033.206 transactions notariales ont été déclarées au S.P.F. Finances, réparties sur 1.026.669 actes authentiques.

**Graphique 5. Répartition des transactions liées à des actes authentiques du notariat belge en 2019**



Source : SPF Finances.

### **Responsabilité civile**

Un élément de la plus-value du notaire dans les transactions consiste en la responsabilité qu'il assume et son engagement de résultat à l'égard du client, garantissant ainsi la sécurité juridique. En effet, le notaire est responsable de toute erreur commise dans le cadre de l'exercice de ses fonctions, et des dommages qui en découlent. Par conséquent, il a l'obligation de souscrire à un contrat d'assurance afin d'assurer sa responsabilité civile professionnelle (le montant de l'assurance doit garantir au minimum 5.000.000 euros). Notons que cette assurance responsabilité civile professionnelle ne concerne pas les responsabilités pénale et disciplinaire du notaire.

Les Assurances du Notariat SCRL, créée en 1935, est une compagnie d'assurance qui est spécifique au secteur notarial. Leur mission principale est de fournir une assurance de responsabilité civile professionnelle aux notaires. L'affiliation d'un notaire aux Assurances du Notariat n'est cependant pas obligatoire. Le notaire a une totale liberté dans le choix de sa compagnie d'assurance. Cependant, la plupart des notaires optent pour les Assurances du Notariat en raison de leur couverture qui est beaucoup plus large que celle des autres assureurs. En effet, vu la spécificité des activités du notariat, un sinistre peut se révéler que 10 à 20 ans plus tard. Il est donc indispensable pour un notaire de pouvoir bénéficier d'une couverture sur du long terme, à savoir sur 30 ans. D'autant plus que certains actes impliquent des montants importants. Or, aucune autre compagnie d'assurance n'offre ce type de couverture, bien que la loi le permette. De plus, les Assurances du notariat couvrent également les notaires honoraires. Ainsi, lorsque le notaire arrête son activité, la police d'assurance continue à couvrir sa responsabilité, même si le sinistre se révèle 20 ans après l'arrêt de son activité.

Outre les Assurances du Notariat, il existe un autre organisme, La Sécurité Notariale (ASBL), qui a été créée par la profession elle-même. Il s'agit d'un fonds de solidarité visant à indemniser des victimes suite à une faute commise par un notaire dans le cadre de ses activités, principalement en ce qui concerne les dépôts d'argent. Les interventions du fonds se font sur la base de critères bien définis, et de façon libre et bénévole, lorsque l'assurance n'intervient pas (en cas de malversation par exemple).

### 1.2.3 Les honoraires du notaire

#### **Les honoraires tarifés du notaire en Belgique :**

Lors de la signature d'un acte authentique, le citoyen doit payer à son notaire les honoraires de celui-ci, mais également les droits d'enregistrement, les droits d'écriture, des frais administratifs et la TVA.<sup>32</sup>

Plus précisément, les droits d'enregistrement et les droits d'écriture sont des impôts, fixés par la loi, que le notaire se charge de prélever pour le compte de l'Etat et des régions. Ces impôts varient en fonction de la nature de l'acte et, pour les droits d'enregistrement, également selon la région. Les frais administratifs couvrent les dépenses effectuées par le notaire auprès de diverses administrations dans le cadre de recherches (fiscales, urbanistiques, cadastrales par exemple) et formalités administratives (attestations hypothécaires par exemple), mais aussi d'autres frais « post-acte » tels que, entre autres, les frais de copie, de transcription et d'inscription hypothécaire auprès des bureaux sécurité juridique, ainsi que les frais généraux de fonctionnement de l'étude notariale (coûts de matériel, loyer, frais de comptabilité, etc). Seuls les honoraires du notaire constituent sa rémunération, et ceux-ci sont par ailleurs fixés par Arrêté royal du 16 décembre 1950, pour la majorité des actes authentiques, ainsi que pour d'autres prestations et formalités liées à un acte. Cet A.R a été adapté à plusieurs reprises, et une actualisation du niveau des honoraires a été effectuée en janvier 1971 par Arrêté royal. Ultérieurement, deux autres arrêtés royaux ont également adapté les honoraires des notaires, mais l'impact a été limité. Ainsi, par l'A.R. du 8 août 1978<sup>33</sup>, les honoraires des notaires ont été augmentés de 20 %. Deux ans plus tard, l'A.R. du 23 décembre 1980<sup>34</sup> prévoit une réduction de ceux-ci de 5 %. Suite à ces deux A.R. successifs, les honoraires des notaires, tels qu'ils sont appliqués aujourd'hui, ont été multiplié par 1,14. Ces honoraires ont ensuite été convertis en euros par A.R. en 2000 (dernière modification des honoraires)<sup>35</sup>.

Selon l'étude réalisée pour le Ministre de la Justice (2018), l'encadrement des honoraires par la loi et la fixation des montants poursuit plusieurs objectifs<sup>36</sup>:

- « 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. »

Ainsi, en vue de tenir compte de l'intérêt public, certains actes et services notariaux donnent lieu à une rémunération plus élevée (actes portant sur des intérêts patrimoniaux importants) afin de permettre au notariat de proposer des services essentiels à des frais relativement bas (certains honoraires s'élèvent à 8,55 euros), voire gratuits, pour des actes relatifs principalement aux matières familiales. En d'autres termes, les recettes générées par les transactions importantes permettraient de compenser le manque à gagner sur les transactions plus petites (et pour lesquels le tarif ne couvrirait pas les coûts), et de rémunérer les conseils « gratuits » du notaire (mécanisme de solidarité).

Plus précisément, selon l'A.R. de 1950 et ses adaptations, tous les notaires belges doivent appliquer les mêmes montants d'honoraires pour un même acte authentique ou autre prestation notariale. Ces honoraires peuvent être fixes,

---

<sup>32</sup> Depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2012, les frais d'acte (hors droits d'enregistrement, frais d'inscription et de transcription d'hypothèques et de mainlevées) sont également assujettis à la TVA de 21 %.

<sup>33</sup> [http://www.ejustice.just.fgov.be/cgi\\_loi/change\\_lg.pl?language=fr&la=F&cn=1978080830&table\\_name=loi](http://www.ejustice.just.fgov.be/cgi_loi/change_lg.pl?language=fr&la=F&cn=1978080830&table_name=loi).

<sup>34</sup> [http://www.ejustice.just.fgov.be/cgi\\_loi/change\\_lg.pl?language=fr&la=F&cn=1980122333&table\\_name=loi](http://www.ejustice.just.fgov.be/cgi_loi/change_lg.pl?language=fr&la=F&cn=1980122333&table_name=loi).

<sup>35</sup> <https://www.notaire.be/notaire/legislation-et-reglements/honoraires-du-notaire>.

<sup>36</sup> Source : 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.

proportionnels et dégressifs par tranche<sup>37</sup>, tarifés par minimum et maximum. Ainsi, pour les honoraires fixes, ceux-ci sont invariables, quel que soit le type de formalité couverte par le système de redevance fixe. Ils s'élèvent ainsi à 8,55 euros. Citons par exemple le procès-verbal de bornage ou le dépôt d'un testament olographe. Pour les honoraires tarifés librement mais dans une fourchette déterminée (par minimum et maximum)<sup>38</sup>, cela concerne notamment les actes ou autres services notariaux qui n'impliquent pas de transfert de patrimoine ou de valeur<sup>39</sup>. Citons les honoraires pour l'acte constitutif ou modificatif des statuts dans le cadre d'une association sans but lucratif, allant d'un minimum de 8,55 euros à un maximum de 114 euros, ou encore pour la rédaction d'un contrat de mariage (entre 8,55 euros et 171 euros). Et dans le cadre de tarifs proportionnels, qui sont dégressifs, l'A.R. définit 13 barèmes applicables selon la nature de l'acte ou du service notarial. Chaque barème est lui-même décomposé en sept tranches et chaque tranche comporte un certain pourcentage sur la base duquel les honoraires sont calculés. Le montant ou la valeur sur lequel les honoraires sont calculés est ensuite ventilé selon les tranches correspondantes. Le montant total des honoraires du notaire correspondra à la somme des honoraires de chaque tranche (voir tableau 1). Citons le cas d'un acte de vente immobilière, où le barème J de l'arrêté royal est appliqué sur le prix global. Un autre exemple d'application de tarifs proportionnels est l'exécution d'un testament olographe, où le barème A est appliqué sur le montant total des dispositions. En cas de donation de biens à venir entre époux pendant le mariage, le barème E est appliqué lors de la réalisation. Ainsi, selon la nature de l'acte ou du service notarial, un certain barème est appliqué et celui-ci a ses propres taux, qui diminuent à mesure que la base de calcul augmente. Sur base du tableau 1, il est intéressant de constater que certains barèmes, comme les barèmes J et K, ont des taux par tranches plus élevés que pour d'autres barèmes, comme les L et M, générant dès lors des revenus très différents. Or, les barèmes L et M correspondent aux actes de société courants.

Notons que le principe sous-jacent à la fixation d'un honoraire proportionnel est de pouvoir lier la responsabilité du notaire à l'importance du dossier. En effet, la responsabilité pécuniaire de celui-ci est en lien avec les valeurs référencées dans l'acte authentique ou autre contrat. Dès lors, la rémunération du notaire est également en relation avec l'importance du dossier. Cependant, comme le souligne le rapport commandé par le Ministre de la Justice (2018), l'honoraire proportionnel du notaire est dégressif, tandis que la responsabilité du notaire ne décroît pas avec l'augmentation de la valeur dont fait l'objet l'acte notarié ou autre. Toujours en ce qui concerne les honoraires proportionnels, un autre fait mis en lumière par ce même rapport (2018) est l'évolution importante des montants dont font parfois l'objet certains actes de société, avec comme conséquence une très forte progression du niveau des honoraires proportionnels y afférent. Il s'agit surtout des actes de constitution, d'augmentation de capital et de fusion de grandes sociétés cotées ou des institutions financières. Dans ces cas de figure, le montant des honoraires n'est donc plus en lien avec la complexité du dossier à traiter, ni du temps qui y est consacré, et ne se justifie plus que par le mécanisme de solidarité. Selon la Fédération Royale du Notariat belge, ce problème ne se pose pas pour la plus grande majorité des sociétés.

**Tableau 1. Honoraires proportionnels en fonction des barèmes appliqués selon la nature de l'acte ou autre service notarial**

Tranches successives (en EURos)	Actes divers											Actes de sociétés		
	A	B	C	D	E	F	G	H	I	J	K	L	M	
	%	%	%	%	%	%	%	%	%	%	%	%	%	
7.500	0,2850	0,3990	0,5700	0,8550	1,1400	1,4250	1,7100	2,850	3,420	4,560	5,700	37.000	0,5700	0,8550
10.000	0,2280	0,3420	0,4560	0,6840	0,8550	1,1400	1,3680	1,710	2,565	2,850	5,130	62.000	0,3990	0,5700
12.500	0,1710	0,2280	0,3420	0,4560	0,5700	0,6840	0,9120	1,425	1,710	2,280	4,560	125.000	0,2850	0,3990
15.495	0,1140	0,1710	0,2280	0,3420	0,4560	0,5700	0,6840	1,140	1,140	1,710	3,990	310.000	0,1710	0,2280
18.600	0,0570	0,1140	0,1140	0,2280	0,2850	0,4560	0,4560	0,855	0,855	1,140	2,850	1.250.000	0,0570	0,1140
186.000	0,0228	0,0570	0,0570	0,1140	0,1140	0,2280	0,2280	0,570	0,570	0,570	1,368	1.549.500	0,0228	0,0456
surplus	0,0114	0,0228	0,0228	0,0342	0,0342	0,0456	0,0456	0,057	0,057	0,057	0,114	surplus	0,0114	0,0228

Source : AR 2000-07-20/56, art. 4, § 1er, En vigueur : 01-01-2002 (tableau indexé par rapport aux tarifs en vigueur le 28/01/1971).

<sup>37</sup> Il s'agit d'un pourcentage représentant les frais du notaire. Ce pourcentage est dégressif, à savoir qu'il diminue au fur et à mesure que le montant de l'opération augmente. Le même pourcentage n'est donc pas appliqué à la totalité du montant.

<sup>38</sup> Pour les actes tarifés dans une fourchette déterminée, des critères relatifs entre autres à la nature, durée, et complexité des actes sont pris en compte. La tarification est parfois limitée au minimum, pour les personnes socialement défavorisées par exemple.

<sup>39</sup> Demblon, J. Les Honoraires dans Tome XI-Droit Notarial, Livre VIII, Brussel, Larcier, 1995, p121.

Selon différentes études, 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. Il serait dès lors intéressant d'évaluer la cohérence entre le niveau des tarifs et les coûts engagés actuellement, d'autant plus que les tarifs n'ont plus été adaptés depuis les années 80. Par ailleurs, une éventuelle révision de ces tarifs devrait tenir compte des gains de productivité réalisés grâce à l'informatisation, aux simplifications administratives et à la dématérialisation des échanges, mais aussi des frais d'investissement supplémentaires requis pour réaliser cette informatisation. La fixation d'une périodicité de révision des tarifs permettrait également une meilleure adéquation entre les prix et les coûts. Notons cependant 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.

Bien que les tarifs n'aient plus été adaptés depuis de nombreuses années, les tâches qui incombent aux notaires sont pour leur part devenues plus nombreuses et de plus en plus complexes, notamment en raison de la complexification du droit administratif, qui a été régionalisé. Ainsi, davantage de documents juridiques doivent être demandés et des obligations supplémentaires ont été imposées, par exemple dans le cadre de la lutte contre le blanchiment d'argent. Il existe également des obligations supplémentaires en matière de déclaration : les notaires doivent saisir eux-mêmes les métadonnées par le biais de l'enregistrement électronique, alors que le gouvernement s'en chargeait auparavant. De plus, la complexité croissante du droit et les nombreuses obligations supplémentaires ont amené les notaires à devoir recourir à davantage de personnel. De même, l'informatisation des processus avec les instances publiques nécessite des investissements importants continus. Toutes ces obligations engendrent de nombreux coûts qui doivent donc être financés par les revenus générés de son activité professionnelle.

#### **Les honoraires non tarifés du notaire en Belgique :**

Certaines matières ne sont pas incluses dans la liste des actes/prestations reprise dans l'A.R. Ceux-ci sont dès lors soumis aux règles issues de la loi de 1891 (art. 2 à 4)<sup>40</sup>. Plus précisément, pour un nombre limité d'actes authentiques, les honoraires ne sont pas réglementés, en raison du fait que ces actes n'existaient pas au moment de la rédaction de l'A.R. de 1950, et qu'aucune modification n'ait été faite dans l'A.R. afin d'encadrer leur tarification<sup>41</sup>. C'est le cas, par exemple des actes relatifs à la fusion de sociétés, ou encore des actes modifiant le régime matrimonial. Dès lors, pour ces actes et autres prestations, la loi du 31 août 1891<sup>42</sup> prévoit que les honoraires puissent être fixés librement entre le notaire et son client. Un certain nombre de critères rentrent tout de même en compte dans la fixation de ces honoraires, à savoir la nature et la complexité du dossier, le temps investi par le notaire et ses collaborateurs, et la responsabilité du notaire (art 4 de la loi du 31 août 1891). Dans le cas où le notaire et le client ne s'accordent pas sur la tarification des honoraires, la Chambre des notaires peut donner des conseils en tant que tiers. En cas de contestation, les deux parties peuvent demander à la Chambre des notaires de donner son avis. Si l'une des parties n'est pas d'accord avec l'avis donné par la Chambre des notaires, ou si un règlement à l'amiable n'est pas possible en soi, une procédure de règlement judiciaire peut être engagée devant le tribunal de première instance de l'arrondissement où siège le notaire. Le tribunal de première instance vérifiera le respect des critères fixés par l'article 4 de la loi. Notons que bien que les critères de l'article 4 auxquels le notaire peut se référer pour la détermination de la tarification sont fixes, chaque notaire peut les interpréter et les appliquer différemment.

Pour rappel, pour certains actes ou autres services (dont les prix peuvent être réglementés ou non), il n'y a aucune obligation légale de passer par un notaire. De nouveaux acteurs sont ainsi apparus ces dernières années sur des segments de marché très spécifiques. Citons par exemple le cas de la constitution d'un dossier de déclaration de succession, qui peut être prise en charge par un notaire, mais également par des bureaux successoraux, spécialisés en droit

---

<sup>40</sup> [http://www.ejustice.just.fgov.be/cgi\\_loi/change\\_lg.pl?language=fr&la=F&cn=1891083101&table\\_name=loi](http://www.ejustice.just.fgov.be/cgi_loi/change_lg.pl?language=fr&la=F&cn=1891083101&table_name=loi).

<sup>41</sup> La grande majorité des actes sont tarifés selon l'A.R. relatif aux honoraires des notaires.

<sup>42</sup> [http://www.ejustice.just.fgov.be/cgi\\_loi/change\\_lg.pl?language=fr&la=F&cn=1891083101&table\\_name=loi](http://www.ejustice.just.fgov.be/cgi_loi/change_lg.pl?language=fr&la=F&cn=1891083101&table_name=loi).

patrimonial et successoral. Dans le cadre d'une négociation immobilière, celle-ci peut être effectuée par un notaire ou un agent immobilier<sup>43</sup>. Quel que soit l'acte ou service, les tarifs pratiqués par les notaires peuvent fortement différer de ceux des autres acteurs du marché. Le consommateur doit donc rester attentif et ne pas hésiter à comparer les tarifs. Rappelons cependant que le tarif du notaire couvre également l'assurance du notaire et sa responsabilité juridique.

Rappelons pour finir que certains services fournis par les notaires se font à titre gratuit. C'est le cas, par exemple, d'une procuration authentique lors d'un acte à établir en période de COVID-19. En outre, l'acte de renonciation à une succession est gratuit pour les successions de moins de 5.000 euros, les frais sont réduits de moitié pour les prêts sociaux et les taux sont plus bas pour les services publics. L'aide juridique gratuite peut également être demandée par ceux qui y ont droit, auquel cas le notaire ne reçoit aucune rémunération. En outre, le premier conseil chez le notaire est généralement gratuit. Le notaire intervient également souvent dans la vérification et/ou la rédaction du compromis de vente préalable à l'acte authentique, ce qui est généralement gratuit<sup>44</sup>.

### **Méthode de calcul des honoraires proportionnels du notaire : le cas d'un acte de vente immobilière**

Comme vu ci-dessus, les tarifs proportionnels qui sont appliqués dans le cadre d'un acte de vente immobilière de gré à gré sont ceux liés au barème J de l'Arrêté royal, et ils sont appliqués sur le prix global<sup>45</sup>. Ainsi, pour un bien d'une valeur de 200.000 euros, les honoraires du notaire s'élèveront à 2.163,7 euros, et pour un bien de 240.000 euros, les honoraires seront d'un montant de 2.391,7 euros.

Afin de faciliter le calcul des honoraires du notaire lors d'une vente immobilière, le site [www.notaire.be](http://www.notaire.be) met à disposition du citoyen un simulateur permettant d'effectuer une estimation de ceux-ci. Le montant total des honoraires est affiché (soit 2.391,7 euros pour un bien d'une valeur de 240.000 euros), auquel il faut également ajouter les divers frais administratifs pour lesquels une fourchette est donnée et les taxes (également calculées).

**Tableau 2. Décomposition des honoraires proportionnels de notaire lié à un acte de vente immobilière de gré à gré**

(En euro)

Tranches successives (en euros)	Barème J	Bien d'une valeur de 200.000 euros	Bien d'une valeur de 240.000 euros
7.500	4,56%	342,0	342,0
10.000	2,85%	285,0	285,0
12.500	2,28%	285,0	285,0
15.495	1,71%	265,0	265,0
18.600	1,14%	212,0	212,0
186.000	0,57%	774,7	1002,7
Surplus	0,06%		
<b>TOTAL des honoraires</b>		<b>2.163,7</b>	<b>2.391,7</b>

Sources : AR 2000-07-20/56, art. 4, § 1er, en vigueur : 01-01-2002 (tableau indexé par rapport aux tarifs en vigueur le 28/01/1971), calculs propres.

<sup>43</sup> Pour ce qui est de la négociation immobilière, les taux appliqués par les notaires sont par contre plafonnés à 2 % alors que les agents immobiliers appliquent en moyenne des taux autour de 3 %.

<sup>44</sup> Observatoire des prix, Analyse du fonctionnement de marché des agents immobiliers en Belgique, Rapport annuel 2019 de l'institut des comptes nationaux.

<sup>45</sup> L'article 4, paragraphe 1, du décret sur les tarifs stipule ce qui suit : « Les honoraires proportionnels se calculent sur les sommes et valeurs exprimées dans les actes ou dans les déclarations complétives retenues pour la liquidation des droits d'enregistrement au moment de la présentation des actes à la formalité. Si les sommes et valeurs ne sont pas exprimées, les honoraires se calculent sur les bases et conformément aux règles admises pour la perception des droits d'enregistrement, sans préjudice de ce qui est dit à l'article 17, n° 81. ».

En analysant l'évolution des honoraires des notaires liés aux actes de vente immobilière de gré à gré au cours des dernières années, il apparaît que ceux-ci ont connu une forte croissance, poussés par l'augmentation des prix de l'immobilier. Cette évolution peut être illustrée de manière empirique grâce à l'élaboration d'un indicateur permettant de mesurer la rentabilité des actes de vente immobilière. Ainsi, cette rentabilité peut être approximée, pour une année donnée, en utilisant le nombre de transactions immobilières résidentielles et les honoraires d'un acte (calculés sur base de 3 séries de prix immobiliers, à savoir les prix bas, médian et haut<sup>46</sup>) en Belgique pour chaque type de bien résidentiel, ainsi que le nombre de notaires.

Comme illustré dans le tableau 3, 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 %). Il faut toutefois tenir compte des effets exceptionnels du « Woonbonus » (bonus logement, à savoir un avantage fiscal accordé dans le cadre d'un prêt hypothécaire pour l'achat d'une habitation familiale) accordé en Région flamande en 2019, qui ont eu pour impact de temporairement augmenter le nombre de transactions.

**Tableau 3. Evolution du prix de l'immobilier résidentiel et des honoraires proportionnels des notaires dans le cadre d'un acte de vente, entre 2000 et 2019 <sup>47</sup>**

	2000	2019	Evolution entre 2000 et 2019	TCAM
Nombre de transactions immobilières résidentielles <sup>a</sup>	107.106	156.099	45,7%	2,0%
Prix moyen pondéré des ventes résidentielles (en euros) <sup>a et b</sup>	88.182	239.555	171,7%	5,4%
Nombre de notaires (titulaires et associés) <sup>c</sup>	1.227 (en 2001)	1.609	31,1%	1,4%
Estimation des honoraires moyen par acte de vente immobilière résidentielle (en euros)	1.493	2.229	49,2%	2,1%
Estimation (en euros) du total des honoraires des notaires (en fonction de la part des différents types de bien résidentiel) <sup>b</sup>	159.956.756	347.910.091	117,5%	4,2%
Estimation (en euros) des honoraires moyens par notaire pour leurs actes de vente immobilière résidentielle (en euros) <sup>b</sup>	130.364	216.228	65,9%	2,7%
IPC	100	143,84	43,8%	1,93%
Indice santé	100	141,86	41,9%	1,86%

Sources : (a) Statbel<sup>48</sup>, (b) calculs propres (c) FEDNOT.

<sup>46</sup> Les 3 séries de prix (prix bas, prix médian et prix haut) permettent de tenir compte de l'étendue des prix immobiliers en Belgique. Le prix bas (Q25) correspond au 1er quartile du prix, soit la valeur pour laquelle 25 % des biens sont vendus en-dessous de ce prix. Le prix médian (Q50) correspond au 2ème quartile du prix, soit la valeur pour laquelle 50 % des biens sont vendus en dessous de ce prix. Le prix haut (Q75) correspond au 3ème quartile du prix, soit la valeur pour laquelle 75 % des biens sont vendus au-dessous de ce prix.

<sup>47</sup> Les actes de vente concernent les maisons d'habitations ordinaires ; les villas, bungalows, maisons de campagne et les appartements, flats, studios.

<sup>48</sup> Pour les données relatives aux années 2000 à 2017, les catégories de biens sont basées sur la nature cadastrale (maisons d'habitation ordinaires ; villas, bungalows, maisons de campagne ; appartements, flats, studios). Les données relatives aux années

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). Selon la Fédération Royale du Notariat belge, cette hausse des honoraires va de pair avec le risque financier plus important supporté par les notaires, tant en raison d'augmentation du nombre de transactions que du montant de celles-ci.

Il apparaît ainsi clairement que les honoraires des notaires liés aux actes de ventes sont dépendants de l'évolution du marché immobilier. Si à l'avenir, le nombre de notaires continue d'augmenter comme cela a été le cas ces 20 dernières années ou si le marché immobilier devait être orienté à la baisse, les honoraires des notaires s'en retrouveront directement affectés. 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 % (contre 49,2 % au cours de la période passée). L'évolution du nombre de transactions aurait dès lors une influence plus importante sur le montant total des honoraires (effet volume). Selon la Fédération Royale du Notariat belge, l'étendu de la responsabilité que doit assumer le notaire suit ces mêmes évolutions.

Pour finir, notons qu'outre les honoraires du notaire liés à l'acte de vente, le citoyen devra également verser à son notaire des frais administratifs (liés entre autres à l'accomplissement obligatoire de différentes formalités administrative avant et après l'acte auprès de différentes instances publiques). De plus, si l'achat immobilier s'accompagne d'un emprunt hypothécaire, ce qui est généralement le cas, le citoyen aura également à sa charge des honoraires liés à l'acte de crédit hypothécaire et des frais administratifs liés à la rédaction et à la publicité de celui-ci.

### **Les frais de notaire en Europe : le cas des actes relatifs aux transactions immobilières**

Dans tous les pays européens disposant d'un système notarial (à l'exception des Pays-Bas), les honoraires relatifs aux actes authentiques sont réglementés. Ces frais peuvent être fixés par transaction, en fonction de la durée du travail requis ou en fonction d'un pourcentage de la valeur de la transaction. Selon l'étude de Frank Verboven and Biliana Yontcheva<sup>49</sup>, il apparaît que les honoraires du notaire peuvent être très différents d'un pays à l'autre pour un même type d'acte authentique. Ainsi, il en ressort que pour l'achat d'une maison d'une valeur de 250.000 euros (accompagné d'un emprunt hypothécaire correspondant à 70 % de la valeur du bien, soit 175.000 euros dans cet exemple), les frais de notaire (à savoir les honoraires pour l'acte de vente et pour l'acte de crédit hypothécaire, ainsi que les frais administratifs relatifs à la rédaction des deux actes) atteignent 2.217 euros en Allemagne, 4.050 euros en France, 5.100 euros en Italie et 5.111 euros en Belgique.<sup>50</sup> Par contre, pour l'achat d'une maison d'une valeur de 500.000 euros (toujours accompagné d'un emprunt hypothécaire correspondant à 70 % de la valeur du bien), les mêmes frais atteignent

---

2018 et 2019 ont été estimées sur la base des statistiques pour lesquelles les catégories de biens sont basées sur la nature spécifiée dans l'acte de vente (maisons avec 2 ou 3 façades, maisons 4 façades ou plus et appartements).

<sup>49</sup> The Belgian notary profession in a European context – Descriptive evidence against the background of proposals for reform, 22 october 2018.

<sup>50</sup> Pour les autres pays analysés, les frais de notaire s'élèvent à 1.160 euros pour la Pologne, 2.521 euros pour Malte et 3.300 euros pour l'Autriche.

3.833 euros en Allemagne, 6.559 euros en France, 6.400 euros en Italie et 5.447 euros en Belgique (en raison du caractère dégressif de l'honoraire appliqué en Belgique)<sup>51 52</sup>.

En prenant en compte le prix moyen des maisons dans chaque pays (qui était de 223.275 euros en 2018 en Belgique, contre par exemple 174.694 euros en Allemagne), il apparaît que les frais de notaire (en % du prix) sont de 2,20 % en Belgique. Ce taux est inférieur à celui de l'Italie (2,55 %), mais supérieur à tous les autres pays (1,63 % pour la France, 1,32 % pour l'Autriche, 1,04 % pour Malte, 0,96 % pour l'Allemagne, 0,50 % pour la Pologne et 0,27 % pour l'Espagne). Par ailleurs, comme illustré avec la comparaison des chiffres liés aux achats d'une valeur de, respectivement, 250.000 euros et 500.000 euros, l'étude fait également apparaître que les frais de notaire en Belgique évoluent beaucoup moins vite en fonction de la valeur du bien immobilier, comparativement à d'autres pays, notamment la France, Malte et l'Autriche.

Selon la Fédération Royale du Notariat belge, ces montants ne reflètent pas l'étendue des tâches effectivement prises en charge par les notaires dans chaque pays. La responsabilité des notaires pour les missions accomplies et pour la garantie de la sécurité juridique n'est pas non plus la même. De même, les montants avancés par le notaire pour compte de l'acquéreur pour le paiement des formalités administratives préalables ne sont pas comparables.

### **Le service d'Ombudsman pour le notariat en tant que médiateur pour les litiges de consommation**

Il n'existe pas de statistiques officielles qui mesurent la satisfaction générale des citoyens et des entreprises (clients) par rapport au fonctionnement du notariat. Néanmoins, le service d'Ombudsman du secteur a tenté de répertorier les plaintes et les préoccupations relatives à ce secteur.

L'Ombudsman est responsable du traitement extrajudiciaire des plaintes contre un notaire dans le cadre de l'exercice de sa profession. L'organisation a été fondée le 1<sup>er</sup> juin 2015 par la Chambre nationale des notaires et la Fédération Royale du Notariat belge, qui assument également le financement du service. Le service d'Ombudsman, représenté par un ombudsman francophone et un ombudsman néerlandophone (homme ou femme), est qualifié par le SPF Economie comme entité pour le règlement extrajudiciaire de litiges de consommation. Cela signifie que ce service répond à toutes les conditions légales d'indépendance, d'impartialité, d'expertise, de transparence et d'accessibilité<sup>53</sup>.

Le nombre de plaintes contre des notaires est faible. Selon le rapport annuel de 2019 de l'Ombudsman, 875 plaintes ont été examinées cette même année, contre 880 en 2018 et 927 en 2017. Par rapport au nombre total d'actes notariés enregistrés (1.026.669 en 2019), elles représentent à peine 0,09 %. 43 % des plaintes concernaient les successions, 42 % l'immobilier, 14 % le droit de la famille et 1 % les entreprises. Les plaintes déposées en 2019 avaient, plus précisément, trait à :

- la « désorganisation de l'Étude » (38 %, par exemple l'absence de réponse, le manque de suivi, des retards, des pertes de documents, une mauvaise coordination entre notaires) ;
- la déontologie (18 %, par exemple un manque d'information, d'écoute, d'humanité, d'impartialité) ;
- des erreurs (17 %) ;
- la comptabilité (17 %, par exemple la facturation et les paiements) ;
- des « éléments factuels » (10 %, par exemple des infractions urbanistiques).

<sup>51</sup> Pour les autres pays analysés, les frais de notaire s'élèvent à 1.650 euros pour la Pologne, 4.698 euros pour Malte et 6.600 euros pour l'Autriche.

<sup>52</sup> Au Pays-Bas (où les frais ne sont pas fixés par la loi), les frais d'acte de cession d'une valeur inférieure à 500.000 euros, s'élèvent entre 682 euros et 1.833 euros.

<sup>53</sup> <https://www.ombudsnotaire.be/ombudsman/>.

Une meilleure communication entre le consommateur et le notaire aurait, dans nombre de cas, pu prévenir le conflit. Mais on n’y consacre pas toujours suffisamment de temps. Une bonne communication est néanmoins essentielle dans la relation entre le notaire et le client. Ainsi, le langage du notaire se doit d’être moins juridique et plus compréhensible. Les conséquences de la signature d’un acte notarié doivent être claires pour le client. Les problèmes dans l’avancement d’un dossier (acte) doivent être mentionnés au client. Le décompte (facturation) doit également être clair et expliqué par le notaire afin d’éviter toute contestation par la suite. De son côté, le client n’est toutefois pas toujours suffisamment attentif. Il est parfois trop expéditif et prend des décisions sans avoir réalisé de recherches approfondies (par exemple, le client achète un terrain pour y construire des appartements sans savoir si une telle affectation est conforme aux plans structurels de la commune). Le notaire ne pourra bien sûr pas en être tenu responsable. L’indépendance et l’impartialité du notaire ne sont, de plus, pas toujours comprises.

Dans son rapport annuel de 2019, l’Ombudsman a indiqué que (la transparence concernant) les prix du notaire, en d’autres termes son tarif (honoraires) et ses frais, restent un point de contestation important. Peu de plaintes sont déposées par rapport aux honoraires, mais bien par rapport aux coûts additionnels relatifs aux attestations, aux recherches, etc. De plus, les services notariaux qui ne sont pas soumis à des honoraires fixes font l’objet d’un plus grand nombre de plaintes. Le décret tarifaire actuel pour le notariat (qui date de 1950) est incomplet et donc en partie dépassé. Ainsi, certains actes n’existent tout simplement plus ou ne sont plus utilisés (par ex. bail de carrières/tourbières, acte respectueux, consentement à mariage) et d’autres n’ont été établis qu’après 1970 (par ex. divorce par consentement mutuel, fusion de sociétés). Le notariat du XXI<sup>e</sup> siècle diffère radicalement du notariat de 1980, année de la dernière adaptation du tarif.

Selon le décret actuel sur les tarifs, les honoraires ne comprennent pas seulement la rémunération pour l’établissement d’un acte notarié, mais couvrent également un certain nombre de prestations y afférentes. Auparavant, ces honoraires couvraient toutes les prestations et coûts. Par conséquent, aucun coût additionnel n’était facturé. Un dossier standard en 1970 ne peut toutefois plus être comparé à un dossier standard en 2021. Ainsi, le traitement d’un dossier est aujourd’hui plus complexe (en raison de l’accroissement des réglementations) et la composition des coûts d’entreprise du notariat est différente. Pendant de nombreuses années, cette lacune a été comblée par des règlements sur les prix qui offraient un point de repère suffisant tant aux consommateurs qu’aux notaires. L’interdiction de procéder à des ententes sur les prix et la critique des comportements concertés dans le secteur ont fait disparaître ces règlements qui ne peuvent plus être appliqués<sup>54</sup>. La disparition de ces ententes n’a cependant pas favorisé la transparence de certains coûts.

L’objectif n’était pas que les imperfections du décret actuel sur les tarifs donnent lieu à une carte blanche pour facturer des frais qui n’ont rien à voir avec le dossier en question, mais qui sont destinés à couvrir les frais généraux d’une étude. L’interprétation la plus poussée peut consister à comparer les frais d’exploitation globaux d’une étude de notaire aux revenus après déduction des honoraires et à répartir la différence entre les dossiers de manière forfaitaire. Les honoraires ne représentent alors qu’une compensation pour le service lié à l’acte et non pour les coûts y afférents. Cette approche va nettement au-delà de ce qui est prévu dans le tarif légal<sup>55</sup>. Actuellement, cette dérives extrême ne se produit presque jamais, mais elle aide à souligner l’importance d’un décret exhaustif sur les tarifs, comprenant une réglementation des coûts.

Sur la base des remarques ci-dessus provenant du rapport annuel de 2019 de l’Ombudsman, il semble donc important que le décret actuel sur les tarifs soit révisé en profondeur. Un certain nombre de tarifs existants devraient être actualisés et des tarifs pour des actes qui n’existaient pas encore en 1970 devraient être établis. Il est important que le remboursement des autres frais facturés par le notaire soit clair. Une telle réforme est importante pour améliorer la transparence en matière de tarifs. On peut également se demander si les entreprises devraient également être soumises à un tarif fixe ou si un tarif négocié ne serait pas plus approprié (p.ex. certaines formes de société n’exigent plus un montant minimum de capital au moment de la constitution).

<sup>54</sup> Source : Rapport annuel 2019 de l’Ombudsman pour le notariat.

<sup>55</sup> Source : Rapport annuel 2019 de l’Ombudsman pour le notariat.

## 1.3 Description du cadre de marché dans nos principaux pays voisins

### 1.3.1 France

#### **Impact de la loi Macron sur le secteur des notaires**

Sur la base de l'indicateur PMR de l'OCDE (voir chapitre 1.1), qui permet de mesurer le degré de réglementation dans divers secteurs, il est apparu que le score de cet indicateur pour le secteur des notaires en France était moins élevé que celui de la Belgique en raison d'une réglementation moins stricte en France au niveau des barrières à l'entrée dans ce secteur (existence de deux trajectoires possibles permettant d'obtenir les qualifications nécessaires à l'exercice légal de la profession, et seuls les examens universitaires sont exigés en France pour avoir accès à la profession). Par ailleurs, le secteur notarial français a subi une profonde réforme suite à l'adoption en 2015 par le gouvernement français de la loi pour la croissance, l'activité et l'égalité des chances économiques (loi du 6 août 2015, dite loi Macron)<sup>56</sup>. Cette loi étant récente, il n'y a cependant pas encore suffisamment de recul pour pouvoir évaluer objectivement l'impact de celle-ci sur le fonctionnement du secteur notarial français.

Plus précisément, cette loi a pour objectif de modifier un certain nombre de réglementations au sein de différents secteurs afin de « libérer » l'activité économique. Parmi les diverses mesures, l'une d'entre elles vise la libéralisation du secteur des professionnels du droit (commissaires-priseurs judiciaires, greffiers des tribunaux de commerce, huissiers de justice, administrateurs judiciaires, mandataires judiciaires et notaires) par un encadrement des tarifs appliqués par ces professionnels et par la liberté d'installation, et ce de manière à favoriser la concurrence. La loi Macron a ainsi modifiée certaines règles applicables à la profession notariale et de nombreux décrets d'application sont ensuite venus préciser les modalités d'application de cette loi.

Concernant la tarification des prestations des notaires (à savoir la rémunération du notaire), il est tout d'abord important de spécifier que le notariat de France, comme en Belgique, applique une rémunération fixée par la loi (ou émoluments) et une rémunération non fixée par la loi (ou honoraires)<sup>57</sup>. Les émoluments sont appliqués aux actes exécutés par un notaire en sa qualité d'agent public alors que les honoraires rémunèrent les services sur lesquels le notaire ne dispose pas de monopole (tels que les consultations ou la conduite de négociation). La loi Macron porte sur les émoluments. Elle a instauré une baisse de ces émoluments (effective à partir du 1<sup>er</sup> mai 2016)<sup>58</sup> (arrêtés des 26 février<sup>59</sup> et 28 octobre 2016). Il était prévu initialement que les nouveaux tarifs soient fixés pour 2 ans, puis révisables tous les 5 ans. Un arrêté du 27 février 2018 prévoit cependant le maintien des tarifs du 1<sup>er</sup> mai 2016 jusqu'au 29 février 2020. Le 28 février 2020, un arrêté et un décret du 28 février prévoit de nouvelles dispositions pour la période allant du 1<sup>er</sup> mars 2020 au 28 février 2022, avec une entrée en vigueur des nouveaux tarifs le 1<sup>er</sup> mai 2020. Cependant, en raison de la crise sanitaire liée au Coronavirus, l'entrée en vigueur de ces nouveaux tarifs a été postposée du 1<sup>er</sup> mai 2020 au 1<sup>er</sup> janvier 2021.

---

<sup>56</sup> Publication au Journal officiel du 7 août 2015 : <https://www.legifrance.gouv.fr/eli/loi/2015/8/6/EINX1426821L/jo/texte> (version initiale) et <https://www.legifrance.gouv.fr/affichTexte.do?cidTexte=JORFTEXT000030978561&dateTexte=20200512> (version en vigueur au 12 mai 2020).

<sup>57</sup> Dans le cadre des honoraires non fixés par la loi, le notaire et son client doivent conclure un accord écrit concernant les honoraires à payer, en tenant compte, entre autres, des services fournis et de leur complexité, de la situation financière du client, du temps investi, de la responsabilité du notaire, etc. Bien que la détermination des honoraires se fait librement entre le notaire et le client, la chambre départementale des notaires est néanmoins chargée de superviser la détermination de ceux-ci. Par ailleurs, si le notaire et son client ne parviennent pas à un accord, une procédure pourra être engagée devant le tribunal. Le même principe est appliqué en Belgique pour la fixation des honoraires des actes ou autres services qui ne figurent pas dans l'A.R. de 1950.

<sup>58</sup> Seules les prestations qui ne sont pas encore réalisées au 1<sup>er</sup> mai 2016 ou qui n'ont encore fait l'objet d'aucune transaction financière (paiement d'un acompte par exemple) au 1<sup>er</sup> mars 2016 sont concernés par les nouveaux tarifs.

<sup>59</sup> Il s'agit de l'arrêté du 26 février 2016 fixant les tarifs réglementés des notaires et le décret n° 2016-230 du 26 février 2016 concernant les tarifs de certains professionnels du droit.

Concrètement, selon ce nouveau dispositif tarifaire, les principales prestations réalisées par les notaires (vente immobilière, constitution d'hypothèque, donation, contrat de mariage, déclaration de succession...) continuent à être soumises à un tarif public, qui peut être proportionnel<sup>60</sup> ou forfaitaire<sup>61</sup> selon la prestation considérée<sup>62</sup>. Par ailleurs, l'arrêté et le décret du 26 février 2016 prévoit plusieurs changements, dont une baisse des émoluments des notaires, qu'ils soient proportionnels ou forfaitaires (voir exemple ci-dessous). Cette baisse est d'environ 1,9 % pour l'ensemble des prestations tarifées à partir du 1<sup>er</sup> janvier 2021.

**Tableau 4. Exemple d'évolution de taux réglementés des notaires pour une vente ou cession immobilière de gré à gré (pour l'acte de vente) – barème par tranches**

Tranches d'assiette	Barème des frais de notaire applicable avant 01/05/2016 (HTVA)	Barème des frais de notaire applicable du 01/05/2016 au 31/12/2020 (HTVA)	Barème des frais de notaire applicable à partir du 01/01/2021 (HTVA)
De 0 à 6.500 euros	4,0%	3,945%	3,870%
De 6.501 à 17.000 euros	1,65%	1,627%	1,596%
De 17.001 à 60.000 euros	1,10%	1,085%	1,064%
60.001 euros et plus	0,825%	0,814%	0,799%

Source : Légifrance, arrêté du 26 février 2016, arrêté du 28 février 2020, article A.444-65 du Code du commerce.

Note : En comparaison avec le barème J appliqué en Belgique pour une vente immobilière, il apparaît que la dégressivité des taux est beaucoup plus faible en France que dans notre pays. En d'autres termes, la différence entre le tarif le plus élevé et le tarif le plus bas est plus faible (soit de 4,56 % à 0,057 % en Belgique contre 3,87 % à 0,799 % en France).

Le deuxième changement de la loi Macron concerne les remises sur les émoluments des notaires, celles-ci n'étant pas autorisées auparavant. Avec le décret n° 2020-179 du 28 février 2020, le taux de remise autorisé est passé de 10 % à 20 % dans le cas où le montant total de l'acte/contrat est supérieur à 100.000 euros (150.000 euros avant le 1<sup>er</sup> mars 2020), et cette remise ne peut s'appliquer qu'à la portion du prix supérieure à 100.000 euros. De plus, la remise porte dorénavant sur toutes les prestations tarifées (tarif proportionnel, mais aussi tarif forfaitaire)<sup>63</sup>. Par ailleurs, chaque notaire peut décider, de sa propre initiative, d'appliquer ou non une remise. Cette décision peut être faite par type d'acte. Notons que la remise doit s'appliquer à tous ses clients sans exception (pas de remise personnalisée). Le notaire a par ailleurs l'obligation d'informer les clients des remises accordées, soit en les affichant dans son office, soit en les publiant sur son site Internet. Cette nouvelle mesure vise ainsi à favoriser la concurrence entre les notaires, les remises accordées par certains notaires pouvant leur permettre d'attirer des clients grâce à des tarifs plus attractifs. Selon la Fédération Royale du Notariat belge, les ristournes autorisées en France risquent de provoquer une migration des clients vers les notaires effectuant les plus fortes ristournes, surtout présents dans les grandes villes, entraînant dès lors une détérioration du maillage territorial. En effet, le notaire d'une zone économiquement forte peut se permettre de faire des ristournes importantes car il réalise une très grande diversité d'actes lui permettant de bénéficier de revenus de sources diverses, ce qui est moins le cas pour un notaire exerçant dans une zone plus faible économiquement. Cette situation risque donc de décourager l'installation et la présence de notaires dans les zones rurales et économi-

<sup>60</sup> L'émolument forfaitaire est un montant fixe qui varie selon le type d'acte/contrat/formalité (de quelques euros à +/- 400 euros. C'est le cas par exemple de l'acte de notoriété. En Belgique, les honoraires fixes sont invariables, quel que soit les types de formalités.

<sup>61</sup> Les émoluments proportionnels sont calculés sur la base du montant mentionné dans l'acte/contrat, en fonction de barèmes et de tranches (même principe que pour les honoraires proportionnels appliqués en Belgique).

<sup>62</sup> La rémunération du notaire est proportionnelle à la valeur du bien pour les actes/contrats portant sur des biens ou des droits d'un montant élevé (au-delà d'une certaine valeur fixée par décret), ce qui était déjà le cas avant la loi Macron. Il s'agit par exemple de ventes immobilières, de donations ou de déclarations de succession. La rémunération sera forfaitaire dans le cadre des principaux actes/contrats de la famille (contrat de mariage par exemple) et pour les démarches effectuées par le notaire concernant ceux-ci.

<sup>63</sup> La remise de 40 % maximum prévue pour certains actes comportant un prix ou une évaluation supérieure à 10.000.000 euros n'a pas été modifiée par l'arrêté de 2020. Par ailleurs, via la loi du 23 mars 2019 et l'arrêté du 28 février 2020, une liste des prestations (comme la vente, la convention d'indivision, la liquidation sans partage ou le cautionnement) a également été établie pour lesquelles le taux de remise peut être librement négocié entre le notaire et son client, pour les émoluments supérieurs à 200.000 euros.

quement plus faibles, avec même un risque de les voir disparaître à moyen terme. La Fédération Royale du Notariat belge considère ainsi que c'est un choix politique que de s'assurer qu'il y ait suffisamment de notaires qui couvrent tout le territoire, et ce tant dans toutes les zones (zones rurales, zones économiquement plus faibles, les grandes villes). En Belgique, le choix politique a été de s'assurer du maintien d'une proximité entre les citoyens et le notariat. En France, cette proximité commence à disparaître selon la Fédération : les études notariales des zones rurales se déplacent vers les chefs-lieux, affectant dès lors le maillage territorial.

En ce qui concerne les activités de négociation immobilière, qui sont similaires à celle d'une agence immobilière (accompagnement du vendeur lors d'une vente et accompagnement d'un acheteur lors de sa recherche immobilière), les notaires sont libres de fixer leurs honoraires depuis le 1<sup>er</sup> mars 2016, ces honoraires pouvant donc varier d'un office à l'autre (auparavant, cette activité était soumise à un tarif national).

Pour ce qui est de la liberté d'installation régulée des notaires, la loi prévoit qu'une carte des régions soit établie par le ministère de la Justice, sur proposition de l'Autorité de la concurrence, pour l'implantation des nouveaux offices. L'objectif de ce principe de carte est de pouvoir identifier les régions nécessitant l'ouverture de nouveaux bureaux ou offices, à savoir de zones où il n'y a pas suffisamment de notaires par rapport à la demande. Sur la base de cette carte, les futurs notaires peuvent postuler librement pour une implantation spécifique (procédure de tirage au sort)<sup>64</sup>. Il est également prévu qu'un notaire anciennement installé puisse être indemnisé lorsque l'installation d'un confrère dans sa zone d'activité lui porte préjudice financièrement. Cette indemnité est versée par l'État.

Concernant l'organisation interne des études notariales, la loi prévoit également de supprimer la possibilité pour les notaires d'habiliter leurs clercs<sup>65</sup> (à savoir la possibilité pour les clercs d'effectuer certains actes en lieu et place du notaire, soit la lecture des actes et des lois et de recueillir les signatures des parties), le gouvernement considérant que l'habilitation constituerait un frein à l'accès à la fonction de notaire. L'objectif de cette mesure est ainsi d'inciter les clercs de notaires habilités à devenir notaires et que ceux-ci ouvrent leur propre office. Une période transitoire est néanmoins prévue jusqu'au 31 décembre 2020. Plus précisément, les clercs ayant reçu une habilitation avant le 1<sup>er</sup> janvier 2015 peuvent continuer à exercer leurs diverses tâches et ce, jusque fin 2020. Passé cette date, une partie de leurs missions leur seront retirées. Parallèlement à cette mesure, et au cours de la même période, l'accès à la profession de notaire est facilité pour les clercs habilités (mis en place d'une passerelle) et ce, sans devoir obtenir un diplôme de notaire. Ils devront néanmoins remplir certaines conditions, à savoir justifier de 15 années d'expérience, ou si ce n'est pas le cas, réussir un examen de contrôle de connaissances techniques.

La loi prévoit également pour les notaires une limite d'âge pour l'exercice de leur profession, celle-ci étant fixée à 70 ans, la limitation à 2 du nombre de notaires salariés par notaire associé<sup>66</sup>, et la possibilité de créer et d'exercer au sein de sociétés regroupant plusieurs fonctions du droit<sup>67</sup>.

---

<sup>64</sup> Notons que l'Autorité de la concurrence doit rendre tous les 2 ans au ministre de la Justice un avis dans lequel elle identifie les zones d'installation libre, et y recommande l'installation d'un certain nombre de notaires pour la période concernée. Ainsi, dans son avis du 6 juin 2016, l'Autorité de la concurrence avait identifié 247 zones d'installation libre et recommandait l'installation de 1650 notaires d'ici 2018. Au final, 1620 nouveaux notaires ont été nommés dans les zones identifiées durant cette période. Dans son avis du 31 juillet 2018, elle a identifié 230 zones d'installation libre, pour une installation de 700 notaires à l'horizon 2020. Les cartes proposées par l'Autorité de la concurrence sont validées par un arrêté conjoint des ministres de la Justice et de l'Économie.

<sup>65</sup> Un clerc est une personne qui n'a pas prêté serment, mais qui est habilité à faire la lecture des actes et à recueillir les signatures des clients.

<sup>66</sup> Cette règle a temporairement été assouplie, en autorisant 4 notaires salariés par notaire associé (à savoir titulaire d'un office notarial) jusqu'au 1<sup>er</sup> janvier 2020.

<sup>67</sup> Il s'agit, dans ce cas, de sociétés appelées SPE (Société Pluri-professionnelle d'Exercice). Ces sociétés sont très réglementées : strict respect du secret professionnel, comptabilité distincte,...

### 1.3.2 Pays-Bas

Tout comme en Belgique, le notariat néerlandais trouve son origine dans le notariat français, avec la loi du 25 Ventôse de l'An XI (16 mars 1803). Il existe donc de grandes similitudes entre les deux notariats.

Aux Pays-Bas, la loi exige souvent l'établissement d'un acte notarié. Un certain nombre de conventions et de déclarations ne seront valables que si elles sont consignées dans un acte notarié. Les principales sont les suivantes : la conclusion ou la modification de contrats de mariage ou de contrats de partenariat; l'établissement ou la modification d'un testament; le transfert d'un bien immobilier, comme une maison; l'établissement des droits réels, comme une hypothèque sur un bien immobilier; la création d'une société à responsabilité limitée; le transfert d'actions d'une société à responsabilité limitée; la création d'une fondation.

Comme le montre l'indicateur PMR, la réglementation applicable aux notaires aux Pays-Bas (3,60) est moins stricte qu'en Belgique (4,46). Le 1<sup>er</sup> octobre 1999, une réforme majeure a eu lieu aux Pays-Bas avec l'entrée en vigueur de la loi sur la profession de notaire (Wna). L'objectif de cette nouvelle loi était de favoriser la concurrence au sein de la profession notariale. Le renforcement des forces du marché devait conduire à une différenciation des prix et à une baisse des prix, ainsi qu'à une amélioration de la qualité et de l'accessibilité des services. Pour y parvenir, un certain nombre de mesures ont été reprises dans la loi, notamment (1) la libéralisation de la politique de nomination et d'établissement, (2) la suppression de l'interdiction d'exercer en dehors de l'arrondissement de la résidence notariale et (3) la libéralisation progressive des honoraires des notaires. Avant le 1<sup>er</sup> octobre 1999, les notaires néerlandais appliquaient des tarifs fixes déterminés par la loi et la politique d'établissement était soumise à des conditions strictes.

La nouvelle législation a été évaluée pour la première fois en 2004 par la Commission néerlandaise pour l'évaluation de la loi sur la profession de notaire, également appelée Commission Hammerstein (établie par décret du ministre de la justice le 9 juillet 2004). La Commission a constaté que les forces du marché avaient un certain nombre d'effets positifs tels qu'une meilleure accessibilité, un meilleur service, l'émergence d'innovations dans le secteur et la différenciation des prix. Bien que les tarifs pour les transactions immobilières aient diminué (quoique moins dans le segment inférieur), certains éléments indiquaient que l'abandon des tarifs fixes rendait parfois le notaire vulnérable à l'influence et à la manipulation. Les parties dominantes, en particulier, seraient en mesure de dicter leurs propres conditions. En revanche, les tarifs pour les autres types de transactions ont augmenté en raison de la suppression des subventions croisées par l'activité immobilière. La libéralisation des tarifs a également entraîné une concurrence accrue entre les notaires, ce qui a parfois mis sous pression leurs relations mutuelles et a conduit à un recours plus fréquent aux limites des règles et normes existantes. Le maintien de la qualité des services notariaux a également suscité des inquiétudes. Le rôle d'information du notaire était particulièrement préoccupant, en partie en raison de la disparition des subventions croisées via l'activité immobilière, ce qui signifiait que certains notaires épargnaient du temps sur leurs tâches d'information et de conseil. La qualité des actes semblait toutefois toujours suffisante.

Une enquête sur la concurrence en matière de prix dans le notariat a été réalisée aux Pays-Bas en 2010 pour le compte du ministère de la Sécurité et de la Justice. L'objectif de l'enquête était d'avoir un aperçu : 1) des expériences des notaires et 2) des conséquences qu'a notamment la concurrence en matière de prix pour la gestion de l'entreprise et pour certains aspects relatifs à la qualité des services notariaux. Une attention particulière a été portée aux activités immobilières.

L'Institut économique des petites et moyennes entreprises (Economisch Instituut voor het Midden- en Kleinbedrijf - EIM) a conclu que la concurrence en matière de prix était effectivement présente. Un fossé s'est creusé dans l'offre de services notariaux avec, d'une part, les services notariaux traditionnels (avec une grande attention pour le client et pour donner des conseils) où les prix n'ont pas ou peu baissé par rapport à la période précédant la libéralisation, et d'autre part, le "marché standard" où des services standards sont proposés à bas prix. Les fournisseurs de services notariaux standards sont en partie des études notariales spécialisées dans ce type de services standards, mais il existe aussi des études traditionnelles qui desservent le "marché standard" via une succursale. En outre, les études de notaires ont commencé à accorder davantage d'attention aux coûts et à l'efficacité. La crise économique (de l'époque) et l'effondrement du marché du logement aux Pays-Bas (au cours de la période 2010) ont intensifié la concurrence dans le notariat en 2010, ce qui a entraîné une réduction du personnel et une baisse des revenus du notaire.

Plus récemment, en réponse à une question écrite (début 2019) concernant la situation du notariat, le ministre néerlandais de la protection juridique a répondu que les forces du marché n'ont pas eu d'impact négatif sur la confiance dans le notariat. Le notaire est toujours synonyme de sécurité juridique, d'expertise et d'impartialité selon le ministre. En outre, les forces du marché ont permis d'accorder plus d'attention à l'accessibilité, à la fourniture d'informations et à la flexibilité des heures d'ouverture des études notariales. Les forces du marché ont amélioré l'accessibilité au notariat pour les personnes à faibles revenus. Les tarifs ont légèrement diminué depuis l'introduction des forces du marché, en particulier dans le domaine de l'immobilier. Bien que les prix aient augmenté dans les dossiers relatifs au droit familial, cela n'a pas entraîné une diminution de l'accessibilité. En outre, selon le ministre, il n'y a pas de tendance claire dans le nombre de cas disciplinaires dans le notariat depuis l'introduction des forces du marché. Une explication possible est que les forces du marché ont rendu le notariat plus compétitif sans perdre de vue les intérêts du client.

### 1.3.3 Allemagne

Comme le montre l'indicateur PMR, le degré de réglementation des notaires en Allemagne (5,43) est plus élevé qu'en Belgique (4,46). Ce score plus élevé de l'Allemagne s'explique par une réglementation plus stricte au niveau du fonctionnement de marché. Comme déjà indiqué, l'Allemagne interdit toute coopération interprofessionnelle entre les notaires et d'autres professions alors que celle-ci est autorisée, mais restreinte en Belgique. Par ailleurs, l'Allemagne interdit toute société d'avoir une participation au capital ou un droit de vote dans une société notariale. En Belgique, des sociétés notariales peuvent détenir des participations au capital (même au-delà de 49 %) ainsi qu'un droit de vote dans une autre société notariale (les autres types de sociétés ne le peuvent pas).

Les domaines dans lesquels le notaire peut légalement intervenir en Allemagne sont similaires à ceux de la Belgique. Il existe deux formes de notariat dans le pays : les notaires de profession principale (2/3 de tous les notaires) et les "Anwaltsnotare" ou avocats qui combinent la profession d'avocat avec celle de notaire (1/3 de tous les notaires). La forme de notaire utilisée varie d'un Land à l'autre. Pour les deux formes, les conditions que les candidats doivent remplir pour être nommés notaires diffèrent (notaires à titre principal : entre autres deux examens d'État, formation de trois ans; notaire-avocat : au moins cinq années de pratique du droit, dont au moins trois ininterrompues, examen professionnel de notaire, formation pratique de 160 heures). En Allemagne aussi, le nombre de notaires est limité. Leur nombre doit garantir un service notarial correct (§4 BundesNotarOrdnung - BNotO).

En Allemagne, tout comme en Belgique, les frais de notaire (honoraires et autres frais) sont réglementés de manière uniforme par la loi pour tous les Länder (pas de tarification libre). Les frais sont déterminés par la loi sur les frais de justice et de notaire qui est applicable depuis le 1<sup>er</sup> août 2013. Le notaire est tenu de facturer les honoraires légaux pour son travail, ni plus ni moins. Les autres coûts pour le client dépendent d'une part de la valeur sous-jacente de la transaction et d'autre part d'une taxe ("Gebührensatz") qui dépend du type de service notarial.

Selon les sites web de la fédération des notaires (bnotk.de) et du portail d'information de la fédération des notaires (notar.de), le système de tarification est équilibré et socialement inclusif, donnant à chacun la possibilité de faire appel à un notaire. Selon ces sources, cela signifie que le notaire effectue de nombreuses tâches officielles sans recevoir un honoraire qui couvre les coûts. Cela permet de garantir que tout le monde peut faire appel à un notaire, quels que soient les revenus du client. En revanche, les notaires perçoivent des honoraires plus élevés pour les transactions plus importantes. Un tel mécanisme existe également en Belgique.

## 2. Analyse financière du notariat

Un certain nombre de considérations méthodologiques constituent le point de départ de l'analyse financière du notariat. Le point 2.2 se concentre sur le marché et le risque entrepreneurial du notariat. Les principaux clients et fournisseurs sectoriels du notariat sont abordés au point 2.3. L'analyse se penche ensuite sur la rentabilité du notariat (point 2.4), ainsi que sur la distribution de cette rentabilité (point 2.5). L'analyse comparative (point 2.6) permet ensuite de mettre le secteur en perspective avec d'autres professions intellectuelles plus ou moins comparables. Enfin, l'analyse se termine par l'évolution d'un certain nombre de variables financières (point 2.7), les corrélations entre ces variables (point 2.8) et la composition des charges d'exploitation (point 2.9).

### 2.1 Méthodologie

L'analyse financière est basée sur un échantillon constant de 416 études notariales<sup>68</sup> pour lesquelles, pour chaque année de la période 2012-2018, une valeur était disponible pour le chiffre d'affaires (code 70 du Plan comptable minimum normalisé), le résultat de l'exercice (code 9904) et les équivalents temps plein (ETP) dans la base de données du SPF Economie. Sachant qu'en 2019, plus de 1.600 notaires étaient actifs en Belgique, cet échantillon a une représentativité d'au moins 26 %<sup>69</sup>. Sur la base du nombre total de transactions notariales (946.374)<sup>70</sup> et du chiffre d'affaires estimé du secteur (environ 1,8 milliard d'euros)<sup>71</sup> en 2018, la représentativité s'élève à environ 37 % et 41 % respectivement. L'échantillon constant repose sur une liste initiale de 1.268 études notariales, obtenue via le SPF Finances, qui ont passé au moins un acte notarié en 2019. La valeur du chiffre d'affaires dans l'échantillon au cours des différentes années est principalement une valeur estimée obtenue à partir des statistiques de TVA de Statbel<sup>72</sup>. Les sources pour le résultat après impôts et les équivalents temps plein sont respectivement les comptes annuels déposés à la BNB et les statistiques de l'ONSS.

La rentabilité du notariat a été comparée à un certain nombre de professions qui présentent certaines similitudes avec le secteur (par exemple, profession intellectuelle, barrière à l'entrée élevée, un certain degré de réglementation), bien qu'une "adéquation" parfaite ne soit évidemment pas possible. Ces professions sont les avocats, les huissiers de justice, les comptables, les experts-comptables, les réviseurs d'entreprise, les géomètres, les ingénieurs et les architectes de construction.

L'année de départ de l'analyse est 2012. Les études notariales ont été assujetties à la TVA à partir de cette année-là, ce qui a permis d'estimer le chiffre d'affaires pour les études individuelles et le secteur sur la base des déclarations TVA. L'analyse s'étend jusqu'en 2018, dernière année pour laquelle le chiffre d'affaires estimé était disponible.

### 2.2 Marché et risque entrepreneurial

En raison notamment de la forte réglementation du secteur, le risque entrepreneurial d'une étude notariale semble généralement plus faible que celui d'une autre profession intellectuelle dans un marché moins réglementé.

---

<sup>68</sup> L'échantillon ne comprend que des études notariales actives sous la forme d'une société (pas d'entreprises d'une personne).

<sup>69</sup> En réalité, la représentativité est plus élevée car les études de notaires associés en Belgique sont gérées par deux ou plusieurs notaires (un notaire titulaire collaborant avec un ou plusieurs notaires associés).

<sup>70</sup> Données du SPF Finances.

<sup>71</sup> Données des statistiques TVA (Statbel).

<sup>72</sup> Le chiffre d'affaires réel est une variable qui n'est généralement incluse que dans un modèle complet des comptes annuels. Sur la liste initiale de 1.268 études notariales, seules quatre ont fait rapport selon ce modèle. Malgré l'absence de chiffres d'affaires réels, les déclarations périodiques de la TVA sur les ventes (et les achats) par les études notariales permettent d'estimer une valeur fiable du chiffre d'affaires, comme l'ont montré plusieurs contrôles effectués auprès d'études notariales disposant d'un modèle complet de comptes annuels.

Le nombre de résidences notariales est régi par la loi. La concurrence entre études est donc moins importante et plus diffuse en raison des contraintes géographiques qui pèsent sur la profession (bien qu'il y ait des exceptions à ce dernier point, qui ne seront pas examinées en détail ci-dessous).

Les domaines dans lesquels le notaire doit intervenir sont déterminés par la loi. Le consommateur (ou entrepreneur) n'a donc pas le choix et doit, pour ces domaines, passer par un notaire (quasi-monopole). Il est vrai que dans ces domaines, il existe certaines branches où la concurrence avec d'autres professions intellectuelles entre en jeu. L'application de tarifs uniformes, généralement fixés par la loi, pour certains services, qui absorbent partiellement le risque de prix pour les études notariales, freine également la concurrence entre études de notaire.

La fidélité de la clientèle (fonds de commerce) est élevée. En tant que personne de confiance de la famille, le choix d'une étude de notaire peut être transféré, par exemple, d'un parent à un enfant (lien historique fort entre le bureau et ses clients). Le risque de créances en cours non payées dans le cadre des actes notariés est très limité puisque, en principe, les factures sont réglées avant la passation de l'acte (uniquement pour les actes notariés).

Cela n'enlève rien au fait que le risque entrepreneurial du notariat peut également augmenter. La concurrence peut s'intensifier par exemple dans le domaine de la médiation ou des déclarations de succession (services pour lesquels il n'existe aucune obligation légale de les faire notariés).

Les tarifs légaux, applicables à certains services de notaire, sont liés à la valeur sous-jacente d'une transaction. Les prix de l'immobilier, par exemple, sont en hausse depuis de nombreuses années, mais rien ne garantit que cette tendance se maintiendra à l'avenir. Une éventuelle correction (à la baisse) de ce marché (entraînant une diminution de la valeur sous-jacente de la transaction) peut avoir des implications importantes pour la rentabilité du notariat. En ce qui concerne le nombre de transactions commerciales, telles que la constitution d'une société ou la mise en œuvre d'opérations en capital, un ralentissement économique peut également avoir des conséquences financières importantes pour la profession notariale. La reprise (ou la création) d'un (nouveau) bureau peut également augmenter le risque entrepreneurial du notaire en raison de l'investissement financier important que cela implique. Toutefois, ce risque financier peut être plus rapidement maîtrisé sur un marché présentant les caractéristiques du notariat.

Le risque entrepreneurial plus faible du notariat par rapport aux autres professions intellectuelles (secteurs) se reflète, entre autres, dans le nombre de faillites. Entre 2018 et 2020, seule une étude notariale a fait faillite (en 2020). Sur la base de ce critère, les huissiers de justice (1) faillite en moyenne en 2018-2020), les réviseurs d'entreprise (2) et les géomètres (3) semblent également être des professions présentant un risque d'entreprise relativement faible.

**Tableau 1. Nombre de faillites**

(En nombre)

	Nombre d'entreprises assujetties à la TVA	Nombre de faillites			
		2018	2019	2020	Moyenne 18-20
Notaires (NACE 69102)	1.609 <sup>73</sup>	0	0	1	0
Avocats (69101)	19.246	17	35	21	24
Huissiers de justice (69103)	972	2	0	0	1
Experts comptables (69201)	4.442	16	11	10	12
Comptables et comptables fiscalistes (69202)	10.246	53	45	30	43
Réviseurs d'entreprises (69203)	944	2	0	3	2
Architectes de construction (71111)	17.613	25	36	32	31
Ingénieurs (71121)	8.081	46	50	27	41
Géomètres (71122)	1.826	4	4	1	3

Sources : Statbel (SPF Economie), calculs propres.

### 2.3 Clients et fournisseurs sectoriels du notariat

Un notaire travaille pour le compte de particuliers et pour le compte d'entreprises. À l'aide des statistiques de la TVA de Statbel, les principaux clients et fournisseur sectoriels (sur la base de la classification NACE) du notariat en Belgique ont été cartographiés. L'une des principales conclusions est que presque chaque secteur au sein de l'économie belge

<sup>73</sup> Nombre de notaires titulaires et associés (Source : Fednot).

est en contact avec le notariat en tant que client ou fournisseur. Au sein de la clientèle, le secteur lui-même est le principal client (53,9 % du chiffre d'affaires moyen estimé du secteur au cours de la période 2016-2018 a été réalisé par le notariat lui-même). D'autres secteurs-clients supérieurs à la moyenne sont notamment l'exploitation et le commerce de biens immobiliers' (5,8 %), les 'activités des sièges sociaux; conseils dans le domaine de la gestion d'entreprise' (4,9 %) et le 'développement de projets de construction' (4,7 %). De même, parmi les fournisseurs, le secteur lui-même est le principal fournisseur (46,8 % du chiffre d'affaires moyen estimé du secteur au cours de la période 2016-2018). D'autres secteurs-fournisseurs supérieurs à la moyenne sont notamment les 'associations' (7,5 %), les 'activités des sièges sociaux ; conseils dans le domaine de la gestion d'entreprise' (5,6 %) et les 'maisons d'édition' (3,7 %). Le fait que le secteur lui-même soit le principal client et aussi le principal fournisseur du secteur notarial est lié à la facturation des honoraires entre notaires. Dans un certain nombre de transactions, les parties contractuelles, par exemple le vendeur et l'acheteur d'un bien immobilier, ont chacune leur propre notaire. Dans ces circonstances, les deux notaires ont droit à une partie des honoraires (50 % ou un autre pourcentage convenu) sans que l'acheteur n'ait à payer plus d'honoraires que ce qui est légalement prévu. En pratique, le notaire de l'acheteur facture à l'acheteur 100 % des honoraires liés à la transaction. Le notaire du vendeur facture ensuite au notaire de l'acheteur 50 % (ou un autre pourcentage convenu) des honoraires payés par l'acheteur à son notaire. Ainsi, des créances et des dettes naissent entre notaires et donc au sein même du secteur. Pour le notaire du vendeur, une créance naît envers le notaire de l'acheteur, tandis que pour le notaire de l'acheteur, une dette naît envers le notaire du vendeur.

## 2.4 Rentabilité

La rentabilité du notariat est analysée sur la base de la marge d'entreprise. Dans le cadre de cette étude, cette marge est 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. La rentabilité du secteur, calculée sur la base d'un échantillon annuel variable de notaires, s'approche fortement de la rentabilité calculée sur la base d'un échantillon fixe (hors 2018). Au sein de l'échantillon variable, le nombre d'études notariales a fluctué chaque année entre 522 (en 2013) et 758 (en 2018).

Aucune différence majeure de marge d'entreprise n'apparaît entre les études gérées par un seul notaire ou des études gérées par un notaire titulaire et des notaires associés. Au niveau régional, des différences légèrement plus importantes apparaissent. En moyenne sur la période 2012-2018, les études notariales de Bruxelles réalisent une marge d'entreprise de 16,3 %, contre 15,1 % en Wallonie et 14,5 % en Flandre. Au cours des trois dernières années (2016-2018), les différences entre les trois régions sont devenues légèrement plus importantes, avec des marges d'entreprise pour Bruxelles, la Wallonie et la Flandre de 18,3 %, 16,4 % et 15,5 % respectivement. Il est possible que, pour Bruxelles, les prix plus élevés de l'immobilier et la présence de plus grandes entreprises (avec des opérations en capital ou autres) jouent un rôle dans la rentabilité plus élevée. Il y a également moins de notaires à Bruxelles.

**Tableau 2. Marge d'entreprise dans le secteur notarial**

(En % du chiffre d'affaires)

	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	Moyenne 16-18	Moyenne 12-18
Échantillon fixe (sur la base de 416 études de notaire)	13,6	13,7	14,5	14,0	16,4	15,2	16,6	16,0	14,9
Échantillon variable (522-758)	13,7	13,8	14,0	13,8	16,4	15,6	15,6	15,9	14,7
Étude sans notaire associé (267)	13,3	13,7	14,5	13,9	16,0	15,3	16,8	16,0	14,8
Étude avec des notaires associés (149)	14,0	13,7	14,6	14,0	16,7	15,1	16,3	16,0	14,9
Flandre (266)	12,8	13,9	15,3	13,2	16,0	14,7	15,7	15,5	14,5
Wallonie (119)	14,0	12,9	13,6	15,9	16,1	15,2	18,0	16,4	15,1
Bruxelles (31)	18,0	14,4	12,0	14,5	18,7	17,7	18,6	18,3	16,3

Sources : SPF Finances, BNB, statistiques de la TVA (Statbel), calculs propres; Remarque : le nombre d'études notariales reprises dans les calculs est indiqué entre parenthèses.

Au cours de la période 2016-2018, le nombre moyen de transactions par étude notariale à Bruxelles (1.280) est plus d'un quart plus élevé qu'en Flandre (1.005) et presque le double qu'en Wallonie (685). Les études notariales à Bruxelles emploient également plus de personnel (11 en moyenne pendant la période 2016-2018) que celles de Flandre (6) et de Wallonie (5). Le taux d'emploi plus élevé à Bruxelles peut également s'expliquer par la nécessité du bilinguisme dans les études notariales de cette région, les connaissances fiscales et administratives que cette région doit couvrir et éventuellement les dossiers plus complexes qui nécessitent plus d'heures de travail/personnel. Sur la base du nombre moyen de transactions par étude notariale par employé, une mesure de la productivité, les études notariales en Flandre (155 transactions en moyenne par employé) enregistrent de meilleurs résultats que celles de Wallonie (125) et de Bruxelles (116). Cette constatation n'est toutefois pas liée par exemple à la complexité des dossiers dans les différentes régions. Le bénéfice en euro par transaction par étude notariale s'élevait en moyenne à 290 euros au cours de la période 2016-2018. Une étude notariale à Bruxelles gagnait en moyenne 363 euros contre 325 euros en Wallonie et 269 euros en Flandre.

**Tableau 3. Transactions, emploi et résultat par étude notariale sur base régionale**

(En nombre et en euro)

Moyenne 2016-2018	Bel	Fla	Wal	Bru
Nombre moyen de transactions par étude notariale	936	1.005	685	1.280
Emploi moyen	7	6	5	11
Nombre moyen de transactions par étude notariale et par employé	143	155	125	116
Résultat après impôts par étude notariale et par transaction	290	269	325	363

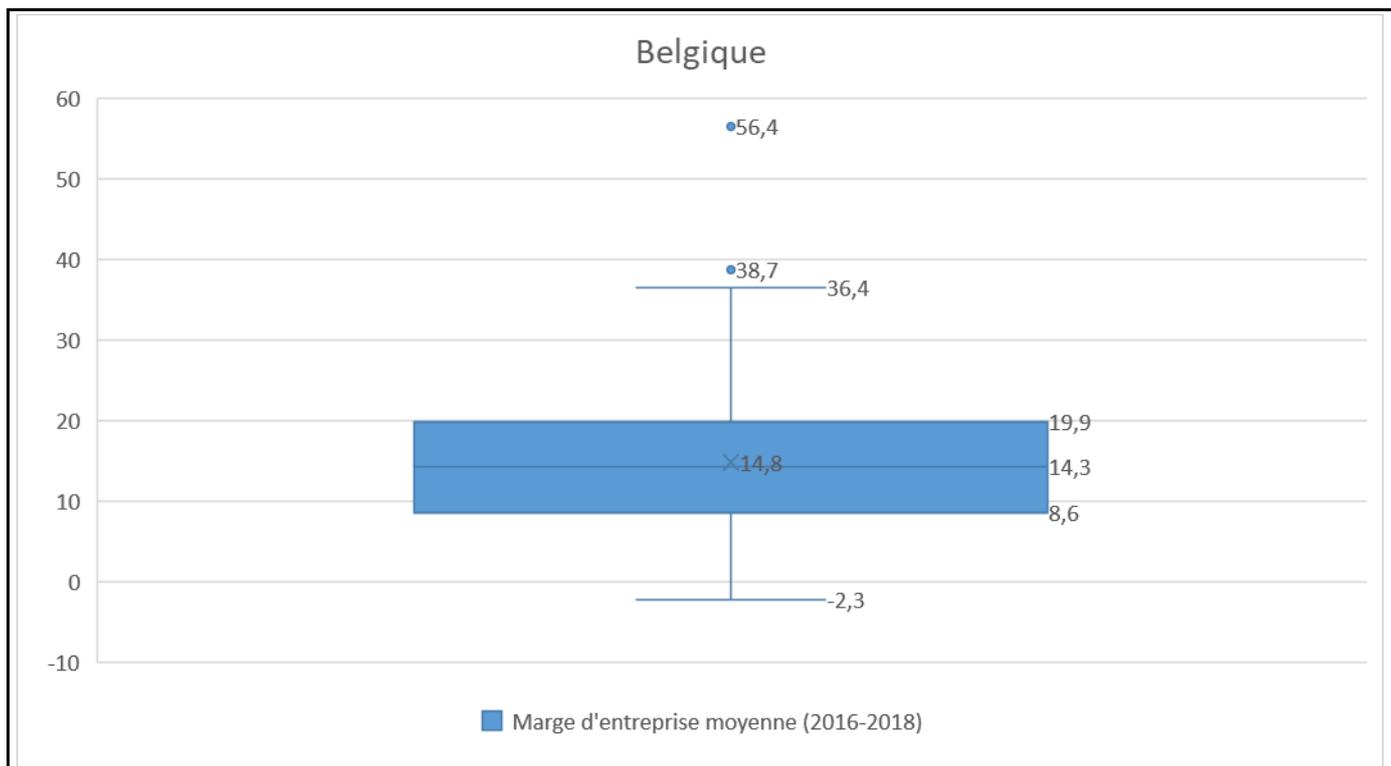
Sources : SPF Finances, BNB, statistiques de la TVA (Statbel), calculs propres; Remarque: le nombre d'études notariales reprises dans les calculs est indiqué entre parenthèses.

## 2.5 Distribution de la rentabilité

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.

## Graphique 6. Analyse par quartile<sup>74</sup> de la rentabilité (Belgique)

(En %)



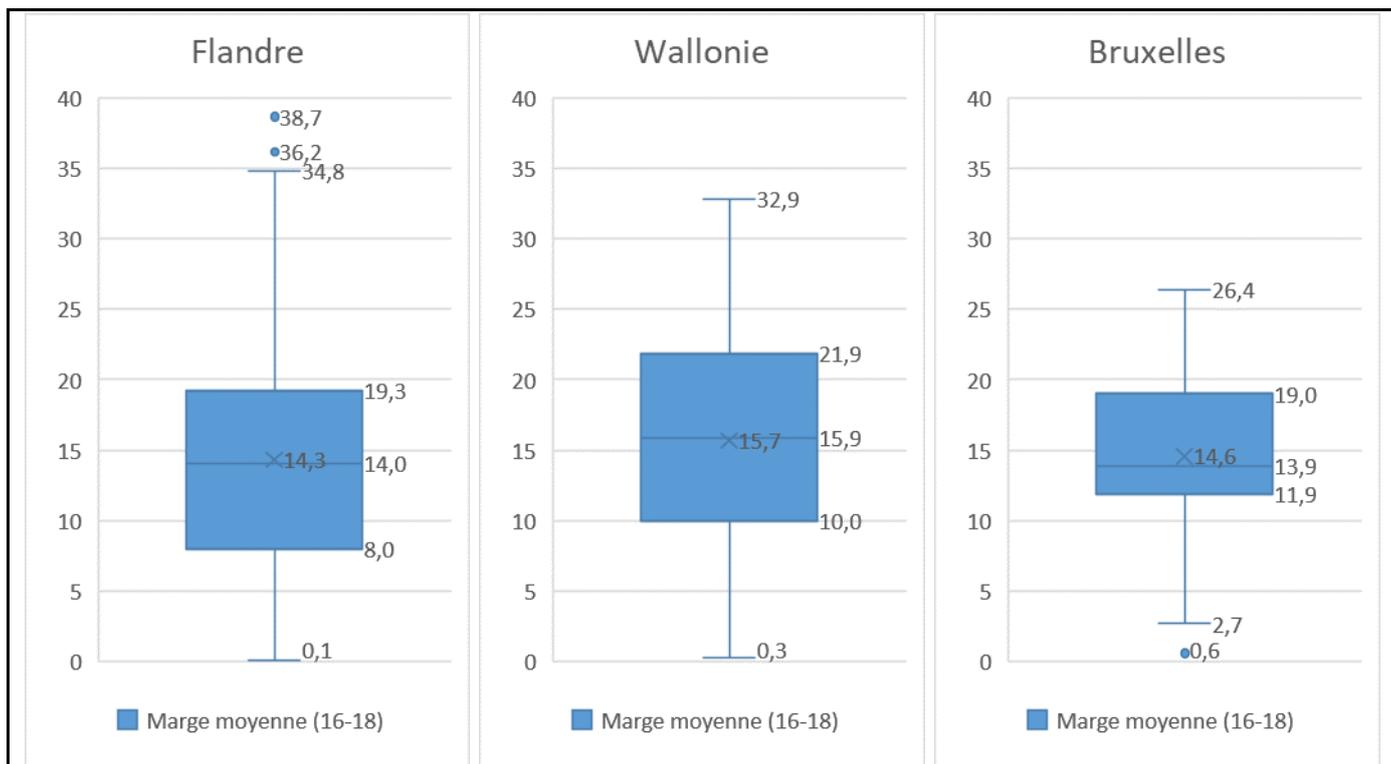
Sources : SPF Finances, BNB, statistiques de la TVA (Statbel), calculs propres.

L'analyse par quartile de la rentabilité ne montre pas de grandes différences au niveau régional par rapport au niveau national. Entre le premier et le troisième quartile (dans lequel se situent 50 % des études notariales), l'écart interquartile semble être légèrement plus faible pour Bruxelles (7,1 points de pourcentage) que pour la Flandre (11,3 points de pourcentage) ou la Wallonie (11,9 points de pourcentage). L'écart total de la rentabilité (entre les minima et les maxima) semble également moins prononcé à Bruxelles qu'en Flandre et en Wallonie.

<sup>74</sup>À l'exclusion des deux marges d'entreprise les plus extrêmes, tant du côté de la rentabilité positive que du côté de la rentabilité négative.

Graphique 7. Analyse par quartile<sup>75</sup> de la rentabilité (niveau régional)

(En %)



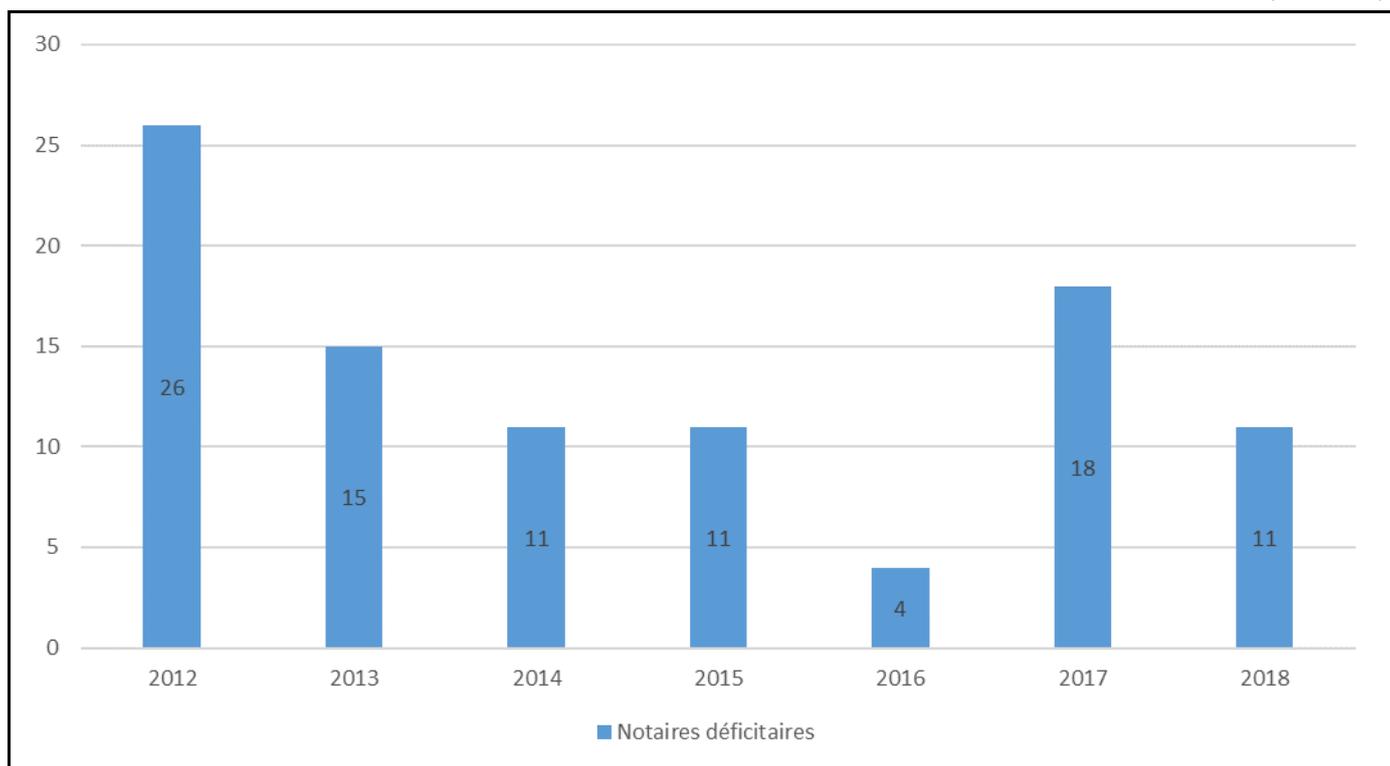
Sources : SPF Finances, BNB, statistiques de la TVA (Statbel), calculs propres.

Le nombre d'études notariales déficitaires est généralement limité et se situe annuellement entre 4 (en 2016) et 26 (en 2012), ce qui représente respectivement 1,0 % et 6,3 % de l'échantillon fixe d'études notariales. Une seule étude notariale était structurellement déficitaire au cours de la période 2012-2018 (perte cumulée de 8.817 euros). Pendant les trois dernières années (2016-2018), 4 études notariales ont subi des pertes cumulées. Aucune étude parmi ces quatre n'a subi de pertes chaque année de cette période.

<sup>75</sup>À l'exclusion des deux marges d'entreprise les plus extrêmes, tant du côté de la rentabilité positive que du côté de la rentabilité négative.

## Graphique 8. Études notariales déficitaires

(En nombre)



Sources : SPF Finances, BNB, statistiques de la TVA (Statbel), calculs propres.

### 2.6 Comparaison avec d'autres secteurs (benchmarking)

Il n'est pas facile de comparer le notariat avec d'autres secteurs, notamment en raison de la forte réglementation du secteur. D'autres professions intellectuelles à vocation économique avec lesquelles le notariat peut être comparé (avocats, huissiers de justice, experts-comptables, comptables, réviseurs d'entreprise, géomètres, ingénieurs et architectes de construction), sont moins réglementées, voire pas du tout.

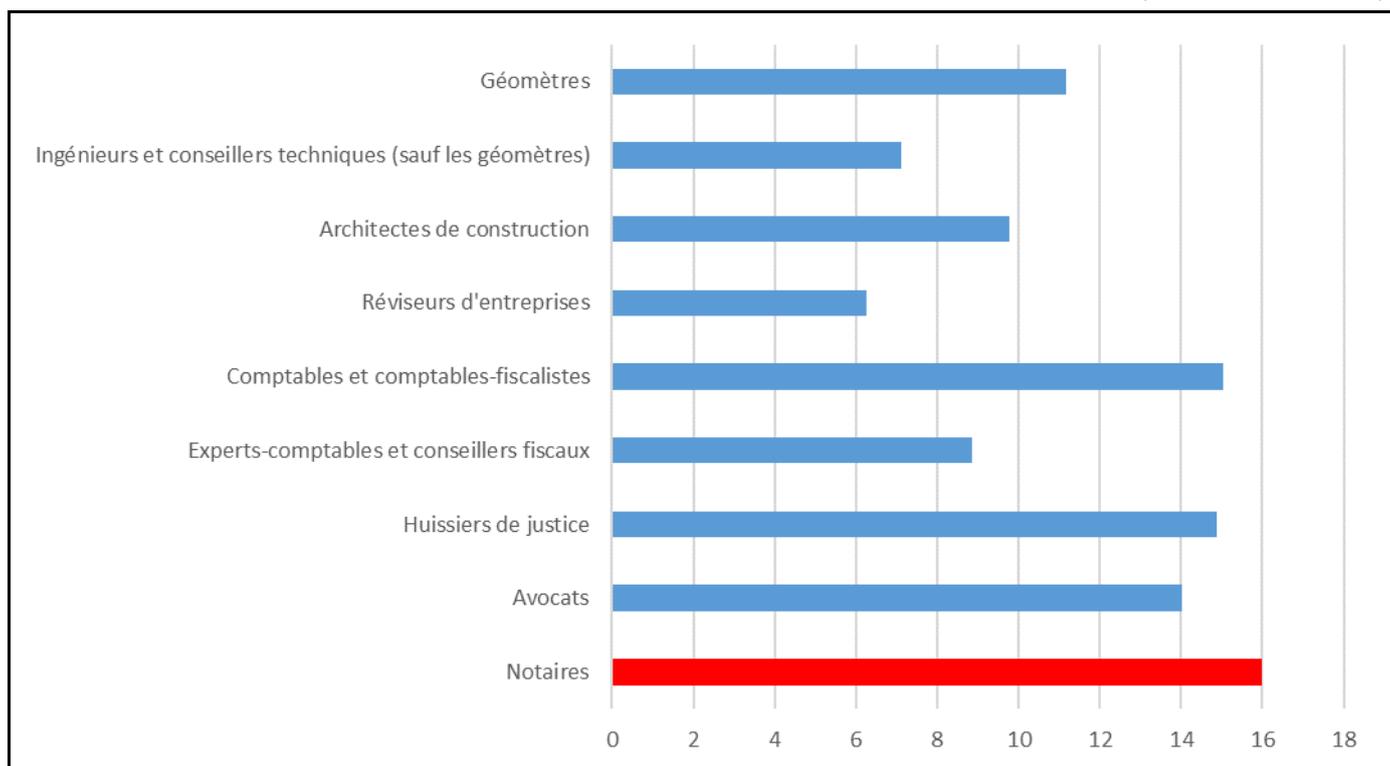
La marge d'entreprise de ces professions a également été calculée sur la base d'un échantillon annuel fixe d'entreprises pour la période 2012-2018 en utilisant la marge d'entreprise moyenne des trois dernières années (2016-2018) comme outil de comparaison.

Comme indiqué auparavant, le notariat a réalisé au cours de la période 2016-2018 une marge d'entreprise de 16,0 % en moyenne, supérieure à celle des autres professions intellectuelles<sup>76</sup> à vocation économique. La différence avec les comptables et comptables-fiscalistes (15,0 %), les huissiers de justice (14,9 %) et les avocats (14,0 %) n'est certes pas aussi importante qu'avec les géomètres (11,2%), les architectes de construction (9,8 %), les experts-comptables et conseillers fiscaux (8,8 %), les ingénieurs et conseillers techniques, à l'exclusion des géomètres (7,1 %) et les réviseurs d'entreprise (6,3 %).

<sup>76</sup> Sur la base du chiffre d'affaires sectoriel estimé des différentes professions intellectuelles en 2018, la représentativité de l'échantillon d'avocats était de 10,3 %, des huissiers de justice de 45,8 %, des experts-comptables de 71,7 %, des comptables de 55,1 %, des réviseurs d'entreprise de 86,7 %, des architectes de construction de 36,4 %, des ingénieurs de 62,4 % et des géomètres de 32,5 %. Sur la base du nombre estimé d'acteurs au sein des différentes professions intellectuelles en 2018, la représentativité de l'échantillon d'avocats était de 0,7 %, des huissiers de justice de 18,6 %, des experts-comptables de 36,3 %, des comptables de 28,2 %, des réviseurs d'entreprise de 42,0 %, des architectes de construction de 8,9 %, des ingénieurs de 18,7 % et des géomètres de 13,1 %. Il existe donc une certaine distorsion selon les grands acteurs.

### Graphique 9. Comparaison de la rentabilité du notariat et des autres professions intellectuelles (moyenne 2016-2018)

(En % du chiffre d'affaires)



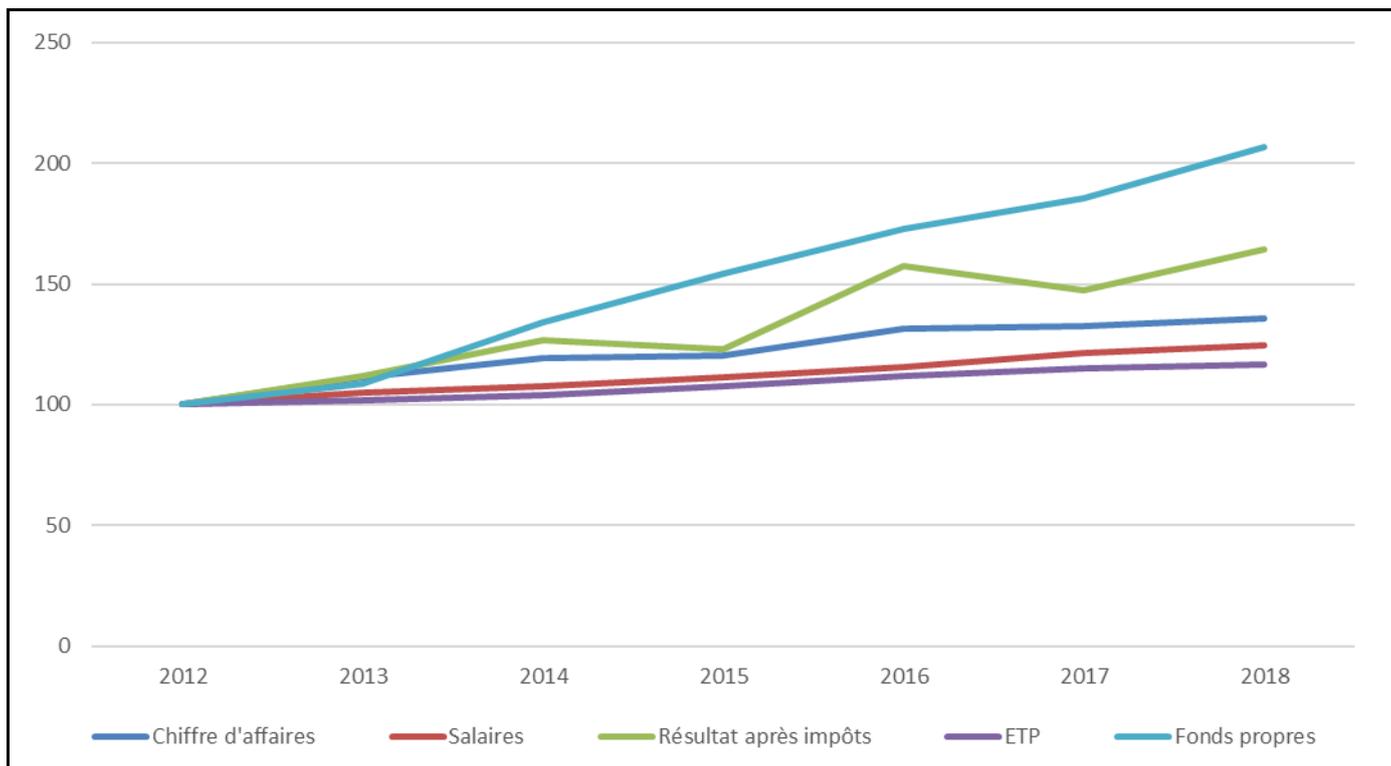
Sources : SPF Finances, BNB, statistiques de la TVA (Statbel), calculs propres.

### 2.7 Evolution d'un certain nombre de variables (financières)

Entre 2012 et 2018, le chiffre d'affaires du secteur a augmenté de 35,5 % (TCAM de 5,2 %). Ce chiffre d'affaires se compose principalement des honoraires pour l'établissement d'actes notariés, des honoraires reçus d'autres notaires et des revenus d'autres activités hors tarif légal. Comme l'augmentation, entre autres, du nombre d'ETP employés et des rémunérations (après marchandises d'entreprises, services et autres biens, principale charge d'exploitation) est restée limitée à 16,7 % (TCAM de 2,6 %) et 24,7 % (TCAM de 3,7 %) respectivement sur la même période, le résultat après impôts a augmenté de 64,5 % (TCAM de 8,6 %). Par rapport à 2012, les fonds propres du notariat ont plus que doublé en raison du transfert des bénéfices (+106,6 % ou un TCAM de 12,9 %).

Graphique 10. Evolution d'un certain nombre de variables financières

(En indice 2012 = 100)

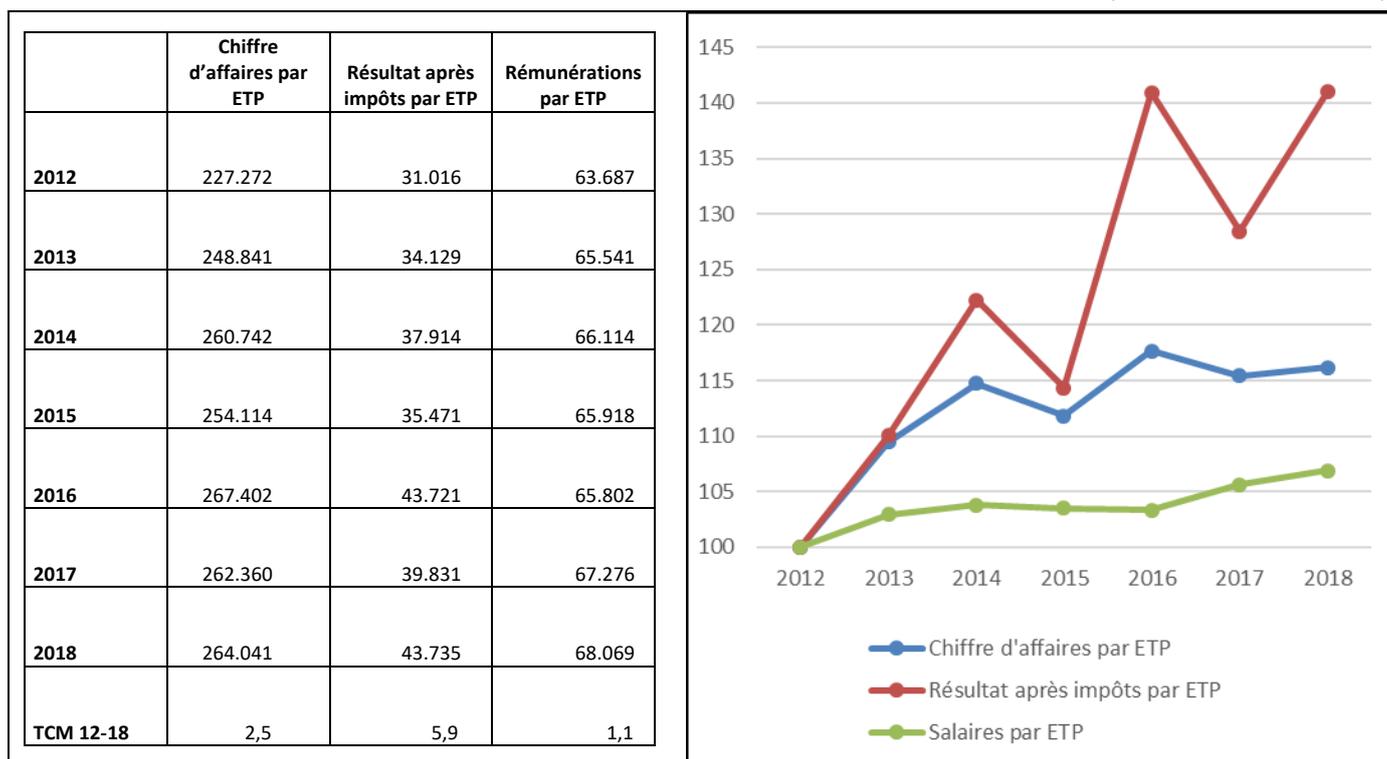


Sources : SPF Finances, BNB, statistiques de la TVA (Statbel), calculs propres.

Entre 2012 et 2018, la productivité du notariat a augmenté. Le chiffre d'affaires par ETP a augmenté de 16,2 %, de 227.272 euros en 2012 à 264.041 euros en 2018. Le résultat après impôts par ETP a augmenté de 31.016 euros en 2012 à 43.735 euros en 2018 (+41,0 %). Les rémunérations par ETP ont augmenté de 6,9 %, soit de 63.687 euros en moyenne en 2012 à 68.069 euros en 2018.

Tableau 4. / Graphique 11. Evolution de la productivité et des rémunérations par ETP

(En euro, en indice 2012=100)



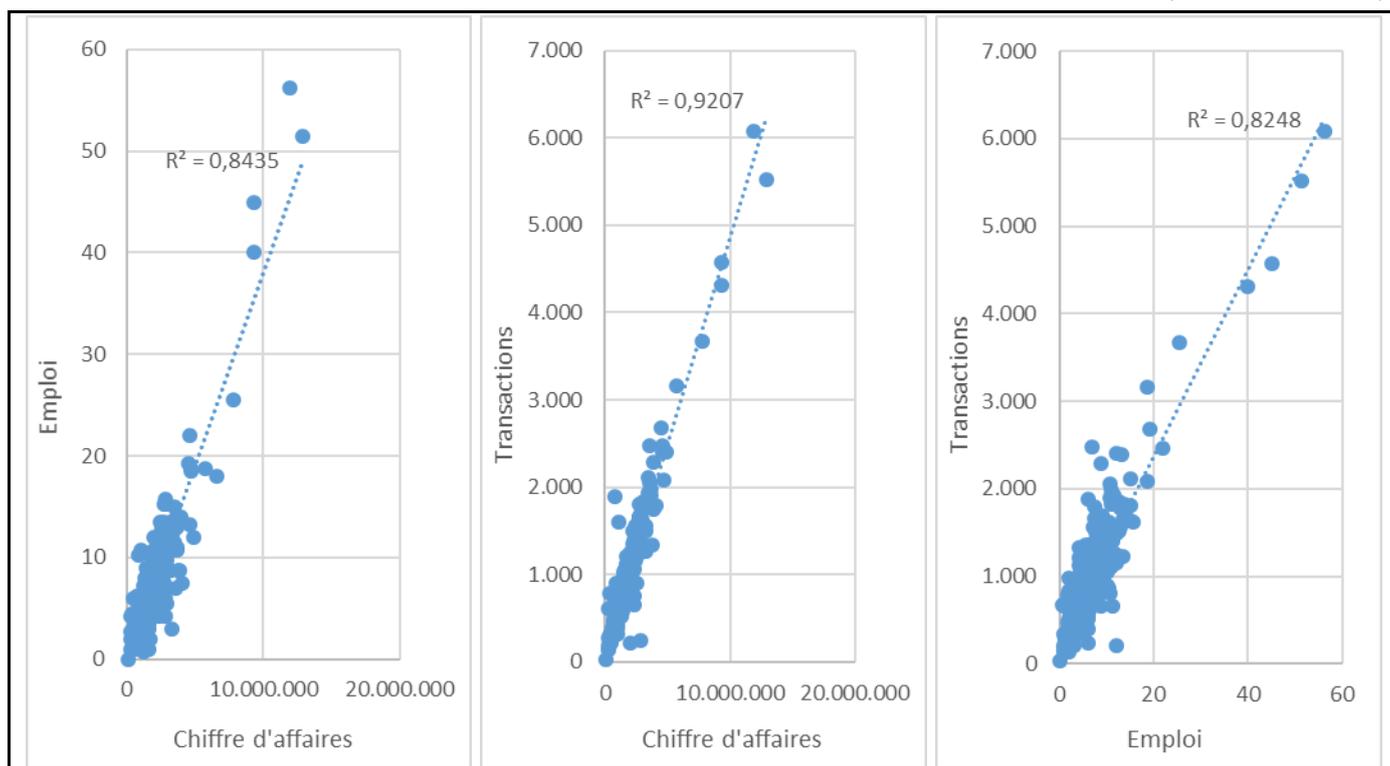
Sources : SPF Finances, BNB, statistiques de la TVA (Statbel), calculs propres..

## 2.8 Corrélations

Un certain nombre de variables financières de 2018 ont été mises en relation afin de détecter des liens éventuels (corrélations). Sans surprise, l'emploi et le chiffre d'affaires (0,84 en 2018), les transactions et le chiffre d'affaires (0,92), et les transactions et l'emploi (0,82) ont logiquement donné lieu à de fortes corrélations positives. Entre les autres variables financières, aucune corrélation ou seulement des corrélations assez faibles ont pu être établies.

## Graphique 12. Fortes corrélations

(En nombre et en euro)



Sources : SPF Finances, BNB, statistiques de la TVA (Statbel), calculs propres; Remarque :  $R^2$  = corrélation.

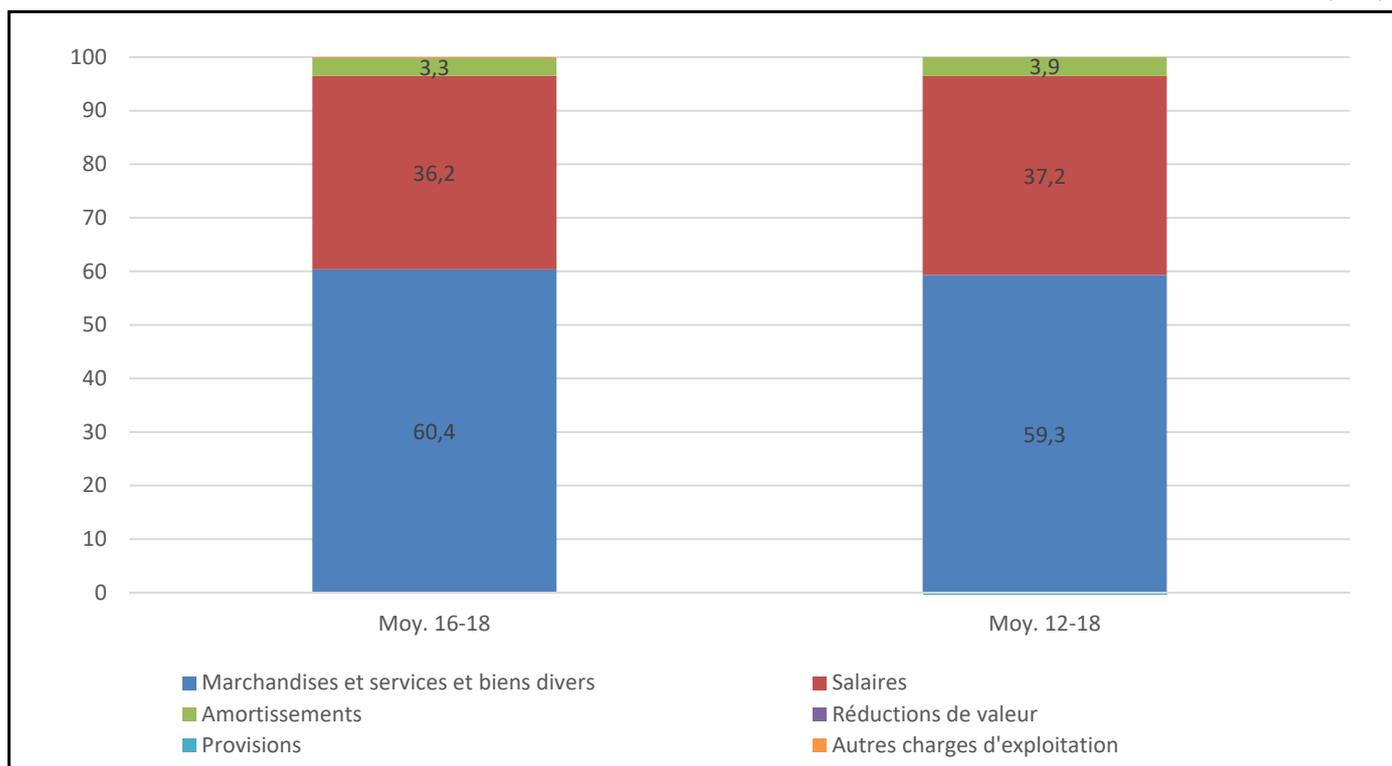
### 2.9 Composition des charges d'exploitation

L'évolution des charges d'exploitation est difficile à cartographier, car le nombre d'études notariales disposant de détails sur les différents types de charge pour la période 2012-2018 est limité à 7. En ce qui concerne la composition des charges d'exploitation, celles-ci se composent principalement des marchandises et des services et biens divers (60/61), des rémunérations (62) et des amortissements (63).<sup>77</sup> Au cours de la période 2016-2018, les marchandises et les services et biens divers représentent en moyenne 60,4 % des charges d'exploitation totales, contre 36,2 % et 3,3 % respectivement pour les rémunérations et les amortissements. Les biens et services commerciaux et les biens divers comprennent non seulement les frais de location (éventuellement), les frais de recherche et autres, mais aussi les salaires versés au notaire dans le cadre de son statut d'indépendant. Les autres charges d'exploitation du notariat sont négligeables. La période 2012-2018 affiche, en moyenne, des résultats similaires.

<sup>77</sup> Les charges d'exploitation non récurrentes ne sont pas prises en compte.

Graphique 13. Composition des charges d'exploitation

(En %)



Sources : SPF Finances, BNB, statistiques de la TVA (Statbel), calculs propres.

## Conclusion

Le notaire a la particularité de bénéficier d'un double statut. D'une part, il est un officier public chargé de rédiger des actes authentiques qui ont la force exécutoire d'un jugement. D'autre part, le notaire exerce, de manière indépendante, une profession libérale en tant que prestataire de certains services pour lesquels il assume une responsabilité personnelle et est soumis à un code de déontologie défini par la profession. Ces spécificités du notariat belge expliquent la présence d'une réglementation encadrant le secteur. Le dernier rapport de la Commission européenne relatif au secteur des services en Belgique (2020) informe cependant « du degré élevé de réglementation » au sein de ce secteur, ce qui est confirmé par l'indicateur PMR de l'OCDE. Cependant, ce niveau élevé de réglementation est à mettre en perspective avec les spécificités du secteur. Il permet, en effet, de garantir la qualité des services rendus, d'assurer la sécurité juridique des transactions et de protéger le consommateur contre d'éventuelles erreurs commises par un notaire. Comparativement aux pays voisins, le niveau de réglementation du notariat en Belgique est moins élevé que celui de l'Allemagne, mais il est plus élevé que celui de la France et des Pays-Bas.

En Belgique, la réglementation du secteur notarial porte tant sur l'accès à la profession (obtention du titre de notaire, obligation de résidence, compétence territoriale) que sur l'exercice de la profession (statut, responsabilité civile, encadrement des honoraires). Plus précisément, en ce qui concerne l'exercice de la profession, le notaire a comme principale activité la passation des actes authentiques. Il s'agit d'un monopole légal, mais qui n'est pas absolu pour tous les actes authentiques. Outre la passation des actes authentiques, le notaire fournit également des services juridiques. Certains d'entre eux sont également offerts par d'autres acteurs du marché, tels que les avocats, les planificateurs successoraux et les agents immobiliers. Une concurrence peut donc se développer dans ces domaines (notamment la déclaration de succession, la négociation immobilière, le divorce par consentement mutuel, la médiation familiale). Néanmoins, il ressort de la pratique que le consommateur fait souvent appel au notaire même dans des situations où son intervention n'est pas requise et ce, en raison de leurs compétences dans diverses matières juridiques et/ou de leurs connaissances relatives à la situation familiale, patrimoniale ou autre de leurs clients. Un manque d'information ou une difficulté de recherche d'information quant aux services proposés par d'autres acteurs du marché peuvent également influencer le comportement du consommateur, tout en freinant le développement de nouvelles solutions par des acteurs externes (du monde juridique entre autres). Une meilleure transparence quant aux différents acteurs de marché permettrait dès lors une plus grande concurrence, à l'avantage du consommateur.

En ce qui concerne les honoraires appliqués par les notaires pour leurs diverses prestations, certains sont réglementés, d'autres non. Plus précisément, des honoraires tarifés ont été fixés par A.R. du 16 décembre 1950, et ce pour la majorité des actes authentiques, ainsi que pour d'autres prestations et formalités liées à un acte. L'encadrement et la fixation de ces honoraires par la loi visent entre autres à assurer un accès à tous aux services notariaux, quel que soit l'environnement socio-économique du citoyen et sa localisation (mécanisme de solidarité). Ces honoraires peuvent être fixes, proportionnels et dégressifs par tranche, tarifés par minimum et maximum. Concernant les honoraires non tarifés du notaire, ceux-ci concernent certaines prestations mais aussi un nombre limité d'actes authentiques non repris dans l'A.R. du 16 décembre 1950 en raison du fait que ces actes n'existaient pas au moment de la rédaction de celui-ci et qu'aucune modification n'ait été faite depuis lors afin d'encadrer leur tarification. C'est le cas, par exemple des actes relatifs à la fusion de sociétés, ou encore des actes modifiant le régime matrimonial. Pour ces actes et autres prestations, la loi du 31 août 1891 prévoit que les honoraires peuvent être fixés librement entre le notaire et son client, sur la base cependant d'un certain nombre de critères. Etant donné que les différents types d'actes et prestations encadrés par la loi de 1950 ne tiennent pas compte de l'évolution sociétale de l'activité notariale, et que les tarifs réglementés de ceux-ci n'ont plus été adaptés depuis décembre 1980, il serait opportun de procéder à une révision des tarifs des notaires, et d'instaurer éventuellement une périodicité de révision. De manière générale, il serait intéressant d'évaluer la cohérence entre le niveau des tarifs, réglementés et non réglementés, et les coûts actuels supportés par le notaire, d'autant plus que la situation du notariat a fortement évolué depuis 1980. En effet, l'informatisation, les simplifications administratives et la dématérialisation des échanges ont permis aux notaires de réaliser des gains de productivité mais des frais d'investissement supplémentaires ont par ailleurs également été requis pour réaliser cette informatisation. De plus, les tâches qui incombent aux notaires sont pour leur part devenues plus nombreuses et plus complexes, notamment en raison de la complexité croissante du droit et des nombreuses obligations supplémentaires. En outre, rappelons que les tarifs réglementés des notaires en Belgique ont été établis historiquement sur la base d'un mécanisme

de solidarité. 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, ce qui est d'ailleurs une volonté du citoyen (voir étude commandée par le Ministre belge de la Justice, 2018). En effet, entre les divers honoraires réglementés et ceux fixés librement, il n'est pas toujours évident pour le citoyen d'avoir une vision claire de ce qu'il doit payer. D'autant plus que les informations relatives aux différents tarifs sont rarement consultables sur les sites des notaires, ou de manière très limitée. Ce problème de transparence pour les consommateurs sur les frais pratiqués par le notaire est également soulevé par le service Ombudsman pour le notariat. La Fédération Royale du Notariat belge propose néanmoins un module de calcul dans le cadre d'un acte de vente, et une Commission a été mise en place afin d'encourager les notaires à être plus transparents, tant au niveau du service rendu que du coût. Notons encore que pour certains actes ou autres services, il n'y a aucune obligation légale de passer par un notaire. Dans ces cas de figure, des différences de tarifs peuvent être observées entre les notaires et les autres acteurs du marché. Le consommateur doit donc rester attentif et ne pas hésiter à comparer les tarifs. Rappelons cependant que le tarif du notaire couvre également l'assurance du notaire et sa responsabilité juridique.

A côté des honoraires du notaire, le citoyen doit également payer de frais administratifs et diverses taxes. Ces frais administratifs, couvrent les dépenses réalisées auprès de diverses administrations, mais aussi des frais généraux relatifs au fonctionnement de l'étude notariale. Ils peuvent dès lors fortement varier d'un notaire à l'autre pour un même type de service. Le service Ombudsman pour le notariat met en évidence le manque de transparence et d'encadrement de ces frais, utilisés par certains notaires afin d'optimiser leur rendement économique.

L'analyse financière du notariat, qui couvre la période 2012-2018, repose sur un échantillon constant de 416 études notariales.

En raison de la forte réglementation du secteur, le risque d'entrepreneurial du notariat semble généralement plus faible que pour d'autres professions intellectuelles opérant dans des marchés moins réglementés. Ainsi, par exemple, le nombre de résidences pour les notaires est limité. Les domaines dans lesquels le notaire doit intervenir sont déterminés par la loi (bien que certaines branches soient en concurrence avec d'autres professions intellectuelles). Le risque de factures impayées est également très faible. Le risque entrepreneurial pourrait éventuellement augmenter, par exemple en raison d'une concurrence croissante dans des domaines où l'intervention d'un notaire n'est pas obligatoire, ou d'un ralentissement de l'économie, ce qui pourrait réduire le nombre de transactions commerciales.

La rentabilité (ou la marge d'entreprise) du notariat, définie comme le rapport du résultat après impôts sur le chiffre d'affaires, s'élevait à 16,0 % en moyenne au cours de la période 2016-2018. Les études notariales situées à Bruxelles (18,3 %) semblent légèrement plus rentables que celles situées en Wallonie (16,4 %) ou en Flandre (15,5 %). Aucune différence majeure de marge d'entreprise n'apparaît entre les études gérées par un seul notaire ou par des études gérées par un notaire titulaire et des notaires associés.

75 % des études notariales ont généré une marge d'entreprise de 8,6 % ou plus. La valeur médiane s'élève à 14,3 %. Le nombre d'études notariales déficitaires est généralement limité.

La rentabilité du notariat (16,0 %) est supérieure à celle d'un certain nombre d'autres professions intellectuelles à orientation économique. La différence avec les comptables et comptables-fiscalistes (15,0 %), les huissiers de justice (14,9 %) et les avocats (14,0 %) n'est certes pas aussi importante qu'avec les géomètres (11,2%), les architectes de construction (9,8 %), les experts-comptables et conseillers fiscaux (8,8 %), les ingénieurs et conseillers techniques, à l'exclusion des géomètres (7,1 %) et les réviseurs d'entreprise (6,3 %).

## Annexe

Tarif des honoraires des notaires annexé à l'A.R. du 16 décembre 1950		
	Barème	Types d'actes
Diverse actes	A	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Compte d'administration, de bénéfice d'inventaire, de tutelle, sur le montant brut des recettes</li> <li>▪ Retrait de la Caisse des dépôts et consignations</li> <li>▪ Délivrance de legs</li> <li>▪ Pension alimentaire en espèces – Légale : sur le capital formé de dix fois l'annuité si la pension est exprimée en argent ou de dix fois la redevance stipulée en nature et à évaluer d'après les sur mécuriales</li> <li>▪ Remise de dettes à titre onéreux</li> <li>▪ Remboursement de rente</li> <li>▪ Retrait d'indivision, de droits litigieux, successoral</li> <li>▪ Retrait de réméré avant l'expiration du terme</li> <li>▪ Testament olographe – Honoraire d'exécution : à percevoir aux conditions prévues pour l'exécution des testaments mystique et public</li> <li>▪ Tutelle – Compte</li> </ul>
	B	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Mainlevée avec ou sans quittance, sur la somme à concurrence de laquelle la mainlevée est donnée</li> <li>▪ Quittance sans subrogation, par acte séparé, y compris la mainlevée d'inscription hypothécaire</li> </ul>
	C	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Affrètement, charte-partie, nolisement ;</li> <li>▪ Bail, sur le prix global, quel que soit le nombre des conventions comprises dans l'acte de gré à gré ou dans le procès-verbal de l'adjudication publique : de choses, à ferme ou à loyer, y compris celui de chasse ou de pêche : de gré à gré sur le montant cumulé des loyers et fermages, augmenté des charges imposées au preneur;</li> <li>▪ Certificat de propriété</li> <li>▪ Compensation, par acte séparé, sur le montant de la compensation constatée</li> <li>▪ Connaissance, sur la valeur des marchandises</li> <li>▪ Donation de biens à venir entre époux, ou aux époux par contrat de mariage lors de la réalisation</li> <li>▪ Marché-louage</li> <li>▪ Prêts pour une durée n'excédant pas deux ans, consentis par l'Office central de Crédit hypothécaire et garantis exclusivement par la dation en gage de créances hypothécaires, que le gage soit fourni par l'emprunteur ou par un tiers</li> <li>▪ Pension alimentaire en espèces par Conventionnelle : sur le capital formé de dix fois l'annuité si la pension est exprimée en argent ou de dix fois la redevance stipulée en nature et à évaluer d'après les mécuriales</li> <li>▪ Titre nouveau</li> </ul>
	D	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Abandon de biens par un débiteur à ses créanciers ou par un héritier bénéficiaire;</li> <li>▪ Cautionnement (par acte séparé)</li> <li>▪ Changement d'hypothèque (par acte séparé)</li> <li>▪ Délégation de créance, par acte séparé</li> <li>▪ Gage ou antichrèse (constitution de... par acte séparé)</li> <li>▪ Obligation (prêt) dans les autres cas</li> <li>▪ Ordre sur la somme à distribuer lorsque l'un des créanciers est une personne de droit public, visée à l'article 8, 1° (amiable)</li> <li>▪ Remise de dettes à titre gratuit : à des successibles en avancement d'hoirie</li> <li>▪ Renonciation à des droits-réels ou à des droits mobiliers à titre gratuit : à des suc-</li> </ul>

	<ul style="list-style-type: none"> <li>cessibles en avancement d'hoirie</li> <li>▪ Constitution de rente perpétuelle ou viagère à titre gratuit à des successibles en avancement d'hoirie</li> </ul>
E	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Abandon de biens si l'abandon est à titre gratuit;</li> <li>▪ Abandon de biens si l'abandon est accepté;</li> <li>▪ Bail, sur le prix global, quel que soit le nombre des conventions comprises dans l'acte de gré à gré ou dans le procès-verbal de l'adjudication publique de choses, à ferme ou à loyer, y compris celui de chasse ou de pêche : par adjudication publique, sur les mêmes bases</li> <li>▪ Donation par contrat de mariage</li> <li>▪ Contribution de deniers : distribution par contribution, sur la somme à distribuer</li> <li>▪ Donation de biens à venir entre époux pendant le mariage lors de la réalisation</li> <li>▪ Ordre sur la somme à distribuer dans les autres cas (amiable)</li> <li>▪ Remise de dettes à titre onéreux dans les autres cas</li> <li>▪ Renonciation à des droits-réels ou à des droits mobiliers à titre gratuit dans les autres cas</li> <li>▪ Constitution de rente perpétuelle ou viagère à titre gratuit dans les autres cas</li> <li>▪ Reprises matrimoniales : acte de liquidation après renonciation à la communauté ou séparation de biens judiciaire, sur le montant des reprises</li> <li>▪ Honoraire d'exécution au testament mystique</li> <li>▪ Honoraire d'exécution au testament public : aux conditions prévues pour l'exécution du testament mystique</li> </ul>
F	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Affectation hypothécaire par acte séparé de l'acte d'obligation ou supplément d'hypothèque, sur le capital garanti</li> <li>▪ Donation de biens présents, en avancement d'hoirie, à des successibles</li> <li>▪ Acte reconnaissant de don manuel comme ci-dessus</li> <li>▪ Obligation (prêt) avec garantie personnelle ou réelle, ou stipulation de solidarité</li> <li>▪ Subrogation conventionnelle par acte séparé, soit par le créancier, soit par le débiteur</li> <li>▪ Subrogation légale par acte séparé</li> </ul>
G	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Bail de carrières, tourbières ou autre bail comportant le droit d'extraire et cession de pareil bail</li> <li>▪ Cession ou transport à titre onéreux de gré à gré d'usufruit, de rente perpétuelle ou viagère et de biens meubles incorporels, sur le prix et les charges</li> <li>▪ Ouverture de crédit</li> </ul>
H	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Abandonnement entre cohéritiers ou copropriétaires avant partage : sur la valeur des biens attribués</li> <li>▪ Donation de biens présents à des non-successibles et, par préciput, à des successibles</li> <li>▪ Acte reconnaissant de don manuel de biens présents à des non-successibles et, par préciput, à des successibles</li> <li>▪ Ordre sur la somme à distribuer lorsque l'un des créanciers est une personne de droit public, visée à l'article 8, 1° (judiciaire)</li> <li>▪ Partage d'ascendant, par donation ou testament</li> <li>▪ Partage amiable en nature ou en espèces, avec ou sans liquidation, y compris partage avec des incapables</li> <li>▪ Partage, liquidation judiciaire ou état liquidatif, augmenté de cinquante pour cent; les honoraires sont acquis dès l'acte dressé et répertorié.</li> </ul>
I	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Abandon de biens si l'abandon est à titre onéreux;</li> <li>▪ Cession ou transport à titre onéreux de gré à gré de droits litigieux ou successifs et</li> </ul>

		<p>de réméré</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Echange, sur la valeur du lot le plus important</li> <li>▪ Marché-vente</li> <li>▪ Ordre sur la somme à distribuer dans les autres cas (judiciaire)</li> <li>▪ Renonciation à des droits-réels ou à des droits mobiliers à titre onéreux</li> <li>▪ Constitution de rente perpétuelle ou viagère à titre onéreux</li> </ul>
	J	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Cession de gré à gré de droits immobiliers, sur le prix et les charges de la part cédée, même si l'opération emporte sortie totale d'indivision</li> <li>▪ Vente, transmission à titre onéreux, rétrocession et licitation de gré à gré, de meubles corporels ou immeubles, autres que celles ci- après relatées (sur le prix global et les charges qui en font partie)</li> <li>▪ Vente d'un immeuble en construction ou à construire, ainsi que tous contrats à titre onéreux, quelles que soient leur nature ou leur qualification, par l'effet ou par l'exécution desquels une ou plusieurs personnes acquièrent la propriété d'un immeuble en construction ou à construire (sur le prix du terrain majoré de la moitié du prix des constructions entièrement parachevées)</li> </ul>
	K	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Vente et licitation par adjudication publique de meubles corporels ou incorporels ou d'immeubles, sur le prix global et les charges</li> <li>▪ Vente et licitation publiques d'immeubles séparément sur le prix et les charges de l'adjudication de chaque lot</li> </ul>
Sociétés	L	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Acte constitutif de toutes autres sociétés à capital exprimé, sur le montant du capital souscrit</li> </ul>
	M	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Acte constitutif de société anonyme ou de société en commandite par actions, sur le montant du capital souscrit</li> </ul>