
**Chambre des représentants
de Belgique**

SESSION ORDINAIRE 1998 - 1999 (*)

3 DÉCEMBRE 1998

PROJET DE LOI

**modifiant la loi du 25 ventôse an XI,
contenant organisation du
notariat**

AMENDEMENT

N° 25 DE MM. LANDUYT, GIET, VANDE
LANOTTE ET VANDENBOSSCHE

Art. 23bis (nouveau)

Dans le titre II, sous un chapitre III (*nouveau*), intitulé «Modifications à la loi du 31 août 1891 portant tarification et recouvrement des honoraires des notaires», insérer un article 23bis, libellé comme suit :

«Art. 23bis. — Un article 1erbis, libellé comme suit, est inséré dans la loi du 31 août 1891 portant tarification et recouvrement des honoraires des notaires :

«Art. 1erbis. — En cas de vente de gré à gré d'un immeuble destiné à l'habitation et dont le revenu ca-

Voir:

- 1432 - 97 / 98 :

- N° 1 : Projet de loi.
- Nos 2 à 13 : Amendements.

(*) Cinquième session de la 49^{ème} législature

**Belgische Kamer
van volksvertegenwoordigers**

GEWONE ZITTING 1998 - 1999 (*)

3 DECEMBER 1998

WETSONTWERP

**tot wijziging van de wet van 25
ventôse jaar XI, tot regeling van het
notarisambt**

AMENDEMENT

Nr. 25 VAN DE HEREN LANDUYT, GIET, VANDE
LANOTTE EN VANDENBOSSCHE

Art. 23bis (nieuw)

In titel II, onder een hoofdstuk III (nieuw) met als opschrift «Wijzigingen van de wet van 31 augustus 1891 houdende tarificatie en invordering van de honoraria der notarissen», een artikel 23bis invoegen, luidend als volgt :

«Art. 23bis. — In de wet van 31 augustus 1891 houdende tarificatie en invordering van de honoraria der notarissen, wordt een artikel 1bis ingevoegd, luidend als volgt :

«Art. 1bis. — In geval van een verkoop uit de hand van een gebouw dat bestemd is voor bewoning en waar-

Zie:

- 1432 - 97 / 98 :

- N° 1 : Wetsontwerp.
- N° 2 tot 13 : Amendementen.

(*) Vijfde zitting van de 49^{ste} zittingsperiode

dastral non indexé n'excède pas 30 000 francs, le tarif des honoraires du notaire est limité à 1% du prix et des charges convenus au profit de l'acheteur de l'immeuble, sans pouvoir être inférieur à un montant de 15 000 francs à indexer.

En cas de vente publique ou par adjudication d'un immeuble destiné à l'habitation et dont le revenu cadastral non indexé n'excède pas 30 000 francs, le tarif des honoraires du notaire est limité à 3% du prix et des charges convenus au profit de l'acheteur de l'immeuble, sans pouvoir être inférieur à un montant de 45 000 francs à indexer.

En cas de prêt hypothécaire dont le capital n'excède pas 3 000 000 de francs et consenti en vue de l'acquisition d'un immeuble destiné à l'habitation dont le revenu cadastral non indexé n'excède pas 30 000 francs, le tarif des honoraires du notaire est limité à 0,5% du capital garanti, sans pouvoir être inférieur à un montant de 5 000 francs à indexer.

En cas d'ouverture de crédit dont le capital n'excède pas 3 000 000 de francs et consentie en vue de l'acquisition d'un immeuble destiné à l'habitation dont le revenu cadastral non indexé n'excède pas 30 000 francs, le tarif des honoraires du notaire est limité à 0,6% du capital garanti, sans pouvoir être inférieur à un montant de 6 000 francs à indexer.

En cas de mainlevée, par acte séparé, d'une inscription hypothécaire dont la valeur n'excède pas 3 000 000 de francs, le tarif des honoraires du notaire est limité à 0,15% du montant garanti.

Le présent article ne s'applique que si le débiteur n'est pas encore propriétaire ou copropriétaire d'un immeuble destiné à l'habitation.»».

JUSTIFICATION

Les honoraires des notaires sont proportionnels au montant mentionné dans l'acte et calculés suivant un barème dégressif (le taux de calcul décroît à mesure que le montant de la transaction augmente). Ces tarifs sont calculés sur la base de l'arrêté royal du 16 décembre 1950 portant le tarif des honoraires des notaires, dont le fondement juridique est la loi du 31 août 1891 portant tarification et recouvrement des honoraires des notaires.

L'acheteur d'un logement modeste paie, en raison des barèmes dégressifs, des honoraires relativement (beaucoup) plus élevés que la personne qui a les moyens d'acquérir un

van het niet-geïndexeerde kadastraal inkomen niet hoger ligt dan 30.000 frank, wordt het tarief van het honorarium van de notaris beperkt tot 1 % van de prijs en lasten bedongen in het voordeel van de verkoper van het onroerend goed met een minimum van een te indexerende bedrag van 15.000 frank.

In geval van een openbare verkoop of een veiling van een gebouw dat bestemd is voor bewoning, waarvan het niet-geïndexeerde kadastraal inkomen niet hoger ligt dan 30.000 frank, wordt het tarief van het honorarium van de notaris beperkt tot 3 % van de prijs en lasten bedongen in het voordeel van de verkoper van het onroerend goed met een minimum van een te indexerende bedrag van 45.000 frank.

In geval van een hypotheeklening waarvan het kapitaal niet hoger is dan 3.000.000 frank en die zal dienen voor de aankoop van een gebouw dat bestemd is voor bewoning, waarvan het niet-geïndexeerde kadastraal inkomen niet hoger ligt dan 30.000 frank, wordt het tarief van het honorarium van de notaris beperkt tot 0,5 % van het gewaarborgd kapitaal met een minimum van een te indexerende bedrag van 5.000 frank.

In geval van een kredietopening waarvan het kapitaal niet hoger is dan 3.000.000 frank en die zal dienen voor de aankoop van een gebouw dat bestemd is voor bewoning, en waarvan het niet-geïndexeerde kadastraal inkomen niet hoger ligt dan 30.000 frank, wordt het tarief van het honorarium van de notaris beperkt tot 0,6 % van het gewaarborgd kapitaal met een minimum van een te indexerende bedrag van 6.000 frank.

In geval van volledige opheffing bij afzonderlijke akte van de inschrijving van een hypotheek die een waarde heeft die niet hoger is dan 3.000.000 frank, wordt het tarief van het honorarium van de notaris beperkt tot 0,15 % van het gewaarborgde bedrag.

Dit artikel is slechts van toepassing voor zover de schuldenaar nog geen eigenaar of medeëigenaar is van een onroerend goed dat bestemd is voor bewoning.»».

VERANTWOORDING

Het ereloon van de notaris staat in verhouding tot het bedrag dat vermeld is in de akte volgens een degressieve schaal (het stijgingspercentage neemt af naarmate het bedrag van de verrichting toeneemt). Deze tarieven worden berekend op grond van het koninklijk besluit van 16 december 1950 houdende het tarief van de honoraria der notarissen dat zijn rechtsgrond vindt in de wet van 31 augustus 1891 houdende tarificatie en invordering van de honoraria der notarissen.

Wie een kleine woning koopt, betaalt wegens de degressieve berekeningsschalen relatief (veel) meer ereloon dan degene die zich een grotere woning kan permitteren.

logement plus confortable. L'équité commande que l'on mette fin à cette situation paradoxale.

L'insertion d'un article 1er bis dans la loi précitée du 31 août 1891 vise à prévoir des tarifs maximums pour les honoraires des notaires en cas d'acquisition de logements modestes. L'autorité soumet déjà l'achat de tels logements à un taux d'enregistrement réduit de 6%, au lieu de 12,5%, (art. 53 à 61/2 du Code des droits d'enregistrement, d'hypothèque et de greffe) afin d'éviter précisément l'injustice qui consiste à faire payer le plus aux acheteurs les plus modestes.

Quelques exemples d'acquisitions d'un logement de gré à gré illustrent mieux qu'un long discours les conséquences de l'amendement présenté.

Prix ¹	Mode de calcul actuel	Mode de calcul proposé
1.000.000 fr.	31.920 fr.	15.000 fr. (minimum)
2.000.000 fr.	49.163 fr.	20.000 fr.
3.000.000 fr.	58.140 fr.	30.000 fr.
3.500.000 fr.	60.990 fr.	35.000 fr.
4.000.000 fr.	63.840 fr.	40.000 fr.
4.400.000 fr.	66.120 fr.	44.000 fr.

Deze paradoxale situatie moet om billijkheidsredenen gewerkt worden.

Door de invoeging van een artikel 1bis in deze wet worden maximumtarieven vastgelegd voor bescheiden woningen. Voor dergelijke woningen wordt door de overheid reeds een verminderd registratierecht geheven van 6 % in plaats van 12,5 % (art. 53 tot 61/2 Wetboek der registratie-, hypotheek- en griffierechten), precies omwille van de onbillijkheid dat wie het minst welstellend is, het meest moet betalen.

Enkele voorbeelden van verkopen uit de hand kunnen de gevolgen van het wetsvoorstel beter illustreren.

Prijs(1)	Huidige berekening	Berekening volgens wetsvoorstel
1.000.000 fr.	31.920 fr.	15.000 fr. (minimum)
2.000.000 fr.	49.163 fr.	20.000 fr.
3.000.000 fr.	58.140 fr.	30.000 fr.
3.500.000 fr.	60.990 fr.	35.000 fr.
4.000.000 fr.	63.840 fr.	40.000 fr.
4.400.000 fr.	66.120 fr.	44.000 fr.

R. LANDUYT
T. GIET
J. VANDE LANOTTE
D. VANDENBOSSCHE

¹ Pour que le nouveau mode de calcul des honoraires soit applicable, il faut que le revenu cadastral soit inférieur à 30.000 francs. Si ce n'est pas le cas, le mode de calcul actuel reste applicable.

(1) Voor de berekening volgens het nieuwe wetsvoorstel moet het K.I. lager zijn dan 30.000 frank. Indien dit niet het geval is blijft de huidige berekening gelden.