
**Chambre des représentants
de Belgique**

SESSION ORDINAIRE 1998 - 1999 (*)

5 JANVIER 1999

PROJET DE LOI

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

AMENDEMENT

N° 40 DE MM. LANDUYT ET VANDE LANOTTE

Art. 22bis (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 22bis, libellé comme suit :

«Art. 22bis. — Un article 1^{er}bis, libellé comme suit, est inséré dans la loi du 31 août 1891 portant tarification et recouvrement des honoraires des notaires :

«Art. 1^{er}bis. § 1^{er}. — En cas de vente de gré à gré d'un immeuble destiné à l'habitation et dont le prix

Voir:

- 1432 - 97 / 98 :

- N° 1 : Projet de loi.
- Nos 2 à 15 : Amendements.

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

**Belgische Kamer
van volksvertegenwoordigers**

GEWONE ZITTING 1998 - 1999 (*)

5 JANUARI 1999

WETSONTWERP

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

AMENDEMENT

Nr. 40 VAN DE HEREN LANDUYT EN VANDE LANOTTE

Art. 22bis (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 22bis invoegen, luidend als volgt :

«Art. 22bis. — 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. § 1. — In geval van een verkoop uit de hand van een gebouw dat bestemd is voor bewoning

Zie:

- 1432 - 97 / 98 :

- N° 1 : Wetsontwerp.
- N° 2 tot 15 : Amendementen.

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

de vente n'excède pas le montant non indexé de 4 000 000 de francs ou dont le revenu cadastral 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 prix de vente n'excède pas le montant non indexé de 4 000 000 de francs ou 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 4 000 000 de francs et consenti en vue de l'acquisition d'un immeuble destiné à l'habitation dont le prix de vente n'excède pas le montant non indexé de 4 000 000 de francs ou 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 4 000 000 de francs et consentie en vue de l'acquisition d'un immeuble destiné à l'habitation dont le prix de vente n'excède pas le montant non indexé de 4 000 000 de francs ou 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 4 000 000 de francs, le tarif des honoraires du notaire est limité à 0,15% du montant garanti.

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

§ 2. Le notaire qui doit taxer ses honoraires sur la base du § 1^{er} peut réclamer la différence entre ces honoraires et les honoraires calculés sur la base des tarifs fixés dans l'arrêté visé à l'article 1er auprès du fonds visé à l'alinéa 2.

en waarvan de verkoopprijs niet hoger is dan het niet-geïndexeerde bedrag van 4.000.000 frank of waarvan 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 indexeren bedrag van 15 000 frank.

In geval van een openbare verkoop of een veiling van een gebouw dat bestemd is voor bewoning, waarvan de verkoopprijs niet hoger is dan het niet-geïndexeerde bedrag van 4 000 000 frank of 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 indexeren bedrag van 45 000 frank.

In geval van een hypotheeklening waarvan het kapitaal niet hoger is dan 4 000 000 frank en die zal dienen voor de aankoop van een gebouw dat bestemd is voor bewoning, waarvan de verkoopprijs niet hoger is dan het niet-geïndexeerde bedrag van 4 000 000 frank of 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 indexeren bedrag van 5 000 frank.

In geval van een kredietopening waarvan het kapitaal niet hoger is dan 4 000 000 frank en die zal dienen voor de aankoop van een gebouw dat bestemd is voor bewoning, waarvan de verkoopprijs niet hoger is dan het niet-geïndexeerde bedrag van 4 000 000 frank of 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 indexeren 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 4.000.000 frank, wordt het tarief van het honorarium van de notaris beperkt tot 0,15 % van het gewaarborgde bedrag.

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

§ 2. De notaris die zijn honorarium dient te begroten op grond van § 1 kan het verschil tussen dit honorarium en het honorarium zoals het berekend wordt op grond van de tarieven vastgelegd in het besluit bedoeld in artikel 1 vorderen van het fonds bedoeld in het tweede lid.

La Chambre nationale des notaires crée un fonds notarial de solidarité en vue de compenser le manque à gagner résultant de la passation d'actes relatifs à un logement modeste et en assure la gestion.

Ce fonds est alimenté par les cotisations versées par les notaires instrumentants dans les cas suivants:

1° en cas de vente de gré à gré d'un immeuble: 0,03% de la partie du prix de vente qui excède 10 000 000 de francs;

2° en cas de vente publique ou par adjudication d'un immeuble: 0,06% de la partie du prix de vente qui excède 10 000 000 de francs;

3° en cas d'acte constitutif de société anonyme ou de société en commandite par actions ou en cas d'acte de transformation en une telle société: 0,05% de la partie du montant du capital souscrit ou du capital nominal comprise entre 9 000 000 de francs et 21 500 000 francs, 0,03% de la partie du montant comprise entre 21 500 000 francs et 71 500 000 francs et 0,01% de la partie du montant comprise entre 71 500 000 francs et 134 000 000 de francs;

4° en cas d'acte constitutif de toutes autres sociétés à capital exprimé ou en cas d'acte de transformation en une telle société: 0,03% de la partie du montant du capital souscrit ou du capital nominal comprise entre 9 000 000 de francs et 21 500 000 francs, 0,015% de la partie du montant comprise entre 21 500 000 francs et 71 500 000 francs et 0,005% de la partie du montant comprise entre 71 500 000 francs et 134 000 000 de francs.

Si la Chambre nationale constate que les moyens dont dispose le fonds devraient lui permettre de faire face aux demandes visées à l'alinéa 1er pendant plus d'un an, elle peut suspendre temporairement l'obligation de cotiser. La Chambre nationale veille à ce qu'il soit mis fin en temps utile à la suspension afin d'éviter que le fonds ne présente un solde négatif.»».

JUSTIFICATION

Le présent amendement est le fruit des discussions qui ont eu lieu, dans le cadre de l'examen de l'amendement n° 25, après que le ministre eut fourni des précisions sur ce qui avait été convenu au sein du gouvernement le 28 juillet 1995 et le 18 juillet 1997. Il respecte les accords conclus en ce qui concerne le manque à gagner en cas de petites acquisitions et la création d'un fonds notarial destiné à compenser les pertes de revenus.

De Nationale Kamer der notarissen richt een notarieel solidariteitsfonds op ter compensatie van de minderopbrengsten ten gevolge van akten inzake een bescheiden woning en staat in voor het beheer ervan.

Dit fonds wordt gespijsd door bijdragen gestort door de instrumenterende notarissen in de volgende gevallen :

1° in geval van verkoop uit de hand van een onroerend goed : 0,03 % van de verkoopprijs boven 10.000.000 frank;

2° in geval van openbare verkoop of veiling van een onroerend goed : 0,06 % van de verkoopprijs boven 10.000.000 frank;

3° in geval van een akte tot oprichting van of omvorming in een naamloze vennootschap of een commanditaire vennootschap op aandelen : 0,05 % van het bedrag van het geplaatst, respectievelijk nominaal kapitaal van het bedrag van 9.000.000 tot 21.500.000 frank, 0,03 % van het bedrag van 21.500.000 tot 71.500.000 frank en 0,01 % van het bedrag van 71.500.000 tot 134.000.000 frank;

4° in geval van een akte tot oprichting van of omvorming in alle andere vennootschappen met vastgesteld kapitaal : 0,03 % van het bedrag van het geplaatst, respectievelijk nominaal kapitaal van het bedrag van 9.000.000 tot 21.500.000 frank, 0,015 % van het bedrag van 21.500.000 tot 71.500.000 frank en 0,005 % van het bedrag van 71.500.000 tot 134.000.000 frank.

Indien de Nationale Kamer vaststelt dat het fonds over voldoende middelen beschikt om de vorderingen bedoeld in het eerste lid van deze paragraaf gedurende vermoedelijk meer dan een jaar te kunnen uitbetalen, kan zij de bijdrageplicht tijdelijk schorsen. De Nationale Kamer waakt er over dat de schorsing tijdig opgeheven wordt om te vermijden dat het fonds een negatief saldo zou vertonen.»».

VERANTWOORDING

Dit amendement is de vrucht van de bespreking van amendement nr. 25 nadat de minister verduidelijkingen had gegeven over hetgeen in de regering op 28 juli 1995 en 18 juli 1997 was overeengekomen. De afspraken inzake de lagere honoraria voor kleine aankopen, gekoppeld aan de oprichting van een notarieel fonds ter compensatie van inkomstenverliezen worden door dit amendement gehonoreerd.

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 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.

Ces règles ne sont applicables qu'en cas de première acquisition.

Le manque à gagner des notaires est compensé par un fonds notarial alimenté en cas de ventes d'immeubles importants et en cas de constitutions de grandes sociétés. Les «petites» études ne subiront dès lors aucune perte de revenus.

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.

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.

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. Deze paradoxale situatie moet om billijkheidsredenen weggerukt worden.

Door de invoeging van een artikel 1*bis* 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.

De regeling geldt slechts voor een eerste aankoop.

De minderopbrengst voor de notarissen wordt gecompenseerd door een notarieel fonds dat gespijsd wordt door verkopen van grote onroerende goederen en door oprichtingsakten van grote vennootschappen. De zogenaamde «kleine» kantoren lijden dus geen inkomensverlies.

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
J. VANDE LANOTTE

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.