

**CHAMBRE DES REPRÉSENTANTS
DE BELGIQUE**

SESSION EXTRAORDINAIRE 2019

16 septembre 2019

PROPOSITION DE LOI

**modifiant le tarif des honoraires des notaires
en cas de vente de gré à gré et
plafonnant les frais facturés
en plus des honoraires pour
la vente de gré à gré d'immeubles**

(déposée par M. John Crombez
et Mme Melissa Depraetere)

**BELGISCHE KAMER VAN
VOLKSVERTEGENWOORDIGERS**

BUITENGEWONE ZITTING 2019

16 september 2019

WETSVOORSTEL

**tot aanpassing van het tarief van de honoraria
van de notarissen bij verkoop uit de hand en
tot plafonnering van de kosten die worden
aangerekend bovenop het honorarium voor
verkoop uit de hand van onroerende goederen**

(ingediend door de heer John Crombez
en mevrouw Melissa Depraetere)

RÉSUMÉ

Cette proposition de loi vise à réduire drastiquement les honoraires du notaire pour l'achat d'un immeuble et ainsi à mieux faire correspondre ces honoraires au travail du notaire. En outre, la proposition de loi prévoit un plafonnement des frais administratifs que le notaire impute à l'acquéreur d'un immeuble.

SAMENVATTING

Dit wetsvoorstel beoogt het honorarium van de notaris voor de aankoop van een onroerend goed drastisch te verlagen en zo meer overeenstemming te brengen tussen het honorarium en het werk van de notaris. Daarnaast voorziet het wetsvoorstel in een plafonnering van de administratieve kosten die door de notaris aan de koper van een onroerend goed worden doorgerekend.

N-VA	: Nieuw-Vlaamse Alliantie
Ecolo-Groen	: Ecologistes Confédérés pour l'organisation de luttes originales – Groen
PS	: Parti Socialiste
VB	: Vlaams Belang
MR	: Mouvement Réformateur
CD&V	: Christen-Democratisch en Vlaams
PVDA-PTB	: Partij van de Arbeid van België – Parti du Travail de Belgique
Open Vld	: Open Vlaamse liberalen en democraten
sp.a	: socialistische partij anders
cdH	: centre démocrate Humaniste
DéFI	: Démocrate Fédéraliste Indépendant
INDEP-ONAFH	: Indépendant - Onafhankelijk

Abréviations dans la numérotation des publications:		Afkorting bij de numering van de publicaties:	
DOC 55 0000/000	Document de la 55 ^e législature, suivi du numéro de base et numéro de suivi	DOC 55 0000/000	Parlementair document van de 55 ^e zittingsperiode + basisnummer en volgnummer
QRVA	Questions et Réponses écrites	QRVA	Schriftelijke Vragen en Antwoorden
CRIV	Version provisoire du Compte Rendu Intégral	CRIV	Voorlopige versie van het Integraal Verslag
CRABV	Compte Rendu Analytique	CRABV	Beknopt Verslag
CRIV	Compte Rendu Intégral, avec, à gauche, le compte rendu intégral et, à droite, le compte rendu analytique traduit des interventions (avec les annexes)	CRIV	Integraal Verslag, met links het definitieve integraal verslag en rechts het vertaald beknopt verslag van de toespraken (met de bijlagen)
PLEN	Séance plénière	PLEN	Plenum
COM	Réunion de commission	COM	Commissievergadering
MOT	Motions déposées en conclusion d'interpellations (papier beige)	MOT	Moties tot besluit van interpellaties (beige gekleurd papier)

DÉVELOPPEMENTS

MESDAMES, MESSIEURS,

La présente proposition reprend le texte de la proposition DOC 54 3060/001.

Outre les droits d'enregistrement, l'acquéreur d'une habitation doit également payer les honoraires du notaire. Le calcul de ces honoraires ne tient pas compte du nombre d'heures de travail que le notaire et/ou ses collaborateurs consacrent à un dossier spécifique. Les tarifs en vigueur pour l'établissement d'un acte authentique sont fixés par l'arrêté royal du 16 décembre 1950 portant le tarif des honoraires des notaires. Ces tarifs sont déterminés selon un barème dégressif de pourcentages, ce qui signifie concrètement que le pourcentage diminue à mesure que le prix d'achat augmente.

Les tranches applicables à la vente de gré à gré pour le calcul des honoraires figurent sous le "barème J" du tableau repris à l'article 6 de l'arrêté précité et sont actuellement les suivantes:

— première tranche jusqu'à 7 500 euros:	4,56 %
— tranche de 7 500 euros à 17 500 euros:	2,85 %
— tranche de 17 500 euros à 30 000 euros:	2,28 %
— tranche de 30 000 euros à 45 495 euros:	1,71 %
— tranche de 45 495 euros à 64 095 euros:	1,14 %
— tranche de 64 095 euros à 250 095 euros:	0,57 %
— tranche supérieure à 250 095 euros:	0,057 %

Nous illustrons ce tarif à l'aide d'un exemple de calcul. Pour l'achat d'une habitation au prix de 200 000 euros, les honoraires sont calculés de la manière suivante:

TOELICHTING

DAMES EN HEREN,

Dit voorstel neemt de tekst over van voorstel DOC 54 3060/001.

Naast registratierechten moet de koper van een woning ook het honorarium van de notaris betalen. Bij de berekening hiervan wordt er geen rekening gehouden met het aantal uren werk dat de notaris en/of zijn medewerkers spenderen aan een specifiek dossier. De vigerende tarieven voor het opmaken van een authentieke akte zijn vastgesteld in het koninklijk besluit van 16 december 1950 houdende het tarief van de honoraria der notarissen. Deze tarieven zijn vastgesteld volgens een degressieve schaal van percentages. Dit betekent concreet dat het percentage afneemt naarmate de aankoopprijs stijgt.

De berekeningsschijven die van toepassing zijn op de verkoop uit de hand zijn terug te vinden onder "schaal J" van de bij artikel 6 van voormeld besluit opgenomen tabel en zien er momenteel als volgt uit:

— eerste schijf tot 7 500 euro:	4,56 %
— schijf van 7 500 euro tot 17 500 euro:	2,85 %
— schijf van 17 500 euro tot 30 000 euro:	2,28 %
— schijf van 30 000 euro tot 45 495 euro:	1,71 %
— schijf van 45 495 euro tot 64 095 euro:	1,14 %
— schijf van 64 095 euro tot 250 095 euro:	0,57 %
— schijf hoger dan 250 095 euro:	0,057 %

We illustreren dit aan de hand van een rekenvoorbeeld. Als we een woning kopen met een aankoopprijs van 200 000 euro, wordt het honorarium als volgt berekend:

— 4,56 % sur la tranche jusqu'à 7 500 euros	= 342,00 euros
— 2,85 % sur la tranche de 7 500 euros à 17 500 euros	= 285,00 euros
— 2,28 % sur la tranche de 17 500 euros à 30 000 euros	= 285,00 euros
— 1,71 % sur la tranche de 30 000 euros à 45 495 euros	= 264,96 euros
— 1,14 % sur la tranche de 45 495 euros à 64 095 euros	= 212,04 euros
— 0,57 % sur la tranche de 64 095 euros à 200 000 euros	= 774,66 euros
Total	= 2 163,66 euros

En plus de ce montant, le notaire doit prélever 21 % de TVA, qu'il doit transférer directement à l'autorité fédérale. Au total, les honoraires pour l'achat d'une habitation au prix de 200 000 euros s'élèvent à 2 618,03 euros.

Conformément à l'article 6 de l'arrêté royal du 16 décembre 1950 portant le tarif des honoraires des notaires, les honoraires du notaire sont dégressifs. Pour maintenir ce caractère dégressif et mieux faire correspondre ces honoraires au travail du notaire, il est proposé de modifier le tarif du "barème J" précité comme suit:

— première tranche jusqu'à 7 500 euros:	0,063 %
— tranche de 7 500 euros à 17 500 euros:	0,062 %
— tranche de 17 500 euros à 30 000 euros:	0,061 %
— tranche de 30 000 euros à 45 495 euros:	0,060 %
— tranche de 45 495 euros à 64 095 euros:	0,059 %

— 4,56 % op schijf tot 7 500 euro	= 342,00 euro
— 2,85 % op schijf van 7 500 euro tot 17 500 euro	= 285,00 euro
— 2,28 % op schijf van 17 500 euro tot 30 000 euro	= 285,00 euro
— 1,71 % op schijf van 30 000 euro tot 45 495 euro	= 264,96 euro
— 1,14 % op schijf van 45 495 euro tot 64 095 euro	= 212,04 euro
— 0,57 % op schijf van 64 095 euro tot 200 000 euro	= 774,66 euro
Totaal	= 2 163,66 euro

Bovenop dit bedrag moet de notaris 21 % btw inhouden, die hij rechtstreeks dient over te maken aan de federale overheid. In totaal komt het honorarium voor de aankoop van een woning van 200 000 euro op 2 618,03 euro.

Overeenkomstig artikel 6 van het koninklijk besluit van 16 december 1950 houdende het tarief van de honoraria der notarissen vermindert het honorarium trapsgewijs. Om het degressief karakter te behouden en het honorarium en werk van de notaris meer met elkaar in overeenstemming te brengen wordt voorgesteld om het tarief van voormelde "schaal J" als volgt aan te passen:

— eerste schijf tot 7 500 euro:	0,063 %
— schijf van 7 500 euro tot 17 500 euro:	0,062 %
— schijf van 17 500 euro tot 30 000 euro:	0,061 %
— schijf van 30 000 euro tot 45 495 euro:	0,060 %
— schijf van 45 495 euro tot 64 095 euro:	0,059 %

— tranche de 64 095 euros à 250 095 euros: 0,058 %

— tranche supérieure à 250 095 euros: 0,057 %

Nous illustrons l'impact de cette modification tarifaire à l'aide du même exemple. Pour l'achat d'une habitation au prix de 200 000 euros, les honoraires sont dans ce cas calculés de la manière suivante:

— 0,063 % sur la tranche jusqu'à 7 500 euros = 4,73 euros

— 0,062 % sur la tranche de 7 500 euros à 17 500 euros = 6,20 euros

— 0,061 % sur la tranche de 17 500 euros à 30 000 euros = 7,63 euros

— 0,060 % sur la tranche de 30 000 euros à 45 495 euros = 9,30 euros

— 0,059 % sur la tranche de 45 495 euros à 64 095 euros = 10,97 euros

— 0,058 % sur la tranche de 64 095 euros à 200 000 euros = 78,82 euros

Total = 117,64 euros

En plus de ce montant, le notaire doit prélever 21 % de TVA, qu'il doit transférer directement à l'autorité fédérale. En application du barème J modifié, les honoraires pour l'achat d'une maison de 200 000 euros s'élèvent à 142,34 euros.

Les honoraires évoluent dès lors de la manière suivante à mesure que le prix d'achat augmente (les montants calculés suivant le tarif actuel sont mentionnés entre parenthèses):

— schijf van 64 095 euro tot 250 095 euro: 0,058 %

— schijf hoger dan 250 095 euro: 0,057 %

We illustreren de impact van deze tariefaanpassing aan de hand van hetzelfde voorbeeld. Als we een woning kopen met een aankoop prijs van 200 000 euro, wordt het honorarium als volgt berekend:

— 0,063 % op schijf tot 7 500 euro = 4,73 euro

— 0,062 % op schijf van 7 500 euro tot 17 500 euro = 6,20 euro

— 0,061 % op schijf van 17 500 euro tot 30 000 euro = 7,63 euro

— 0,060 % op schijf van 30 000 euro tot 45 495 euro = 9,30 euro

— 0,059 % op schijf van 45 495 euro tot 64 095 euro = 10,97 euro

— 0,058 % op schijf van 64 095 euro tot 200 000 euro = 78,82 euro

Totaal = 117,64 euro

Bovenop dit bedrag moet de notaris 21 % btw inhouden, die hij rechtstreeks dient over te maken aan de federale overheid. In totaal komt het honorarium voor de aankoop van een woning van 200 000 euro met toepassing van de aangepaste schaal J op 142,34 euro.

Aldus kent het honorarium het volgende verloop naarmate het aankoopbedrag stijgt (tussen haakjes worden de bedragen volgens het huidige tarief vermeld):

<i>Prix d'achat</i> Aankoopbedrag	<i>Honoraires</i> Honorarium	<i>Total TVA de 21% comprise</i> Totaal incl. btw à 21%
100 000	59,65 (1 593,66)	72,18 (1 928,33)
150 000	88,65 (1 878,66)	107,27 (2 273,18)
200 000	117,65 (2 163,66)	142,36 (2 618,03)

250 000	146,65 (2 448,66)	177,45 (2 962,88)
300 000	175,15 (2 477,65)	211,93 (2 997,96)
350 000	203,65 (2 506,15)	246,42 (3 032,44)
400 000	232,15 (2 534,65)	280,90 (3 066,93)
450 000	260,65 (2 563,15)	315,39 (3 101,41)
500 000	289,15 (2 591,65)	349,87 (3 135,90)
550 000	317,65 (2 620,15)	384,36 (3 170,38)
600 000	346,15 (2 648,65)	418,84 (3 204,87)
650 000	374,65 (2 677,15)	453,33 (3 239,35)
700 000	403,15 (2 705,65)	487,81 (3 273,84)
750 000	431,65 (2 734,15)	522,30 (3 308,32)
800 000	460,15 (2 762,65)	556,78 (3 342,81)
850 000	488,65 (2 791,15)	591,27 (3 377,29)
900 000	517,15 (2 819,65)	625,75 (3 411,78)
950 000	545,65 (2 848,15)	660,24 (3 446,26)
1 000 000	574,15 (2 876,65)	694,72 (3 480,75)

Outre les honoraires, le notaire doit prévoir quelques frais nécessaires pour tout acte d'achat. Il s'agit notamment des frais liés à la réalisation de certaines recherches et à l'obtention des attestations et documents nécessaires (par exemple, l'attestation du sol, le certificat hypothécaire, les recherches fiscales, etc.). À ce titre, le notaire peut facturer des "frais administratifs" ou "frais d'acte divers" en plus de ses honoraires. Contrairement aux honoraires du notaire, ce montant n'est pas fixé par la loi et varie donc d'un notaire à l'autre. Pour éviter les abus concernant les frais administratifs, ces frais sont plafonnés à un montant de 750 euros hors TVA.

Naast de honoraria maakt de notaris voor elke aankoopakte enkele noodzakelijke kosten. Het betreft onder meer kosten voor het uitvoeren van bepaalde opzoeken en het opvragen van de nodige attesten en documenten (bv. bodemattest, hypotheekair getuigschrift, fiscale opzoeken, enz.). Hiervoor mag de notaris bovenop zijn honorarium nog eens zogenaamde "administratieve kosten" of "diverse aktekosten" aanrekenen. In tegenstelling tot het honorarium van de notaris is dit bedrag niet wettelijk vastgesteld en varieert dus van notaris tot notaris. Om misbruiken van de administratieve kosten te vermijden worden deze kosten geplafonneerd op maximum 750 euro exclusief btw.

John CROMBEZ (sp.a)
Melissa DEPRAETERE (sp.a)

PROPOSITION DE LOI**Article 1^{er}**

La présente loi règle une matière visée à l'article 74 de la Constitution.

Art. 2

Dans l'article 6 de l'arrêté royal du 16 décembre 1950 portant le tarif des honoraires des notaires, les pourcentages mentionnés dans la première colonne du tableau suivant et se rapportant au "barème J" sont remplacés par les pourcentages de la deuxième colonne du même tableau.

%	%
4,560	0,063
2,850	0,062
2,280	0,061
1,710	0,060
1,140	0,059
0,570	0,058
0,057	0,057

Art. 3

Pour la vente de gré à gré d'immeubles, les frais imputés par le notaire en plus de ses honoraires ne peuvent excéder 750 euros hors TVA.

Art. 4

Le Roi peut abroger, compléter, modifier ou remplacer les dispositions modifiées par l'article 2.

8 juillet 2019

WETSVOORSTEL**Artikel 1**

Deze wet regelt een aangelegenheid als bedoeld in artikel 74 van de Grondwet.

Art. 2

In artikel 6 van het koninklijk besluit van 16 december 1950 houdende het tarief van de honoraria der notariassen worden de percentages die in de eerste kolom van de volgende tabel worden vermeld en betrekking hebben "schaal J", vervangen door de percentages van de tweede kolom van dezelfde tabel.

Art. 3

Voor verkoop uit de hand van onroerende goederen bedragen de kosten die de notaris aanrekent bovenop het honorarium maximaal 750 euro exclusief btw.

Art. 4

De Koning kan de bij artikel 2 gewijzigde bepalingen opheffen, aanvullen, wijzigen of vervangen.

8 juli 2019

John CROMBEZ (sp.a)
Melissa DEPRAETERE (sp.a)