

CHAMBRE DES REPRÉSENTANTS
DE BELGIQUE

15 mai 2024

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**

**Proposition de loi modifiant l'arrêté royal
du 16 décembre 1950 portant le tarif des
honoraires des notaires, visant à diminuer
la tarification des actes notariés concernant
la vente de biens immeubles**

Audition

Rapport

fait au nom de la commission
de la Justice
par
Mme **Cécile Thibaut**

BELGISCHE KAMER VAN
VOLKSVERTEGENWOORDIGERS

15 mei 2024

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**

**Wetsvoorstel tot wijziging van het koninklijk
besluit van 16 december 1950 houdende
het tarief van de honoraria der notarissen,
teneinde te voorzien in lagere tarieven voor
de notariële akten in verband met de verkoop
van vastgoed**

Hoorzitting

Verslag

namens de commissie
voor Justitie
uitgebracht door
mevrouw **Cécile Thibaut**

**Composition de la commission à la date de dépôt du rapport/
Samenstelling van de commissie op de datum van indiening van het verslag**
Président/Voorzitter: Kristien Van Vaerenbergh

A. — Titulaires / Vaste leden:

N-VA	Christoph D'Haese, Sophie De Wit, Kristien Van Vaerenbergh
Ecolo-Groen	N ., Claire Hugon, Olivier Vajda, Stefaan Van Hecke
PS	Khalil Aouasti, Laurence Zanchetta, Özlem Özen
VB	Katleen Bury, Marijke Dillen
MR	Philippe Goffin, Philippe Pivin
cd&v	Koen Geens
PVDA-PTB	Nabil Boukili
Open Vld	Katja Gabriëls
Vooruit	Ben Segers

B. — Suppléants / Plaatsvervangers:

Yngvild Ingels, Sander Loones, Wim Van der Donckt, Valerie Van Peel
N ., Julie Chanson, Sarah Schlitz
N ., Mélissa Hanus, Ahmed Laaouej, Patrick Prévot
Joris De Vriendt, Tom Van Grieken, Reccino Van Lommel
Mathieu Bihet, Marie-Christine Marghem, Caroline Taquin
Els Van Hoof, Servais Verherstraeten
Greet Daems, Marco Van Hees
Patrick Dewael, Vincent Van Quickenborne
Karin Jiroflée, Kris Verduyck

C. — Membres sans voix délibérative / Niet-stemgerechtigde leden:

Les Engagés	Vanessa Matz
DéFI	Sophie Rohonyi

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
Vooruit	: Vooruit
Les Engagés	: Les Engagés
DéFI	: Démocrate Fédéraliste Indépendant
INDEP-ONAFH	: Indépendant - Onafhankelijk

Abréviations dans la numérotation des publications:		Afkorting bij de nummering 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 vertaalde 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 (beigekleurig papier)

Sommaire	Pages
Audition du 29 juin 2021	4
1. Procédure	4
2. Exposés	5
3. Échange de vues	20

Inhoud	Blz.
Hoorzitting van 29 juni 2021	4
1. Procedure	4
2. Uiteenzettingen	5
3. Gedachtewisseling	20

Voir:
Doc 55 0343/ (S.E.):

001: Proposition de loi de M. *Crombez*
et Mme Depraetere.

Voir aussi:**Doc 55 1952/ (2020/2021):**

001: Proposition de loi de Mme Leoni et consorts.

Zie:
Doc 55 0343/ (B.Z.):

001: Wetsvoorstel van de heer *Crombez*
en mevrouw Depraetere.

Zie ook:**Doc 55 1952/ (2020/2021):**

001: Wetsvoorstel van mevrouw Leoni c.s.

MESDAMES, MESSIEURS,

Votre commission a tenu une audition concernant ces propositions de loi jointes lors de sa réunion du 29 juin 2021.

Lors de sa réunion du 23 avril 2024, la commission a décidé de publier le rapport sur cette audition.

AUDITION DE:

— M. Alain-Laurent Verbeke, professeur à la KU Leuven;

— M. Frank Verboven, professeur à la KU Leuven;

— M. Pierre Van den Eynde, professeur à l'UCL;

— MM. Philippe De Jonghe et Pierre Nicaise, représentants de la Chambre nationale des Notaires;

— Mme Katrin Roggeman et M. Jan Sap, représentants de Fednot;

— M. Peter Van Herreweghe, représentant de l'Observatoire des prix.

1. Procédure

Mme Kristien Van Vaerenbergh, présidente de la commission de la Justice, donne lecture de l'article 28, 2bis, du Règlement de la Chambre:

“En cas d'auditions [...], il est demandé aux orateurs de préciser explicitement au début de l'audition:

1° s'ils sont ou ont été associés à quelque autre titre que ce soit à des initiatives relatives à la législation à l'examen, et

2° s'ils sont rémunérés pour leur contribution à l'audition, et le cas échéant, par quelle instance.”

La présidente invite les orateurs à répondre à ces questions.

Les orateurs invités y répondent successivement par la négative.

Observation préliminaire

M. Christophe D'Haese (N-VA) souligne que, dans son avis écrit, le ministre de la Justice souligne l'importance

DAMES EN HEREN,

Uw commissie heeft tijdens haar vergadering van 29 juni 2021 over deze samengevoegde wetsvoorstellen een hoorzitting gehouden.

Tijdens haar vergadering van 23 april 2024 heeft de commissie beslist om het verslag van deze hoorzitting te publiceren.

HOORZITTING MET:

— de heer Alain-Laurent Verbeke, hoogleraar aan de KU Leuven;

— de heer Frank Verboven, hoogleraar aan de KU Leuven;

— de heer Pierre Van den Eynde, hoogleraar aan de UCL;

— de heren Philippe De Jonghe en Pierre Nicaise, vertegenwoordigers van de Nationale Kamer van Notarissen;

— mevrouw Katrin Roggeman en de heer Jan Sap, vertegenwoordigers van Fednot;

— de heer Peter Van Herreweghe, vertegenwoordiger van het Prijzenobservatorium.

1. Procedure

Mevrouw Kristien Van Vaerenbergh, voorzitter van de commissie voor Justitie, geeft lezing van artikel 28, 2bis, van het Kamerreglement:

“Bij hoorzittingen (...) wordt sprekers gevraagd om bij het begin van de hoorzitting duidelijk te vermelden of ze:

1° in een andere hoedanigheid betrokken zijn of geweest zijn bij initiatieven betreffende de voorliggende wetgeving, en

2° betaald worden voor de bijdrage aan de hoorzitting en in voorkomend geval door welke instantie.”

De voorzitter nodigt de sprekers uit deze vragen te beantwoorden.

De genodigde sprekers antwoorden achtereenvolgens ontkennend op de vragen.

Preliminaire opmerking

De heer Christophe D'Haese (N-VA) stipt aan dat de minister van Justitie in zijn schriftelijk advies het belang

de la concertation avec la Fédération royale du notariat belge (Fednot) en ce qui concerne la fixation de la marge entre la juste rétribution des notaires et des honoraires abordables pour les citoyens. Selon lui, il s'indique dès lors d'attendre que le gouvernement présente une proposition de réforme adéquatement préparée.

La question se pose de savoir ce que les partis de la majorité attendent de cette audition. Les propositions de loi à l'examen seront-elles modifiées sur la base d'un débat transparent? Ou la majorité continuera-t-elle à traîner les pieds jusqu'à ce que la concertation entre les partis qui la composent débouche sur un accord en la matière?

Enfin, l'intervenant demande comment les deux propositions de loi à l'examen s'articulent entre elles.

Mme Melissa Depraetere (Vooruit), auteure principale de la proposition de loi DOC 55 0343/001, répond que M. D'Haese aurait dû formuler son observation plus tôt, étant donné que les orateurs invités ont maintenant clôturé la préparation de leurs exposés. La majorité et le gouvernement entendent modifier les frais de notaire. Qu'un sujet soit abordé à la lumière d'une proposition ou d'un projet de loi, le Parlement exerce toujours une fonction de contrôle.

M. Christoph D'Haese (N-VA) assure que les orateurs invités seront écoutés avec le plus grand respect. Mme Depraetere ne précise toutefois pas si la proposition à l'examen émane de députés ou de membres du gouvernement. S'il est vrai que les deux approches peuvent être utiles, les auditions ne sont pas un divertissement qui n'engage à rien, et il ne s'agit pas de les organiser à la légère.

Mme Melissa Depraetere (Vooruit) assure à son collègue que les exposés des invités seront bien pris en compte.

Mme Katja Gabriëls (Open Vld) souligne que quiconque dépose une proposition de loi en est le propriétaire. L'avis du ministre de la Justice est très clair: le gouvernement prendra cette initiative. Cette question n'a toutefois pas encore été débattue au sein du gouvernement. Toutes les options sont donc encore envisageables.

2. Exposés

a. Exposé de M. Alain-Laurent Verbeke, professeur à la KU Leuven

M. Alain-Laurent Verbeke constate que les auteurs des deux propositions de loi sont convaincus que les notaires sont trop rémunérés pour le travail qu'ils font,

benadrukt van overleg met de Koninklijke Federatie van het Belgisch Notariaat (Fednot) bij het vaststellen van de marge tussen een billijke vergoeding voor notarissen en erelonen die de burger kan betalen. Het is volgens het lid dan ook aangewezen te wachten tot de regering een degelijk onderzocht hervormingsvoorstel doet.

De vraag rijst wat de meerderheidspartijen met de hoorzitting willen bereiken. Zullen de voorliggende wetsvoorstellen worden aangepast op basis van een transparant debat of blijft de meerderheid aanmodderen tot er in besloten meerderheidsoverleg een akkoord wordt bereikt?

De spreker vraagt tot slot hoe de twee voorliggende wetsvoorstellen zich tot elkaar verhouden.

Mevrouw Melissa Depraetere (Vooruit), hoofdindienster van wetsvoorstel DOC 55 0343/001, antwoordt dat de heer D'Haese zijn opmerking eerder had kunnen formuleren, want nu zitten de genodigden klaar met hun uiteenzettingen. De meerderheid en de regering willen de notariskosten aanpassen. Het Parlement speelt steeds een controlerende functie. Het maakt niet uit of het onderwerp in het licht van een wetsvoorstel dan wel van een wetsontwerp wordt benaderd.

De heer Christoph D'Haese (N-VA) verzekert dat er met het grootste respect zal worden geluisterd naar de genodigden. Mevrouw Depraetere zegt evenwel niet of het voorstel van parlementsleden of van regeringsleden komt. Het klopt dat beide insteken nuttig kunnen zijn. Hoorzittingen zijn echter geen vrijblijvende bezigheid en kunnen niet zomaar worden gehouden.

Mevrouw Melissa Depraetere (Vooruit) verzekert dat de betogen van de genodigden in rekening zullen worden gebracht.

Mevrouw Katja Gabriëls (Open Vld) stipt aan dat iedereen die een wetsvoorstel indient, eigenaar is van dat voorstel. Het advies van de minister van Justitie is zeer duidelijk: de regering zal het initiatief nemen. In regeringskringen is de materie nog niet besproken. Alle mogelijkheden liggen dus nog open.

2. Uiteenzettingen

a. Uiteenzetting van de heer Alain-Laurent Verbeke, hoogleraar aan de KU Leuven

De heer Alain-Laurent Verbeke stelt vast dat de indieners van beide wetsvoorstellen ervan overtuigd zijn dat notarissen te veel worden vergoed voor het werk

et qu'ils entendent dès lors réduire considérablement leurs honoraires. D'autre part, ils laissent entendre que l'acquisition d'un bien immobilier est coûteuse et que les familles dont les ressources financières sont limitées y ont difficilement accès. L'orateur soutient les deux objectifs poursuivis mais s'interroge sur la manière dont ils seraient atteints.

Valeur ajoutée du notariat

Bien qu'elle ait mauvaise presse, la profession notariale jouit d'une confiance considérable auprès des citoyens. Les notaires apportent à la société une sécurité juridique ainsi qu'une tranquillité d'esprit. Le notaire est un expert indépendant et neutre qui intervient dans de nombreux domaines de la vie quotidienne:

— droit familial et successoral: contrats de mariage, donations, testaments, mandats de protection, déclarations de succession, etc.;

— droit des sociétés et des associations: création de sociétés, modification de statuts, conventions d'actionnaires, etc.;

— immobilier: actes d'achat, actes d'hypothèque, superficie et emphytéose, lotissements, etc.

De plus, les notaires doivent rester informés de l'évolution de la réglementation. Or, la législation et la fiscalité belges sont de plus en plus complexes et opaques. Le notariat gère cette situation de manière impressionnante. L'État a donc raison de lui confier de nombreuses tâches importantes. Dans de nombreuses matières où un contrôle ou une protection de la partie la plus faible est nécessaire, par exemple en ce qui concerne la récente réforme du droit successoral (p. ex. les pactes successoraux) et du droit des régimes matrimoniaux, le gouvernement fait confiance aux notaires.

Dans de nombreux actes, le notaire fait office de percepteur d'impôts pour le compte des pouvoirs publics. Par exemple, lors de l'achat d'un logement de 200 000 euros en Flandre, l'acquéreur paie des frais supplémentaires de 23 977,28 euros constitués de taxes pour près de 90 %, puis celles-ci sont transférées à l'État: droits d'enregistrement (20 000 euros), frais de transcription de l'acte (40 euros), TVA (648,62 euros) sur le total des honoraires de notaire (2 163,66 euros), droit d'écriture (50 euros) et frais d'acte (de 875 à 1 100 euros). La proposition de loi DOC 55 0343/001 réduit ce dernier poste à un montant forfaitaire de 750 euros alors que ce montant inclut également des montants que le notaire doit transférer aux autorités publiques, par exemple pour les demandes de notifications fiscales et sociales ou la demande d'état hypothécaire.

dat ze verzetten. Daarom willen de indieners drastisch snoeien in de notariële lonen. Anderzijds opperen ze dat de verwerving van onroerend goed duur is en mogelijk ontoegankelijk voor gezinnen met beperkte financiële draagkracht. De spreker steunt beide doelstellingen maar plaatst vraagtekens bij de manier waarop ze zouden worden bereikt.

Toegevoegde waarde van het notariaat

Ondanks negatieve pers is het vertrouwen van de burger in het notariaat torenhoog. Notarissen bieden de samenleving rechtszekerheid en gemoedsrust. De notaris is een onafhankelijke en neutrale deskundige die in zeer veel domeinen van het dagelijks leven optreedt:

— familie- en erfrecht: huwelijkscontracten, schenkingen, testamenten, zorgvolmachten, aangifte van nalatenschap enzovoort;

— vennootschaps- en verenigingsrecht: oprichten van vennootschappen, wijziging van statuten, aandeelhoudersovereenkomsten enzovoort;

— vastgoed: koopaktes, hypotheekaktes, opstal en erfpacht, verkavelingen enzovoort.

Bovendien moeten notarissen op de hoogte blijven van veranderingen. De Belgische wetgeving en fiscaliteit worden steeds complexer en onoverzichtelijker. Het notariaat gaat daar indrukwekkend goed mee om. Terecht vertrouwt de overheid daarom veel belangrijke taken toe aan het notariaat. Voor veel zaken waar controle of bescherming van de zwakkere partij nodig is, zoals bij de recente hervorming van het huwelijksvermogensrecht en het erfrecht (bv. de erfovereenkomsten), vertrouwt de overheid op de notaris.

Bij veel aktes treedt de notaris op als een belastingontvanger voor de overheid. Als voorbeeld dient de aankoop van een woning van 200 000 euro in Vlaanderen. Daarop betaalt de koper een bijkomende kostprijs van 23 977,28 euro. Belastingen zijn goed voor bijna 90 % van dat bedrag en worden naar de overheid doorgestort: registratierechten (20 000 euro), de kosten voor de overschrijving van de akte (40 euro) en de btw (648,62 euro) op het totaal van het notarieel ereloon (2 163,66 euro), het recht op geschriften (50 euro) en de aktekosten (875 euro tot 1 100 euro). Het wetsvoorstel DOC 55 0343/001 vermindert die laatste post forfaitair naar 750 euro, terwijl in die prijs ook nog bedragen vervat zitten die de notaris aan de overheid moet overmaken, zoals de aanvragen van fiscale en sociale notificaties of de aanvraag van een hypotheekaire staat.

Distorsion dans les barèmes

Les notaires donnent beaucoup de conseils gratuitement. La mention diffusée dans les médias selon laquelle le premier conseil est également gratuit chez les avocats est trompeuse. Cette pratique n'est pas comparable au service structurellement gratuit qui, dans la pratique notariale, précède les actes pour lesquels le notaire est ensuite rémunéré. Les citoyens s'expriment de plus en plus activement et sont de plus en plus exigeants. Les conseils gratuits représentent donc une part importante des activités du notaire.

Les honoraires sont conçus pour que le notaire puisse donner des conseils gratuitement et que les actes de droit familial et successoral, les contrats de mariage et les testaments soient très accessibles. Ces tarifs peu élevés sont compensés par des barèmes plus élevés pour les transactions immobilières. L'orateur connaît de nombreux notaires qui exercent leur profession de manière très consciencieuse et qui sont au service des citoyens. Il n'est pas problématique qu'ils gagnent bien leur vie tant qu'ils sont disponibles pour tout citoyen à tout moment.

Il est cependant indéniable que certains notaires abusent de cette règle. Ils sont rarement disponibles pour donner gratuitement des conseils ou organisent entièrement leur étude comme une machine immobilière qui refuse les affaires de droit familial moins rentables. Ces notaires nuisent à la profession et devraient être suspendus, ce qui, malheureusement, arrive rarement. Fednot ne parvient pas non plus à freiner les excès, et la profession est dès lors de plus en plus critiquée, ce qui entraîne parfois des réactions peu nuancées. Présenter les études notariales comme "les copycenters les plus chers du pays" ne donne pas une vision honnête de la profession. Dans d'autres pays, les acquéreurs et les vendeurs doivent faire appel à un avocat pour être vraiment tranquilles. Cela rend toute transaction nettement plus complexe et coûteuse. L'abolition de la profession de notaire préconisée par certains intervenants aurait des effets pervers.

Évaluation des propositions de loi

Les propositions de loi à l'examen sont inadéquates et déconnectées de la réalité. Les honoraires des notaires doivent être revus de fond en comble. À cet égard, un nouvel équilibre doit être recherché d'urgence alors que les auteurs des propositions de loi à l'examen souhaitent réduire considérablement le barème des actes de vente sans tenir compte des tâches moins lucratives de la profession notariale.

Scheefftrekking in de barema's

Notarissen geven veel gratis advies. De verwijzing in de media dat het eerste advies ook bij advocaten gratis is, is misleidend. Het valt niet te vergelijken met de structureel kosteloze dienstverlening die in het notariaat voorafgaat aan de aktes, waarvoor de notaris dan wel wordt vergoed. De burger wordt steeds mondiger en veeleisender. De gratis raadgeving neemt dus een grote hap uit de agenda van een notaris.

De erelonen zijn zo geconcipeerd dat de notaris gratis advies kan geven en dat aktes van familie- en erfrecht, huwelijkscontracten en het testament heel toegankelijk zijn. Die lage tarieven worden opgevangen door hogere barema's voor onroerendgoedtransacties. De spreker kent veel notarissen die zeer plichtsgetrouw hun beroep uitoefenen en ten dienste staan van de burger. Het vormt geen probleem dat ze goed verdienen zolang ze te allen tijde voor elke burger beschikbaar zijn.

Het kan echter niet worden ontkend dat sommige notarissen misbruik maken van deze regeling. Zij zijn zelden beschikbaar voor gratis advies of organiseren hun kantoor volledig als vastgoedmachine die goedkopere familierechtelijke zaken weigert. Dergelijke notarissen verzieken het beroep en horen te worden geschorst, wat helaas zelden gebeurt. Ook Fednot slaagt er niet in om de excessen aan banden te leggen, waardoor het beroep steeds meer onder vuur ligt, met soms ongunstige reacties tot gevolg. Notarissen omschrijven als "de duurste copycenters van het land" schetst geen eerlijk beeld van het beroep. In andere landen moeten kopers en verkopers om echt gerust te zijn een advocaat inschakelen. Dat maakt de transactie veel complexer en duurder. De afschaffing van het notariaat die sommigen bepleiten, zou kwalijke effecten hebben.

Evaluatie van de wetsvoorstellen

De voorliggende wetsvoorstellen zijn ontoereikend en wereldvreemd. De notariële erelonen moeten in hun geheel worden herbekeken. Daarbij moet dringend een nieuw evenwicht worden gezocht, terwijl de indieners van de voorliggende wetsvoorstellen het barema van verkoopaktes drastisch willen verlagen zonder de minder lucratieve taken van het notariaat in rekening te brengen.

La proposition de loi DOC 55 0343/001 prévoit de réduire fortement les honoraires pour les actes immobiliers. Pour un bien immobilier de 200 000 euros, les honoraires passeraient de 2 163,66 euros à 117,64 euros. Cette réduction serait toutefois déraisonnable. Les notaires ont fait six années d'études et trois ans de stage, et passé un examen d'entrée très difficile. Ils doivent recevoir quelque chose en retour.

Une personne qui achète un bien immobilier d'une valeur de 200 000 euros paie aujourd'hui près de 224 000 euros. En application de la proposition de loi à l'examen, cette somme passerait à 221 500 euros environ. Cette petite réduction de prix n'améliorerait en rien l'accès à l'immobilier. Les droits d'enregistrement constituent en effet la plus grosse dépense. En Flandre, le taux normal est de 10 %, contre 12,5 % à Bruxelles et en Wallonie. Ce qui coûte le plus cher, lors de l'achat d'un bien immobilier, ce ne sont donc pas les honoraires du notaire, mais bien les taxes.

Le projet de loi n'expose pas non plus la durée pendant laquelle le notaire devrait travailler sur un acte. Il convient d'y ajouter que les notaires doivent répondre aux questions des citoyens, mener des concertations et résoudre certaines complications. Le système actuel réunit les avantages et les inconvénients de cette profession sous la forme d'un forfait. Le fait que ce dernier soit parfois trop élevé et parfois trop faible est inhérent à ce système.

Les auteurs de la proposition de loi DOC 55 1952/001 reconnaissent que le notaire a plus de travail lors des ventes publiques et proposent des honoraires légèrement plus élevés dans ce cas. Cependant, l'orateur ne trouve dans le texte aucune justification de cette proposition. La référence à l'Observatoire des prix dans la proposition de loi DOC 55 1952/001 indique notamment que les notaires gagnent plus d'argent parce qu'ils réalisent plus de transactions immobilières. Or, le fait que les gains soient plus élevés est évident, puisque les notaires font également plus de travail. Il est également exact que l'immobilier devient plus cher, mais les tarifs des notaires sont dégressifs. L'affirmation selon laquelle les études notariales seraient extraordinairement rentables n'est étayée nulle part.

Cette proposition de loi propose également de charger le SPF Économie de réaliser une enquête sur les tarifs des notaires tous les cinq ans. Les auteurs ne semblent pas avoir fait ce travail eux-mêmes lors de la rédaction de leur proposition.

L'orateur est disposé à comparer les honoraires en Belgique, en France et aux Pays-Bas, mais pas dans le cadre d'un avis sur les propositions de loi à l'examen.

In wetsvoorstel DOC 55 0343/001 worden de erelonen voor onroerendgoedaktes drastisch teruggebracht. Bij een onroerend goed van 200 000 euro zouden ze van 2 163,66 euro zakken tot 117,64 euro. Die daling is onredelijk. Notarissen hebben zes jaar gestudeerd, drie jaar stage gelopen en een aartsmoelijk toegangsexamen afgelegd. Daar moet iets tegenover staan.

Wie een onroerend goed ter waarde van 200 000 euro aanschafft, betaalt nu in totaal bijna 224 000 euro en krachtens het wetsvoorstel ongeveer 221 500 euro. Die geringe prijsverlaging zal de toegang tot onroerend goed hoegenaamd niet verbeteren. De grootste uitgave zit namelijk bij de registratierechten. In Vlaanderen bedragen die standaard 10 %, in Brussel en Wallonië 12,5 %. De grote kosten van onroerend goed zijn niet het notariële ereloon, maar wel de belastingen.

Het wetsvoorstel onderbouwt evenmin hoelang een notaris aan een akte zou moeten werken. Voeg daaraan toe dat notarissen de vragen van burgers moeten beantwoorden, overleg moeten plegen en complicaties moeten oplossen. In het huidige systeem wordt de bluts met de buil genomen door voor een forfait te kiezen. Het hoort erbij dat dit forfait soms te hoog ligt en soms te laag.

De indieners van wetsvoorstel DOC 55 1952/001 erkennen dat de notaris bij openbare verkoop meer werk heeft en stellen iets hogere tarieven voor. De spreker vindt in de tekst echter geen onderbouwing van het voorstel terug. In de verwijzing naar het Prijzenobservatorium in wetsvoorstel DOC 55 1952/001 wordt onder meer aangehaald dat notarissen meer geld verdienen omdat ze meer onroerendgoedtransacties verlijden. Hogere inkomsten liggen echter voor de hand aangezien de notarissen ook meer werk verrichten. Het klopt ook dat het onroerend goed duurder wordt, maar de notaristarieven zijn degressief. De stelling dat notariskantoren buitengewoon rendabel zouden zijn, wordt nergens onderbouwd.

Nog in dit wetsvoorstel wordt gesuggereerd de FOD Economie om de vijf jaar te gelasten met een onderzoek naar de notaristarieven. De indieners lijken dit werk niet zelf te hebben gedaan bij de redactie van hun voorstel.

De spreker is bereid een vergelijking te maken van de erelonen in België, Frankrijk en Nederland, maar niet in het kader van een advies over de voorliggende

Cette comparaison n'aurait de sens que dans le cadre d'une révision globale des rémunérations. Il est insensé de s'induire en erreur en se concentrant sur les excès. L'avis complet a été publié dans le *Tijdschrift voor Notarissen* 2021, p. 771-778.

b. Exposé de M. Frank Verboven, professeur à la KU Leuven

M. Frank Verboven commente l'étude indépendante en cours qu'il réalise depuis 2018 en collaboration avec Mme Biliانا Yontcheva, professeure à l'université de Düsseldorf. Un corpus de données concernant 1 150 études notariales a été réuni pour cette étude. Ces données datent de 2016 car les données réparties sur plusieurs années ultérieures ne sont pas disponibles pour toutes les variables pertinentes. Les variables suivantes sont observées:

- nombre de transactions par type et par étude notariale;
- valeur ajoutée, emploi et coûts salariaux;
- adresse de résidence, nombre de notaires par étude;
- informations démographiques;
- chiffres d'affaires.

Les chercheurs travaillent à partir de chiffres d'affaires agrégés car il apparaît difficile de collecter des chiffres d'affaires. Ce choix constitue une limitation de leur analyse. Les chercheurs préféreraient utiliser des chiffres d'affaires réels par étude notariale. Il apparaît malheureusement difficile pour les chercheurs universitaires d'avoir accès à ces données.

Résultats provisoires de l'étude précitée

Les marges bénéficiaires des études notariales se situent entre 30 % et 40 %. L'orateur espère pouvoir préciser ce chiffre ultérieurement. Ces marges bénéficiaires ne sont pas inhabituelles dans des secteurs où les coûts d'investissement sont élevés. Elles sont en revanche limitées dans le secteur notarial. Les marges bénéficiaires nettes sont donc élevées, comme l'indique l'Observatoire des prix.

Les marges bénéficiaires sont élevées pour toutes les transactions, pas seulement pour les transactions immobilières. Faute de données, les chercheurs ne

wetsvoorstellen. Dergelijke vergelijking heeft enkel zin in het raam van een alomvattende herziening van de vergoedingen. Het heeft geen zin zich te misikijken op de excessen. het volledig advies is gepubliceerd in *Tijdschrift voor Notarissen* 2021, p. 771-778.

b. Uiteenzetting van de heer Frank Verboven, hoogleraar aan de KU Leuven

De heer Frank Verboven verschaft toelichting bij het lopende onafhankelijk onderzoek dat hij sinds 2018 uitvoert in samenwerking met Biliانا Yontcheva, hoogleraar aan de universiteit van Düsseldorf. Voor het onderzoek is een dataset verzameld van 1 150 notariskantoren. De gegevens dateren van 2016 omdat data verspreid over meerdere recentere jaren niet voor alle relevante variabelen beschikbaar zijn. De volgende variabelen worden geobserveerd:

- aantal transacties per type per notariskantoor;
- toegevoegde waarde, werkgelegenheid en loonkosten;
- adres van de standplaats, aantal notarissen per kantoor;
- demografische informatie;
- omzetcijfers.

Omdat het moeilijk blijkt omzetcijfers te verzamelen, werken de onderzoekers met geaggregeerde omzetcijfers. Deze keuze vormt een beperking in de analyse. De onderzoekers zouden het liefst de reële omzetcijfers per notariskantoor hanteren. Helaas blijkt het voor universitaire onderzoekers lastig om toegang te krijgen tot deze gegevens.

Voorlopige onderzoeksresultaten

De winstmarges van notariskantoren liggen tussen 30 % en 40 %. De spreker hoopt dit cijfer later nog te kunnen specificeren. Dergelijke winstmarges zijn niet ongewoon in sectoren met hoge investeringskosten maar in de notariële sector zijn die beperkt. Bijgevolg zijn de netto winstmarges hoog, zoals gerapporteerd door het Prijzenobservatorium.

De hoge winstmarges gelden voor alle transacties, niet enkel voor vastgoedtransacties. Wegens gebrek aan gegevens kunnen de onderzoekers momenteel

peuvent actuellement rien affirmer au sujet d'éventuelles transactions dont la marge bénéficiaire serait faible ou d'éventuelles transactions déficitaires.

Il apparaît que les consommateurs attachent une grande importance à la proximité du notaire. L'installation d'un notaire supplémentaire dans une zone induit un déplacement de la demande des notaires voisins et une légère hausse de la demande totale dès lors que l'accès au notariat est ainsi facilité. Ces observations s'appliquent à tous les types de transactions.

La régulation stricte qui est actuellement en vigueur est surtout axée sur la rentabilité du secteur et ne prend guère en compte l'intérêt des consommateurs. Indépendamment d'une incidence éventuelle sur les prix, un nombre accru de notaires serait bénéfique pour les consommateurs; Cette considération ne se reflète toutefois guère dans les restrictions actuelles qui entourent l'accès à la profession.

Simulations et recommandations

Les simulations ont été réalisées préalablement à l'audition. Afin de garantir l'indépendance des résultats, l'intervenant n'a délibérément pas effectué d'autres simulations qui correspondraient davantage à la législation actuelle.

Une réduction moyenne de 15 % des tarifs entraînerait une forte augmentation de la prospérité des consommateurs et réduirait la rentabilité du secteur. La couverture géographique serait maintenue malgré cette redistribution.

Il importe également de mettre en place un accès plus libre, à l'instar du modèle néerlandais. Il va de soi que les exigences minimales telles que la formation juridique et le stage resteraient d'application. La suppression du quota annuel présenterait toutefois deux avantages, à savoir une meilleure couverture géographique en cas de réduction des tarifs régulés et un meilleur fonctionnement du marché en cas de tarifs non régulés.

L'augmentation du nombre de notaires grâce à un accès plus libre à la profession induirait une hausse de la prospérité des consommateurs. Cette prospérité ne serait créée qu'en partie aux dépens des bénéfices des études notariales, si bien que la prospérité totale augmenterait. Il est souhaitable de renforcer la surveillance en ce qui concerne les tarifs non régulés. Un plafond constitue une option, mais l'orateur estime qu'il s'indique de prévoir une surveillance par l'Autorité belge de la concurrence. En l'absence de régulation,

niets zeggen over eventuele transacties met een lage winstmarge of eventuele verlieslatende transacties.

Consumenten blijken veel belang te hechten aan de nabijheid van hun notaris. Een extra notaris in een bepaald gebied leidt tot een verschuiving van de vraag van naburige notarissen en tot een lichte verhoging van de totale vraag, aangezien mensen gemakkelijker hun weg naar het notariaat zouden vinden. Deze bevindingen gelden voor alle soorten transacties.

De huidige strikte regulering is vooral gericht op de winstgevendheid van de sector en weinig op de consumentenwelvaart. Los van prijswijzigingen hebben consumenten baat bij meer notarissen. Die overweging wordt echter nauwelijks weerspiegeld in de huidige toetredingsbeperkingen.

Simulaties en aanbevelingen

De simulaties werden uitgevoerd voorafgaand aan de hoorzitting. Om de onafhankelijkheid van de resultaten te waarborgen, heeft de spreker bewust geen andere simulaties uitgevoerd die meer zouden aanleunen bij de huidige wetgeving.

Een gemiddelde tariefverlaging met 15 % zou leiden tot een sterke stijging van de consumentenwelvaart en zou de winstgevendheid van de sector beperken. Ondanks deze herverdeling zou de geografische dekking behouden blijven.

Vrijere toetreding tot stand brengen is evenzeer belangrijk, naar het voorbeeld van het Nederlandse model. Uiteraard blijven minimumvereisten zoals de juridische opleiding en de stage van kracht. Het opheffen van de jaarlijkse quota zou echter twee voordelen hebben: betere geografische dekking bij een daling van de gereguleerde tarieven en een betere marktwerking bij niet-gereguleerde tarieven.

De verhoging van het aantal notarissen via vrijere toetreding zou leiden tot een stijging van de consumentenwelvaart. Het zou slechts gedeeltelijk ten koste van de winsten van notariskantoren gaan, waardoor de totale welvaart zou stijgen. Voor de niet-gereguleerde tarieven is sterker toezicht wenselijk. Een plafond is een optie, maar het lijkt de spreker aangewezen in een toezicht door de Belgische Mededingingsautoriteit te voorzien. Als er geen regulering is, moet die instelling namelijk bestuderen of er al dan niet misbruik wordt

cette institution doit en effet examiner s'il est question ou non d'abus de positions de monopole. Une étude de marché approfondie pourrait établir si certains tarifs sont trop élevés.

Il serait encore plus avantageux pour les consommateurs de conjuguer la réduction des tarifs à un accès plus libre à la profession.

c. Exposé de M. Pierre Van den Eynde, professeur à l'UCL

M. Pierre Van den Eynde soutient que les honoraires doivent toujours être proportionnels à la responsabilité assumée par le notaire. L'orateur craint que les deux propositions de loi ne détruisent le mécanisme de solidarité entre d'une part, les actes de mutations immobilières et d'autre part, les actes de famille moins rémunérateurs. Il suffit que l'équilibre soit rompu en un point pour que tout s'effondre. Les auteurs partent à tort du principe que les études notariales ont toutes le même niveau de rentabilité. C'est inexact. En revanche, malgré les disparités qui existent au niveau de la rentabilité, toutes les études notariales doivent faire les mêmes investissements en matière informatique.

Lorsque l'arrêté royal portant le tarif des honoraires des notaires a été adopté en 1950, la plupart des clerks de notaire étaient formés sur le tas et n'avaient suivi aucune formation universitaire. Il n'est plus concevable qu'un notaire ne soit pas assisté par des juristes dans le système juridique complexe actuel. Les honoraires des notaires sont restés inchangés depuis 1950 bien que les frais de personnel aient à présent considérablement augmenté.

Les modifications proposées des barèmes auront des conséquences catastrophiques pour les études notariales des zones rurales ou défavorisées. Ces études notariales passent en effet principalement des actes dont la valeur est inférieure à 200 000 euros, seuil qu'il conviendrait d'ailleurs de revoir.

Les notaires peuvent s'associer à un collègue établi dix kilomètres plus loin, mais leur présence reste obligatoire dans leur résidence originelle. Le législateur a misé sur un notariat proche du citoyen. Il y a dix ans, la plupart des communes comptaient encore des filiales bancaires, des bureaux de poste et des justices de paix. Actuellement, ces services disparaissent même dans des petites villes, si bien que le citoyen s'adresse au notaire qui se situe encore à proximité à la recherche d'un conseil.

En 1973, un acte de vente comptait quatre pages et non dix-neuf comme c'est le cas aujourd'hui. Depuis

gemaakt van monopolies. Een grondig marktonderzoek zou moeten uitmaken of bepaalde tarieven te hoog zijn.

Het samengaan van tariefverlaging en vrijere toetreding tot het beroep zou nog voordeliger zijn voor de consument.

c. Uiteenzetting van de heer Pierre Van den Eynde, hoogleraar aan de UCL

De heer Pierre Van den Eynde betoogt dat de erelonen steeds in verhouding moeten staan tot de verantwoordelijkheid die de notaris draagt. De spreker vreest dat beide wetsvoorstellen het solidariteitsmechanisme tussen de akten van overdracht van onroerende goederen enerzijds, en de financieel mindere familieakten anderzijds zouden vernietigen. Als aan één punt van het evenwicht wordt getornd, zakt het in elkaar. De indieners gaan er ten onrechte van uit dat alle notariskantoren even rendabel zijn. Ondanks onderlinge verschillen in rentabiliteit moeten alle notariskantoren evenveel investeren in informatica.

Toen het tariefbesluit in 1950 werd goedgekeurd, werden de meeste notarisklerken opgeleid terwijl ze werkten en hadden ze geen universitaire opleiding gevolgd. In het huidige complexe juridische systeem is het ondenkbaar dat een notaris wordt bijgestaan door niet-juristen. De erelonen van notarissen zijn sinds 1950 onveranderd gebleven, al liggen de personeelskosten nu een pak hoger.

De voorgestelde baremaverschuivingen zullen rampzalige gevolgen hebben voor notariskantoren op het platteland of in achterstandsgebieden. Deze notariskantoren verlijden namelijk in hoofdzaak aktes ter waarde van minder dan 200 000 euro. Die drempelwaarde is overigens aan herziening toe.

Notarissen mogen zich associëren met een collega tien kilometer verderop, maar aanwezigheid op de originele standplaats blijft verplicht. De wetgever heeft ingezet op een notariaat dat dicht bij de burger staat. Tien jaar geleden waren er in de meeste gemeenten nog bankfilialen, postkantoren en vrederegerechten. Tegenwoordig verdwijnen die diensten zelfs uit kleine steden, waardoor de burger naar de nog steeds nabije notaris stapt op zoek naar advies.

In 1973 telde een koopakte vier pagina's, geen negentien zoals nu. Sinds de wet van 4 mei 1999 kan de

la loi du 4 mai 1999, le notaire peut choisir de ne lire que partiellement l'acte. Par contre, le commentaire de l'acte couvre l'ensemble du contenu de cet acte. Le travail qui est nécessaire pour prévoir cette explication supplémentaire n'est pas lié à une modification tarifaire. Le législateur impose continuellement de nouvelles obligations en ne donnant rien en contrepartie.

La proposition de loi à l'examen DOC 55 0343/001 plafonne les frais administratifs à 750 euros, abstraction faite des honoraires. Ces frais comprennent toutefois également les dépenses que le notaire doit faire afin d'obtenir des renseignements urbanistiques, dépenses qui peuvent s'élever à 250 euros selon la commune. Avec les 500 euros restants, le notaire doit encore payer les droits d'écriture et les autres avis. Les honoraires restent de nouveau inchangés.

Le notaire assure une fonction de justice préventive. Dans l'hypothèse où, dans le laps de temps qui sépare la signature du contrat et la passation de l'acte de vente, il est découvert une infraction urbanistique dont un ancien vendeur est coupable, le notaire devra informer l'acheteur et le vendeur au sujet de la régularisation ou d'autres solutions. Le notaire désamorce souvent de cette manière les tensions entre l'acheteur et le vendeur. Le rôle de médiateur joué par le notaire n'est mis en lumière dans aucune des deux propositions de loi à l'examen. Le notaire intervient en effet également en cas de litiges. Plus de 95 % des partages judiciaires aboutissent à une conciliation. Il en va de même pour les divorces.

Les notaires doivent disposer d'un système TIC sûr afin de protéger la vie privée de leurs clients et de transmettre des informations qui étaient précédemment traitées par les bureaux d'enregistrement. Depuis l'introduction de l'enregistrement numérique, le notaire est responsable de l'encodage des données dans la fiche de métadonnées qui sera transmise par la suite au cadastre. Une fois de plus, les honoraires n'ont pas été adaptés afin de rémunérer ce travail supplémentaire.

Il est tellement important que le notaire écoute son client et le conseille que le législateur a inscrit cette tâche dans la loi organique du notariat. Les notaires doivent en permanence se recycler au sujet des nombreuses réformes administratives afin de s'acquitter de leur tâche.

Une proposition de loi qui ne modifie l'arrêté royal portant le tarif des honoraires des notaires qu'en ce qui concerne les ventes ne tient pas compte de la rentabilité variable des études notariales. L'orateur déplore que les auteurs des deux propositions n'aient pas pris en compte cet aspect. Il est en effet impossible de réduire

notaris ervoor kiezen de akte slechts gedeeltelijk voor te lezen. Daar staat tegenover dat de toelichting van de akte de hele inhoud van die akte beslaat. Het werk dat nodig is om in die bijkomende uitleg te voorzien, gaat niet gepaard met een tariefwijziging. De wetgever blijft maar nieuwe verplichtingen opleggen zonder er iets voor terug te geven.

Wetsvoorstel DOC 55 0343/001 plafonneert de administratieve kosten op 750 euro, erelonen daargelaten. In die kosten zitten echter ook de uitgaven vervat die de notaris moet maken om stedenbouwkundige inlichtingen te bekomen, wat afhankelijk van de gemeente tot 250 euro kan oplopen. Met de overblijvende 500 euro moet de notaris nog betalen voor het recht op geschriften en andere berichtgeving. Nogmaals blijven de erelonen ongewijzigd.

De notaris staat in voor preventieve rechtsbedeling. Stel dat er tussen het ondertekenen van het contract en het verlijden van de koopakte een stedenbouwkundige overtreding wordt ontdekt waaraan een vorige verkoper schuldig is, dan moet de notaris koper en verkoper inlichten over de regularisatie of andere oplossingen. Op die manier neemt de notaris vaak de spanningen tussen koper en verkoper weg. De bemiddelaarsrol van de notaris wordt in geen van beide voorliggende wetsvoorstellen belicht. De notaris treedt namelijk ook op bij geschillen. Meer dan 95 % van de gerechtelijke verdelingen mondt uit in een minnelijke schikking. Hetzelfde geldt voor scheidingen.

Notarissen moeten over een veilig ICT-systeem beschikken om de persoonlijke levenssfeer van hun cliënten te beschermen en informatie over te brengen die vroeger door de registratiekantoren werd behandeld. Sinds de invoering van de digitale registratie is de notaris verantwoordelijk voor het invullen van de metadatafiche die later wordt overgezonden aan het kadaster. Nogmaals zijn de erelonen niet aangepast om dit bijkomende werk te vergoeden.

Het is dermate belangrijk dat de notaris naar zijn cliënt luistert en hem adviseert dat de wetgever die taak in de organieke wet betreffende het notariaat heeft ingeschreven. Om zich van hun taak te kwijten, moeten notarissen zich voortdurend bijscholen over de talrijke administratieve hervormingen.

Een wetsvoorstel dat het tariefbesluit enkel wijzigt voor verkoopsaangelegenheden houdt geen rekening met de wisselende rentabiliteit van de notariskantoren. De spreker is teleurgesteld dat de indieners van beide voorstellen hiernaar geen onderzoek hebben gedaan. Het is onmogelijk een beperkt type tarieven te verlagen

un type limité de tarifs sans qu'il y ait des répercussions sur tous les autres actes. Le droit doit rester humain et accessible. Le notaire est à la disposition du consommateur et des pouvoirs publics. L'orateur craint dès lors que les propositions à l'examen compromettent la qualité des services notariaux.

d. Exposé de MM. Philippe De Jonghe et Pierre Nicaise, représentants de la Chambre nationale des notaires; Mme Katrin Roggeman et M. Jan Sap, représentants de la Fédération du Notariat (Fednot)

M. Philippe De Jonghe souligne que les notaires sont en premier lieu des officiers publics chargés de rédiger des actes authentiques et de conférer l'authenticité. Leur situation est particulière car ils exercent cette fonction dans le cadre d'une profession libérale. Le notaire doit en premier lieu exercer sa fonction dans un cadre légal réglementé. En qualité d'officier public, le notaire doit remplir sa fonction en tout temps, même si le dossier n'est pas intéressant du point de vue financier. Simultanément, l'exercice de sa profession dépend de la conjoncture.

Le notaire est à la disposition de tous les citoyens moyennant le même tarif et agit avec neutralité et impartialité. Il doit à chaque fois accorder une attention particulière à la partie la plus vulnérable. Les notaires observent très scrupuleusement cette obligation, même s'il en résulte que l'acte ne sera pas passé. La position de confiance du notaire en fait également un partenaire particulier des pouvoirs publics. Enfin, le notaire est soumis à un code de déontologie strict dont le respect est contrôlé et imposé par les Chambres Provinciales.

Afin de répondre aux attentes élevées du citoyen et des pouvoirs publics, le notaire doit suivre une longue formation dont le point d'orgue est un concours évalué par un jury qui est composé pour moitié de notaires et pour moitié de magistrats, d'avocats et d'universitaires. Ainsi seuls les meilleurs juristes se voient nommer notaires. Enfin, le notaire doit disposer des aptitudes de gestion nécessaires pour diriger correctement son étude.

En remplissant scrupuleusement sa mission, le notaire crée de la sécurité juridique et de la sérénité au sein de la population. Dans nombre d'autres pays dépourvus de notariat, les citoyens doivent recourir à d'autres professionnels, avec tous les coûts que cela implique, voire parfois souscrire une assurance pour se couvrir contre le risque d'éviction. Les notaires sont des personnes de confiance en mesure d'offrir un accompagnement accessible en toute impartialité et en toute discrétion.

en gevolgen voor alle andere aktes te voorkomen. Het recht moet humaan en toegankelijk blijven. De notaris staat ter beschikking van de consument en van de overheid. De spreker vreest dan ook dat de voorliggende wetsvoorstellen de kwaliteit van de notariële dienstverlening in het gedrang zullen brengen.

d. Uiteenzetting van de heren Philippe De Jonghe en Pierre Nicaise, vertegenwoordigers van de Nationale Kamer van Notarissen; mevrouw Katrin Roggeman en de heer Jan Sap, vertegenwoordigers van Fednot

De heer Philippe De Jonghe benadrukt dat notarissen in eerste instantie openbaar ambtenaar zijn, belast met het opstellen van authentieke aktes en het verlenen van authenticiteit. Hun positie is bijzonder omdat ze deze functie uitoefenen in het kader van een vrij beroep. De notaris dient op de eerste plaats zijn functie binnen een wettelijk gereguleerd kader uit te oefenen. Als openbaar ambtenaar moet de notaris zijn ambt steeds vervullen, ook als het dossier financieel niet interessant is. Tegelijkertijd is de uitoefening van zijn beroep conjunctuurgevoelig.

De notaris staat tegen dezelfde kostprijs ter beschikking van alle burgers en handelt op neutrale en onpartijdige wijze. Hij moet telkens bijzondere aandacht hebben voor de zwakkere partij. Die plicht leven de notarissen zeer nauwgezet na, zelfs indien de akte daardoor niet zal worden verleden. De vertrouwenspositie van de notaris maakt van hem ook een bijzondere partner van de overheid. Ten slotte is de notaris onderworpen aan een strikte deontologische code waarvan de naleving wordt gecontroleerd en afgedwongen door de Provinciale Kamers.

Om aan de hoge verwachtingen van burger en overheid te voldoen, moet de notaris een lange opleiding volgen die culmineert in een vergelijkend examen, beoordeeld door een jury die voor de helft uit notarissen bestaat en voor de helft uit magistraten, advocaten en academici. Zo worden alleen de beste juristen tot notaris benoemd. Tot slot moet de notaris over de nodige managementvaardigheden beschikken om zijn kantoor correct te leiden.

Door zijn opdracht nauwgezet te vervullen, creëert de notaris rechtszekerheid en gemoedsrust bij de bevolking. In veel andere landen zonder notariaat moeten burgers met alle kosten van dien, andere professionelen inschakelen en soms zelfs een verzekering aangaan om zich in te dekken tegen het risico op uitwinning. Notarissen zijn vertrouwenspersonen die in alle onpartijdigheid en discretie laagdrempelige begeleiding kunnen bieden.

M. Jan Sap souligne que les plaintes déposées contre des notaires sont particulièrement rares. Il se base à cet égard sur les données de 2019 du Service de médiation indépendant pour le Notariat et des Assurances du Notariat. Il s'agit d'à peine 0,09 % du nombre total des actes enregistrés. Les plaintes liées à la comptabilité (0,01 %) et les sinistres (0,017 %) sont encore moins nombreux.

La Fednot a elle-même mené des enquêtes sur l'image du notaire parmi le grand public. Lors d'un sondage effectué il y a seulement quelques semaines, 85 % des personnes interrogées ont indiqué qu'elles étaient satisfaites de leur dernière visite chez le notaire.

Dans le cadre d'une étude réalisée en 2020, des chercheurs ont tenté de déterminer quelles étaient les professions dans lesquelles le citoyen avait le plus confiance. Il en est ressorti que 60 % des citoyens ont une grande confiance dans le notaire, ce qui place la profession à la troisième place du classement, en progression par rapport à 2018.

La Belgique compte 1 645 notaires et 1 132 études de notaire, dans lesquelles plus d'un million d'actes ont été passés en 2020. Entre 1999 et 2020, le nombre de femmes notaires a augmenté de manière significative, passant de 9,4 % à 37,5 %. La Fednot est d'ailleurs présidée par une femme.

Le nombre de notaires associés est de 397 et ne cesse d'augmenter. En 2001, on comptait 1 227 notaires et le même nombre d'études. Si le nombre de notaires a augmenté, le nombre d'études a légèrement diminué depuis, ce qui montre que de plus en plus de notaires s'associent.

Entre 2011 et 2020, le nombre de collaborateurs de notaires a augmenté de 17 %, passant de 6 719 à 8 079. Le secteur réalise des investissements substantiels dans son personnel. Alors qu'en 1990, une étude de notaire employait quatre collaborateurs administratifs et un juriste, ce rapport s'est aujourd'hui inversé.

La numérisation du réseau entre Fednot et les notaires individuels a commencé il y a plus de vingt ans. Plus tard, des lignes de communication numériques telles que eRegistration et eDepot ont été mises en place avec les différentes instances, en commençant par le SPF Finances. La dernière étape est le développement d'outils numériques destinés au citoyen, tels que le registre d'actions numérisé eStox, la plateforme en ligne Biddit pour les ventes publiques et la toute nouvelle plateforme Izimi, sur laquelle les citoyens peuvent conserver leurs actes sous forme numérique.

De heer Jan Sap wijst erop dat er bijzonder weinig klachten tegen notarissen worden ingediend. Hij baseert zich daarbij op gegevens van de onafhankelijke Ombudsdienst voor het notariaat uit 2019 en van Verzekeringen van het Notariaat. Het gaat om amper 0,09 % van het totale aantal geregistreerde aktes. Klachten in verband met boekhouding (0,01 %) en het aantal schadegevallen (0,017 %) zijn nog minder talrijk.

Fednot heeft zelf ook onderzoek gevoerd naar het imago van de notaris bij het grote publiek. Enkele weken geleden gaf 85 % van de respondenten nog aan tevreden te zijn over hun laatste bezoek bij de notaris.

Voor een onderzoek uit 2020 werd bestudeerd in welke beroepsgroepen de burger het meeste vertrouwen heeft. 60 % heeft veel vertrouwen in de notaris, waarmee het beroep de derde plaats in de rangschikking bekleedt, een stijging ten opzichte van 2018.

België telt 1 645 notarissen en 1 132 notariskantoren, waar in 2020 meer dan een miljoen aktes zijn verleden. Het aantal vrouwelijke notarissen is tussen 1999 en 2020 sterk gestegen van 9,4 % tot 37,5 %. De voorzitter van Fednot is overigens vrouw.

Het aantal geassocieerde notarissen ligt op 397 en gaat in stijgende lijn. In 2001 waren er 1 227 notarissen en evenveel kantoren. Terwijl het aantal notarissen is toegenomen, is het aantal kantoren sindsdien licht afgenomen, wat aantoont dat steeds meer notarissen zich associëren.

Tussen 2011 en 2020 is het aantal notariële medewerkers met 17 % gestegen van 6 719 tot 8 079. Er wordt stevig geïnvesteerd in personeel. Terwijl een notariskantoor in 1990 vier administratieve medewerkers en één jurist in dienst had, is die verhouding nu omgedraaid.

Ruim twintig jaar geleden is de digitalisering van het netwerk tussen Fednot en de individuele notarissen opgestart. Daarna zijn digitale communicatielijnen zoals eRegistration en eDepot opgezet met de verschillende overheden, in eerste instantie met de FOD Financiën. De laatste stap is de ontwikkeling van digitale tools voor de burger, zoals digitaal aandelenregister eStox, het onlineplatform voor openbare verkoop Biddit en het gloednieuwe Izimi, een platform waarop burgers hun aktes digitaal kunnen bewaren.

Mme Katrin Roggeman explique que les actes de vente deviennent de plus en plus complexes. Au cours des vingt dernières années, le nombre de recherches préalables a augmenté de 60 %. La préparation de la passation d'un acte de vente prend vingt heures en moyenne. Le notaire doit rassembler toutes les pièces justificatives, effectuer des recherches approfondies et analyser les données. Ce faisant, il est garant de la sécurité juridique et assure également la stabilité du secteur financier.

Dans le cas d'un contrat de vente, le notaire a encore des obligations supplémentaires. L'oratrice énumère une série de questions que les deux parties adressent fréquemment au notaire, comme, par exemple:

- Des acheteurs mariés peuvent-ils encore acquérir un bien immobilier en leur nom propre?
- Une reconnaissance de dette doit-elle être signée? Cela a-t-il un effet sur la propriété?
- Quelles sont les conséquences fiscales de l'achat?
- Que se passe-t-il lorsqu'un acheteur s'est marié à l'étranger?
- Que se passe-t-il après le décès? Et s'il y a des enfants et/ou des beaux-enfants?
- Que se passe-t-il avec le prix de vente si le vendeur fait une distinction entre usufruit et nue-propriété?
- Vaut-il mieux payer en fonds propres ou contracter un emprunt? Prêt hypothécaire ou mandat hypothécaire?
- Des parents peuvent-ils se porter garants?
- Comment le prix de vente est-il taxé?
- Peut-on déduire les frais d'enregistrement du revenu imposable?

Pendant la lecture de l'acte, le notaire donne des explications sur les usages auxquels le bien est destiné, sa situation locative, l'état du bien, les assurances, etc. Le notaire et ses collaborateurs suivent étroitement l'évolution de la société et de la législation. La comparaison avec les pays étrangers est rarement pertinente car l'éventail des tâches effectuées par les notaires belges diffère sensiblement de celui de leurs homologues étrangers. Alors qu'à l'étranger, il y a souvent plusieurs prestataires de services pour un acte, en Belgique, il existe un devoir de conseil, et l'authenticité couvre l'ensemble du contenu de l'acte.

Mevrouw Katrin Roggeman betoogt dat koopaktes steeds complexer worden. De voorbije twintig jaar is het aantal voorafgaande opzoekingen met 60 % gestegen. De voorbereiding op het verlijden van een koopakte duurt gemiddeld twintig uur. De notaris moet alle bewijsstukken verzamelen, grondig onderzoek uitvoeren en de gegevens analyseren. Op die manier staat hij garant voor de rechtszekerheid en waarborgt hij eveneens de stabiliteit van de financiële sector.

Bij een verkoopovereenkomst heeft de notaris nog bijkomende verplichtingen. De spreekster somt vragen op die de notaris vaak van beide partijen te horen krijgt, onder andere:

- Kunnen gehuwde kopers alsnog enkel in eigen naam een goed verwerven?
- Moet er een schuldbekentenis worden ondertekend? Heeft dat een effect op het eigendom?
- Wat zijn de fiscale gevolgen van de koop?
- Wat als een koper in het buitenland is getrouwd?
- Wat gebeurt er na overlijden? Wat als er kinderen en pluskinderen in het spel zijn?
- Wat gebeurt er met de verkoopprijs als de verkoper een onderscheid maakt tussen vruchtgebruik en naakte eigendom?
- Eigen kapitaal of een lening? Hypotheeklening of hypotheckair mandaat?
- Kunnen ouders borg staan?
- Hoe wordt de verkoopprijs belast?
- Kun je registratierechten terugkrijgen van de belastingen?

Tijdens de voorlezing van de akte verschaft de notaris uitleg over de gebruiksdoeleinden van het goed, de huursituatie, schade, verzekeringen enzovoort. De notaris en zijn medewerkers houden gelijke tred met de veranderende samenleving en wetgeving. De vergelijking met het buitenland gaat zelden op aangezien het takenpakket van Belgische collega's aanzienlijk verschilt van dat van hun buitenlandse ambtsgenoten. Terwijl in het buitenland vaak meerdere dienstverleners voor een akte optreden, geldt in België adviesplicht en betreft de authenticiteit de hele inhoud van de akte.

M. Philippe De Jonghe explique que l'arrêté-tarif contient des informations sur ce qu'englobent les honoraires: le travail intellectuel du notaire et de ses juristes, la responsabilité du notaire en ce qui concerne la passation de l'acte et la conservation des actes pendant minimum 50 ans et maximum 75 ans. Le notaire lui-même est responsable d'éventuelles erreurs commises lors de la préparation et de la passation de l'acte.

Le nombre d'actes et de services non tarifés reste limité aux actes qui n'existaient pas lors de l'adoption de l'arrêté-tarif. Le tarif est fixé par la loi, il est contraignant et doit être appliqué dans son intégralité. Il est interdit de déroger aux tarifs, quelle que soit la complexité de l'affaire. Le barème pour les actes de vente est dégressif – donc ni linéaire, ni progressif –, de sorte que des services notariaux de haute qualité puissent également être prestés dans des régions plus défavorisées. Comme la responsabilité qui pèse sur les épaules du notaire s'alourdit à mesure que le prix de vente augmente, les honoraires applicables lors de la passation d'un acte de vente augmentent également, mais de manière dégressive.

Le notaire ne peut pas négocier ses honoraires avant de prendre en charge un dossier. Si plusieurs notaires collaborent à un acte, les honoraires sont partagés. La tarification garantit l'indépendance et l'impartialité du notaire.

L'arrêté-tarif permet d'opérer des corrections sociales. Le notaire fournit des avis à titre gracieux. Les honoraires afférents à des prêts consentis par des sociétés de crédit social sont réduits de moitié. Un montant de 250 euros hors TVA est déduit des honoraires afférents aux actes d'acquisition liés à un crédit social. Ces remises sont entièrement à charge du notaire. Lorsqu'une succession est déficitaire (moins de 5 000 euros), les héritiers ne doivent rien payer pour y renoncer alors que le notaire doit établir un acte et en supporter les frais. Les procurations notariées "corona" sont également gratuites.

Mme Katrin Roggeman résume comme suit le triple objectif poursuivi par l'arrêté-tarif: 1. garantir un service identique à tous les citoyens; 2. instaurer une transparence grâce au tarif imposé; 3. maintenir un équilibre grâce au principe de solidarité.

Depuis 1950, l'arrêté-tarif n'a été adapté qu'en 1980 et au moment de l'instauration de l'euro en 2000. Les tarifs n'ont jamais été indexés depuis 1950. En revanche, les honoraires notariaux ont été soumis à la TVA le 1^{er} janvier 2012, ce qui a entraîné une augmentation des coûts de 21 %. Sur les 22 États membres de l'Union européenne (sur 27) qui ont un système notarial, 20 fixent les tarifs notariaux dans le cadre d'une loi.

De heer Philippe De Jonghe zegt dat het tariefbesluit informatie verschaft over wat de erelonen omvatten: intellectuele arbeid van de notaris en zijn juristen, de verantwoordelijkheid van de notaris bij het verlijden van de akte en het bewaren van de aktes gedurende minstens 50 en hoogstens 75 jaar. De notaris is zelf aansprakelijk voor fouten tijdens de voorbereiding en het verlijden van de akte.

Het aantal niet-getarifeerde aktes en diensten blijft beperkt tot aktes die nog niet bestonden bij de goedkeuring van het tariefbesluit. Het tarief wordt wettelijk vastgelegd, is bindend en moet integraal worden toegepast. Afwijkingen van het tarief is niet toegelaten, hoe complex het dossier ook is. Het barema voor koopaktes is degressief, niet lineair of progressief, opdat kwalitatief hoogstaande notariële dienstverlening ook kan plaatsvinden in kwetsbare gebieden. Aangezien de verantwoordelijkheid die op de schouders van de notaris rust, zwaarder wordt naarmate de verkoopprijs stijgt, blijft het ereloon bij het verlijden van een verkoopakte stijgen, zij het op degressieve wijze.

De notaris mag niet onderhandelen over zijn ereloon voordat hij een dossier aanneemt. Als meerdere notarissen aan een akte meewerken, worden de erelonen verdeeld. De vastgelegde tarieven vrijwaren de onafhankelijkheid en onpartijdigheid van de notaris.

Het tariefbesluit laat ruimte voor sociale correcties. De notaris verschaft gratis advies. Erelonen voor leningen bij sociaalkredietmaatschappijen worden gehalveerd. Bij aankoopaktes met sociaal krediet worden de erelonen met 250 euro exclusief btw in mindering gebracht. De notaris staat helemaal zelf in voor die prijsverschillen. Burgers die te maken krijgen met een verlieslatende erfenis (minder dan 5 000 euro) hoeven niets te betalen om die erfenis te verwerpen, al moet de notaris de akte uitwerken en de kosten daarvoor dragen. Ook de notariële coronavolmacht is gratis.

Mevrouw Katrin Roggeman vat de driedelige doelstelling van het tariefbesluit samen: 1. gelijke dienstverlening garanderen voor iedere burger; 2. transparantie dankzij het verplichte tarief; 3. evenwicht vinden dankzij het solidariteitsbeginsel.

Sinds 1950 is het tariefbesluit enkel aangepast in 1980 en bij de invoering van de euro in 2000. De tarieven zijn sinds 1950 niet geïndexeerd. Wel werd het notariële ereloon op 1 januari 2012 onderworpen aan btw, met een prijsstijging van 21 % tot gevolg. In 20 van de 22 notariaten in de 27 EU-lidstaten zijn de notariële tarieven bij wet vastgelegd.

M. Pierre Nicaise estime que la notion générique de “frais de notaire” est inappropriée dans la mesure où elle recouvre des dépenses totalement différentes: honoraires, frais inhérents à un examen préalable, frais administratifs, droits d’enregistrement, taxe sur les actes notariés et TVA. À cela s’ajoutent encore certaines formalités qui doivent être accomplies par le notaire mais dont le produit va à l’administration. Tant en Flandre qu’en Wallonie, les honoraires afférents à la passation d’un acte d’acquisition représentent finalement moins de 1 % du prix total du bien.

Les notaires et leurs collaborateurs consacrent en moyenne une vingtaine d’heures à un dossier de vente. Ils sont généralement associés au processus dès la phase de négociation. Les notaires doivent constamment contrôler et analyser des données. Qui plus est, les frais de personnel ont progressé de près de la moitié entre 2000 et 2020.

L’orateur réfute l’idée selon laquelle la numérisation entraînerait une réduction des coûts. Les notaires doivent en effet investir dans la formation et l’équipement afin que les métadonnées puissent être transmises automatiquement et immédiatement aux banques de données nationales. Contrairement aux frais de notaire, les frais perçus par les autres administrations publiques sont indexés annuellement dans le *Moniteur belge*.

En décembre 2000, un logement coûtait en moyenne 88 182 euros, et les honoraires qui y étaient associés s’élevaient à 1 526 euros. Après indexation, le prix moyen d’un logement en 2020 s’élève à 126 154 euros. Si les honoraires avaient été indexés de la même manière, ils seraient aujourd’hui de 2 184 euros. Or, les honoraires réels s’élèvent à 1 743 euros. Les honoraires ont donc augmenté plus lentement que l’index.

Les honoraires augmentent également plus lentement que les prix de l’immobilier. Le prix moyen d’un logement est passé à 239 550 euros en décembre 2019, soit une augmentation de 172 %. Si les honoraires avaient augmenté au même rythme, ils s’élèveraient aujourd’hui à 4 147 euros, alors que les honoraires effectifs pour un bien immobilier d’une valeur de 239 550 euros sont fixés à 2 389 euros.

Il est dangereux de prendre un prix de vente moyen comme point de référence, étant donné que les moyennes varient fortement. Chaque étude de notaire ressentirait donc différemment l’impact des propositions de loi qui sont actuellement sur la table.

Ces dernières années, le notariat s’est mobilisé afin de renforcer la transparence, comme en témoignent, par exemple, les fiches d’information élaborées conjointement

De heer Pierre Nicaise stelt dat het koepelbegrip “notariskosten” ongepast is omdat er uiteenlopende uitgaven onder vallen: erelonen, kosten voor voorafgaand onderzoek, administratieve kosten, registratiebelasting, belasting op geschriften en de btw. Daar komen nog formaliteiten bij die de notarissen moeten uitvoeren, maar waarvan de overheid de opbrengst opstrijkt. In Vlaanderen of Wallonië maken de erelonen voor het verlijden van een koopakte uiteindelijk minder dan 1 % van de totaalprijs uit.

Notarissen en hun medewerkers werken ongeveer twintig uur aan een verkoopdossier. Meestal zijn ze al vanaf de onderhandelingsfase bij het proces betrokken. Notarissen moeten voortdurend gegevens controleren en analyseren. Bovendien zijn de personeelskosten tussen 2000 en 2020 met bijna de helft gestegen.

De spreker spreekt tegen dat digitalisering de kosten zou drukken. Notarissen moeten immers investeren in opleidingen en materiaal zodat metadata automatisch en onmiddellijk kunnen worden overgezonden aan de nationale databanken. In tegenstelling tot notariskosten worden kosten die andere openbare administraties factureren, jaarlijks geïndexeerd in het *Belgisch Staatsblad*.

In december 2000 kostte een woning gemiddeld 88 182 euro met een bijbehorend ereloon van 1 526 euro. Geïndexeerd voor 2020 bedraagt de gemiddelde woningprijs 126 154 euro. Als de erelonen die index zouden hebben gevolgd, zouden ze nu op 2 184 euro liggen. Het werkelijke ereloon bedraagt echter 1 743 euro. De erelonen zijn dus trager gestegen dan de index.

De erelonen stijgen ook trager dan de vastgoedprijzen. De gemiddelde woningprijs van december 2000 was in december 2019 toegenomen tot 239 550 euro, een stijging met 172 %. Als het ereloon even snel zou zijn gestegen, zou het nu 4 147 euro bedragen, terwijl de reële erelonen voor een onroerend goed ter waarde van 239 550 euro vastliggen op 2 389 euro.

Het is gevaarlijk een gemiddelde verkoopprijs als referentiepunt te nemen, omdat de gemiddelden sterk verschillen. Elk notariskantoor zou de weerslag van de voorliggende wetsvoorstellen dus op een andere manier voelen.

De voorbije jaren heeft het notariaat geijverd voor meer transparantie, getuige onder meer de infotiches die de Nationale Kamer van notarissen en Fednot samen

par la Chambre nationale des notaires et la Fednot. Ces fiches d'information peuvent être consultées sur www.notaris.be. Chaque notaire doit les utiliser lors de l'ouverture d'un dossier, afin que le client soit immédiatement informé de la composition de l'ensemble des frais. Le notariat veut poursuivre sur cette lancée.

La proposition de loi DOC 55 1952/001 vise à réduire les honoraires de 30 % et le montant total des frais de notaire de 10 % supplémentaires, ce qui entraînerait des difficultés financières pour 35 % des notaires flamands et 43 % des notaires bruxellois et wallons. L'impact de la proposition de loi DOC 55 0343/001 est encore plus inquiétant: près de 70 % des études de notaires seraient déficitaires ou se retrouveraient en très mauvaise posture.

Le notariat perdrait ses atouts si l'on en venait à modifier l'équilibre délicat entre les divers éléments repris dans l'arrêté-tarif. De nombreuses études de notaires devraient fermer si les honoraires étaient réduits conformément au contenu de ces propositions, ce qui entraînerait un effritement de l'offre généralisée de services de première ligne, qui constitue le pilier du notariat belge.

Mme Katrin Roggeman appelle les membres à ne pas toucher à la valeur ajoutée du notaire évoquée précédemment.

e. Exposé de M. Peter Van Herreweghe, représentant de l'Observatoire des prix

M. Peter Van Herreweghe est conseiller général au SPF Économie et est responsable de l'observation des prix pour l'Institut des comptes nationaux. En 2020, une étude a été réalisée sur le notariat, car la Commission européenne, dans son dernier rapport par pays, avait relevé que la réglementation belge en la matière était très stricte. Par ailleurs, selon la Commission, les tarifs réglementaires pour un certain nombre de transactions immobilières étaient trop élevés.

L'analyse de l'indicateur de réglementation des marchés de produits (PMR) confirme que la réglementation du notariat en Belgique est nettement plus stricte que celle applicable à d'autres services professionnels. La valeur PMR belge est supérieure à celle des Pays-Bas et de la France, mais inférieure à celle de l'Allemagne.

La réglementation du notariat trouve son origine dans la loi de Ventôse de 1803. En 1999, la profession notariale a toutefois été réformée en profondeur afin de faciliter l'accès à la profession. Le Roi nomme, par rôle linguistique, un certain nombre de candidats notaires par an, et chaque notaire doit avoir son étude au lieu

hebben uitgewerkt. De fiches zijn raadpleegbaar op www.notaris.be. Elke notaris moet ze gebruiken bij het openen van een dossier zodat de klant telkens meteen op de hoogte is van de samenstelling van het kostenpakket. Het is de bedoeling om op dit elan voort te gaan.

Wetsvoorstel DOC 55 1952/001 beoogt de erelonen te verlagen met 30 % en het totaalpakket met nog eens 10 %, waardoor 35 % van de Vlaamse en 43 % van de Brusselse en Waalse notariskantoren het financieel moeilijk zouden krijgen. De impact van wetsvoorstel DOC 55 0343/001 is nog zorgwekkender: bijna 70 % van de notariskantoren zou verlieslatend zijn of zich in zeer slechte papieren bevinden.

Het notariaat zou zijn troeven kwijtspelen als aan het delicate samenspel van factoren in het tariefbesluit zou worden getornd. Veel notariskantoren zouden moeten sluiten als de erelonen worden verlaagd zoals voorgesteld, waardoor de wijdverspreide eerstelijnsdienstverlening, de pijler van het Belgisch notariaat, zou afbrokkelen.

Mevrouw Katrin Roggeman roept de leden ertoe op niet te raken aan de eerder besproken toegevoegde waarde van de notaris.

e. Uiteenzetting van de heer Peter Van Herreweghe, vertegenwoordiger van het Prijzenobservatorium

De heer Peter Van Herreweghe is adviseur-generaal bij de FOD Economie en is verantwoordelijk voor het Instituut voor de Nationale Rekeningen in voor prijsobservatie. In 2020 is een studie over het notariaat uitgevoerd omdat de Europese Commissie in haar laatste landenrapport stelde dat de Belgische reglementering erg doorgedreven is. De reglementaire tarieven voor een aantal vastgoedtransacties liggen volgens de Commissie ook te hoog.

De Analyse van de *Product Market Regulation*-indicator (PMR) bevestigt dat de regulering van het notariaat in België gevoelig strenger is dan de regulering van andere professionele diensten. De Belgische PMR-waarde is hoger dan die van Nederland en Frankrijk, maar lager dan de Duitse waarde.

De regelgeving ontstond met de Ventôsewet uit 1803. In 1999 is het notariaat echter grondig hervormd om de toegang tot het beroep te vergemakkelijken. De Koning benoemt per taalrol een aantal kandidaat-notarissen per jaar en elke notaris moet kantoor houden op zijn vaste standplaats. De notaris heeft een dubbel statuut: hij is

de sa résidence. Le notaire a un double statut: il est fonctionnaire et exerce en même temps une profession libérale. Il doit donc générer des revenus.

Le notaire a le monopole légal de la passation d'actes authentiques. Les notaires prestent également d'autres services pour lesquels la concurrence est possible, comme les déclarations de succession et la médiation. Par habitude, de nombreux citoyens s'adressent également au notaire pour ces questions.

La signature d'un acte authentique génère un certain nombre de frais: les droits d'enregistrement et les droits d'écriture, qui sont fixés par la loi; des frais administratifs pour les copies et la transcription et des frais généraux de fonctionnement; les honoraires et la TVA. En ce qui concerne la vente de biens immobiliers, les droits d'enregistrement constituent la plus grande partie des "frais de notaire".

L'orateur attire une nouvelle fois l'attention sur le mécanisme de compensation prévu dans l'arrêté-tarif. La raison principale de la hausse des honoraires réside dans la forte augmentation des prix de l'immobilier, combinée au grand nombre de transactions. Toutefois, en raison de l'augmentation du nombre de notaires, l'augmentation du revenu total de l'ensemble des notaires (+117,5 %) demeure inférieure à l'augmentation des prix de l'immobilier. Les honoraires moyens pour la passation d'un acte immobilier ont augmenté de 65,9 % entre 2000 et 2019. C'est plus rapide que l'index et que l'indice santé.

Un certain nombre d'actes et d'honoraires n'ont pas fait l'objet d'une tarification, du fait que certains actes juridiques qui existent aujourd'hui n'existaient pas au moment de l'élaboration de l'arrêté-tarif. Dans ces cas, la rémunération est convenue entre le notaire et son client.

L'orateur estime qu'il est grand temps d'adapter l'arrêté-tarif et espère que la prochaine modification ne se fera pas de nouveau attendre plusieurs décennies. Il convient de tenir compte des facteurs suivants:

- la matière est devenue plus complexe;
- la numérisation et d'autres simplifications ont entraîné un gain de productivité chez les notaires;
- le mécanisme de solidarité doit être maintenu;
- il convient d'accroître la transparence en ce qui concerne les honoraires qui ne sont pas clairement tarifés.

ambtenaar en oefent tegelijkertijd een vrij beroep uit. Hij moet dus inkomsten genereren.

De notaris heeft het wettelijke monopolie op het verlijden van authentieke aktes. Notarissen verrichten nog andere diensten waarvoor concurrentie wel mogelijk is, zoals de aangifte van nalatenschappen en bemiddeling. Uit gewoonte kloppen veel burgers ook voor die aangelegenheden aan bij de notaris.

Met het ondertekenen van een authentieke akte gaan verschillende kosten gepaard: de registratierechten en het recht op geschriften worden vastgelegd door de wetgever; administratieve kosten voor kopieën, transcriptie, algemene werkingskosten; erelonen en de btw. Bij de verkoop van onroerend goed maken de registratierechten het grootste deel van de notariskosten uit.

De spreker vestigt opnieuw de aandacht op het compensatiemechanisme in het tariefbesluit. De voornaamste reden voor de hogere erelonen is de forse stijging van de vastgoedprijzen gecombineerd met het grote aantal transacties. Omdat het aantal notarissen is gestegen, ligt de stijging van het totale inkomen van alle notarissen (+117,5 %) alsnog lager dan de stijging van de vastgoedprijzen. De gemiddelde erelonen bij het verlijden van een akte van onroerend goed zijn tussen 2000 en 2019 met 65,9 % gestegen. Dat is sneller dan de gewone index en de gezondheidsindex.

Een aantal aktes en erelonen zijn niet getarifeerd omdat bestaande rechtshandelingen bij de opmaak van het tariefbesluit nog niet bestonden. De vergoeding wordt in deze gevallen overeengekomen tussen de notaris en zijn cliënt.

De spreker betoogt dat het hoog tijd is om het tariefbesluit aan te passen en hoopt dat de volgende herziening niet nog eens decennialang op zich zal laten wachten. Er dient rekening te worden gehouden met volgende factoren:

- de materie is complexer geworden;
- dankzij digitalisering en andere vereenvoudiging hebben de notarissen productiviteitswinst geboekt;
- het solidariteitsmechanisme dient te worden behouden;
- er hoort meer transparantie te komen inzake erelonen waarvoor geen duidelijke tarifiering bestaat.

Compte tenu du monopole dont ils bénéficient, les notaires sont peu exposés au risque entrepreneurial. Ils sont pratiquement assurés d'avoir une clientèle constante qui fait appel à leurs services. En revanche, il existe une concurrence pour certaines de leurs activités. L'orateur plaide pour que l'on informe les citoyens qu'une succession peut également être déclarée dans un bureau de comptabilité ou un bureau des droits de succession.

Il ressort d'une analyse des comptes annuels de 416 études notariales entre 2012 et 2018 que la marge bénéficiaire atteint en moyenne 16 %. La marge est plus élevée dans la région de Bruxelles-Capitale, mais les différences entre régions sont minimes. La marge bénéficiaire des notaires est un peu plus élevée que celles des comptables et des avocats et nettement plus élevée que celle des architectes, des géomètres et des réviseurs d'entreprises. Étant donné que la matière traitée est devenue plus complexe, les notaires doivent avoir une meilleure formation et recruter du personnel plus qualifié et donc mieux rémunéré qu'avant. Ces dépenses supplémentaires ont toutefois été prises en compte dans le calcul des marges bénéficiaires.

3. Échange de vues

a. Questions et observations des membres

Mme Katja Gabriëls (*Open Vld*) souligne l'intérêt des exposés comme base de discussions et rappelle l'importance de chaque mot de l'accord gouvernemental du 30 septembre 2020 qui stipule que "le gouvernement, en concertation avec le secteur, examinera des mesures visant à réduire le coût d'acquisition d'un bien immobilier ou à revoir à la baisse le financement d'un prêt au logement, en correspondance avec les pays voisins". La membre signale que le ministre de la Justice a déjà réagi par rapport à l'étude évoquée par le professeur Van Herreweghe qui indique la nécessité d'une évolution et d'adaptations. L'intervenante souligne également l'importance du rôle de conseil des notaires pour la société et insiste sur la qualité d'une profession qui nécessite un personnel hautement qualifié. Mme Gabriëls estime qu'il est important de mener un débat nuancé et dépassionné sur la question des tarifs, tout en sachant qu'il existe des excès qui ne doivent occulter la qualité générale de l'activité notariale. L'oratrice constate qu'il n'existe pas d'honoraires précis concernant une série d'actes notariés et s'interroge concernant un éventuel choix idéologique entre l'instauration de barèmes fixes et une libéralisation du marché dans ce domaine.

Door het monopolie van het notariaat ligt het ondernemingsrisico laag. Notarissen zijn zo goed als zeker van een continue vraag naar hun diensten. Voor een aantal activiteiten bestaat echter wel concurrentie. De spreker pleit ervoor om de burgers ervan bewust te maken dat een aangifte van nalatenschap bijvoorbeeld ook in een boekhoud- of successiekantoor mogelijk is.

Uit de analyse van de jaarrekeningen van 416 notariskantoren tussen 2012 en 2018 blijkt een gemiddelde winstmarge van 16 %. In het Brussels Hoofdstedelijk Gewest ligt de winstmarge hoger, maar het verschil tussen de gewesten is niet noemenswaardig. De winstmarge van notarissen ligt iets hoger dan die van boekhouders en advocaten en veel hoger dan die van architecten, landmeters en bedrijfsrevisoren. Doordat de materie die ze behandelen complexer is geworden, moeten notarissen beter worden opgeleid en duurder personeel in dienst nemen dan vroeger. Die extra uitgaven zijn evenwel opgenomen in de berekening van de winstmarge.

3. Gedachtewisseling

a. Vragen en opmerkingen van de leden

Mevrouw Katja Gabriëls (*Open Vld*) benadrukt het belang van de uiteenzettingen als grondslag voor de besprekingen. Zij wijst erop dat elk woord van de tekst uit het regeerakkoord van 30 september 2020 op dit punt ertoe doet: "De regering onderzoekt in overleg met de sector maatregelen om de kosten verbonden aan het verwerven van een onroerend goed of herfinanciering van een woningkrediet goedkoper te maken, in lijn met buurlanden". Het lid merkt op dat de minister van Justitie al gereageerd heeft op de door professor Van Herreweghe aangehaalde studie waarin wordt gewezen op de nood aan evolutie en aanpassingen. De spreekster beklemtoont tevens de rol van adviseur die notarissen in het belang van de maatschappij opnemen; volgens haar moet de kwaliteit van het beroep worden gevrijwaard, dat hoog-opgeleide mensen vereist. Volgens mevrouw Gabriëls is het belangrijk dat een genuanceerd en sereen debat over de tarieven wordt gevoerd, rekening houdend met de wetenschap dat er wel degelijk excessen bestaan, maar dat die geen schaduw mogen werpen op de doorgaans goede kwaliteit van de door de notaris geleverde diensten. De spreekster stelt vast dat voor een aantal notariële akten geen nauwkeurig honorarium is bepaald. Zij vraagt zich af of ter zake geen ideologische keuze moet worden gemaakt tussen de invoering van vaste tarieven en de liberalisering van de markt.

L'intervenante questionne les experts au sujet de l'utilité et de la nécessité d'une réforme plus globale des différentes tâches et services administrés par les études de notaires. Mme Gabriëls souhaite également obtenir davantage de précisions à propos des données chiffrées objectives ayant servi de base aux différentes simulations du professeur Verboven. La membre rappelle que l'actuelle règle tarifaire fixée par le législateur remonte à 1950 et n'a été modifiée qu'en 1980. L'oratrice fait remarquer que si l'assujettissement des notaires à la TVA, depuis 2012, a entraîné une hausse des coûts pour le citoyen, cette réforme fiscale n'a en rien contribué à accroître les revenus des études notariales.

Pour conclure, la représentante estime une modernisation nécessaire et insiste sur l'importance d'apporter davantage de transparence envers les citoyens au niveau des différents frais et tarifs pratiqués par la profession. Afin d'avancer dans le domaine, Mme Gabriëls juge important de revoir les experts et représentants de la profession afin de travailler de concert à des propositions ou projets de loi plus concrets et aboutis.

Mme Melissa Depraetere (Vooruit) se félicite de l'ouverture du débat qu'elle souhaite élargir à une approche plus globale, au-delà d'un focus consacré à quelques tarifs notariés spécifiques, permettant d'éliminer les excès tout en fixant des tarifs davantage transparents.

L'intervenante souhaite un éclaircissement et une explication du professeur Van den Eynde qui considère une éventuelle adoption de barèmes fixes comme une potentielle catastrophe dans les régions rurales.

L'oratrice questionne le professeur Verboven au sujet de la situation de la Belgique par rapport aux autres pays européens dans le domaine des frais de notaire. Elle constate d'importants écarts avec certains pays, dont l'Espagne qui pratique des coûts huit fois moins élevés. Mme Depraetere s'interroge sur les raisons de ces différences et sur les rapports entre la qualité juridique et le prix des services offerts dans les différents modèles européens. Faisant référence à une potentielle diminution de 10 % des frais de notaire évoquée par le ministre, l'intervenante souhaite savoir si un tel cas de figure situerait toujours la Belgique au niveau des pays pratiquant les coûts notariés les plus élevés.

La membre revient sur le récent article du magazine Knack qui a analysé les comptes annuels de quelques 945 notaires. Mme Depraetere souhaite une réaction des représentants de la profession par rapport au constat de

De spreekster be vraagt de experten over het nut en de noodzaak van een bredere hervorming van de diverse taken en diensten die door de notariskantoren worden uitgevoerd en verleend. Mevrouw Gabriëls had graag eveneens meer verduidelijking gekregen over de objectieve cijfergegevens waarop de diverse simulaties van professor Verboven zijn gebaseerd. Het lid herinnert eraan dat de huidige wettelijke tariefregeling al van 1950 dateert en enkel in 1980 werd gewijzigd. Ze merkt tevens op dat men met de invoering in 2012 van de btw-heffing op notariële activiteiten de kosten voor de burger wel heeft verhoogd, maar dat die fiscale hervorming geenszins meer inkomsten voor de notariskantoren heeft gegenereerd.

Tot besluit meent het lid dat een modernisering noodzakelijk is en dat het belangrijk is de burgers meer inzicht te verschaffen in de diverse kosten en tarieven die door de sector worden aangerekend. Teneinde op dat vlak vooruitgang te boeken, acht mevrouw Gabriëls het belangrijk dat met de experten en de vertegenwoordigers van het beroep andermaal wordt overlegd, om aldus samen concretere en meer voldragen wetsvoorstellen en -ontwerpen uit te werken.

Mevrouw Melissa Depraetere (Vooruit) is tevreden dat het debat van start is gegaan. Ze zou dit debat willen opentrekken om tot een meer omvattende benadering te komen die verder gaat dan de huidige focus op een aantal specifieke notariële tarieven. Aldus zouden de excessen kunnen worden aangepakt en transparantere tarieven kunnen worden bepaald.

De spreekster had graag verduidelijking en uitleg van professor Van den Eynde gekregen inzake zijn bewering dat het werken met vaste tarieven mogelijk nefast zou uitpakken voor notarissen in landelijke gebieden.

De spreekster vraagt professor Verboven hoe België zich inzake notariskosten verhoudt ten opzichte van de andere Europese landen. Ze stelt aanzienlijke verschillen in vergelijking met sommige landen vast; zo zijn de notariskosten in Spanje achtmaal lager. Mevrouw Depraetere vraagt zich af hoe die verschillen kunnen worden verklaard en of er een verband is tussen de juridische kwaliteit en het kostenplaatje van de dienstverlening in de diverse Europese modellen. De spreekster wil weten of België nog steeds tot de landen met de hoogste notariskosten zou behoren indien de notariskosten, zoals de minister heeft geopperd, met 10 % zouden worden verlaagd.

Het lid komt terug op een recent artikel in Knack, waarin de jaarrekening van zowat 945 notarissen werd geanalyseerd. Mevrouw Depraetere vraagt naar een reactie van de vertegenwoordigers van het beroep op

l'importante augmentation des bénéfices des notaires constatée ces dernières années et les écarts enregistrés par rapport à d'autres professions libérales. L'oratrice interroge les experts concernant le scénario à privilégier dans l'hypothèse du choix entre une baisse des tarifs notariés et le potentiel intérêt d'opter pour des barèmes fixes et revus à la baisse ou d'évoluer plutôt vers une certaine libéralisation du marché.

L'intervenante termine en soulignant l'intérêt et la nécessité d'une implication future des représentants de la profession dans les discussions menées par le gouvernement en concertation avec le secteur.

M. Khalil Aouasti (PS) regrette l'absence d'ouverture d'un véritable débat sur l'ensemble des tarifs des notaires et avoue sa déception en constatant le réflexe corporatiste et l'esprit de défense de privilèges manifestés par les représentants de la profession. S'il admet le caractère incomplet et inabouti de la proposition de loi, l'orateur insiste sur la nécessité d'un débat sans tabou et constructif, en évitant la défense d'intérêts particuliers.

L'intervenant dénonce avec force le manque flagrant de transparence dans la facturation des frais réels de nombreux notaires. M. Aouasti regrette également l'absence de convention sur les honoraires en matière familiale, ce qu'il considère comme totalement anormal. Prenant exemple sur la tendance initiée par les avocats et les huissiers, le membre juge essentiel de rétablir la confiance entre les citoyens et le notaire par davantage de transparence au sujet de la tarification.

M. Aouasti insiste sur l'importance d'une évolution et d'une modernisation de la fonction de notaire, sans ignorer la complexification des contraintes juridiques, les problèmes urbanistiques et les investissements liés à la numérisation. Cette réflexion nécessite un débat à mener en intégrant tous les volets de l'arrêté tarifs et non sur les seuls droits d'enregistrement. L'intervenant termine en reconnaissant l'importance de conserver le caractère lucratif d'une profession pourvoyeuse d'emplois, tout en protégeant davantage les citoyens par davantage de transparence et, si possible, par une réduction des coûts.

M. Christoph D'Haese (N-VA) débute en regrettant l'intervention qualifiée d'idéologique de son collègue Aouasti. L'intervenant s'étonne de l'initiative législative, émanant de membres de la majorité parlementaire, allant à l'encontre de l'accord de gouvernement. Il s'interroge

de la constatation que les profits des notaires ont augmenté ces dernières années et les écarts enregistrés par rapport à d'autres professions libérales. De plus, l'oratrice interroge les experts concernant le scénario à privilégier dans l'hypothèse du choix entre une baisse des tarifs notariés et le potentiel intérêt d'opter pour des barèmes fixes et revus à la baisse ou d'évoluer plutôt vers une certaine libéralisation du marché.

Tot slot benadrukt de spreker hoe belangrijk en noodzakelijk het is dat de vertegenwoordigers van het beroep in de toekomst betrokken worden bij de regeeringsgesprekken met de sector.

De heer Khalil Aouasti (PS) betreurt dat er geen echt debat op gang wordt gebracht over alle notaristarieven en is ontgoocheld door de corporatistische reflex en de neiging van de vertegenwoordigers van het beroep om hun privileges te verdedigen. De spreker geeft toe dat het wetsvoorstel onvolledig en onvoldragen is, maar dringt erop aan dat een constructief debat zonder taboe moet worden gevoerd, waarbij het zaak is te voorkomen dat men particuliere belangen gaat verdedigen.

De spreker hekelt het flagrante gebrek aan transparantie van veel notarissen bij de facturatie van de reële kosten. De heer Aouasti betreurt ook dat er geen overeenkomst bestaat over de honoraria voor familie-zaken, wat hij volstrekt abnormaal vindt. Volgens het lid is het van wezenlijk belang dat het vertrouwen tussen de burgers en de notaris wordt hersteld door meer transparantie inzake tarifiering aan de dag te leggen, naar het voorbeeld van het initiatief van de advocaten en de deurwaarders.

De heer Aouasti benadrukt dat het beroep van notaris aan verandering en modernisering toe is, waarbij niet uit het oog mag worden verloren dat de juridische verplichtingen, de stedenbouwkundige problemen en de met de digitalisering gepaarde investeringen almaar ingewikkelder worden. Die denkoefening vergt een debat dat niet alleen gaat over de registratierechten, maar ook over alle aspecten van het koninklijk besluit betreffende de tarieven. Tot slot erkent de spreker dat het belangrijk is het winstgevend karakter van een beroep dat werkgelegenheid schept te behouden, met dien verstande dat de burgers beter moeten worden beschermd dankzij meer transparantie en, indien mogelijk, een verlaging van de kosten.

De heer Christoph D'Haese (N-VA) geeft vooreerst aan het ideologisch getinte betoog van zijn collega Aouasti te betreuren. De spreker is verbaasd over dit wetgevende initiatief van leden van de meerderheid, dat ingaat tegen het regeerakkoord. Hij vraagt zich dus

donc sur la réelle motivation des partis composant la majorité concernant une révision de la tarification des actes notariés. L'orateur estime qu'il s'agit d'une proposition provocatrice qui place le travail du notaire au niveau d'un titre-service et qui ouvre même la porte à un notariat d'État ou à une suppression pure et simple de la profession. Tout en reconnaissant l'importance de la transparence au niveau des honoraires à l'attention des citoyens, M. D'Haese appelle au respect de la profession qualifiée de notaire qui a été largement complexifiée par un cadre juridique élargi. Le membre estime qu'il convient de mener une approche globale de la problématique en conciliant au mieux le respect du consommateur et celui d'une profession libérale.

Mme Marijke Dillen (VB) précise d'emblée que son groupe politique ne s'inscrit pas dans la philosophie des propositions déposées. La membre constate l'absence d'unanimité au sein de la majorité à propos de la question des honoraires de notaires. L'intervenante rappelle l'importance d'une rémunération correcte pour des professionnels dont les prestations exigent toujours davantage de spécialisation et de responsabilités. Mme Dillen termine en signalant que la plupart des notaires, tout comme les avocats, fournissent souvent conseils et services gratuits.

M. Koen Geens (CD&V) précise d'emblée souhaiter éviter la polarisation et la provocation à l'occasion de ce premier débat qui sert de prélude à un travail plus approfondi. Dans le cadre de la tarification des actes posés par le notaire, l'intervenant insiste sur l'importance de la prise en considération de la taxation indirecte sur tout acte, qu'elle soit fédérale ou régionale, sans doute la plus opaque des impositions pour le citoyen consommateur. Pour l'orateur, les honoraires plus élevés apparaissent moins choquants et visibles quand un niveau d'imposition élevé est ajouté par l'État.

M. Geens insiste sur la nécessité d'un inventaire des différents honoraires des notaires qui bénéficient d'un monopole et de bénéfices qui justifient une clarification des barèmes tarifaires. Le membre rappelle les expériences positives de révisions de barèmes de professions libérales comme pour les médecins, les avocats pro deo ou les assistants judiciaires. Il regrette la difficulté de faire évoluer les choses dans certains secteurs et la confrontation à des éléments obsolètes, remontant aux années 1950-1960. M. Geens estime normal que les pouvoirs publics, le gouvernement et le Parlement, s'intéressent à la tarification d'une profession dont les honoraires ont été imposés par arrêté royal. Si le notaire n'est pas maître de ses propres tarifs dans les faits, il semble important à l'intervenant de mener une réflexion

af wat de partijen die deel uitmaken van de meerderheid er écht toe aanzet de tarieven van de notariële akten te willen herzien. Volgens de spreker is dit een provocerend voorstel dat het werk van de notaris wil terugbrengen op het niveau van iemand uit de sector van de dienstencheques. Het zet naar zijn mening zelfs de deur open naar een staatsnotariaat of zelfs rondt tot de afschaffing van het beroep. De heer D'Haese erkent het belang van transparante honoraria ten aanzien van de burgers, maar roept op tot respect voor het beroep van notaris, dat door het verruimde juridische kader een stuk complexer is geworden. Het lid is van oordeel dat het vraagstuk alomvattend moet worden benaderd door het respect voor de consument te verzoenen met dat voor een vrij beroep.

Mevrouw Marijke Dillen (VB) verduidelijkt meteen dat haar fractie zich niet kan vinden in de strekking van de ingediende voorstellen. Het lid stelt vast dat er binnen de meerderheid een gebrek aan eensgezindheid bestaat over de honoraria van de notarissen. De spreekster wijst op het belang van een correcte vergoeding voor beroepsbeoefenaars van wie almaar meer specialisatie en verantwoordelijkheden worden geëist. Mevrouw Dillen wijst er tot slot op dat de meeste notarissen, net als de advocaten, vaak gratis advies en diensten verlenen.

De heer Koen Geens (CD&V) geeft vooreerst aan dat hij de polarisering en de provocatie bij dit eerste debat wil vermijden; dit debat is immers een eerste stap naar grondiger werkzaamheden. In het kader van de tarieven voor de notariële akten beklemtoont de spreker dat rekening moet worden gehouden met de indirecte heffing op elke akte, of die nu federaal dan wel gewestelijk is. Die heffing is wellicht de minst transparante van alle belastingen die de burger/consument moet betalen. Volgens de spreker is het zo dat de hogere honoraria minder stuitend en zichtbaar zijn wanneer de Staat er een hoog belastingtarief tegenover plaatst.

De heer Geens benadrukt dat er nood is aan een overzicht van de verschillende honoraria van de notarissen die een monopolie hebben en winsten genereren die een verduidelijking van de tariefbarema's rechtvaardigen. Het lid wijst op de positieve ervaringen met de herzieningen van de barema's van vrije beroepen als die van arts, pro-deoadvocaat of justitieassistenten. Hij betreurt dat het zo moeilijk is om in bepaalde sectoren veranderingen teweeg te brengen en dat men met achterhaalde aspecten uit de jaren vijftig en zestig wordt geconfronteerd. De heer Geens acht het normaal dat de overheid, de regering en het Parlement zich buigen over de tarieven van een beroep waarvan de honoraria bij koninklijk besluit zijn opgelegd. Hoewel de notaris in de feiten zijn eigen tarieven niet bepaalt, is het volgens

sur l'obligation de faire appel aux services d'un notaire ainsi que sur les tarifs demandés pour tel ou tel service. L'orateur fait remarquer en outre que les honoraires sont élevés pour les nombreuses transactions immobilières mais bien plus faibles ou même inexistants pour d'autres services, avis ou conseils. Une valorisation tarifaire des importants conseils concernant les droits matrimoniaux et patrimoniaux ainsi que les droits de succession mériteraient peut-être une diminution des honoraires liés aux transactions immobilières dont les études notariales sont devenues très dépendantes. Pour M. Geens, il appartient au législateur de se demander ce que le notaire exerce comme service pour le citoyen et quel doit être le coût de ses prestations.

b. Réponses et répliques

M. Alain-Laurent Verbeke se félicite de l'approbation d'une approche davantage globale et non fragmentée de la thématique des tarifs notariés de la part des initiateurs de la proposition de loi. Il convient selon lui de savoir ce que l'on veut pour l'avenir du notariat et les services offerts aux citoyens. Ces derniers confirment généralement la plus-value sociétale apportée par une profession dont il convient d'évaluer avec mesure une éventuelle modification des barèmes. Le professeur insiste sur l'importance de la réflexion à mener afin de trouver un équilibre entre la prestation de services de qualité pour le consommateur et une juste rémunération pour le notaire.

L'orateur souligne le fait qu'une libéralisation des tarifs, évoquée par certains membres, peut potentiellement entraîner des excès, comme aux Pays-Bas où certains notaires consacrent peu de temps aux actes familiaux car la rétribution de ces actes s'avère fort peu élevée et intéressante. Le professeur constate en outre une baisse de la qualité des services et même des faillites d'études chez nos voisins du nord.

L'intervenant appelle à rendre la profession plus accessible afin d'accroître l'offre de notaires. Il admet que, si une révision des barèmes s'avère nécessaire, il convient d'intégrer différents éléments à la réflexion générale, afin de bien approcher les conséquences des choix à opérer. Il souligne que si les conseils gratuits sont limités au premier contact pour les avocats, les notaires sont accessibles pour tout citoyen en fournissant d'essentiels avis et aides, structurellement gratuits, dans différents domaines du droit. Il est dès lors important d'envisager toute réforme des barèmes en intégrant l'impact potentiel dans ce domaine également.

de spreker belangrijk dat er wordt nagedacht over de verplichting een beroep te doen op de diensten van een notaris en over de tarieven die voor deze of gene dienst worden gevraagd. De spreker merkt bovendien op dat de honoraria voor tal van vastgoedtransacties hoog zijn, maar voor andere diensten of adviezen een heel stuk lager liggen of zelfs onbestaande zijn. Tegenover een opwaardering van de tarieven voor de belangrijke adviezen inzake huwelijks-, vermogens- en successierecht zou er misschien een verlaging kunnen staan van de honoraria voor vastgoedtransacties, waarvan de notariskantoren zeer afhankelijk zijn geworden. Volgens de heer Geens dient de wetgever zich af te vragen welke dienst de notaris aan de burger levert en welke kostprijs er tegenover zijn prestaties mag staan.

b. Antwoorden en replieken

De heer Alain-Laurent Verbeke is tevreden dat de indieners van het wetsvoorstel niet voor een gefragmenteerde, maar voor een alomvattender benadering van de notaristarieven hebben geopteerd. Volgens hem moet men uitmaken welke toekomst men voor het notarisambt en de diensten voor de burgers voor ogen heeft. De burgers bevestigen doorgaans de maatschappelijke meerwaarde van een beroep waarvan een eventuele wijziging van de barema's omzichtig moet worden benaderd. De hoogleraar benadrukt het belang van de denkoefening die nodig is om een evenwicht te vinden tussen kwaliteitsvolle diensten voor de consument en een billijke vergoeding voor de notaris.

De spreker benadrukt dat de door bepaalde leden ter sprake gebrachte liberalisering van de tarieven tot excessen kan leiden, zoals in Nederland, waar sommige notarissen zich nog slechts in beperkte mate aan familiale akten wijden, omdat de vergoeding ter zake te laag en onvoldoende interessant is. Bovendien stelt de hoogleraar vast dat de kwaliteit van de dienstverlening er bij onze noorderburen op achteruit gaat en dat er zelfs notariskantoren failliet gaan.

De spreker roept ertoe op het beroep toegankelijker te maken om het aantal notarissen te verhogen. Hij geeft toe dat, hoewel een herziening van de barema's noodzakelijk is, verschillende aspecten in de algemene denkoefening moeten worden meegenomen om de gevolgen van de te maken keuzes goed te kunnen inschatten. Terwijl de advocaten alleen bij het eerste contact gratis advies verstrekken, staan de notarissen ter beschikking van elke burger om structureel gratis essentieel advies en hulp te verlenen, in uiteenlopende rechtsdomeinen. Daarom is het belangrijk dat bij elke hervorming van de barema's ook rekening wordt gehouden met de mogelijke gevolgen voor dat aspect van het beroep.

M. Verbeke regrette une certaine réaction corporatiste en estimant que l'on ne peut nier des excès, chez certains notaires, qui nécessitent une réflexion globale et nuancée avec tout le respect à témoigner pour une profession essentielle et accessible à la population. L'intervenant accepte de collaborer à tout futur débat nuancé permettant une révision globale des honoraires de notaire et incluant, notamment, une comparaison fondée sur des critères objectifs avec la situation en France, aux Pays-Bas, en Allemagne ou en Espagne, où les tâches et le statut du notaire peuvent s'avérer bien différents.

M. Frank Verboven indique ne pas pouvoir fournir de date précise concernant la mise à disposition de son étude scientifique. Au stade de la réalisation et de la vérification de simulations, l'orateur espère pouvoir finaliser son travail cet été et transmettre les fruits de son enquête après celui-ci. Il regrette le manque de données objectives, notamment celles concernant les chiffres d'affaires, qui empêchent une vision plus individualisée des honoraires.

Le professeur invite à la prudence concernant l'idée évoquée d'une baisse de 10 % des tarifs qu'il estime important de situer par rapport aux services proposés. Il s'agit pour l'orateur de comparer avec justesse les prix par rapport aux coûts, dans le contexte belge, afin d'apprécier la marge bénéficiaire variable qu'une première étude situe autour de 30 % à 40 %. Il est donc du ressort de la société et du pouvoir politique d'estimer l'existence d'une marge bénéficiaire suffisante permettant une réduction potentielle de 10 % et d'apprécier une éventuelle diminution de la couverture nationale, que des simulations tendent à évaluer comme très limitée. M. Verboven estime une étude comparative internationale utile mais surtout dans la perspective d'aider à déterminer l'avenir que l'on souhaite donner au notariat en Belgique où la profession dispose d'une fonction forte.

M. Pierre Van den Eynde fait remarquer qu'il convient de se montrer prudent en comparant la rentabilité de différentes professions. L'intervenant insiste sur l'importance de la prise en considération de l'ensemble du parcours menant à la profession de notaire dont il souligne l'importance de l'investissement (six années d'université, trois années de stage complétées par un concours et, le cas échéant, un examen linguistique).

De heer Verbeke vindt het jammer dat de sector enigszins corporatistisch reageert. Volgens hem staat het immers buiten kijf dat sommige notarissen zich aan excessen te buiten gaan. Die excessen vragen om een omvattende en genuanceerde denkoefening, met alle respect voor een essentieel en voor de bevolking laagdrempelig beroep. De spreker is bereid zijn medewerking te verlenen aan elk toekomstig genuanceerd debat dat een omvattende herziening van de notarishonoraria mogelijk maakt en waarin in het bijzonder plaats is voor een vergelijking op basis van objectieve criteria met de situatie in Frankrijk, Nederland, Duitsland of Spanje, waar de taken en het statuut van de notaris zeer verschillend kunnen zijn.

De heer Frank Verboven deelt mee dat hij nog niet exact kan zeggen wanneer de resultaten van zijn wetenschappelijk onderzoek beschikbaar zullen zijn. Momenteel is men nog bezig met het uitvoeren en verifiëren van simulaties, maar de spreker hoopt zijn werk deze zomer te kunnen afronden en de resultaten van zijn onderzoek na de zomer te kunnen bezorgen. Hij betreurt het gebrek aan objectieve gegevens, in het bijzonder met betrekking tot omzetcijfers, waardoor geen gedetailleerder zicht op de honoraria mogelijk is.

Volgens de professor moet men voorzichtig zijn met het geopperde idee van een tariefverlaging met 10 %. Hij vindt het belangrijk dat de tarieven zijn afgestemd op de diensten die ertegenover staan. Voor de spreker komt het erop aan om in de Belgische context de prijzen nauwkeurig tegen de kosten af te zetten, om aldus de variabele winstmarge te kunnen inschatten. Volgens een voorlopig onderzoek zou die winstmarge 30 % tot 40 % bedragen. De samenleving en de overheid moeten erop toezien dat er een voldoende winstmarge is, die een eventuele tariefverlaging met 10 % toelaat. Er kan vervolgens worden nagegaan of dit een vermindering van de landelijke dekking tot gevolg heeft. Volgens simulaties zou de vermindering van die dekking slechts zeer beperkt zijn. De heer Verboven vindt een internationale vergelijkende studie zinvol, maar dan vooral om te helpen bepalen welke toekomst men voor het notariaat in België voor ogen heeft, waar het beroep een belangrijke functie heeft.

De heer Pierre Van den Eynde merkt op dat men voorzichtig moet zijn met het vergelijken van de winstgevendheid van diverse beroepen. Hij beklemtoont dat men rekening moet houden met het volledige traject dat naar het notarisberoep leidt en dat een zware investering vergt (een zesjarige universitaire opleiding, een stage van drie jaar, die wordt afgesloten met een vergelijkend examen en, in voorkomend geval, een taalexamen).

L'intervenant estime que le droit familial doit rester accessible au notariat. Le professeur juge qu'il serait regrettable de restreindre le principe de solidarité en réduisant les honoraires couvrant les transactions immobilières tout en augmentant les tarifs propres au droit familial, comme la programmation successorale ou les divorces. M. Van den Eynde est d'avis que peu de juristes maîtrisent ces derniers aspects du droit aussi bien que les notaires.

L'orateur constate que le notaire dispose d'une compétence générale mais que chaque représentant de la profession ne peut se targuer d'un charisme suffisant permettant de réaliser un travail de conciliation. Il estime que chaque individu dispose d'affinités propres et qu'il peut être contre-productif d'aller contre nature.

Evoquant une comparaison, à titre d'exemple, entre les résultats comptables d'une étude de la province du Luxembourg à ceux d'une étude bruxelloise, M. Van den Eynde fait remarquer que le problème réside sans doute davantage dans le volume des transactions plutôt que dans les prix eux-mêmes. Il convient donc, selon lui, de ne pas négliger le problème de la rentabilité afin d'éviter la disparition de plus petites études de milieux ruraux, alors que le législateur a toujours souhaité conserver une certaine proximité entre le notariat et le citoyen.

M. Philippe De Jonghe invite également à la prudence à propos d'un éventuel glissement entre les tarifs des transactions immobilières vers ceux des actes familiaux. L'orateur estime important que le notaire, grâce à des honoraires abordables, puisse poursuivre à délivrer des services aux différents moments cruciaux de la vie des citoyens. Il craint qu'une difficulté accrue, pour raison financière, dans la prise de renseignements en vue de conclure un contrat de mariage ne s'avère très regrettable vingt ou trente ans plus tard en cas de divorce.

M. De Jonghe juge que, malgré quelques petites différences et améliorations possibles, la Belgique obtient de bons résultats en matière de transparence au niveau des tarifs notariés. En dehors d'un élément inattendu au dossier, on y obtient généralement une prévision plus ou moins précise du coût d'un contrat de vente de gré à gré, par exemple. L'intervenant salue la mise sur pied d'une commission, réunissant des représentants de la Fédération royale du notariat belge et de la Chambre nationale des notaires, oeuvrant à la mise au point d'un nouveau formulaire poursuivant l'objectif de clarifier à l'avenir la relation entre le client et son notaire, en précisant les devoirs et obligations de chacun.

Volgens de spreker moet de notaris kunnen blijven optreden in familierechtdossiers. De spreker zou het jammer vinden mocht het solidariteitsprincipe worden beknot door de verlaging van de honoraria voor vastgoedtransacties te compenseren met een verhoging van de tarieven voor familierechtdossiers, zoals successieplanning of echtscheidingen. De heer Van den Eynde meent dat er weinig juristen zijn die inzake deze aspecten van het recht even onderlegd zijn als de notarissen.

De spreker stelt vast dat de notaris een algemene deskundigheid heeft, maar dat niet iedere vertegenwoordiger van het beroep beschikt over voldoende charisma om partijen te verzoenen. Volgens hem heeft elkeen zijn eigen affiniteiten en kan het contraproductief zijn tegen de eigen aard in te gaan.

Uit een vergelijking van de boekhoudkundige resultaten van bijvoorbeeld een notariskantoor in de provincie Luxemburg met die van een Brussels notariskantoor, blijkt volgens de heer Van den Eynde dat het probleem ongetwijfeld veeleer kan worden verklaard door het transactievolume dan door de tarieven zelf. Volgens hem mag het probleem van de rendabiliteit niet worden genegeerd, zo niet dreigen kleinere notariskantoren in landelijke gebieden te verdwijnen – en dat terwijl de wetgever altijd heeft gestreefd naar een zekere nabijheid tussen het notariaat en de burger.

De heer Philippe De Jonghe roept eveneens op tot voorzichtigheid met betrekking tot een eventuele verschuiving van de tarieven voor vastgoedtransacties naar die voor familiale akten. De spreker vindt het belangrijk dat de notaris dankzij betaalbare honoraria diensten kan blijven aanbieden die gerelateerd zijn aan de verschillende mijlpalen in het leven van de burgers. Hij vreest dat mensen die om financiële redenen moeilijker advies kunnen inwinnen met het oog op het sluiten van een huwelijksvereenkomst, zich dit ernstig zouden beklagen mocht het twintig of dertig jaar later tot een echtscheiding komen.

De heer De Jonghe is van oordeel dat België het ondanks een aantal kleine verschillen en eventuele werkpunten goede resultaten neerzet wat de transparantie inzake notaristarieven betreft. Behoudens onverwachte wendingen in het dossier worden de kosten voor bijvoorbeeld een onderhandse verkoopovereenkomst doorgaans vrij nauwkeurig geraamd. De spreker is tevreden met de oprichting van een commissie waarin de vertegenwoordigers van de Koninklijke Federatie van het Belgisch Notariaat en van de Nationale Kamer van notarissen zullen samenwerken aan een nieuw formulier dat in de toekomst klaarheid moet scheppen aangaande de relatie tussen klant en notaris door eenieders taken en verplichtingen te verduidelijken.

L'intervenant souhaite étudier les moyens permettant d'empêcher d'éventuels fâcheux excès qui persistent. Par le rappel de ses propos de 2018, l'intervenant souligne la nécessité de pouvoir justifier les coûts payés par le client. Le cas contraire entraînerait, selon lui, d'exposer la profession à la critique du public et du monde politique. L'orateur en appelle à éviter tout "quick wins", pour la plupart non déontologique, de quelque autre nature que ceux respectant la loi à la lettre. Pour M. De Jonghe, les excès ne sont plus justifiables et il juge essentiel de calculer coûts et frais avec justesse et modération. L'intervenant estime que les consommateurs ont droit à une explication détaillée des honoraires à payer, dès la préparation du dossier et à la lecture de l'acte. Il s'engage à poursuivre la défense de cette position et à travailler à davantage de transparence. L'orateur assure la volonté conjointe de la Chambre nationale des notaires et de la Fédération royale du notariat belge de favoriser, le cas échéant, l'intervention des chambres disciplinaires afin d'éliminer les excès néfastes.

M. De Jonghe termine en incitant à la vigilance à propos de l'option de la libéralisation du marché notarial dont il doute de l'opportunité pour répondre aux questions soulevées et à la problématique ici étudiée. Relevant l'exemple des Pays-Bas, il constate quelques inconvénients comme des lacunes de transparence ou une augmentation des frais pour certains services (45 euros avant de débiter une consultation).

M. Jan Sap invite à la prudence et à la nuance concernant l'analyse et l'exploitation des informations publiées dans un article de l'hebdomadaire Knack voici quelques semaines. L'orateur précise que ces données chiffrées fournissent une image faussée des honoraires des notaires car elles ne concernent que des études et sociétés importantes qui comptent parfois plusieurs collaborateurs et notaires. L'intervenant souligne que, pour la moitié des études au sein du top 10 des notaires aux revenus les plus élevés, ce sont de conséquentes transactions, parfois uniques, qui expliquent ces sommes qui ne sont en rien représentatives de ce que gagne un notaire tout en faisant remonter de manière significative la moyenne.

M. Pierre Nicaise rappelle l'existence d'un rapport, écrit de sa main, contenant une série de propositions, à remettre au goût du jour et à exploiter, concernant l'exercice et la modernisation de la profession.

L'intervenant réfute l'idée d'un refus de débat de la part des représentants d'une profession qui a toujours été disposée au dialogue. Évoquant son expérience familiale, il fait remarquer l'importante évolution du

De spreker wil nagaan hoe eventuele hardnekkige uitwassen kunnen worden belet. De spreker herinnert aan wat hij in 2018 al had benadrukt, namelijk dat de door de klant betaalde kosten moeten kunnen worden gerechtvaardigd; zo niet zal het beroep door de bevolking en de politiek onder vuur worden genomen. De spreker roept op alle *quick wins*, die meestal deontologisch niet verantwoord zijn, te weren indien ze niet stroken met de letter van de wet. Volgens de heer De Jonghe zijn die uitwassen niet langer te rechtvaardigen. Hij vindt het uitermate belangrijk dat de kosten nauwkeurig en met mate worden berekend. De spreker is van oordeel dat de consumenten recht hebben op een gedetailleerde toelichting bij de te betalen honoraria, vanaf de voorbereiding van het dossier tot het voorlezen van de akte. Hij belooft dit standpunt te zullen blijven verdedigen en te streven naar meer transparantie. De spreker verzekert dat zowel de Nationale Kamer van notarissen als de Koninklijke Federatie van het Belgisch Notariaat in voorkomend geval bereid zijn een beroep te doen op de tuchtkamers om de uitwassen aan te pakken.

Tot slot roept de heer De Jonghe op tot waakzaamheid met betrekking tot de liberalisering van het notariaat, waarvan hij betwijfelt of die een antwoord zou bieden op de vragen en de in dezen besproken kwestie. Ter zake verwijst hij naar de Nederlandse regeling, die óók een aantal tekortkomingen vertoont, zoals een gebrek aan transparantie. Bovendien werden aldaar de kosten voor bepaalde diensten verhoogd (45 euro nog vóór de eerste raadpleging).

De heer Jan Sap roept op tot voorzichtigheid en nuance met betrekking tot de analyse en het gebruik van de informatie die enkele weken geleden werd gepubliceerd in een artikel in het weekblad Knack. De spreker verduidelijkt dat die cijfers een verkeerd beeld schetsen van de honoraria van de notarissen, aangezien ze alleen betrekking hebben op grote kantoren en bedrijven die soms meerdere medewerkers en notarissen tellen. De spreker benadrukt dat het bij de helft van de kantoren uit de top tien van notarissen met de hoogste inkomsten om grote, soms unieke transacties gaat. Dat verklaart de hoge bedragen, die allerm minst representatief zijn voor wat een notaris verdient, maar die wel het gemiddelde fors de hoogte injagen.

De heer Pierre Nicaise wijst op het bestaan van een door hem geredigeerd rapport met een reeks voorstellen over de uitoefening en de modernisering van het beroep, die in geactualiseerde vorm kunnen worden benut.

De spreker weerlegt dat de vertegenwoordigers van het beroep het debat uit de weg zouden willen gaan; zij hebben altijd open gestaan voor een dialoog. Verwijzend naar de ervaring in zijn eigen familie, merkt hij op dat

notariat et l'ouverture de celui-ci sur la société, sans nier l'existence de maladroites ou erreurs. M. Nicaise estime que le notaire moyen réalise, avec beaucoup d'enthousiasme, un travail de haute qualité.

M. Koen Geens (CD&V) souligne l'existence de rapports d'experts, très exhaustifs et intéressants, au sujet de chaque profession juridique.

M. Peter Van Herreweghe juge positivement l'idée d'une approche globale de la problématique et espère que des avancées et décisions concrètes puissent être enregistrées avant quinze ans. L'intervenant insiste sur le fait que, dans le cadre d'une réforme envisagée sous forme de "trade-off", il conviendra de bien vérifier le rapport entre les tarifs et la qualité des services en se montrant attentif aux pertes enregistrées en passant certains actes.

M. Khalil Aouasti (PS) manifeste toute sa sympathie pour la fonction de notaire et, reconnaissant la causticité de ses propos, se défend de toute attaque personnelle.

Mme Katrin Roggeman attire l'attention sur l'avenir de la profession en pensant aux jeunes notaires ou aux notaires en devenir qu'il convient de ne pas décourager au terme d'un long parcours d'apprentissage.

M. Koen Geens (CD&V) souligne la qualité d'un débat ouvert et enrichissant concernant les deux propositions de loi. Il rappelle que la parole est maintenant au ministre qui, en concertation avec la profession et sur base d'études scientifiques, fournira des propositions concrètes. L'orateur termine en appelant la commission et le Parlement à la vigilance, afin de ne pas manquer une opportunité de réforme historique.

La rapporteure,

Cécile Thibaut

La présidente,

Kristien Van Vaerenbergh

het notariaat een grote evolutie heeft doorgemaakt en zich naar de samenleving heeft opengesteld, al ontkent hij de misstanden en fouten niet. De heer Nicaise is van oordeel dat de gemiddelde notaris met veel enthousiasme heel kwaliteitsvol werk levert.

De heer Koen Geens (CD&V) wijst nadrukkelijk op het bestaan van heel exhaustieve en interessante deskundigenverslagen over elk juridisch beroep.

De heer Peter Van Herreweghe staat positief tegenover het idee van een alomvattende benadering van het vraagstuk en hoopt dat men binnen vijftien jaar zal kunnen terugblikken op concrete vooruitgang en dito beslissingen. De spreker benadrukt dat er in het kader van de beoogde trade-off-hervorming er goed zal moeten worden toegezien op de verhouding tussen de tarieven en de kwaliteit van de diensten door waakzaam te zijn voor de verliezen die bij het verliezen van bepaalde akten worden geleden.

De heer Khalil Aouasti (PS) uit zijn volle sympathie voor het beroep van notaris. Hij geeft toe dat hij zich sterk heeft uitgedrukt, zonder echter iemand persoonlijk te willen aanvallen.

Mevrouw Katrin Roggeman vestigt de aandacht op de toekomst van het beroep en denkt daarbij aan de jonge notarissen of de notarissen in spe die na een lang opleidingstraject niet mogen worden ontmoedigd.

De heer Koen Geens (CD&V) benadrukt de kwaliteit van een open en verrijkend debat over de beide wetsvoorstellen. De bal ligt nu in het kamp van de minister, die in overleg met de sector en op basis van wetenschappelijke studies concrete voorstellen zal formuleren. De spreker roept de commissie en het Parlement op tot waakzaamheid om de kans voor een historische hervorming niet te missen.

De rapportrice,

Cécile Thibaut

De voorzitter,

Kristien Van Vaerenbergh