



Communiqué de presse
4 février 2015

Info presse : Isabelle Van Lint
Fédération Royale du Notariat belge
Tél : 02/505.08.39 / Gsm : 0478/74.33.12
e-mail : vanlint@fednot.be
www.notaire.be - www.notarimmo.be

ACHETER UNE MAISON : UN MODULE DE CALCUL POUR Y VOIR PLUS CLAIR

Le 1^{er} janvier 2015, différentes législations sont entrées en vigueur ou ont été modifiées, entraînant une adaptation des frais d'actes notariés.

A cette occasion, les notaires ont mis à jour le module de calcul disponible sur Notaire.be, à l'aide duquel chaque citoyen peut calculer les frais liés aux opérations les plus courantes : l'acquisition d'un bien immobilier et la conclusion d'un crédit hypothécaire.

Outre l'honoraire du notaire – fixé par Arrêté Royal, invariable depuis de nombreuses années et le plus souvent partagé entre le notaire de l'acquéreur et celui du vendeur – ces opérations entraînent une série de frais proportionnels (tels les droits d'enregistrement, payés aux régions) mais aussi des frais fixes (selon les formalités imposées au notaire ou aux parties au cas par cas).

Des formalités plus chères

Le coût des formalités obligatoires (prévues par la Loi) augmente.

Ainsi, il n'est plus rare que le coût des renseignements urbanistiques, délivrés par les communes et obligatoires à l'occasion de chaque acte authentique (crédit hypothécaire ou vente), s'élève à plus de 100 €.

Dans le même ordre d'idée, un état hypothécaire (dont le coût se situe entre 50 € et 100 € selon le nombre de personnes concernées par la demande) doit être obtenu pour chaque acte et dans certains cas renouvelé jusqu'à deux fois, entraînant un coût majoré pour le citoyen. A cela s'ajoute, depuis le 1^{er} janvier 2015, l'indexation des frais hypothécaires.

Plus de formalités

Dans le but louable de mieux informer toutes les parties à l'acte, le législateur prévoit des formalités de plus en plus nombreuses, alourdissant du même coup la tâche du notaire et la facture du citoyen.

De nouvelles obligations viennent régulièrement s'ajouter aux renseignements d'usage qui comprennent entre autres : extrait du cadastre, attestation de sol, notification de division, recherches de dettes fiscales et sociales.

Par exemple, dans le cas d'une copropriété, des informations précises doivent être obtenues auprès du syndic de l'immeuble avant la conclusion du compromis de vente et d'autres doivent faire l'objet d'une deuxième demande avant la signature de l'acte de vente.

Comment calculer les frais ?

Il est possible de calculer l'ensemble de ces frais au préalable afin de se faire une idée précise du budget à prévoir.

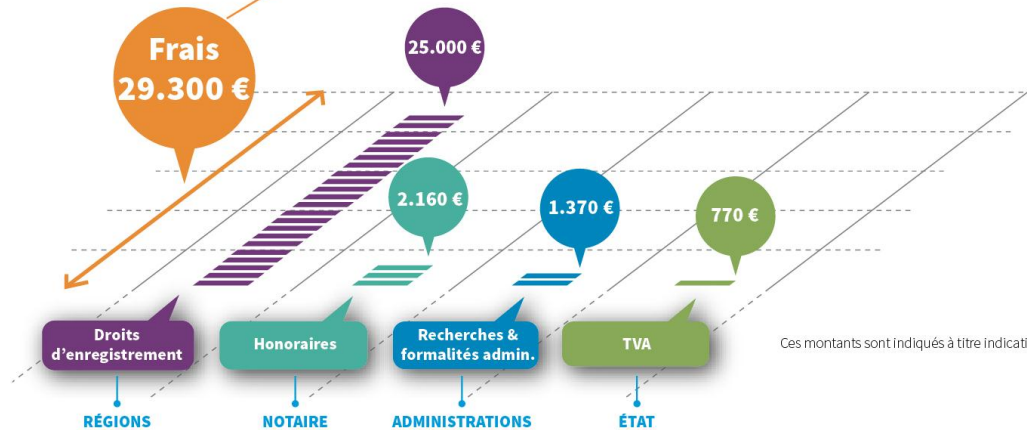
L'élément le plus important dans une opération immobilière concerne évidemment les droits d'enregistrement. A noter qu'il existe différentes réductions et abattements fiscaux qu'il convient de prendre en compte.

Acheter une maison
200.000 €
en Région wallonne et bruxelloise
(sous réserve des éventuelles réductions de frais)



Total des frais
29.300 €

Total de l'achat
229.300 €



Notaire.be : la première réponse

Les modules de calcul disponibles sur le site Notaire.be reprennent les réductions et abattements les plus courants. Ils tiennent compte des dernières évolutions législatives et permettent à tout citoyen d'estimer, de façon simple et efficace, les frais d'un acte de vente ou d'un acte de crédit. Les montants obtenus sont bien entendu indicatifs : ils doivent être adaptés au cas par cas, en fonction de la complexité du dossier et des formalités requises. Il reste dès lors essentiel de s'adresser à son notaire pour tout renseignement et pour avoir une idée précise du coût de l'opération envisagée. Il sera alors possible d'effectuer un calcul précis en tenant compte de l'ensemble des paramètres (exemples : biens immobiliers déjà en possession de l'acquéreur ou pas, bien acheté en zone de forte pression immobilière ou pas, etc.).

Si le module de calcul vous aidera à y voir plus clair, une visite chez le notaire vous mettra à l'abri de toute mauvaise surprise.

Infos sur le notariat

- A l'heure actuelle, la Belgique compte 1.517 notaires actifs au sein de 1.173 études notariales parmi lesquelles on dénombre 314 associations qui regroupent 670 notaires.
- Chaque année, plus de 2,5 millions de personnes se rendent chez un notaire pour bénéficier de conseils ou pour passer un acte.
- Les sites notaire.be et notaris.be ont cumulé plus de 9 millions visites en 2014.
- En 2013, les notaires ont passé plus de 844.392 actes et ont perçu, pour le compte de l'Etat, plus de 3,87 milliards d'euros de droits d'enregistrement.