
Tarif des notaires : ce qui change, ce qui ne change pas

Publié le 11/03/2016



Un décret et un arrêté du 26 février 2016 viennent de fixer le nouveau tarif des notaires conformément aux objectifs de la loi « MACRON » du 6 août 2015.

Un décret et un arrêté du 26 février 2016 viennent de fixer le nouveau tarif des notaires conformément aux objectifs de la loi « MACRON » du 6 août 2015.

? Ce qui est maintenu

•Des activités qui restent tarifées

Un tarif public est applicable aux principales prestations réalisées par les notaires (vente immobilière, constitution d'hypothèque, donation, contrat de mariage, partage, acte de notoriété successorale, déclaration de succession...).

Les prestations soumises au tarif sont énumérées dans le décret et l'arrêté en fonction de leur nature, avec leur rémunération. Celle-ci est appelée « **émolument** ».

Les clients conservent donc la garantie d'une rémunération prévisible et transparente.

Le tarif est soit proportionnel, soit forfaitaire :

- La rémunération du notaire est proportionnelle au montant des capitaux pour ce qui concerne les ventes immobilières, les donations ou encore les déclarations de succession ;

- Un tarif forfaitaire reste applicable pour les principaux actes de la famille (contrat de mariage, acte de notoriété, par exemple) et pour les démarches effectuées par le notaire concernant ces actes.

•Des honoraires librement convenus pour certaines prestations

Les interventions du notaire qui ne figurent pas dans la liste des prestations tarifées (tels par exemple les baux commerciaux, les actes de société ou concernant les fonds de commerce ou encore les consultations juridiques) donnent lieu à une rémunération librement convenue entre le notaire et son client.

Il en est de même pour les consultations des clients relatives à des prestations qui sont détachables de la préparation, de la rédaction ou de l'exécution de l'acte.

Cette rémunération porte le nom d' « honoraires ».

La fixation de ces honoraires donne lieu à une convention signée entre le notaire et son client.

? Ce qui change

•Une baisse générale du tarif

Les pouvoirs publics ont décidé une baisse générale du tarif qui prend deux formes :

-pour l'ensemble des actes tarifés, la baisse des émoluments des notaires s'établit à 1,33% pour les actes de vente immobilière, 1,45% pour les actes de prêt, 1,38% pour les actes de notoriété, ou bien encore 1,36% pour les déclarations de succession.

-pour les mutations immobilières et les formalités qui les accompagnent, le montant des émoluments du notaire ne pourra pas dépasser 10% de la valeur du bien ou du droit objet de la mutation (avec un plancher de 90 euros). Cette mesure concerne essentiellement les ventes de biens immobiliers de faible montant. Il s'agira principalement de terres ou de biens situés en milieu rural, ou encore de cession de parties communes, caves, parkings en milieu urbain.

Les versements effectués par les clients à leurs notaires sont appelés, de manière inexacte, « frais

de notaires ». Ces frais constituent majoritairement des impôts que le notaire reverse immédiatement au Trésor Public. La rémunération du travail du notaire est très inférieure à ces impôts.

Dans ces conditions, le client doit opérer une distinction entre la rémunération du notaire et les impôts prélevés par le notaire.

Ces deux catégories de frais connaissent aujourd'hui une évolution distincte. Les droits de mutation à titre onéreux (DMTO) ont sensiblement augmenté depuis 2014. Ainsi, au 1er janvier 2016, la taxe départementale est passée à Paris de 3,8 % à 4,5% du montant de la transaction. Pour la vente d'un appartement situé à Paris d'une valeur de 250.000 euros, sans recours à un prêt, les droits de mutation sont désormais de 14 517€, soit une augmentation de 1 792€ (14%).

La réforme entraîne pour le même acte une baisse de l'émolument notarié de :

- 53 € TTC, en l'absence de remise (rémunération du notaire abaissée à 3 815 € TTC) ;
- 72 € TTC, dans l'hypothèse de l'application d'un taux de remise de 2% (rémunération de 3 796 €)
- 110 € TTC, dans l'hypothèse de l'application d'un taux de remise de 6% (rémunération de 3 757 €)
- 150 € TTC, dans l'hypothèse de l'application d'un taux de remise de 10% (rémunération de 3 718 €)

•La possibilité de bénéficier d'une remise

Chaque notaire peut désormais appliquer de sa propre initiative une « remise », sans que celle-ci soit négociable avec son ou ses clients. Cette possibilité fait l'objet d'un encadrement très précis.

Dans quels cas une remise peut-elle être consentie ?

- Elle n'est possible que pour les prestations qui font l'objet d'une rémunération tarifée proportionnelle.
- Elle ne s'applique que pour les différentes tranches d'assiette supérieures à 150 000€ de la valeur du bien ou du droit :
- La remise ne peut pas dépasser un taux de 10% de ces tranches d'assiette.

NB : Pour les prestations portant sur la mutation ou le financement d'immeubles à usage non résidentiel (bureaux ou ensembles industriels...) ou pour l'ensemble des immeubles relevant de la législation sur les logements sociaux ou encore pour les prestations portant sur certaines mutations à titre gratuit d'entreprises (pactes Dutreil), la remise peut dépasser 10% pour les différentes tranches

d'assiette supérieures à 10M€. Le taux ne peut jamais dépasser 40% sur ces tranches.

Qui décide de la remise et de son taux et comment ?

-Il appartient au notaire de décider par catégorie de prestations d'appliquer ou de ne pas appliquer une remise au taux et dans les domaines qu'il choisit, sous réserve d'appliquer les règles mentionnées ci-dessus.

-Ce taux sera garanti à tous les clients qui s'adressent à lui pour un acte de même catégorie ; en revanche, une remise ne peut pas être négociée entre un notaire et son client.

-Le notaire doit afficher dans son office et publier sur son site Internet, s'il en dispose, les taux de remise pratiqués par catégorie d'actes et tranches d'assiette ;

-Dès lors qu'il respecte cette obligation d'information, le notaire peut modifier pour de nouveaux dossiers les taux de remise qu'il pratique.

Que se passe-t-il lorsque plusieurs notaires interviennent dans un dossier ?

-en cas d'intervention de deux ou plusieurs notaires sur une même prestation, chaque notaire applique au client sa remise sur la part des émoluments qui lui revient,

•La libéralisation de la rémunération des activités de négociation immobilière

L'activité de négociation immobilière et celle de transaction donneront désormais lieu à versement d'honoraire.

? À partir de quand le nouveau tarif s'applique-t-il ?

Des dispositions transitoires sont prévues à l'article 3 de l'arrêté du 26 février 2016 pour la mise en place du nouveau tarif.

- Toutes les prestations réalisées (dans les faits, les actes signés) avant le 1er mai 2016

restent soumises à l'ancien tarif.

- Les prestations non réalisées (actes non signés) avant le 1er mai restent soumises à l'ancien tarif, quelle que soit la date à laquelle elles seront accomplies, si elles ont donné lieu avant le 1er mars 2016 au versement par le client d'un acompte ou d'une provision, ou à l'engagement par l'un des notaires intervenant de frais et débours (comme l'encaissement d'une indemnité d'immobilisation).
- Les autres prestations seront soumises au nouveau tarif.

Les remises ne peuvent être consenties que pour les prestations effectuées après le 1er mai.

Enfin, en matière de négociation immobilière, les mandats de recherche signés depuis le 1er mars 2016 donnent lieu à une perception d'honoraire, même si la négociation est achevée avant le 1er mai.

(C) Photo : Fotolia