

Ces calculs ne sont donnés qu'à titre d'exemple ; il peut s'y ajouter d'autres frais, déboursés ou émoluments (notamment en cas de prêt).

Nota Bene :

à compter du 1^{er} mars 2014, les départements sont autorisés à relever le taux de leurs taxes dans la limite d'un plafond de 4,5%, ce qui porterait les droits à un total maximum de 5,81% (au lieu de 5,09%).

2^e exemple :

Pour une vente d'un bien au prix de 15 500 euros, les émoluments du notaire peuvent être évalués à environ 980 euros HT, les déboursés à environ 620 euros et les droits et taxes à environ 1 000 euros, soit un total arrondi à 2 600 euros.

Remarque :

Ainsi, pour un prix de 155 000 euros, les frais de l'acte correspondent à moins de 7,49% du prix, alors qu'ils correspondent à près de 16,78% du prix de 15 500 euros.

Vous pouvez également utiliser l'outil pratique "calcul de frais d'achat" sur le site internet : www.notaires.paris-idf.fr

Retrouvez-nous :

- @ www.paris.notaires.fr
-  @NotairesdeParis
-  www.facebook.com/notairesdeparis



12, avenue Victoria, 75001 Paris - Tél.: 01 44 82 24 00
www.paris.notaires.fr



Imprimé sur papier recyclé

Chambre des Notaires de Paris - Direction de la Communication - Février 2014

Les frais d'acte notarié



UNE IDÉE TRÈS RÉPANDUE VEUT QUE TOUTES LES SOMMES VERSÉES AU NOTAIRE LORS DE LA SIGNATURE D'UN ACTE EN SON ÉTUDE LUI RESTENT ACQUISES : DE LÀ L'EXPRESSION, PAYER "LES FRAIS DE NOTAIRE". OR CETTE FORMULE EST TROMPEUSE ET MÉCONNAÎT LA FONCTION EXACTE DE CE PROFESSIONNEL DU DROIT.

CERTES, LE NOTAIRE N'INTERVIENT PAS GRATUITEMENT : IL CONSEILLE SES CLIENTS, RÉDIGE LES ACTES, EN ASSURE LA RÉGULARITÉ ET EFFECTUE TOUTES LES FORMALITÉS NÉCESSAIRES À LEUR VALIDITÉ. POUR CELA, IL PERÇOIT DES HONORAIRES DONT LE MONTANT EST, POUR LA PLUPART DES ACTES, FIXÉ PAR DÉCRET, SELON UN "TARIF" NATIONAL APPLICABLE À TOUT LE MONDE ; ON PARLE ALORS D'"ÉMOLUMENTS".

DANS LE CADRE DE CETTE ACTIVITÉ, IL EST ÉGALEMENT APPELÉ À RÉGLER, POUR LE COMPTE DE SES CLIENTS, LES INTERVENTIONS D'AUTRES PROFESSIONNELS OU DE CERTAINES ADMINISTRATIONS ; ON PARLE ALORS DE "DÉBOURSÉS".

MAIS SURTOUT, PAR SON STATUT D'OFFICIER PUBLIC, IL EST CHARGÉ PAR L'ÉTAT DE PERCEVOIR UN ENSEMBLE DE TAXES ET DE DROITS QU'IL REVERSE ENSUITE AU TRÉSOR PUBLIC. CES SOMMES REPRÉSENTENT SOUVENT LA MAJEURE PARTIE DE CE QUI EST VERSÉ AU NOTAIRE.

Pour ces raisons, les frais d'un acte notarié ne peuvent jamais s'évaluer d'après un simple pourcentage du montant de l'opération.

Examinons le détail des frais d'un acte notarié.

CE QUI REVIENT AU NOTAIRE

Les émoluments

Établis selon un tarif officiel, national et obligatoire (décret du 8 mars 1978), ils sont fixés de la même manière pour tous les notaires et tous les clients, en fonction de la nature de l'acte ou du montant de l'opération.

Le notaire ne peut pas consentir de réduction sur ses émoluments tarifés, sauf circonstances exceptionnelles et avec l'autorisation de la Chambre dont il relève.

Les émoluments se distinguent selon leur mode de calcul.

■ Les émoluments proportionnels

Pour l'élaboration et la rédaction de la plupart des actes, le notaire est rémunéré par des émoluments qui sont calculés par tranche en appliquant un pourcentage (taux) dégressif au capital ou à la valeur énoncés dans l'acte. Ce taux est affecté d'un coefficient en fonction de la nature juridique de l'acte.

Pour le calcul des émoluments, les actes sont classés par séries :

- S1 : vente immobilière, prêt de droit commun, donation entre vifs, partage, prêts conventionnés ;
- S2 : déclaration de succession, attestation immobilière, mainlevée d'inscription.

Exemple :

Une vente immobilière entre dans la série S1, avec un coefficient 1. Pour un prix de 76 225 euros, le calcul des émoluments proportionnels est le suivant :

- de 0 à 6 500 euros : 4% = 260 euros
- de 6 500 à 17 000 euros : 1,65% = 173,25 euros
- de 17 000 à 60 000 euros : 1,10% = 473 euros
- au-delà : 0,825% = 133,86 euros

Soit un total de 1 040,11 euros hors taxes (arrondi 1 040), auquel s'ajoute la TVA.

Si l'acquisition du bien se fait à l'aide d'un prêt, il est également perçu par le notaire des émoluments sur l'acte de prêt lorsqu'il l'établit. Ces émoluments sont distincts des frais de dossier que peut percevoir de son côté l'établissement bancaire prêteur.

■ Les émoluments fixes

Certains actes donnent lieu à un émolument fixe, calculé sur la base d'une unité de valeur (UV), actuellement de 3,90 euros HT. Ainsi, la rédaction d'une donation entre époux équivaut à 30 UV ; une convention de PACS correspond également à 50 UV.

Les émoluments fixes rémunèrent également des formalités effectuées par le notaire.

Les émoluments fixes perçus par le notaire au titre de ses démarches ne doivent pas être confondus avec les frais réclamés par l'administration auprès de laquelle ces démarches sont effectuées. Ces frais seront comptabilisés en "déboursés".

■ Les émoluments de négociation

Les émoluments de négociation sont dus lorsque, en vertu d'un mandat écrit, le notaire est intervenu comme négociateur lors d'une transaction immobilière. Le montant des émoluments de négociation est égal à 5% jusqu'à 45 735 euros et à 2,50% au-delà. Il faut y ajouter la TVA.

■ Les émoluments de transaction

Les émoluments de transaction sont dus lorsque, en cas de litige, le notaire a rapproché les parties ou participé à l'obtention de leur accord. Ils sont calculés de la même manière que ceux de l'acte concerné par le différend et s'y ajoutent.

Les honoraires non tarifés

Le notaire ne peut percevoir des honoraires "libres", c'est-à-dire hors tarif, que pour les actes et les services non

tarifés au titre des émoluments. On les appelle également les honoraires "de l'article 4" du décret du 8 mars 1978.

Tel sera notamment le cas pour des statuts de société, des ventes de fonds de commerce.

Ce sera également le cas pour des consultations dépassant le cadre de la simple information, ou encore pour des opérations d'expertise ou de gestion d'un immeuble.

Leur montant dépend du temps passé et de la difficulté de la prestation. Ils sont soumis à la TVA.

CE QUE REVERSE LE NOTAIRE

Les droits et taxes versés au Trésor Public

Le notaire perçoit pour le compte du Trésor Public un ensemble de droits et de taxes dont la nature et le montant dépendent de plusieurs paramètres :

■ **la nature de l'acte** : ainsi les droits ne sont pas les mêmes selon qu'il est établi une vente, une donation ou un partage ; le notaire perçoit selon les situations de la TVA, des droits d'enregistrement, des taxes de publicité foncière ;

■ **la nature du bien concerné par l'acte** : meubles corporels, parts de société ou immeubles.

Le paiement de ces droits et taxes passe nécessairement par le notaire. Il ne peut procéder à l'établissement de l'acte que si ces sommes sont préalablement déposées entre ses mains.

Il faut enfin souligner que le notaire reverse à l'Etat la TVA (au taux de 20%) sur les émoluments qu'il perçoit.

Les déboursés

Il s'agit de toutes les sommes acquittées par le notaire pour le compte de son client. Ces frais sont destinés à rémunérer les différents intervenants et à obtenir auprès des administrations certains documents nécessaires à la réalisation de l'acte et à sa sécurité juridique.

Voici quelques exemples de documents ou services dont la fourniture engage des dépenses :

- les états hypothécaires,
- les documents d'urbanisme,
- les informations données par le syndic de copropriété,
- les recherches des généalogistes,
- les formalités de publicité au bureau des hypothèques ou au greffe d'un tribunal...

Le notaire a l'obligation de demander à son client un versement préalable et suffisant (une "provision") sur le montant des frais et sur celui de ses émoluments. Il lui est interdit d'en faire l'avance pour le compte de celui-ci. Si cette provision s'avère insuffisante, le notaire demandera à son client un versement complémentaire.

FRAIS DES ACTES NOTARIÉS : LA TRANSPARENCE

Le tarif

Toute personne qui le souhaite peut en prendre connaissance soit chez son notaire, soit auprès des services du Journal Officiel, soit encore dans les locaux des Chambres des Notaires (à Paris, au centre PARIS NOTAIRES INFOS).

Les prévisions

Vous pouvez demander à votre notaire, lors de votre premier rendez-vous, un état prévisionnel du coût de l'opération.

Le décompte

Une fois toutes les formalités accomplies, votre notaire doit vous remettre un décompte détaillé de ce que vous avez payé. C'est pour lui une obligation.

Ce relevé de compte mentionne :

- le détail des émoluments proportionnels et des honoraires, avec leur nature et leur base de calcul ;
- le détail des formalités et frais ;

- le détail des déboursés ;
- les droits payés au Trésor Public et au service de publicité foncière.

EXEMPLE DES FRAIS ENGAGÉS POUR L'ACHAT D'UN APPARTEMENT OU D'UNE MAISON (HORS TVA)

1^{er} exemple :

Conditions de l'opération :

- Il s'agit d'un local d'habitation situé à Paris dans un immeuble en copropriété, acquis par une personne seule;
- Le prix d'achat de 155 000 euros est calculé hors commission d'agence ou honoraires de négociation ; ce prix est payé comptant, c'est-à-dire sans emprunt;

■ Emoluments du notaire

Emoluments proportionnels : (sur l'élaboration et la rédaction de l'acte de vente)

- Evalués à 1 690 euros HT

Emoluments fixes (coût des formalités : demande d'acte de naissance, déclaration de plus-values, purge du droit de préemption...)

- Evalués à environ 800 euros HT

Soit un total de 2 490 euros HT

■ Déboursés pour le compte du client (coût des états hypothécaires, de l'extrait cadastral, contribution de sécurité immobilière, honoraires du géomètre-expert...)

- Evalués à environ 700 euros TTC

■ Droits et taxes versés au Trésor Public

Droits d'enregistrement (5,09%) : 7 890 euros

TVA à 20% sur les émoluments : 498 euros

Soit un total pour les émoluments du notaire, les déboursés pour le compte du client et les droits et taxes de 11 578 euros arrondi à 11 600 euros.