

CHAMBRE DES REPRÉSENTANTS  
DE BELGIQUE

27 avril 2021

**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**

(déposée par Mme Leslie Leoni et consorts)

BELGISCHE KAMER VAN  
VOLKSVERTEGENWOORDIGERS

27 april 2021

**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**

(ingediend door mevrouw Leslie Leoni c.s.)

**RÉSUMÉ**

*La proposition de loi vise à faciliter l'accès à la propriété et la première acquisition d'une habitation.*

*Pour ce faire, les auteurs:*

- réduisent les tarifs notariés relatifs aux ventes d'immeubles;*
- rendent plus progressifs les taux afin que davantage de ménages ayant une richesse faible ou moyenne puissent plus facilement acquérir un bien immobilier.*

**SAMENVATTING**

*Dit wetsvoorstel strekt ertoe de toegang tot eigendom te bevorderen en de aankoop van een eerste woning te vergemakkelijken.*

*De indieners willen daartoe:*

- de notaristarieven in verband met de verkoop van vastgoed verlagen;*
- de progressiviteit van die tarieven opvoeren, zodat méér gezinnen met geringe of middelgrote financiële draagkracht makkelijker vastgoed kunnen aankopen.*

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
cdH	: centre démocrate Humaniste
DéFI	: Démocrate Fédéraliste Indépendant
INDEP-ONAFH	: Indépendant - Onafhankelijk

Abréviations dans la numérotation des publications:		Afkorting bij de numerering van de publicaties:	
DOC 55 0000/000	Document de la 55 <sup>e</sup> législature, suivi du numéro de base et numéro de suivi	DOC 55 0000/000	Parlementair document van de 55 <sup>e</sup> zittingsperiode + basisnummer en volgnummer
QRVA	Questions et Réponses écrites	QRVA	Schriftelijke Vragen en Antwoorden
CRIV	Version provisoire du Compte Rendu Intégral	CRIV	Voorlopige versie van het Integraal Verslag
CRABV	Compte Rendu Analytique	CRABV	Beknopt Verslag
CRIV	Compte Rendu Intégral, avec, à gauche, le compte rendu intégral et, à droite, le compte rendu analytique traduit des interventions (avec les annexes)	CRIV	Integraal Verslag, met links het definitieve integraal verslag en rechts het vertaald beknopt verslag van de toezpraken (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)

## DÉVELOPPEMENTS

MESDAMES, MESSIEURS,

La présente proposition de loi reprend, en l'actualisant, le texte de la proposition DOC 54 2513/001.

Le premier objectif est de reconnecter les tarifs notariaux à la réalité, en matière immobilière.

En effet, il ressort d'une étude récente de l'Observatoire des prix que les tarifs règlementés des actes notariés ne sont plus en lien avec les coûts sous-jacents de ceux-ci; la réglementation des prix en matière de notariat est devenue obsolète.

Selon l'Observatoire des prix, les honoraires des notaires perçus dans le cadre des actes de vente immobilière résidentielle ont augmenté de 65,9 % entre 2000 et 2019, un taux nettement supérieur à l'inflation totale. Cette augmentation résulte tant de la forte augmentation des prix de l'immobilier que de la hausse du nombre de transactions.

Dès lors que la rentabilité du notariat (16 %) est devenue anormalement élevée, en comparaison avec d'autres professions intellectuelles à orientation économique, les auteurs poursuivent l'objectif de réduire les tarifs notariés relatifs aux ventes d'immeubles.

Le second objectif est, ensuite, de donner un coup de pouce aux jeunes ménages qui souhaitent acquérir un premier bien immobilier pour y résider.

En effet, la propriété fonctionne comme une garantie pour l'avenir. Les personnes qui ont pu, au cours de leur vie active, rembourser un crédit hypothécaire et accéder pleinement à la propriété ont généralement un niveau de vie plus satisfaisant que les personnes qui doivent continuer à payer un loyer.

Or, les banques sont aujourd'hui très réticentes à prêter aux jeunes qui, dès lors, à moins d'être aisés ou aidés par des parents aisés, ne parviennent plus à acheter un bien immobilier, même modeste. Depuis les recommandations prudentielles prises par la Banque nationale de Belgique, le 23 octobre 2019, les acquéreurs d'un bien destiné à être occupé par eux doivent, sauf exception, apporter 90 % de la valeur du bien en acquisition, en plus des droits d'enregistrement et des honoraires de notaire.

## TOELICHTING

DAMES EN HEREN,

Dit wetsvoorstel neemt de tekst over van wetsvoorstel DOC 54 2513/001, met aanpassingen om hem bij de tijd te brengen.

De eerste doelstelling is de notaristarieven voor vastgoedtransacties opnieuw op de werkelijkheid af te stemmen.

Uit een recent onderzoek van het Prijzenobservatorium blijkt immers dat de gereguleerde tarieven van de notariële akten niet meer in verhouding zijn tot de onderliggende kosten ervan; de gereguleerde tarieven van de notarissen zijn achterhaald.

Het Prijzenobservatorium stelt het volgende: "De stijging van de honoraria die notarissen ontvangen in het kader van verkoopakten van residentieel vastgoed, is dus het resultaat van zowel een stijging van de vastgoedprijzen (prijs-effect) als een stijging van het aantal transacties (volume-effect), hetzij een toename van 65,9 % tussen 2000 en 2019."

Aangezien de rendabiliteit van het notarisambt (16,0 %) ongewoon hoog is komen te liggen in vergelijking met die van andere intellectuele beroepen met economische inslag, beogen de indieners de notaristarieven inzake de verkoop van vastgoed te verlagen.

De tweede doelstelling bestaat erin de jonge huishoudens die een eerste onroerend goed willen verwerven om er zelf in te wonen, te ondersteunen.

Een eigendom biedt immers een waarborg voor de toekomst. Wie tijdens zijn actieve leven een hypotheeklening heeft afgelost en zodoende volledig toegang heeft gehad tot het verwerven van een onroerend goed heeft doorgaans een betere levensstandaard dan wie huur moet blijven betalen.

Vastgesteld wordt echter dat de banken thans erg terughoudend zijn om jongeren geld te lenen. Daardoor kunnen de jongeren, tenzij ze bemiddeld zijn of ouders hebben die bemiddeld zijn, geen eigen woning meer kopen, zelfs geen bescheiden woning. De Nationale Bank van België heeft op 23 oktober 2019 prudentiële aanbevelingen uitgevaardigd en sindsdien moet wie een onroerend goed wil kopen om er zelf in te wonen, zonder uitzondering, 90 % van de waarde van het te verwerven goed kunnen aanbrengen, naast de registratierechten en de notarishonoraria.

C'est pourquoi, une réduction des tarifs notariés, ciblant particulièrement les primo-acquéreurs et les logements modestes, est une mesure utile, en vue de faciliter l'accès des jeunes à la propriété immobilière.

Les tarifs des notaires lors de l'acquisition d'un bien immobilier sont déconnectés de la réalité car le prix de vente moyen d'un bien immobilier a augmenté de 6,34 % en moyenne par an, de 1973 à 2017, soit une multiplication du prix par 15 sur cette période.

L'augmentation est plus marquée encore pour les petites habitations:

— le prix moyen d'une maison d'habitation ordinaire dans la catégorie de prix du premier décile (la partie comprenant les 10 % des maisons les moins chères) a été multiplié par 19, de 1973 à 2017, tandis que le prix moyen d'une maison dans la catégorie de prix du neuvième décile (la partie comprenant les 10 % des maisons les plus chères) a été multiplié par 13;

— le prix moyen d'un appartement/flat/studio dans la catégorie de prix du premier décile a été multiplié par 29 de 1973 à 2017, tandis que le prix moyen d'un appartement/flat/studio dans la catégorie du neuvième décile a été multiplié par 10.

Dès lors que les tarifs des actes notariés sont proportionnels à la valeur de la transaction concernée par l'acte notarial, et notamment le prix de vente d'un immeuble, les honoraires doivent rester proportionnés par rapport à l'inflation et au coût de la vie en général.

Les seules modifications des tarifs notariés des dernières décennies réalisées sont une augmentation de 20 % en 1978 et une diminution de 5 % en 1980. Le prix des actes notariés, en termes absolus, a donc eu tendance à fort augmenter, d'autant plus que des gains de productivité des activités notariales ont été permis par l'informatisation et la simplification des processus administratifs. Ainsi, de plus en plus de personnes ont du mal à acquérir un logement et sont contraintes de rester locataires.

Dans un contexte où le prix de l'immobilier a énormément augmenté ces dernières décennies, il convient de protéger et de faciliter l'accès à la propriété.

Une manière d'y parvenir est de réduire les frais de notaire par une diminution des tarifs notariés relatifs à l'acquisition d'un bien immobilier, en concentrant cette

Daarom is een verlaging van de notaristarieven, die voornamelijk gericht is op de mensen die een eerste woning kopen en op de bescheiden woningen, een nuttige maatregel die ertoe strekt het verwerven van een onroerend goed voor jongeren toegankelijker te maken.

Bij de aankoop van een onroerend goed hebben de notaristarieven op die transacties niets meer uit te staan met de realiteit: tussen 1973 en 2017 is de gemiddelde verkoopprijs van een onroerend goed met gemiddeld 6,34 % per jaar gestegen; in die periode zijn de prijzen dus met factor 15 gestegen.

Voor de kleine woningen is die stijging nog meer uitgesproken:

— de gemiddelde prijs van een gewoon woonhuis in de prijscategorie van het eerste deciel (de schijf met de 10 % goedkoopste huizen) is tussen 1973 en 2017 gemiddeld met factor 19 gestegen; voor een huis in de prijscategorie van het negende deciel (de 10 % duurste huizen) is de gemiddelde prijs in dezelfde periode gemiddeld met factor 13 gestegen;

— de gemiddelde prijs van een appartement/flat/studio in de prijscategorie van het eerste deciel is tussen 1973 en 2017 met factor 29 gestegen, terwijl dat bij een appartement/flat/studio in de categorie van het negende deciel gemiddeld met factor 10 was.

De tarieven van de notariële akten staan in verhouding tot de waarde van de verrichting waarop de akte betrekking heeft, meer bepaald de verkoopprijs van een onroerend goed. Toch dienen die honoraria te sporen met de inflatie en met de levensduurte in het algemeen.

De notaristarieven werden de jongste decennia slechts tweemaal gewijzigd: in 1978 werden ze opgetrokken met 20 %, en in 1980 verlaagd met 5 %. In absolute cijfers werden de notariële akten gaandeweg dus fors duurder, waarbij dient te worden opgemerkt dat de informatisering en de administratieve vereenvoudiging de productiviteit van de notariskabinetten deden toenemen. Door die hogere notariskosten hebben steeds meer mensen het moeilijk om een woning te kopen, en moeten zij noodgedwongen blijven huren.

Aangezien de vastgoedprijzen de jongste decennia heel sterk zijn gestegen, moet de toegang tot eigendom worden beschermd en gefaciliteerd. Om zulks mogelijk te maken, zouden de notariskosten lager kunnen;

— een dergelijke verlaging kan worden bewerkstelligd door (vooral bij vastgoed in de laagste prijencategorieën) te voorzien in lagere notaristarieven bij de aankoop van

diminution sur les tranches de prix les plus faibles. En effet, si ceux-ci sont trop élevés, cela peut être un frein à l'accès à la propriété.

En outre, afin de favoriser l'accès à la propriété sur les premières acquisitions, les primo-acquéreurs d'un bien immeuble pourront bénéficier des services d'un notaire réduits de 10 %.

La proposition de loi charge également le SPF Economie d'effectuer, tous les 5 ans, une étude sur les tarifs notariés, en lien avec la réalité économique. Cette étude devra être présentée devant les députés de la Chambre des représentants.

Cette proposition de loi permet donc de rapprocher les tarifs notariés de la réalité économique, en abaissant les taux barémiques pour la vente d'un bien immobilier et en réduisant les honoraires de 10 % lorsqu'il s'agit d'une première acquisition.

## COMMENTAIRE DES ARTICLES

### Article 1<sup>er</sup>

Cet article n'appelle pas de commentaire.

### Art. 2

Cet article introduit un nouveau barème Jbis à taux réduit pour la vente d'un bien immobilier. Ce nouveau taux équivaut approximativement à une diminution de 30 % des tarifs des notaires pour un logement moyen.

Le tableau ci-dessous compare le taux actuel avec le taux du nouveau barème Jbis, tel que proposé par la présente proposition de loi.

Tranches (euros)	Taux de la proposition de loi	Taux actuel
[7 500]	2,50 %	4,56 %
[10 000]	1,00 %	2,85 %
[12 500]	1,00 %	2,28 %
[15 495]	1,00 %	1,71 %
[18 600]	1,00 %	1,14 %
[186 000]	0,57 %	0,57 %
Surplus	0,057 %	0,057 %

vastgoed. Te hoge notariskosten kunnen immers de toegang tot eigendom bemoeilijken.

Om bovendien het aankopen van een eerste woning te bevorderen, zou dergelijke kopers een notariskostenvermindering van 10 % worden toegekend.

Met dit wetsvoorstel ligt het tevens in de bedoeling de FOD Economie te gelasten om de vijf jaar een onderzoek in te stellen naar de notaristarieven en na te gaan of die stroken met de economische realiteit. De uitkomst van die analyse zou worden toegelicht in de Kamer van volksvertegenwoordigers.

Door de tarieven voor de aankoop van vastgoed te verlagen en de notarishonoraria voor een eerste vastgoedaankoop met 10 % te verminderen, maakt dit wetsvoorstel het mogelijk de notaristarieven beter af te stemmen op de economische realiteit.

## TOELICHTING BIJ DE ARTIKELEN

### Artikel 1

Dit artikel behoeft geen nadere toelichting.

### Art. 2

Bij artikel wordt een nieuwe schaal Jbis ingesteld. Bij de aankoop van een onroerend goed zou aldus worden voorzien in een verlaagd tarief; voor een gemiddelde woning kunnen de notariskosten met ongeveer 30 % verminderen.

De tabel hieronder vergelijkt het huidige tarief met het tarief van de nieuwe schaal Jbis die met dit wetsvoorstel wordt aangereikt.

Schijf (in euro)	Tarief van het wetsvoorstel	Huidig tarief
[7 500]	2,50 %	4,56 %
[10 000]	1,00 %	2,85 %
[12 500]	1,00 %	2,28 %
[15 495]	1,00 %	1,71 %
[18 600]	1,00 %	1,14 %
[186 000]	0,57 %	0,57 %
Surplus	0,057 %	0,057 %

La présente proposition de loi réduit les taux sur les premières tranches afin de rendre les tarifs notariés plus progressifs, pour promouvoir l'accès à la propriété pour les petits logements.

Les tarifs mentionnés dans ce tableau prennent en compte l'arrêté royal du 8 août 1978 adaptant le tarif des honoraires des notaires en l'augmentant de 20 % ainsi que l'arrêté royal du 23 décembre 1980 relatif aux honoraires dus aux notaires en application de l'arrêté royal du 16 décembre 1950 portant le tarif des honoraires des notaires qui les réduit de 5 %.

### Art. 3

Les points 2° et 3° de cet article, insérant de nouveaux alinéas dans l'article 17.81. de l'annexe à l'arrêté royal, indiquent dans quels cas le nouveau barème Jbis trouve à s'appliquer. Ce nouveau taux s'applique uniquement sur les ventes immobilières. Les autres conventions (donations, échanges, partages, etc.) en sont donc exclues. La disposition ne vise que les acquisitions en pleine propriété, sur la totalité du bien et ne s'applique dès lors pas pour les acquisitions d'une partie d'un immeuble, de l'usufruit ou de la nue-propriété ou d'un droit réel d'habitation. Seules les personnes physiques peuvent bénéficier de ce taux réduit.

L'affectation uniquement à une habitation signifie que l'immeuble doit être affecté totalement à l'habitation. L'immeuble à usage mixte est alors exclu. Par contre, il peut s'agir d'un immeuble en construction ou à construire, destiné à être habité. Le taux réduit peut donc être appliqué sur l'acquisition d'un terrain à bâtir.

Une réduction de 10 % de ces tarifs pour une première acquisition en pleine propriété d'un logement est instaurée afin de faciliter l'accès à une première propriété.

L'habitation en propre signifie que l'habitation doit être occupée par l'occupant. L'habitation unique signifie que celle-ci est la seule propriété du propriétaire.

Ainsi, la réduction de 10 % s'appliquera au propriétaire qui occupe les lieux et qui détient un titre de propriété uniquement pour ce logement-là.

Cela implique également qu'un propriétaire qui change de logement parce que le premier ne lui conviendrait pas, ou plus, puisse toujours bénéficier de la réduction de frais de notaire.

Dit wetsvoorstel vermindert het tarief voor de laagste schijven, zodat de notariskosten progressiever worden en de eigendomsverwerving van kleine woningen wordt ondersteund.

De tarieven in deze tabel houden rekening met het koninklijk besluit van 8 augustus 1978 tot aanpassing van het tarief van de honoraria der notarissen (verhoging met 20 %), en met het koninklijk besluit van 23 december 1980 betreffende de honoraria aan de notarissen verschuldigd op grond van het koninklijk besluit van 16 december 1950 houdende het tarief van de honoraria der notarissen (vermindering met 5 %).

### Art. 3

De punten 2° en 3° van dit artikel, waarbij nieuwe leden worden ingevoegd in artikel 17.81. van de bijlage bij het koninklijk besluit van 16 december 1950, geven de gevallen aan waarin de nieuwe schaal Jbis van toepassing zou zijn; dat nieuwe tarief zou uitsluitend gelden bij de aankoop van onroerende goederen, dus niet bij andere akten (schenking, ruil, verdeling enzovoort). De regeling beoogt slechts de verkrijging in volle eigendom van het volledige goed en is dus niet van toepassing op de verkrijging van een gedeelte van een gebouw, van het vruchtgebruik dan wel de blote eigendom, of van een reëel woonrecht. Uitsluitend natuurlijke personen zouden dit verlaagde tarief genieten.

De uitsluitende woonbestemming betekent dat het hele gebouw voor bewoning moet zijn bestemd. Gebouwen met gemengd gebruik zijn dus van de regeling uitgesloten. In aanbouw zijnde of nog op te trekken gebouwen die zullen worden bewoond, komen daarentegen wel in aanmerking. Het verlaagde tarief kan dus worden toegepast op de verwerving van een bouwgrond.

Er wordt voorzien in een tariefverlaging met 10 % voor een eerste verkrijging in volle eigendom van een woning, om aldus de toegang tot een eerste eigen woning te vergemakkelijken.

Eigen bewoning betekent dat de woning moet worden betrokken door de gebruiker; enige woning dat de eigenaar geen andere eigendom heeft.

De vermindering met 10 % zou dus van toepassing zijn voor de eigenaar die de woning zelf zal bewonen en slechts die ene woning bezit.

Dat betekent eveneens dat een eigenaar die van woning verandert omdat de eerste woning niet (langer) voldoet, nog steeds in aanmerking komt voor de vermindering van de notariskosten.



## Art. 4

La charge de travail du notaire se voit augmentée nettement lorsque l'acte concerne la vente et licitation par adjudication publique.

Les nouveaux taux du barème *Kbis* ont été réduits dans des proportions proches de celles appliquées aux taux du nouveau barème *Jbis*.

Le tableau ci-dessous compare le taux actuel et le taux du nouveau barème *Kbis*, tel que proposé:

Tranches (euros)	Taux de la proposition de loi	Taux actuel
[7 500]	3,00 %	5,70 %
[10 000]	2,00 %	5,13 %
[12 500]	2,00 %	4,56 %
[15 495]	2,00 %	3,99 %
[18 600]	2,00 %	2,85 %
[186 000]	1,368 %	1,368 %
Surplus	0,114 %	0,114 %

## Art. 5

Les points 1° et 2° de cet article indiquent quand le barème *Kbis* et la réduction de 10 % trouvent à s'appliquer. Pour le reste, il est fait référence aux commentaires de l'article 3.

## Art. 6

Le service désigné par le Roi (actuellement, ces compétences sont exercées par le SPF Economie) devra tous les 5 ans effectuer une étude afin d'établir si les taux correspondent toujours aux réalités économiques compte tenu de l'inflation, l'évolution des prix de l'immobilier, etc.

Il est en effet judicieux de faire appel à l'administration afin qu'elle établisse une étude actualisée et approfondie pour pouvoir évaluer concrètement la modification du taux qu'il serait éventuellement nécessaire d'apporter.

Cette disposition se justifie par le maintien d'un équilibre et d'une juste rémunération des notaires en adéquation avec les facteurs économiques extérieurs. Cette étude est indicative.

## Art. 4

De werkdruk voor de notaris is merkkelijk groter wanneer de akte betrekking heeft op een openbare verkoop of op een veiling van onroerende goederen.

De tarieven van de nieuwe schaal *Kbis* zouden worden verlaagd in min of meer dezelfde verhoudingen als die van de nieuwe schaal *Jbis*.

De tabel hieronder vergelijkt het huidige tarief met het tarief van de nieuwe schaal *Kbis* die met dit wetsvoorstel wordt aangereikt.

Schijven (in euro)	Tarief van het wetsvoorstel	Huidig tarief
[7 500]	3,00 %	5,70 %
[10 000]	2,00 %	5,13 %
[12 500]	2,00 %	4,56 %
[15 495]	2,00 %	3,99 %
[18 600]	2,00 %	2,85 %
[186 000]	1,368 %	1,368 %
Surplus	0,114 %	0,114 %

## Art. 5

De punten 1° en 2° van dit artikel geven aan wanneer schaal *Kbis* en de vermindering van 10 % van toepassing zijn. Voor het overige wordt verwezen naar de toelichting bij artikel 3.

## Art. 6

De door de Koning aangewezen dienst (de bevoegdheden ter zake worden thans uitgeoefend door de FOD Economie) moet om de vijf jaar een onderzoek instellen om na te gaan of de tarieven nog steeds beantwoorden aan de economische realiteit, waarbij rekening wordt gehouden met de inflatie, de ontwikkeling van de vastgoedprijzen enzovoort.

Het is voor de uitvoering van een bijgewerkt en grondig onderzoek immers aangewezen een beroep te doen op de administratie; die kan immers concreet de eventueel aan te brengen wijzigingen van de tarieven evalueren.

Die bepaling is verantwoord om een evenwicht te behouden, en om te voorzien in een billijke en met de externe economische factoren overeenstemmende betaling van de notarissen. Dat onderzoek heeft indicatieve waarde.

## Art. 7

Comme les articles 2 à 5 de la présente loi modifient un arrêté royal, cela signifie que les dispositions modifiées vont acquérir le statut d'une loi.

Pour tout de même permettre au Roi de modifier ces dispositions à l'avenir, cette disposition prévoit les habilitations nécessaires.

Leslie LEONI (PS)  
Khalil AOUASTI (PS)  
Özlem ÖZEN (PS)  
Laurence ZANCHETTA (PS)  
Patrick PRÉVOT (PS)  
Christophe LACROIX (PS)

## Art. 7

Aangezien de artikelen 2 tot 5 van deze wet een koninklijk besluit wijzigen, betekent dit dat de gewijzigde bepalingen de rechtspositie van wet krijgen.

Om het de Koning toch mogelijk te maken in de toekomst deze bepalingen te wijzigen, voorziet dit artikel in de nodige machtigingen.



## PROPOSITION DE LOI

### Article 1<sup>er</sup>

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

### Art. 2

À l'article 6 de l'annexe à l'arrêté royal du 16 décembre 1950 portant le tarif des honoraires des notaires, remplacé par l'arrêté royal du 22 janvier 1971, est inséré un barème *Jbis*, comme suit:

Tranches (en euros)	Taux
[7 500]	2,193 %
[10 000]	0,877 %
[12 500]	0,877 %
[15 495]	0,877 %
[18 600]	0,877 %
[186 000]	0,500 %
surplus	0,050 %

### Art. 3

À l'article 17.81. de l'annexe précitée, remplacé par l'arrêté royal du 22 janvier 1971, sont apportées les modifications suivantes:

1. à l'alinéa 1<sup>er</sup>, le point 1<sup>o</sup> est remplacé comme suit:

“1<sup>o</sup> Vente, transmission à titre onéreux, rétrocession et licitation de gré à gré, de meubles corporels ou immeubles, autres que celles visées au point 2<sup>o</sup>: barème J sur le prix global et les charges qui en font partie;”;

2. cet article est complété par l'alinéa suivant:

“Par dérogation à l'alinéa 1<sup>er</sup>, point 1<sup>o</sup>, lorsque les opérations visées à ce point concernent une acquisition par une personne physique en pleine propriété d'un immeuble affecté uniquement à une habitation: barème *Jbis* sur le prix global et les charges qui en font partie.”;

3. cet article est complété par l'alinéa suivant:

“Par dérogation à l'alinéa 1<sup>er</sup>, point 2<sup>o</sup>, lorsque les opérations visées à ce point concernent une acquisition

## WETSVOORSTEL

### Artikel 1

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

### Art. 2

In artikel 6 van de bijlage bij het koninklijk besluit van 16 december 1950 houdende het tarief van de honoraria der notarissen, vervangen door het koninklijk besluit van 22 januari 1971, wordt een schaal *Jbis* ingevoegd, luidende:

Schijven (in euro)	Tarief
[7 500]	2,193 %
[10 000]	0,877 %
[12 500]	0,877 %
[15 495]	0,877 %
[18 600]	0,877 %
[186 000]	0,500 %
Surplus	0,050 %

### Art. 3

In artikel 17.81. van de voormelde bijlage, vervangen door het koninklijk besluit van 22 januari 1971, worden de volgende wijzigingen aangebracht:

1. in het eerste lid, wordt het 1<sup>o</sup> vervangen door wat volgt:

“1<sup>o</sup> Verkoop, overdracht onder bezwarende titel, wederafstand en veiling van hand tot hand, andere dan deze vermeld in het 2<sup>o</sup>, van lichamelijke roerende goederen of van onroerende goederen: schaal J op de gezamenlijke prijs en bijbehorende lasten;”;

2. dit artikel wordt aangevuld met het volgende lid:

“In afwijking van het eerste lid, 1<sup>o</sup>, wanneer de in dat punt bedoelde verrichtingen betrekking hebben op de verkrijging in volle eigendom, door een natuurlijke persoon, van een gebouw dat uitsluitend voor bewoning is bestemd: schaal *Jbis* op de gezamenlijke prijs en de bijbehorende lasten”;

3. dit artikel wordt aangevuld met het volgende lid:

“In afwijking van het eerste lid, 2<sup>o</sup>, wanneer de in dat punt bedoelde verrichtingen betrekking hebben op een

par une personne physique en pleine propriété d'un immeuble en construction ou à construire destiné uniquement à une habitation: barème *Jbis* sur le prix du terrain majoré de la moitié du prix des constructions entièrement parachevées.”;

4. cet article est complété par l'alinéa suivant:

“Lorsqu'il s'agit d'une première acquisition de l'habitation en propre et unique, pour un acte visé aux alinéas 5 et 6, le coût des honoraires est diminué de 10 %.”.

#### Art. 4

À l'article 6 de l'annexe précitée, remplacé par l'arrêté royal du 22 janvier 1971, il est inséré un barème *Kbis*, comme suit:

Tranches (en euros)	Taux
[7 500]	2,632 %
[10 000]	1,754 %
[12 500]	1,754 %
[15 495]	1,754 %
[18 600]	1,754 %
[186 000]	1,200 %
surplus	0,100 %

#### Art. 5

À l'article 17.82. du même arrêté, remplacé par l'arrêté royal du 22 janvier 1971, sont apportées les modifications suivantes:

1. cet article est complété par l'alinéa suivant:

“Par dérogation aux alinéas 1<sup>er</sup> et 2, lorsque les opérations visées à ce point concernent une acquisition d'une personne physique en pleine propriété d'un immeuble en construction ou à construire destiné uniquement à une habitation: barème *Kbis*.”;

2. cet article est complété par l'alinéa suivant:

“Lorsqu'il s'agit d'une première acquisition immobilière d'une habitation en propre et unique, pour un acte visé à l'alinéa 5 du présent point, le coût des honoraires est diminué de 10 %.”.

verkrijging in volle eigendom, door een natuurlijk persoon, van een in opbouw zijnde of te bouwen onroerend goed dat uitsluitend voor bewoning is bestemd: schaal *Jbis*, op de prijs van de grond vermeerderd met de helft van de bouwprijs bij volledige voltooiing.”;

4. dit artikel wordt aangevuld met het volgende lid:

“Voor een in het vijfde en het zesde lid bedoelde akte worden de honoraria verminderd met 10 % bij de eerste verkrijging van een eigen en enige woning.”.

#### Art. 4

In artikel 6 van de voormelde bijlage, vervangen bij het koninklijk besluit van 22 januari 1971, wordt een schaal *Kbis* ingevoegd, luidende:

Schijf(in euro)	Tarief
[7 500]	2,632 %
[10 000]	1,754 %
[12 500]	1,754 %
[15 495]	1,754 %
[18 600]	1,754 %
[186 000]	1,200 %
Surplus	0,100 %

#### Art. 5

In artikel 17.82. van hetzelfde koninklijk besluit, vervangen bij het koninklijk besluit van 22 januari 1971, worden de volgende wijzigingen aangebracht:

1. dit artikel wordt aangevuld met het volgende lid:

“In afwijking van het eerste en het tweede lid, wanneer de in dat punt bedoelde verrichtingen betrekking hebben op de verkrijging in volle eigendom, door een natuurlijk persoon, van een in opbouw zijnde of te bouwen onroerend goed dat uitsluitend voor bewoning is bestemd: schaal *Kbis*.”;

2. dit artikel wordt aangevuld met het volgende lid:

“Voor een in het vijfde lid van dit punt bedoelde verrichting worden de honoraria verminderd met 10 % bij de eerste verkrijging van een eigen en enige woning.”.

## Art. 6

Le service désigné par le Roi est chargé d'effectuer tous les 5 ans une étude des tarifs des actes notariés qui sera présentée devant la Chambre des représentants.

## Art. 7

Le Roi peut modifier, abroger ou remplacer les dispositions visées aux articles 2 à 5.

21 avril 2021

Leslie LEONI (PS)  
Khalil AOUASTI (PS)  
Özlem ÖZEN (PS)  
Laurence ZANCHETTA (PS)  
Patrick PRÉVOT (PS)  
Christophe LACROIX (PS)

## Art. 6

De door de Koning aangewezen dienst moet om de vijf jaar een onderzoek instellen naar de tarieven van de notariële akten, waarvan de uitkomst zal worden toegelicht in de Kamer van volksvertegenwoordigers.

## Art. 7

De Koning kan de in de artikelen 2 tot 5 bedoelde bepalingen wijzigen, opheffen of vervangen.

21 april 2021