

## COMPRENDRE LES « FRAIS DE NOTAIRES »

Il peut être important pour vous de comprendre à quoi correspondent les « frais de notaires » et comment ils sont pris.

**La profession est réglementée ; ses tarifs également** : un arrêté ministériel fixe :

- les actes du secteur « tarifé » : c'est-à-dire les actes et formalités qui auront un coût et des modalités de calculs fixés par la loi,
- et les actes du secteur « libre » : c'est-à-dire les actes et formalités pour lesquels le notaire fixera librement ses honoraires, qui devront alors être expressément approuvés par son client.

Le tarif réglementé est applicable à l'ensemble du territoire et garantit une parfaite égalité tant géographique qu'entre chaque personne.

**Les frais de notaires vont donc se décomposer ainsi :**

- La rémunération du notaire (secteur libre + secteur tarifé)
- Les débours
- Les taxes et droits dus au Trésor

**La rémunération du notaire se compose des Emoluments et/ou d'honoraires soumis à TVA.**

\*On appelle « **Emoluments** » la rémunération des actes et formalités du secteur tarifé

Décomposés en Emoluments d'acte et émoluments de formalités

- **Emoluments d'actes** : ils sont soit **fixes** (contrat de mariage, donation entre époux, pacs, testament etc...) soit **proportionnels** à la valeur exprimée dans l'acte (c'est le cas des ventes, successions, donations, partages etc...)
- **Emoluments de formalités** : il s'agit de tarifs fixes pour chaque formalité effectuée (le tout selon une stricte réglementation).

\*On appelle « **honoraires** » la rémunération des actes et prestations du secteur libre

- Cela concerne certaines prestations (par exemple l'établissement des procurations, certains actes de gestion dans le cadre de dossier de succession, etc...)
- ou certains domaines (conseils en gestion de patrimoine, consultations de certains types, les actes du domaine commercial – baux commerciaux, vente de fonds de commerce, statuts de société (hors ceux avec apports immobiliers) etc...

**Les débours**

Cela représente le **coût des formalités** payantes nécessaires à l'instruction du dossier et la rédaction de l'acte (certaines demandes de pièces d'état civil, consultation de certains fichiers publics notamment au Greffe du Tribunal de Commerce, etc...), et également l'obtention de la fiche hypothécaire délivrée par le fichier immobilier (demandé dès qu'un acte porte sur un bien immobilier pour connaître la situation hypothécaire de l'immeuble – y-a-t-il une hypothèque ou non, des servitudes publiées, des réserves faites sur l'immeuble, etc...).

**Taxes et droits dus au Trésor**

Cela est constitué par la **fiscalité applicable à l'opération** (**droits de vente, droit de partage, etc...**) et la Contribution pour la Sécurité Immobilière (CSI – ancien Salaire du Conservateur) quand elle est due (dès qu'il y a une publication à faire au fichier immobilier (entre 0,05% et 0,10% de la valeur exprimée dans l'acte).

## Un ordre d'idée

**En matière de vente immobilière :** le tarif des émoluments d'acte du notaire varie de 0,814% à 3,945% du prix de vente. Le barème est dégressif. Ce qui explique que le montant des frais d'acte ramené en pourcentage est inversement proportionnel au prix : plus le prix de vente est élevé, plus la proportion des frais d'acte est basse.

Cf tableau :

EUROS		HT		TTC	
De	A	%	Ajouter	%	Ajouter
0	6 500 €	3,945	€	4,734	€
6 6500	17 000 €	1,627	150,670	1,9524	180,804
17 000	60 000 €	1,085	242,810	1,302	291,372
Plus de 60 000 €		0,814	405,410	0,9768	486,492

Il en résulte qu'il faut compter, dès que le bien dépasse une valeur de 60.000 euros : 0,814%(+405,410 €)  
Et rajouter :

- les émoluments de formalités et débours (qui dépendent de la nature et de la complexité du dossier — entre 300 et 800 euros en moyenne)
- les taxes et droits dus au trésor.

### Ce qui fait :

Pour un prix de	20.000 euros	: 3.100 €	soit 15,5 % du prix de vente
Pour un prix de	100.000 euros	: 8.700 €	soit 8,70 % du prix de vente
Pour un prix	150.000 euros	: 12.100 €	soit 8,07 % du prix de vente
Pour un prix	250.000 euros	: 20.000 €	soit 8,00 % du prix de vente
Pour un prix de	500.000 euros	: 36.300 €	soit 7,26 % du prix de vente

*(Vente d'un bien classique construit depuis plus de 5 ans soumis au droit de vente ...et sous réserve des spécificités de l'acte qui peuvent nécessiter des majorations éventuelles ...)*

### **En matière de succession**

Les émoluments d'actes sont les suivants :

Déclaration de succession : sur l'actif brut de succession : 0,434% + 140,47 €

*(Au-delà de 30.000 euros d'actif)*

Attestation immobilière (sur la valeur des immeubles) 0,542% + 175,71 €

*(Au-delà de 30.000 euros de valeur exprimée dans l'acte)*

Pour une succession simple (sans réintégration de donation antérieure, sans réintégration d'assurance-vie, sans inventaire ...) et juste pour donner une indication, on peut retenir que les frais notariés pour une succession (et hors droits de succession) sont de l'ordre de :

Actif brut de succession de 100.000 euros (avec 75.000 euros de biens immobiliers)

Notoriété : 200 €

Attestation : 1.450 €

Déclaration : 800 € Total : 2.450 €

Actif brut de succession de 200.000 euros (avec 160.000 euros de biens immobiliers)

Notoriété : 200 €

Attestation : 2.200 €

Déclaration : 1.400 € Total : 3.800 €

Actif brut de succession de 300.000 euros (avec 245.000 euros de biens immobiliers)

Notoriété : 200 €

Attestation : 2.750 €

Déclaration : 1.950 € Total : 4.900 €