



Cour constitutionnelle

## COMMUNIQUÉ DE PRESSE ARRÊT 17/2025

### **La Cour rejette en grande partie le recours dirigé contre la réforme du mécanisme de solidarité du fonds notarial**

Le notariat a fait récemment l'objet d'une réforme d'ampleur. Dans ce cadre, les tarifs notariaux ont été revus et, en particulier, les honoraires notariaux pour l'achat d'une habitation familiale unique ont été réduits. Une loi du 22 novembre 2022 a adapté le mécanisme de solidarité du fonds notarial en vue de remédier au risque que cette révision des tarifs entraîne pour les notaires dans les zones économiquement les plus faibles. Des notaires demandent l'annulation de plusieurs mesures de cette loi.

La Cour juge qu'il est raisonnablement justifié que ce mécanisme de solidarité prévoit seulement une compensation partielle et qu'il s'applique uniquement aux actes d'achat d'habitations modestes (à savoir d'un prix maximum de 325 000 euros). Cependant, l'absence totale de compensation pour les actes d'achat d'une habitation dont le prix est de moins de 60 000 euros (qui était applicable entre le 1er janvier 2023 et le 7 avril 2024 mais qui a été modifiée par la suite, sans effet rétroactif) est discriminatoire. La Cour annule donc la disposition concernée. Enfin, la Cour rejette les critiques des parties requérantes dirigées contre la diminution de la valeur de l'indemnité de cession des études notariales et le mode de calcul de la contribution annuelle des notaires au fonds notarial.

#### **1. Contexte de l'affaire**

Le notariat a fait récemment l'objet d'une réforme globale, qui se décline en deux volets. D'une part, les tarifs des honoraires des notaires ont été revus en vue de renforcer leur caractère social et l'égalité dans l'accès au notariat. Une réduction de ces honoraires est ainsi prévue pour l'achat d'une habitation familiale unique. D'autre part, par une loi du 22 novembre 2022 qui modifie la loi organique du notariat, le législateur a adapté le mécanisme de solidarité du fonds notarial. Les adaptations visent à remédier au risque que la réforme exerce une pression sur les études notariales situées dans les zones économiquement les plus faibles, et dont l'activité porte en grande partie sur les actes concernés par la réduction des honoraires.

De nombreux notaires et sociétés notariales, ainsi qu'un employé d'une étude notariale, demandent l'annulation de plusieurs mesures de la loi du 22 novembre 2022.

Une loi du 28 mars 2024 ayant modifié la loi organique du notariat (avec effet le 8 avril 2024), le recours porte sur la loi organique du notariat dans sa version antérieure à cette modification, qui a été applicable aux parties requérantes entre le 1er janvier 2023 et le 7 avril 2024.

## 2. Examen par la Cour

### 2.1. Le mécanisme de compensation de la diminution des honoraires notariaux

Les parties requérantes estiment que le système mis en place pour compenser les diminutions des honoraires notariaux discrimine les notaires situés dans des zones économiquement faibles ou rurales, en particulier s'ils ont une petite étude, par rapport aux autres notaires.

Selon la Cour, **le régime de remboursement pour les actes d'achat relatifs à une habitation familiale unique d'un prix entre 60 000 et 325 000 euros est pertinent**, vu le but du législateur de compenser en partie la réduction d'honoraires prévue pour les actes d'achat d'une habitation familiale unique dont le prix d'achat est de maximum 325 000 euros. Compte tenu du but de la réforme globale de renforcer le caractère social des tarifs notariaux, il est également pertinent de limiter la réduction d'honoraires aux actes d'achat d'une habitation unique d'un prix modeste. Le montant des remboursements est fixé selon la tranche dans laquelle le prix d'achat est situé, ce qui est pertinent vu la proportionnalité du barème notarial. Compte tenu du large pouvoir d'appréciation du législateur en matière socio-économique, **le fait que la compensation de la réduction des honoraires soit partielle est raisonnablement justifié**, dès lors que cette compensation n'est pas manifestement insuffisante. Ceci est d'autant plus vrai que les actes visés ne sont qu'une partie des sources de revenus des notaires, qui peuvent compenser leur manque à gagner sur leurs autres activités, et que la rentabilité du notariat est supérieure à celle d'un certain nombre de professions comparables.

La Cour juge cependant que **l'absence totale de compensation pour les actes d'achat d'une habitation dont le prix s'élève à moins de 60 000 euros est discriminatoire**.

Les parties requérantes soutiennent également que le système de solidarité mis en place par la loi attaquée porte atteinte au principe de l'égalité des usagers du service public et à l'obligation des notaires d'assurer un accès égal à leurs missions de service public.

Selon la Cour, **la différence de traitement entre les usagers de services notariaux dans des zones rurales ou économiquement faibles et les usagers de services notariaux dans d'autres zones**, pour autant qu'elle soit avérée, **résulte d'une mesure reposant sur des critères pertinents et objectifs**. Elle **ne produit pas des effets disproportionnés** pour les usagers de services notariaux dans des zones rurales ou économiquement faibles. Le fait qu'un nombre limité d'études fermerait et que les horaires d'accès de certaines études seraient limités ne complique pas l'accès aux études notariales de manière excessive.

### 2.2. La diminution de la valeur de l'indemnité de cession des études notariales

Les parties requérantes soutiennent que la réforme attaquée viole le droit au respect des biens (article 16 de la Constitution et article 1er du Premier Protocole additionnel à la Convention européenne des droits de l'homme). En ce qu'elle ne compense pas suffisamment la baisse des honoraires notariaux, la réforme réduirait les revenus des notaires, ce qui aurait pour effet de diminuer la valeur de l'indemnité de cession des études notariales.

La Cour juge que la critique des parties requérantes revient à assimiler la perte de revenus futurs à la perte d'un bien. Or, **les notaires n'ont pas pu former d'espérance légitime que leurs honoraires ne seraient jamais revus à la baisse**. Par conséquent, **la Cour rejette la critique**.

### 2.3. Le mode de calcul de la contribution annuelle des notaires au fonds notarial

Les parties requérantes critiquent enfin le fait que la contribution annuelle des notaires au fonds notarial soit calculée sur la base de leur chiffre d'affaires, à savoir leur revenu brut, et non leur revenu net. Selon elles, cela crée une identité de traitement injustifiée entre des notaires qui se trouvent dans des situations différentes selon qu'ils doivent ou non supporter des investissements et des coûts importants, tels les notaires qui ont récemment ouvert une étude ou créé une société.

Selon la Cour, **le critère du chiffre d'affaires** comme base au calcul de la contribution annuelle au fonds notarial **est pertinent**, puisqu'il permet de neutraliser les choix organisationnels et fiscaux des notaires. En outre, le législateur a tenu compte de la situation particulière des notaires qui ont récemment ouvert une étude, puisqu'il a prévu une mesure spécifique en faveur des nouveaux notaires. **Le choix du législateur est par conséquent raisonnablement justifié.**

### 3. Conclusion

La Cour annule l'article 117, § 3, alinéas 3 et 4, de la loi organique du notariat, telle qu'il était applicable avec sa modification par la loi du 28 mars 2024, en ce qu'il ne prévoit aucun remboursement pour les actes d'achat d'une habitation familiale unique dont le prix est de moins de 60 000 euros. Elle rejette le recours pour le surplus.

La Cour constitutionnelle est la juridiction qui veille au respect de la Constitution par les différents législateurs en Belgique. La Cour peut annuler, déclarer inconstitutionnels ou suspendre des lois, des décrets ou des ordonnances en raison de la violation d'un droit fondamental ou d'une règle répartitrice de compétence.

Ce communiqué de presse, rédigé par la cellule « médias » de la Cour, ne lie pas la Cour constitutionnelle. Le [texte de l'arrêt](#) est disponible sur le site web de la Cour constitutionnelle.

Contact presse : [Martin Vrancken](#) | 02/500.12.87 | [Romain Vanderbeck](#) | 02/500.13.28

Suivez la Cour via [LinkedIn](#)