

L'appellation *frais de notaire* est trompeuse

que cache-t-elle en réalité ?

Exemple chiffré : cf dépliant

Monsieur A. Nonyme achète un bien immobilier (résidence secondaire ou local commercial) au prix de 800 000 francs.

La facture envoyée par son notaire détaille :

- 24 000 francs de droits de mutation
soit 75,5 % de la facture
- 2400 francs d'inscription au Registre foncier
soit 7,6 % de la facture
- 4400 francs d'émoluments du notaire
soit **13,9** % de la facture
- environ 960 francs de frais divers
soit 3 % de la facture

Pour financer l'achat de son bien, Monsieur A. Nonyme a notamment obtenu un prêt hypothécaire, auprès d'une banque de la place, d'un montant de 500 000 francs. Il a fallu créer une cédula hypothécaire. La facture envoyée par le notaire détaille :

- 6825 francs de droits d'enregistrement
soit 62,5 % de la facture
- 1000 francs d'inscription au Registre foncier
soit 9,2 % de la facture
- 2200 francs d'émoluments du notaire
soit **20** % de la facture
- environ 900 francs de frais divers
soit 8,3 % de la facture

Consultez le notaire
C'est plus sûr

Autres dépliants sur l'immobilier :

- Financer l'achat de mon logement, comment dois-je m'y prendre ?
- Nous achetons un bien ensemble, quelle forme de propriété choisir ?
- J'ai trouvé l'objet de mes rêves, dois-je conclure une promesse de vente ?
- Je suis étranger, puis-je acheter un bien immobilier en Suisse ?
- Faire don d'un bien immobilier, est-ce une bonne idée ?

Autres sujets disponibles :

- Union
- Successions
- Sociétés
- Généralités

www.notaires-geneve.ch

Permanence de la Chambre des notaires
13, rue Verdaine
CH-1204 Genève
Téléphone : 022 781 08 28
Consultations tous les jeudis de 10h à 18h30, sans rendez-vous

Secrétariat de la Chambre des notaires
10, rue Farel
CH-1204 Genève
Téléphone : 022 310 72 70
Fax : 022 310 72 86
info@notaires-geneve.ch

En matière immobilière, le notaire intervient fréquemment dans l'élaboration de deux types d'actes : l'acte d'achat et l'acte hypothécaire.

Dans ces deux cas, l'appellation *frais de notaire* prête à confusion. En effet, ceux-ci ne correspondent pas à la rémunération du notaire, mais englobent l'ensemble des frais dus en raison de la transaction, impôt étatique et inscription au Registre foncier compris. La rémunération réelle du notaire, elle, ne comprend que les *émoluments* et les éventuels *honoraires* qui ne dépassent pas, ensemble et en général, 1 % de la valeur du bien.

- On entend par *émoluments* la rémunération du notaire fixée par le règlement officiel sur la rémunération des notaires. Ce barème légal, identique pour chaque notaire, détermine les émoluments perçus, tant pour l'acte d'achat que pour l'acte hypothécaire, en fonction du montant de l'opération (prix de vente, respectivement montant de la cédula hypothécaire). Le taux est dégressif : plus le prix du bien est élevé, plus le pourcentage des émoluments est bas (par exemple, taux moyens pour un acte d'achat : 0,14 % pour un objet immobilier de 20 millions de francs, environ 0,5 % pour un objet entre 800 000 francs et un million, 0,7 % pour un objet en-dessous de 200 000 francs ; pour un acte hypothécaire : environ 0,25 % pour une cédula hypothécaire de 5 millions de francs et 0,5 % pour une cédula jusqu'à 200 000 francs).

- On entend par *honoraires* la rémunération supplémentaire du travail du notaire, qui varie librement de cas en cas. Par exemple : l'élaboration d'une demande d'autorisation spéciale selon la Loi sur l'acquisition d'immeubles par des personnes à l'étranger, la rédaction d'une procuration, etc.

Les frais d'actes (hors TVA) se décomposent donc ainsi :

Acte d'achat

Les frais se montent dans la majorité des cas à environ 4 % du prix du bien, qui comprennent :

- 3 % perçus au titre de droits d'enregistrement, communément appelés droits de mutation (impôt que le notaire verse directement et en totalité à l'Etat)* ;
- 0,25 % perçus au titre d'inscription au Registre foncier (que le notaire verse directement et en totalité au Registre foncier) ;
- environ 0,7 % perçus par le notaire pour la rémunération de son travail et le remboursement de ses frais (émoluments, honoraires et débours, soit les frais de photocopies, de timbres, les téléphones, les fax, les déplacements, les frais postaux, etc.). Ce pourcentage sera d'autant plus faible que le prix de vente est élevé, étant donné le caractère dégressif des émoluments.

A noter : Le notaire est personnellement responsable du paiement des droits d'enregistrement et d'inscription au Registre foncier.

Acte hypothécaire

Lorsque l'acheteur obtient un prêt hypothécaire auprès d'une banque, le notaire doit créer une *cédula hypothécaire* : ce titre, exigé par la banque comme garantie du prêt, est émis par le Registre foncier et remis au notaire. Celui-ci le transmet à la banque, en échange du montant du prêt hypothécaire. Une cédula, libérée par la banque, peut être réutilisée par son propriétaire, par exemple pour des travaux ultérieurs, voire être « déplacée » un jour sur un autre bien immobilier.

Les frais de création d'une cédula correspondent en général à environ 2,5 % de son montant, qui comprennent :

- 1,365 % perçus au titre de droits d'enregistrement (versés directement et en intégralité par le notaire à l'Etat)* ;
- 0,1 % perçu au titre d'inscription au Registre foncier (versés directement et en intégralité par le notaire au Registre foncier) ;
- moins de 1 % perçu par le notaire (émoluments, honoraires et débours). Ce pourcentage sera d'autant plus faible que le montant de la cédula est élevé, étant donné le caractère dégressif des émoluments.

* En cas d'acquisition d'une *résidence principale* pour un prix n'excédant pas 1 million de francs (indexé), les droits d'enregistrement sur l'acte d'achat sont diminués de 15'000 francs (indexés) et ceux sur l'acte hypothécaire sont réduits de moitié.