6 februari 2025

Grondwettelijk Hof

PERSBERICHT
ARREST 17/2025

Het Hof verwerpt grotendeels het beroep tegen de hervorming van het solidariteitsmechanisme van het notarieel fonds

Het notariaat maakte recent het voorwerp uit van een ruime hervorming. In dat kader werden de notariële tarieven herzien en werden, in het bijzonder, de notariële erelonen voor de aankoop van een enige gezinswoning verminderd. Een wet van 22 november 2022 heeft het solidariteitsmechanisme van het notarieel fonds aangepast om het risico dat die herziening van de tarieven met zich meebrengt voor de notarissen die zich in de economisch zwakste gebieden bevinden, te verhelpen. Een aantal notarissen vorderen de vernietiging van verschillende maatregelen van die wet.
Het Hof oordeelt dat het redelijk verantwoord is dat dat solidariteitsmechanisme enkel in een gedeeltelijke compensatie voorziet en dat het uitsluitend van toepassing is op de aankoopakten van bescheiden woningen (namelijk met een maximumprijs van 325 000 euro). Het totale gebrek aan compensatie voor de aankoopakten van een woning waarvan de prijs minder dan 60 000 euro bedraagt (van toepassing tussen 1 januari 2023 en 7 april 2024, maar later zonder terugwerkende kracht gewijzigd) is echter discriminerend. Het Hof vernietigt dus de betrokken bepaling. Ten slotte verwerpt het Hof de kritieken van de verzoekende partijen tegen de vermindering van de waarde van de vergoeding voor de overdracht van notariskantoren en tegen de berekeningswijze van de jaarlijkse bijdrage van de notarissen aan het notarieel fonds.

1. Context van de zaak

Het notariaat maakte recent het voorwerp uit van een alomvattende hervorming die uit twee delen bestaat. Ten eerste werden de tarieven voor de erelonen van de notarissen herzien om het sociale karakter ervan en de gelijke toegang tot de notaris te versterken. Die erelonen worden verlaagd voor de aankoop van een enige gezinswoning. Ten tweede heeft de wetgever, bij een wet van 22 november 2022 die de wet op het notarisambt wijzigt, het solidariteitsmechanisme van het notarieel fonds aangepast. Die aanpassingen strekken ertoe het risico te verhelpen dat de hervorming druk zou leggen op de notariskantoren in de economisch zwakste gebieden waarvan de activiteit grotendeels betrekking heeft op de akten waarvoor de verlaging van de erelonen geldt.

Meerdere notarissen en vennootschappen van notarissen, alsook een bediende op een notariskantoor, vorderen de vernietiging van verschillende maatregelen van de wet van 22 november 2022.

Aangezien een wet van 28 maart 2024 de wet op het notarisambt heeft gewijzigd (met ingang van 8 april 2024), heeft het beroep betrekking op de wet op het notarisambt in de versie ervan

vóór die wijziging, die op de verzoekende partijen van toepassing is geweest tussen 1 januari 2023 en 7 april 2024.

2. Onderzoek door het Hof

2.1. Het mechanisme ter compensatie voor de verlaging van de notariële erelonen

De verzoekende partijen zijn van mening dat de regeling die is ingevoerd om de verlagingen van de notariële erelonen te compenseren, de notarissen die zich in landelijke of economisch zwakkere gebieden bevinden discrimineert ten opzichte van de andere notarissen, in het bijzonder indien die eerstgenoemden een klein kantoor hebben.

Volgens het Hof **is de tegemoetkomingsregeling voor de aankoopakten van een enige gezinswoning waarvan de prijs tussen 60 000 en 325 000 euro ligt, pertinent**, gelet op het doel van de wetgever om de verlaging van de erelonen voor de aankoopakten van een enige gezinswoning waarvan de aankoopprijs maximaal 325 000 euro bedraagt, gedeeltelijk te compenseren. Rekening houdend met het doel van de alomvattende hervorming om het sociale karakter van de notariële tarieven te versterken, is het eveneens pertinent om de verlaging van de erelonen te beperken tot de aankoopakten van een enige woning met een bescheiden prijs. Het bedrag van de tegemoetkomingen wordt vastgelegd volgens de schijf waarbinnen de aankoopprijs zich bevindt, hetgeen pertinent is gelet op het proportionele karakter van het notariële barema. Gelet op de ruime beoordelingsbevoegdheid waarover de wetgever in sociaal-economische aangelegenheden beschikt, **is het feit dat de compensatie van de verlaging van de erelonen gedeeltelijk is, redelijk verantwoord**, aangezien die compensatie niet kennelijk onvoldoende is. Dat geldt des te meer, vermits de beoogde akten maar een deel van de inkomstenbronnen van de notarissen vormen, zodat zij hun winstderving dus kunnen compenseren door hun andere activiteiten, en de rendabiliteit van het notariaat hoger ligt dan die van een aantal andere vergelijkbare beroepen.

Het Hof oordeelt echter dat **het totale gebrek aan compensatie voor de aankoopakten van een woning waarvan de prijs minder dan 60 000 euro bedraagt, discriminerend is.**

De verzoekende partijen voeren eveneens aan dat de door de bestreden wet ingevoerde solidariteitsregeling afbreuk doet aan het beginsel van de benuttigingsgelijkheid van de openbare dienst en aan de verplichting van de notarissen om een gelijke toegang tot hun opdrachten van openbare dienst te waarborgen.

Volgens het Hof **vloeit het verschil in behandeling tussen de personen die gebruikmaken van notariële diensten in landelijke of economisch zwakke gebieden en de personen die gebruikmaken van notariële diensten in andere gebieden**, voor zover het is bewezen, **voort uit een maatregel die berust op pertinente en objectieve criteria**. Dat verschil **heeft geen onevenredige gevolgen** voor de personen die gebruikmaken van notariële diensten in landelijke of economisch zwakke gebieden. Het feit dat een beperkt aantal kantoren zou sluiten en dat de openingsuren van bepaalde kantoren zou worden beperkt bemoeilijkt de toegang tot een notariskantoor immers niet op een overdreven wijze.

2.2. De vermindering van de waarde van de vergoeding voor de overdracht van notariskantoren

De verzoekende partijen voeren aan dat de bestreden hervorming het recht op het ongestoord genot van de eigendom (artikel 16 van de Grondwet en artikel 1 van het Eerste Aanvullend Protocol bij het Europees Verdrag voor de rechten van de mens) schendt. In zoverre de

hervorming de vermindering van de notariële erelonen onvoldoende compenseert, zou zij de inkomsten van de notarissen verlagen, waardoor de waarde van de vergoeding voor de overdracht van notariskantoren zou dalen.

Het Hof oordeelt dat de kritiek van de verzoekende partijen erop neerkomt dat het verlies van toekomstige inkomsten wordt gelijkgesteld met het verlies van eigendom. **De notarissen konden** evenwel niet de **legitieme verwachting hebben dat hun erelonen nooit naar beneden zouden worden herzien**. **Het Hof verwerpt** bijgevolg **de kritiek**.

2.3. De berekeningswijze van de jaarlijkse bijdrage van de notarissen aan het notarieel fonds

De verzoekende partijen bekritiseren ten slotte het feit dat de jaarlijkse bijdrage van de notarissen aan het notarieel fonds wordt berekend op basis van hun omzet, namelijk hun bruto-inkomen, en niet hun netto-inkomen. Volgens hen doet dat een onverantwoorde gelijke behandeling ontstaan van notarissen die zich in verschillende situaties bevinden naargelang zij investeringen en aanzienlijke kosten al dan niet moeten dragen, zoals de notarissen die recent een kantoor hebben geopend of een vennootschap hebben opgericht.

Volgens het Hof **is het criterium van de omzet** als berekeningsbasis van de jaarlijkse bijdrage aan het notarieel fonds **pertinent**, aangezien de organisatorische en fiscale keuzes van de notarissen erdoor kunnen worden geneutraliseerd. De wetgever heeft bovendien rekening gehouden met de bijzondere situatie van de notarissen die recent een kantoor hebben geopend, aangezien hij in een bijzondere maatregel heeft voorzien ten gunste van de nieuwe notarissen. **De keuze van de wetgever is bijgevolg redelijk verantwoord**.

3. Besluit

Het Hof vernietigt artikel 117, § 3, derde en vierde lid, van de wet op het notarisambt, zoals het van toepassing was vóór de wijziging ervan bij de wet van 28 maart 2024, in zoverre het in geen enkele tegemoetkoming voorziet voor de aankoopakten van een enige gezinswoning waarvan de prijs minder dan 60 000 euro bedraagt. Het Hof verwerpt het beroep voor het overige.

Het Grondwettelijk Hof is het rechtscollege dat waakt over de inachtneming van de Grondwet door de verschillende wetgevers in België. Het Hof kan wetten, decreten en ordonnanties vernietigen, ongrondwettig verklaren en schorsen wegens schending van een fundamenteel grondrecht of een bevoegdheidverdelende regel.

Dit persbericht, opgesteld door de cel « media » van het Hof, bindt het Grondwettelijk Hof niet. De tekst van het arrest is te vinden op de webstek van het Grondwettelijk Hof.

Contactpersonen voor de pers : Frank Meersschaut | 0475/325.218 | Tim Souverijns | 02/500.12.21 | Thomas Leys | 02/500.12.60

Volg het Hof via LinkedIn