

> LE NOTAIRE ET LES FRAIS DE NOTAIRE

I - [L'importance du notaire](#)

II - [Les frais de notaire : définition](#)

III - [Les honoraires du notaire](#)

IV - [Les honoraires annexes du notaire](#)

V - [Les débours du notaire](#)

VI - [Les taxes applicables :](#)

- [Sur un logement ancien](#)
- [Sur un logement neuf](#)
- [Sur terrain à bâtir](#)

VII - [Total des frais](#)

VIII - [Les frais d'hypothèque](#)

Pour calculer les frais de notaire de votre projet :

[Utilisez la calculatrice Frais de Notaire Ancien](#)

[Utilisez la calculatrice Frais de Notaire Neuf](#)



À déterminer le montant des
frais de notaire,

La nature et la répartition de
ces frais.

Points clefs : il est vivement
recommandé de prendre
votre propre notaire pour
toutes vos opérations (pas
de frais supplémentaires: si
deux notaires sont présents,
ils se partagent les frais).
Ces frais de notaire sont
réglementés et vous ne
pouvez donc pas les
négocier. Si vous achetez
dans l'ancien un montant
d'environ 8 % du prix du
bien.

I - L'importance du notaire :

On ne soulignera jamais assez l'importance du notaire et sa place essentielle dans toutes vos démarches. Le notaire doit absolument vous conseiller et vous informer sur toutes les formalités à remplir.

Sachez que vous avez tout intérêt à vous faire assister par votre propre notaire car cela n'entraîne aucuns frais supplémentaires et votre notaire pourra vous aider en cas de litige. Lorsque deux notaires interviennent sur la même opération, les frais sont partagés entre eux et donc le coût supplémentaire sera nul.

Prenons l'exemple d'un retard éventuel dans le déboursement des fonds par votre banque qui vous empêche de signer l'acte malgré le délai imparti. Si vous avez votre propre notaire, il se chargera de trouver un accord avec le notaire du vendeur en obtenant un délai supplémentaire de quelques jours. Si, au contraire, vous faites appel au même notaire que le vendeur, vous courrez le risque de ne pas être accompagné dans cette demande et qu'elle soit donc refusée.

Par ailleurs, il peut être intéressant pour vous de demander un devis détaillé à votre notaire avant la signature de l'acte. Bien souvent les frais réels sont supérieurs à l'estimation qui vous a été fournie et vous risquez d'être contraint de faire un chèque de dernière minute.

En résumé, ne signez jamais un document sans avoir consulté votre notaire, vous éviterez des erreurs dont les conséquences peuvent être graves.

II - Les frais de notaire :

Les frais de notaire sont d'une triple nature :

- les honoraires qui rémunèrent le travail du notaire et de ses collaborateurs,
- les droits dus au Trésor dont le notaire est le collecteur,
- les débours qui constituent le remboursement des frais engagés pour les services et documents extérieurs à l'étude nécessaires à la réalisation d'une affaire (cadastre, hypothèque, géomètre).

Seule la première catégorie de frais correspond à la rémunération du notaire, les deux autres sont perçues pour le compte de l'Administration fiscale, ou liées à des frais encourus par le notaire.

III - Les honoraires du notaire :

Ils sont fixés par décret et sont les mêmes qu'il s'agisse d'un logement ancien ou d'un logement neuf. Les taux varient en fonction de la tranche du prix de vente. Le prix du logement est sectionné en diverses parties et à chacune d'entre elles correspond un pourcentage d'honoraires de notaire :

Montant des honoraires du notaire H.T.

Partie du prix de vente	de jusqu'à	de	à de	à partir	de
	6 500 €	6 500 €	17 000 €	30 000 €	30 000 €
Honoraires H.T.	4,00 %	1,65 %	1,10 %	0,825 %	

- Exemple -

Prenons l'exemple d'une maison d'habitation d'une valeur de 120 000 €, les honoraires du notaire se monteront à :

Tranche	Taux	Montant
de 0 à 6 500 €	4,00 %	260,00 €
de 6 500 € à 17 000 €	1,65 %	173,25 €
de 17 000 € à 30 000 €	1,10 %	143,00 €
de 30 000 € à 120 000 €	0,825 %	742,50 €
Total honoraires H.T.		1 318,75 €
Total honoraires T.T.C.		1 577,23 €

Ces honoraires sont calculés en proportion du prix de vente du bien et donc appelés « honoraires proportionnels ». S'y ajoutent différents honoraires liés à la réalisation de l'opération immobilière et dont vous trouverez la description ci-dessous. On notera ainsi que les frais de notaire varient entre :

- 1,42 % pour un bien d'une valeur de 90 000 €,
- 0,99 % pour un bien d'une valeur de 200 000 €,
- 0,89 % pour un bien d'une valeur de 500 000 €.

IV - Les honoraires annexes du notaire :

Compte tenu des faibles montants unitaires de ces honoraires annexes, nous ne vous donnons pas ici la description précise de chacun de ces frais, mais plutôt un exemple concret sur l'achat d'un bien d'une valeur de 120 000 €. Vous avez ainsi une estimation des différents frais que vous êtes susceptibles de devoir payer.

Nature	Montant estimé
Etat civil	9,83 €
Cadastre	9,83 €
Extrait d'acte	19,67 €
Droit de préemption	32,78 €
Bordereau de dépôt aux hypothèques	24,58 €
Etats hypothécaires	19,82 €
Demande d'urbanisme	22,64 €
Copie authentique	5,60 €
Copie pour hypothèque	5,60 €
Constitution du dossier	180,00 €
Total des honoraires non proportionnels estimés	330,65 €

V - Les débours du notaire :

Les débours du notaire sont des frais que celui-ci doit payer à des tiers. Leur montant unitaire est relativement faible et nous donnons un exemple concret (maison avec prix d'achat de 120 000 €) :

Nature	Montant estimé
Salaire du conservateur des hypothèques	121,96 €
Etats hypothécaires	19,82 €
Cadastre	3,05 €
Géomètre, timbres...	45,00 €
Autres (expédition, divers...)	150,00 €
Constitution du dossier	180,00 €
Total des débours	339,83 €

VI - Les taxes applicables :

1 - Taxes exigibles sur l'achat d'un logement ancien :

L'acquéreur d'un logement à usage d'habitation achevé depuis plus de 5 ans, ou s'il est achevé depuis moins de 5 ans, ayant fait l'objet d'une première mutation consentie à une personne qui n'a pas la qualité de marchand de biens, devra payer des droits d'enregistrement qui se décomposent comme suit :

- le droit départemental d'enregistrement (3,80 %),
- la taxe communale (1,20 %),
- les frais d'assiette (2,50 % de la taxe départementale, soit 0,09 %),
- le droit au profit de l'Etat (0,2 %).

Les droits d'enregistrement sont calculés sur le prix de vente porté dans l'acte augmenté de toutes les charges en capital et des indemnités stipulées dans l'acte au profit du vendeur à quelque titre et pour quelque cause que ce soit. Ils doivent être payés avant l'accomplissement de la formalité de l'enregistrement.

Nature	Taux
Droit départemental d'enregistrement	3,80 %
Taxe communale	1,20 %
Frais d'assiette (2,50 % de la taxe départementale)	0,09 %
Droit au profit de l'Etat	0,20 %
Total	5,09 %

- Exemple -

Prenons l'exemple d'une maison d'habitation d'une valeur de 120 000 €, les taxes se monteront à :

Nature	Taux	Montant
Taxe départementale	3,80 %	4 560 €
Taxe communale	1,20 %	1 440 €
Frais d'assiette	0,09 %	108 €
Droit au profit de l'Etat	0,20 %	240 €
Total honoraires T.T.C		6 108 €

2 - Taxes exigibles sur l'achat d'un logement neuf :

Définition : est considéré comme neuf au sens fiscal un logement (maison individuelle ou appartement situé dans un immeuble collectif) achevé depuis moins de 5 ans et n'ayant pas encore fait l'objet, depuis son achèvement, d'une première mutation consentie à une personne n'ayant pas la qualité de marchand de biens.

La vente d'un logement dans le cadre d'un contrat de vente d'immeuble à construire est soumise :

- à la TVA (au taux de 19,6 %),
- à la taxe de publicité foncière (au taux de 0,6 %)

3 - Taxes exigibles sur l'achat d'un terrain à bâtir :

Pour les particuliers, l'achat d'un terrain nu n'est plus soumis au régime de la TVA , mais à celui des droits de mutation (au taux de 5,09 %), qu'elle que soit l'utilisation prévue pour ce terrain (construction pour habitation / location). Ces droits sont payés directement au notaire, et se décomposent comme suit :

- 3,80 % taxe départementale de publicité foncière,
- 1,20 % taxe communale,
- 0,09 % frais d'assiette (2,5 % de la taxe départementale),
- 0,20 % droit au profit de l'Etat .

Important : les terrains à bâtir acquis par des sociétés ou des particuliers pour un usage autre que l'habitation sont automatiquement soumis à la TVA (19,6 %).

VII - Total des frais :

Vous trouverez ci-dessous une estimation globale de l'ensemble des « frais de notaire » en pourcentage et sur la base d'un exemple d'une habitation ancienne d'une valeur de 120 000 € :

Nature	% estimé	Dans notre exemple	
		Montant	%
Honoraires proportionnels	1,20 % à 1,40 %	1 577,23 €	1,31 %
Honoraires annexes	0,20 % à 0,30 %	330,66 €	0,28 %
Débours du notaire	0,15 % à 0,30 %	339,83 €	0,28 %
Taxes applicables	5,09 %	6 108,00 €	5,14 %
Total des frais	6,44 % à 7,20 %	8 355,72 €	6,96 %

VIII - Les frais d'hypothèque :

Les frais d'hypothèque sont équivalents à 2 % du montant du prêt. C'est une prise de garantie d'hypothèque. Dans ce cas, il faudra aussi rémunérer le conservateur des hypothèques à hauteur de 0,10 % du montant du bien.