

# Guide du cadastre



Ministère des Finances  
2002

Cette brochure a été réalisée sous la supervision d'un groupe de travail de fonctionnaires du Ministère des Finances. Elle ne peut être reproduite et/ou publiée au moyen d'impression, photocopie, microfilm ou de toute autre manière sans accord écrit préalable du Département.

Réalisation : - mise en page : Direction Formation et Information.  
- impression : imprimerie du Secrétariat général.

D/2002-1418/8



# Table des matières

|  |    |
|--|----|
| Introduction   | 5  |
| La mission fiscale   | 7  |
| Le revenu cadastral  | 10 |
| Renseignements utiles relatifs aux revenus cadastraux  | 12 |
| Le précompte immobilier  | 13 |
| Renseignements utiles relatifs au précompte immobilier   | 14 |
| La mission technique   | 17 |
| Principaux documents   | 21 |
| 1. Le plan cadastral   | 21 |
| 2. Le matrice cadastrale   | 21 |
| 3. La fiche d'expertise  | 22 |
| Consultation ou communication de données cadastrales et délivrance d'extraits des documents cadastraux | 25 |
| Quelques adresses utiles   | 27 |
| Administration centrale du cadastre, de l'enregistrement et des domaines (ACED) - Secteur Cadastre     | 29 |
| Directions régionales de l'ACED - Secteur Cadastre   | 30 |



# Introduction

L'Administration du cadastre, de l'enregistrement et des domaines (ACED) - secteur Cadastre a une double mission :

- une mission fiscale, qui consiste à fixer le revenu cadastral ;
- une mission technique, dont le but est de tenir et de mettre à jour la documentation (plans, registres, descriptions) relative aux immeubles.



Didier REYNDERS  
Ministre des Finances



Guide du cadastre

# La mission fiscale

7





La mission fiscale du Cadastre consiste principalement à fixer le revenu cadastral. Celui-ci sert de base à la perception du précompte immobilier qui est fixé et perçu par l'Administration des contributions directes en ce qui concerne la Région de Bruxelles-Capitale et la Région wallonne et par le Ministère de la Communauté flamande en ce qui concerne la Région flamande. Le revenu cadastral sert également à la détermination des revenus immobiliers soumis à l'impôt des personnes physiques.

# Le revenu cadastral

Le revenu cadastral représente le revenu moyen normal net d'une année.

Il est fixé :

- pour les immeubles non bâtis (tels que les terres labourables, les prés, les jardins, les bois, etc.), sur la base de la valeur locative normale nette à l'époque de référence ; pour les parcs de stationnement en plein air et les terrains à usage commercial ou industriel, en appliquant le taux de 5,3 % à la valeur vénale normale de ces biens à l'époque de référence (actuellement 1.1.1975) ;
- pour les immeubles bâtis (tels que maisons d'habitation, appartements, magasins, etc.) pour lesquels on dispose de données suffisantes relatives à la location, sur base de la valeur locative normale nette à l'époque de référence. Pour les autres immeubles bâtis dont la valeur ne peut être déterminée de la sorte (usines, ateliers, grands magasins, etc.), le revenu cadastral est calculé en appliquant le taux de 5,3 % à la valeur vénale normale à l'époque de référence ;
- pour le matériel et l'outillage, présentant le caractère d'immeuble par nature ou d'immeuble par destination, en appliquant le taux de 5,3 % à la valeur d'usage, qui est présumée égale à 30 % de la valeur d'investissement ou de revient à l'état neuf.

Sauf en cas de modification physique apportée aux biens eux-mêmes, les revenus ainsi fixés restent d'application jusqu'à la prochaine péréquation générale ou révision extraordinaire ou spéciale des revenus cadastraux. A l'occasion d'une péréquation générale, tous les immeubles font l'objet d'une réévaluation et de nouveaux revenus cadastraux sont fixés.

En 1979, il a été procédé à une péréquation cadastrale dont l'époque de référence était le 1er janvier 1975. Les revenus cadastraux fixés à cette occasion ont été pris en considération en ce qui concerne le précompte immobilier, à partir du 1er janvier 1980 et, en ce qui concerne l'impôt sur le revenu global, à partir du 1er janvier 1981.

# Renseignements utiles relatifs aux revenus cadastraux

12

Pour tout ce qui concerne le revenu cadastral et en particulier :

- la déclaration que vous êtes tenu de souscrire en vertu de la loi relative à l'occupation ou la location d'immeubles nouvellement construits, la mise en usage de matériel ou d'outillage nouveaux, les modifications apportées à ces biens, etc. (toujours dans les 30 jours suivant l'événement) ;
- les explications que vous désirez obtenir au sujet de la fixation du revenu cadastral de biens ;
- la réclamation (dans les deux mois) contre un revenu cadastral qui vous a été notifié ;
- les phases successives de la procédure d'instruction de réclamations de l'espèce ;
- etc.

vous pouvez toujours vous adresser au titulaire du contrôle du Cadastre dont relève la commune où sont situés les immeubles concernés. Les contrôles sont accessibles au public une demi-journée par semaine.

Vous trouverez l'adresse et le numéro de téléphone du contrôle :

- à la direction régionale du Cadastre (voir adresses à la fin de la présente brochure),
- à l'administration communale de la commune où sont situés les biens,
- dans l'annuaire téléphonique.

# Le précompte immobilier

Il est fixé sous forme de pourcentage du revenu cadastral, ce pourcentage diffère selon la Région, la province et la commune.

Le revenu cadastral pris en considération est, depuis la loi du 28 décembre 1990, adapté annuellement à l'indice des prix à la consommation.

Le produit du précompte immobilier est versé principalement aux pouvoirs locaux (province, commune, Région).

En ce qui concerne la Région de Bruxelles Capitale et la Région Wallonne la perception du précompte immobilier reste de la compétence de l'Administration des contributions directes.

Les Autorités flamandes perçoivent depuis 1999 le précompte immobilier relatif aux biens immobiliers situés en Région flamande.

Cela signifie que depuis de l'exercice d'imposition 1999, le Ministère de la Communauté flamande se charge elle-même de la gestion du précompte immobilier relatif aux biens immobiliers situés en Région flamande.

# Renseignements utiles relatifs au précompte immobilier

Le redevable est la personne qui est propriétaire, possesseur, emphytéote superficiaire ou usufruitier des biens imposables au 1er janvier de l'exercice d'imposition.

L'exercice d'imposition au précompte immobilier est désigné par le millésime de l'année dont les revenus servent de base audit précompte (l'exercice d'imposition 1980 se réfère donc aux revenus de 1980).

Eventuellement le précompte immobilier peut, sous certaines conditions, faire l'objet d'une réduction pour les raisons suivantes :

- habitation modeste<sup>1</sup>,
- occupation de l'habitation par un grand invalide de guerre ou une personne handicapée<sup>1, 2</sup>,
- occupation d'un immeuble par le chef de famille ayant au moins deux enfants en vie<sup>1, 2</sup>,
- improductivité, perte ou absence de jouissance de revenus immobiliers (ceci s'applique également aux bâtiments industriels et commerciaux, au matériel et à l'outillage ; par exemple, en cas de suspension de l'exploitation)<sup>3</sup>.

<sup>1</sup> Pour apprécier ces conditions d'octroi, il y a lieu de se référer au R.C. avant toute indexation.

<sup>2</sup> Cette réduction s'applique que l'occupant soit propriétaire ou locataire.

<sup>3</sup> - En région flamande, cette réduction n'est applicable qu'en ce qui concerne les cas de destruction totale ou partielle d'immeubles et l'inactivité ou la destruction du matériel et de l'outillage.

- En Région bruxelloise, cette réduction n'est applicable qu'en ce qui concerne les immeubles bâtis déclarés insalubres mais améliorables par la Région de Bruxelles-Capitale ou par le conseil communal et si le contribuable justifie d'une occupation ininterrompue de neuf années (les interruptions de nonante jours au maximum sont considérées comme des occupations ininterrompues). Il faut enfin que l'immeuble, après travaux, réponde aux normes d'habitabilité fixées par la Région.

Les demandes de réduction doivent être introduites :

### **en ce qui concerne la Région de Bruxelles Capitale et la Région Wallonne**

- auprès du Receveur des Contributions directes de la commune où est situé le bien, s'il s'agit d'une imposition future ;
- sous forme de réclamation auprès du Directeur régional des Contributions directes (dont l'adresse figure sur l'avertissement-extrait de rôle), s'il s'agit d'une imposition déjà établie ;

### **en ce qui concerne la Région flamande pour l'exercice 1999 et suivants**

- au "Belastingdienst voor Vlaanderen"  
ONROERENDE VOORHEFFING  
Bauwensplaats 13 - bus 2  
9300 AALST  
Téléphone : 053/72.23.70

- pour les exercices antérieurs (1997 et 1998) sous forme de réclamation auprès du Directeur régional des Contributions directes (dont l'adresse figure sur l'avertissement - extrait de rôle).

**sous certaines conditions, des exonérations temporaires du pré-compte immobilier peuvent être accordées pour des investissements à finalité économique.**

Les demandes y relatives doivent être adressées auprès des départements ministériels ayant l'expansion économique dans leurs attributions.



Guide du cadastre

# La mission technique

17





Le Cadastre est l'ensemble des documents (consistant en plans, registres, fiches, microfiches, etc.) où figure le relevé des biens immeubles d'un pays et des propriétaires auxquels ils appartiennent.

Les registres, fiches, microfiches, etc., mentionnent l'identité des propriétaires et des biens. Les plans indiquent la situation des biens immobiliers ainsi que leurs limites et leur étendue.

Le Cadastre peut être défini en Belgique comme l'ensemble des opérations et des documents qui permettent :

- d'établir et de tenir à jour un inventaire ainsi qu'un état civil des immeubles bâtis et non bâtis ;
- d'individualiser et de localiser ces immeubles :
  - en les représentant avec l'indication de leurs limites, sur un plan parcellaire dressé à une échelle appropriée ;

- en les inscrivant à la matrice cadastrale où figurent l'identité des propriétaires et tous les renseignements relatifs à leurs parcelles (tels que : situation, désignation cadastrale, nature, contenance, revenu cadastral servant de base à la perception du précompte immobilier, etc.) ;

- d'établir et d'enrôler le précompte immobilier.

En Belgique, le Cadastre exerce une mission essentiellement fiscale. Il n'a pas de force probante en matière civile. Au plus, il constitue une présomption, à défaut d'autres éléments de preuve. La preuve du droit de propriété ne peut en effet résulter que du titre de propriété qui, pour être opposable aux tiers, doit être transcrit en bonne et due forme dans les registres des hypothèques.

Afin de permettre l'enrôlement annuel au précompte immobilier, le cadastre est mis à jour chaque année. Il s'attache en outre, à adapter ses méthodes de travail aux exigences modernes c.-à-d une mise à jour permanente. C'est ainsi qu'il est en mesure de rendre de précieux services pour tout ce qui concerne les biens immobiliers (identification des biens fonciers pour les actes notariés, étude et réalisation des expropriations pour cause d'utilité publique et des remboursements ruraux, fourniture de diverses statistiques, etc.).

# Principaux documents

## 1. Le plan cadastral

Le plan parcellaire est un plan à grande échelle qui reproduit la configuration graphique des parcelles cadastrales et des bâtiments construits sur celles-ci. Sur ce plan, chaque parcelle est numérotée par section.

Le plan parcellaire supplémentaire actuel est tenu à jour annuellement : il reproduit donc la situation la plus récente connue des parcelles. La situation périmée est conservée sur microfilm. Il est actuellement en voie d'informatisation.

Les échelles les plus utilisées sont celles de 1/2500, 1/2000, 1/1000 et, dans certaines villes, de 1/500. Ces plans étaient dessinés à l'origine sur du papier fort. Actuellement, ils le sont sur des films, dont il est facile d'obtenir des copies.

Outre les quelques 28.000 plans parcellaires, il existe des plans d'assemblage par commune (avant les fusions).

## 2. La matrice cadastrale

La matrice cadastrale est un registre qui, par commune ou division cadastrale de commune, mentionne chaque propriétaire, sous un article propre numéroté, les parcelles qu'il possède, le total des contenances et celui des revenus de ces parcelles.

Toutes les matrices cadastrales du pays sont enregistrées sur support magnétique et éditées sous forme de microfiches. Elles sont tenues à jour annuellement. La consultation et la mise à jour permanente des données de la matrice cadastrale sont effectuées par l'intermédiaire d'un réseau informatique couvrant l'entièreté du pays.

### 3. La fiche d'expertise

La fiche d'expertise est un document d'expertise établi pour chaque construction (ordinaire, industrielle ou exceptionnelle), qui comprend toutes les informations utiles à la détermination du revenu cadastral.

Tableau des documents cadastraux les plus  
consultés avec indication de l'endroit  
où ils se trouvent

|                       | Dénomination  | Déposé à la direction régionale du cadastre | Déposé au secrétariat communal | Déposé au contrôle du cadastre | Mis à jour annuellement  |
|-----------------------|---|---|--------------------------------|--------------------------------|--------------------------|
| PLAN                  | Plan d'assemblage   | Oui   | Oui                            | Oui<br>(si existe sur film)    | Oui                      |
|                       | Plan parcellaire primitif                                   | Oui   | Non                            | Non                            | Non                      |
|                       | Plan parcellaire supplémentaire                             | Oui   | Oui                            | Oui                            | Oui                      |
| TABLEAU DES PARCELLES | Tableau indicatif primitif 208                              | Oui   | Non                            | Oui                            | Non                      |
|                       | Tableau indicatif supplémentaire 209                        | Oui   | Non                            | Oui                            | Direction seulement      |
|                       | Tableau indicatif supplémentaire actif 209L sur microfiches | Oui   | Oui                            | Oui                            | Oui<br>(renouvelé)       |
|                       | Microfiches 209SP   | Oui   | Non                            | Oui                            | Oui<br>(renouvelé)       |
|                       | Fiches 210M sur microfiches                                 | Oui   | Non                            | Oui                            | Oui<br>(renouvelé)       |
| MATRICE CADASTRALE    | 212 sur registre et sur fiches                              | Oui   | Non                            | Oui                            | Non                      |
|                       | Active 212AM sur microfiches                                | Oui   | Oui                            | Oui                            | Oui<br>(renouvelé)       |
|                       | Passive 212PM sur fiches mécano-graphiques                  | Oui   | Non                            | Oui                            | Oui<br>(Jusqu'au 1.1.79) |

|  | Dénomination                           | Déposé à la direction régionale du cadastre                            | Déposé au secrétariat communal | Déposé au contrôle du cadastre | Mis à jour annuellement      |
|--|--|--|--------------------------------|--------------------------------|------------------------------|
|  | LISTE ALPHABETIQUE DES PROPRIETAIRES   | 215L sur microfiches   | Oui                            | Oui                            | Oui (renouvelé)              |
|  | LISTE DES PARCELLES BATIES             | 233SP sur microfiches (par commune ou division cadastrale)             | Oui                            | Non                            | Oui (renouvelé)              |
|  |  | 233SP ADM sur microfiches (par commune administrative)                 | Oui                            | Non                            | Oui (renouvelé)              |
|  | STATISTIQUE DES SUPERFICIES ET REVENUS | 217 sur microfiches (par commune ou division cadastrale)               | Oui                            | Non                            | Oui (sur papier) (renouvelé) |
|  |  | 218 sur microfiches (par commune administrative, arrondissement, etc.) | Oui                            | Non                            | Non (renouvelé)              |

Hormis les statistiques 218 et les microfiches 233 SP ADM, tous ces documents forment un tout par commune ou division cadastrale de commune.

# Consultation ou communication de données cadastrales et délivrance d'extraits des documents cadastraux

L'administration du cadastre est seule habilitée à établir des extraits ou copies de documents cadastraux.

La délivrance de ces extraits ou copies s'effectue à l'intervention du directeur régional des mutations et expertises, moyennant paiement d'une redevance fixée par arrêté royal et majorée des frais d'envoi.

Sauf autorisation expresse de l'administration du cadastre, il est interdit de reproduire pareils extraits ou copies ou encore de les traiter selon un procédé informatique ou autre.

Les demandes d'extraits doivent être adressées audit directeur régional des mutations et expertises ayant le bien dans sa circonscription (voir adresses ci-après). Elles doivent être établies de préférence sur les formulaires de demande ad hoc que les bureaux du cadastre et les administrations communales tiennent à la disposition des intéressés.

Les extraits peuvent être obtenus contre paiement de redevances.

Des renseignements verbaux peuvent être obtenus (moyennant redevance) auprès :

- de la direction régionale du cadastre ;
- du contrôle du cadastre.

Les propriétaires et les locataires peuvent obtenir gratuitement la communication de certaines informations concernant les biens qu'ils possèdent ou dont ils sont locataires.

La délivrance d'extraits de documents d'expertise est réglée par la loi relative à la publicité de l'administration.



Guide du cadastre

## Quelques adresses utiles

27





# Administration centrale du cadastre, de l'enregistrement et des domaines (ACED) - Secteur Cadastre

ACED - Secteur Cadastre  
Cité Administrative de l'Etat  
Tour des Finances, boîte n° 58  
Boulevard du Jardin Botanique 50  
1010 BRUXELLES  
Téléphone : 02/210.66.11  
Fax : 02/210.35.94

# Directions régionales de l'ACED - Secteur Cadastre

## Anvers

Financiecentrum  
Italiëlei 4, bus 10  
2000 Antwerpen  
Téléphone : 03/203.24.80  
Fax : 03/203.24.78  
E-mail : DirectieKadAntwerpen.akred@minfin.fed.be

## Brabant

Rue J. Stevens 7  
1000 Bruxelles  
Région Bruxelles capitale et wallonne :  
Téléphone : 02/552.54.11  
Fax : 02/552.54.00  
Région flamande :  
Téléphone : 02/552.54.50  
Fax : 02/552.54.02  
E-mail : DirectionCadBrabant.akred@minfin.fed.be

30

## Flandre occidentale

Langerei 7  
8000 Brugge  
Téléphone : 050/44.26.11  
Fax : 050/34.85.72  
E-mail : DirectieKadWestVlaanderen.akred@minfin.fed.be

## Flandre orientale

R.A.C. "Kouterpoort"  
Savaanstraat 11, bus 7  
9000 Gent  
Téléphone : 09/266.22.36  
Fax : 09/266.23.06  
E-mail : DirectieKadOostVlaanderen.akred@minfin.fed.be

**Hainaut** Rue des Arbalestriers 25  
7000 Mons  
Téléphone : 065/37.12.11  
Fax : 065/34.79.24  
E-mail : DirectionCadHainaut.aced@minfin.fed.be

**Liège** Avenue Blondin 88  
4000 Liège  
Téléphone : 04/254.81.11  
Fax : 04/254.81.00  
E-mail : DirectionCadLiege.aced@minfin.fed.be

**Limbourg** Administratief Centrum  
Voorstraat 43  
3500 Hasselt  
Téléphone : 011/21.22.32  
Fax : 011/22.74.25  
E-mail : DirectieKadLimburg.akred@minfin.fed.be

**Luxembourg** Centre Administratif  
Place des Fusillés 10  
6700 Arlon  
Téléphone : 063/22.04.32  
Fax : 063/22.20.25  
E-mail : DirectionCadLuxembourg.aced@minfin.fed.be

**Namur** Rue Pépin 5  
5000 Namur  
Telefoon : 081/22.11.52  
Fax : 081/22.81.81  
E-mail : DirectionCadNamur.aced@minfin.fed.be

Les adresses des autres services peuvent se trouver facilement dans l'Annuaire officiel des téléphones, sous la rubrique "Ministères", "Finances", "Cadastre".

Pour toute information générale sur les publications du Département :

MINISTERE DES FINANCES  
DIRECTION FORMATION ET INFORMATION  
ARTS CENTER  
AVENUE DES ARTS 19H - BTE 2 - 1000 BRUXELLES  
Tél. : 02/233.86.46 (Elza CRESENS)  
e-mail : [elza.cresens@minfin.fed.be](mailto:elza.cresens@minfin.fed.be)  
Fax : 02/233.87.58