



Administration Générale de la
DOCUMENTATION PATRIMONIALE

Exp.: Bd du Roi Albert II, 33 – Bte 50 à 1030 Bruxelles

MESURES ET EVALUATIONS

Madame / Monsieur le

NOTAIRE

Votre courrier du

Vos références

Nos références
2013_0913

Annexe(s)

Adaptations des règles d'identification des immeubles : Arrêté Royal et Arrêté Ministériel.

Madame / Monsieur le Notaire,

L'Arrêté royal du 18 novembre 2013 complétant les règles d'identification des immeubles dans un acte ou document sujet à la publicité hypothécaire, et organisant le dépôt préalable d'un plan à l'Administration générale de la Documentation patrimoniale et la délivrance par celle-ci d'un nouvel identifiant et l'Arrêté ministériel y relatif ont été publiés au Moniteur belge du 2 décembre 2013.

1. Préambule

Lorsque vous établissez un acte relatif à un bien correspondant à une parcelle cadastrale complète, l'identification de ce bien est certaine, il s'agit du numéro parcellaire.

Par contre lorsqu'il s'agit d'établir un acte portant sur une partie d'un bien, le seul mode d'identification possible était, jusqu'à présent, la reprise du numéro de la parcelle d'origine suivi d'une mention de type « *faisant partie du bien cadastré ou l'ayant été ...* ». Ce mode d'identification manquait de précision et pouvait être source d'erreur. L'attribution d'un identifiant à toute partie de parcelle AVANT la rédaction de l'acte apportera la précision et les garanties nécessaires.

Pour plus d'informations sur votre dossier, veuillez prendre contact avec :

2. Objectifs / Principes

Le nouvel arrêté fixe les modalités à respecter pour la désignation univoque d'une parcelle à créer dans un acte ou document sujet à la publicité hypothécaire, organise le dépôt préalable d'un plan à l'Administration générale de la Documentation patrimoniale (AGDP) ainsi que les règles de délivrance par l'AGDP du nouvel identifiant¹.

L'attribution de cet identifiant parcellaire engage l'AGDP à créer effectivement cette parcelle ultérieurement. Pour ce faire, celle-ci doit s'assurer de détenir toute information indispensable à cette création. La délivrance d'un plan de délimitation est donc exigée préalablement à la communication de l'identifiant parcellaire.

3. Périmètre de l'arrêté

Le nouvel arrêté est d'application pour chaque cas impliquant la création d'une nouvelle parcelle cadastrale.

La création d'une nouvelle parcelle cadastrale est nécessaire lors :

- d'un lotissement,
- d'un échange entre parcelles à reprendre au plan parcellaire cadastral,
- d'une parcelle à créer sur le domaine public,
- de la création de lots privatifs dans un immeuble,
- d'une expropriation d'une partie de biens,
- d'un remembrement,
- d'un droit de superficie sur une partie de parcelle,
- etc.

Par contre, le nouvel arrêté ne s'applique pas dans le cas :

- d'une parcelle entière,
- de l'indivision sur une parcelle entière,
- d'un droit de superficie sur une parcelle entière,
- d'un groupe de parcelles entières,
- du sous-sol,
- d'un bien qui a déjà été l'objet d'une identification préalable identique (même si le bien n'est pas encore effectivement cadastré).

Remarques :

- Le dépôt d'un plan à l'Administration est toujours possible même si ce plan concerne une parcelle entière ou un autre cas où l'arrêté royal ne s'applique pas. Le géomètre ou le notaire qui désire faire référence à un plan de délimitation peut toujours introduire une demande de ce type à l'administration. Il en va notamment ainsi pour les PV de bornage.
- Bien que l'arrêté s'applique à la création de lots privatifs, il n'est pas exigé de déposer préalablement un plan de délimitation pour les nouvelles constructions. En effet, dans de tels cas, l'Administration reçoit le plan des services de l'urbanisme. Cependant, et conformément à la remarque préalable, il est tout à fait possible de demander une référence pour le plan lié à un acte de base afin d'indiquer cette référence dans l'acte à traiter électroniquement via l'application DER.

¹ La loi hypothécaire oblige l'emploi de l'identité cadastrale dans la désignation du bien.

4. Arrêté royal et Arrêté ministériel

L'arrêté royal donne délégation au Ministre des Finances pour déterminer les dispositions techniques et organisationnelles.

L'arrêté ministériel portant exécution de l'arrêté royal y relatif fixe :

- Le contenu d'un plan de délimitation d'une nouvelle parcelle cadastrale à créer, autre qu'un lot privatif à créer dans le cadre des articles 577-2 et 577-3 du Code civil ;
- Le contenu d'un plan de délimitation relatif à la création de lots privatifs dans le cadre des articles 577-2 et 577-3 du Code civil ;
- Les modalités de présentation d'un plan à l'AGDP ;
- La communication des nouveaux identifiants parcellaires ;
- La date d'entrée en vigueur.

5. Deux phases

Pour des raisons techniques et organisationnelles l'AGDP a décidé de scinder la mise en place des nouvelles dispositions en deux phases :

- a. A partir du 1^{er} janvier 2014, application du principe du dépôt préalable du plan de délimitation.
- b. A partir d'une date ultérieure (encore à déterminer par le Ministre des Finances), application du principe de demande préalable d'identifiants parcellaires.

6. Ce qui change dès le 1^{er} janvier 2014

Les dispositions relatives au dépôt du plan entrent en vigueur le 1^{er} janvier 2014.

Compte tenu des délais nécessaires pour l'obtention de la référence et la rédaction des actes, ces derniers ne devront obligatoirement contenir la référence du plan de délimitation qu'à partir du 1^{er} février 2014, et ce pour autant qu'ils soient bien évidemment dans le périmètre de l'arrêté royal.

Cependant, précisons que vous pouvez dès à présent présenter vos plans de délimitation à l'Administration pour obtenir cette référence.

7. Dépôt préalable du plan de délimitation – Principes

L'effet de ces décisions impacte naturellement la confection de vos actes. Là où précédemment seuls l'auteur et la date de création du plan de délimitation joint à l'acte étaient indiqués, dorénavant et conformément au nouvel arrêté royal, la référence du plan de délimitation délivrée par l'AGDP devra également être mentionnée.

Pour préparer vos actes, vous avez donc besoin de la référence du plan de délimitation.

Cette référence peut en principe être demandée par vos soins ou le propriétaire. Cependant, nous recommandons de demander à un géomètre-expert de remplir cette formalité à votre place. En effet, la nouvelle réglementation exige que le plan respecte certaines normes et il est en outre demandé de fournir un tableau en format TXT avec les coordonnées des sommets des limites reprises sur le plan.

Dès ce jour, suite à votre demande ou de sa propre initiative, le géomètre-expert présente (de préférence par e-mail) son plan ainsi que le fichier de coordonnées, au Service du Plan de la direction régionale Mesures & Evaluations (anciennement Cadastre) dans le ressort de laquelle se situent les parcelles faisant l'objet du plan.

L'Administration Mesures & Evaluations enregistre le plan dans la base de données de plans de délimitation et lui attribue un numéro qu'elle communique au demandeur dans les 20 jours calendrier.

Le géomètre vous en communique la référence

Vous rédigez votre acte avec mention de la référence du plan de délimitation.

L'acte est ensuite transcrit et enregistré selon les procédures habituelles, sans manipulation du plan.

L'Administration Mesures & Evaluations met à jour le plan parcellaire cadastral en se basant sur le plan se trouvant dans la base de données des plans de délimitation.

8. Informations utiles

Ci-après les adresses e-mail des Services du Plan de l'Administration Mesures & Evaluations :

- Anvers : meow.dienst.plan.antw@minfin.fed.be
- Brabant flamand : meow.dienst.plan.vl-brab@minfin.fed.be
- Brabant wallon : meow.service.plan.brab.wal@minfin.fed.be
- Bruxelles : meow.service.plan.brux@minfin.fed.be
- Flandre occidentale : meow.dienst.plan.west-vl@minfin.fed.be
- Flandre orientale : meow.dienst.plan.o-vl@minfin.fed.be
- Hainaut : meow.service.plan.hainaut@minfin.fed.be
- Liège : meow.service.plan.liege@minfin.fed.be
- Limbourg : meow.dienst.plan.limburg@minfin.fed.be
- Luxembourg : meow.service.plan.lux@minfin.fed.be
- Namur : meow.service.plan.namur@minfin.fed.be

En tant que notaire vous aurez la possibilité de consulter les plans de délimitation en ligne. Vous en serez informé dès que cette application sera disponible.

Pour toutes autres questions au sujet de la présente, il vous est loisible de nous contacter via notre adresse : support.meow@minfin.fed.be.

Je vous prie d'agréer, Madame / Monsieur le Notaire l'expression de mes salutations les meilleures.



Philippe Herman
Administrateur Mesures & Evaluations