

La Sécurité Juridique des Biens Immobiliers en Belgique (4627)

Prof. Francis GÄBELE et Marc VANDERSCHUEREN, Belgique

Key words: Cadastre, Bien Immobilier, Sécurité Juridique, Notaires, Géomètres

SUMMARY

L'exposé "La sécurité juridique des biens immobiliers en Belgique" décrit et analyse la sécurité juridique, mais aussi les failles de sécurité juridique, dont jouissent les propriétaires de biens immobiliers dans le système belge.

Avant d'aborder la sécurité juridique en tant que telle, sont présentées : la structure administrative du Royaume de Belgique ainsi que les origines des dispositions légales en matière de publicité foncière. Les services fédéraux du Cadastre, de l'Enregistrement et des Conservations des Hypothèques sont décrits quant à leurs missions et structures avant et après la réforme Coperfin (réforme du Ministère des Finances de Belgique). Le concept de la sécurité juridique est développé principalement par la description du « Trajet d'une convention sur les biens immobiliers et les prix (à partir d'un compromis de vente jusqu'à la fin du prêt hypothécaire).

L'AGDP (Administration Générale de la Documentation Patrimoniale) développe et implémente ses projets, entre autres, quant à la sécurité juridique en conformité avec sept concepts : UNIDENT (Identification de biens immobiliers de manière univoque); PRECAD (donne une identification antérieure); ...

L'AGDP a, par ailleurs, conclu de nombreuses conventions et partenariats avec les acteurs majeurs du secteur immobilier et ce, toujours dans un souci d'amélioration de la sécurité juridique, à savoir avec : les Notaires, les Géomètres privés, l'Institut des Agents immobiliers, l'Institut national géographique belge, les Provinces, les Régions, les Villes,...

LAGDP a également mis en place les processus et projets : les Projets du « Statut de l'Officier public pour certains géomètres »; la Cadastration préalable; le Projet KADAU, étude quant à la faisabilité de la création d'un cadastre juridique en Belgique; Création d'une Banque de données des plans du Géomètre privé.

SUMMARY

The paper "The Juridical Security of the Immovable Property in Belgium" describes and analyses the Legal Certainty, but also the flaws in the Legal Certainty, which the owners of immovable property enjoy in the Belgian system.

Before broaching the legal certainty as such, it presents the administrative structure of the Kingdom of Belgium as well as the origins of the legal provisions in respect of recordation. The missions and structures of the Federal Departments of the Cadastre, the Registry and the Mortgage Registry Offices before and after the Coperfin reform (the reform of the Belgian Ministry of Finance) are described. The concept of legal certainty is developed mainly by the

description of the “Path of an agreement on an immovable and on the price” (path from the compromise of sale to the end of the mortgage loan).

GAPD (General Administration of the Patrimonial Documentation) develops and implements its projects, i.a. in respect of legal certainty, in conformity with seven concepts: UNIDENT (identifying immovables in an univocal way); PRECAD (giving a previous identification); etc.

Besides, GAPD has concluded numerous agreements and partnerships with the major players of the real estate sector, always with a view to improving the legal certainty, namely with: the Notaries, the Private Surveyors, the Institute of Estate Agents, the Belgian National Geographical Institute, the Provinces, the Regions, the Towns, etc.

GAPD has also set up the following processes and projects: the project “Status of Public Officer for some Surveyors”; the preliminary cadastration; the project KADAU, (study of the feasibility of the creation of a juridical cadastre in Belgium); the creation of a databank of the plans of the private surveyors.

La Sécurité Juridique des Biens Immobiliers en Belgique

Prof. Francis GÄBELE et Marc VANDERSCHUEREN, Belgique

1. INTRODUCTION

Avant d'aborder la problématique de la sécurité juridique des biens immobiliers en tant que telle, il est utile de cerner la structure administrative du Royaume de Belgique, l'origine des dispositions légales, les services administratifs traitant des matières patrimoniales et immobilières.

2. LA STRUCTURE ADMINISTRATIVE DE LA BELGIQUE

2.1 L'Organisation de l'Etat

Le Royaume de Belgique est un pays situé dans le nord-ouest de l'Europe. À cheval sur la frontière culturelle entre l'Europe germanique et l'Europe latine, la Belgique est le pays de deux principaux groupes linguistiques, les flamands et les francophones, ainsi qu'un petit groupe de germanophones.

La diversité linguistique de la Belgique et les conflits politiques et culturels qui y sont liés, sont reflétés dans l'histoire politique et dans un système complexe de gouvernement.

2.2 Le Rôle politique du Roi

Dans le domaine politique, la fonction du Roi ne consiste pas en l'exercice de l'autorité personnelle. C'est en émettant des propositions, en donnant des conseils, en faisant des avertissements et en apportant des encouragements que le Roi agit vis-à-vis des protagonistes politiques. Sa perspective est dans la continuité dans le temps.

2.3 Le Gouvernement fédéral

Le gouvernement fédéral exerce le pouvoir exécutif fédéral.

Le gouvernement exécute la législation. Le Gouvernement participe également au pouvoir législatif, à travers son droit d'initiative. Le gouvernement peut soumettre des propositions de loi au Parlement et a le droit de proposer des Amendements. Une proposition de loi approuvée par le Parlement ne devient une loi qu'après la signature du gouvernement, du Roi et des Ministres.

2.4 Les Régions

Outre l'Etat fédéral, il y a les Régions. Il y a trois Régions. Les noms des trois institutions régionales sont empruntés au nom du territoire qu'elles représentent. Ainsi, nous faisons

référence (du Nord au Sud) à la Région flamande, la Région de Bruxelles-Capitale et la Région wallonne.

Les Régions ont des pouvoirs dans des domaines relatifs à leur région ou territoire dans le sens le plus large du terme.

Donc, la Région flamande, la Région de Bruxelles-Capitale et la Région wallonne ont des pouvoirs liés à l'économie, l'emploi, l'agriculture, la politique de l'eau, au logement, aux travaux publics, l'énergie, aux transports (sauf le chemin de fer belge), l'environnement, l'aménagement du territoire, la conservation de la nature, au crédit, au commerce extérieur, la supervision des provinces, des communes et des sociétés intercommunales d'utilité publique...

2.5 Les Communautés

Aux trois Régions et à l'Etat fédéral, s'ajoutent les trois Communautés. Elles sont basées sur la « langue ». Ainsi, nous parlons des Communautés flamande, française et germanophone.

Etant donné que les Communautés se basent sur le concept de « langue » et que la langue est « dépendante de l'individu », un certain nombre d'autres pouvoirs sont clairement associés aux Communautés. La Communauté gère la culture (théâtre, bibliothèques, médias audiovisuels, etc.), l'éducation, la protection de la jeunesse, le bien-être social, l'aide aux familles, les services d'assistance pour immigrant, etc.

3. LES ORIGINES DES LOIS RELATIVES A LA PROPRIETE EN BELGIQUE

3.1 Les modes d'acquisition de la propriété immobilière et des droits réels immobiliers

3.1.1

On entend par mode d'acquérir tout fait ou acte auxquels la loi attache la vertu de donner naissance à un droit ou d'en opérer la transmission.

Les modes d'acquérir sont originaires ou dérivés.

Les modes originaires sont ceux qui font naître un droit nouveau, qui n'existait pas encore chez une autre personne.

Les modes dérivés sont ceux qui font acquérir un droit existant déjà chez une autre personne, qui se borne à transmettre ce droit.

Les modes originaires sont donc purement acquisitifs, les modes dérivés sont tous ensembles translatifs et acquisitifs.

L'intérêt de la distinction réside en ce que la nature et l'étendue du droit acquis par un mode dérivé sont déterminés par la nature et l'étendue qu'avait ce droit dans le chef de la personne à qui l'on succède. « Nemo plus juris ad alium transferre potest, quam ipse habet » (Renard, 1979).

3.1.2 Modes originaires d'acquérir : l'occupation et la prescription acquisitive (Usucapion)

L'occupation est le mode d'acquérir une chose n'appartenant à personne, par la prise de possession, avec l'intention d'en devenir propriétaire. L'occupation, historiquement, est à la source de toute propriété.

Il est important de noter que les immeubles vacants et sans maître sont la propriété de l'Etat¹. Ils ne sont donc pas susceptibles d'occupation.

La prescription acquisitive ou Usucapion, est le mode originaire d'acquérir la propriété par la possession légale prolongée pendant un certain temps (règle générale : 30 ans)^{2 3}.

Le fondement unique de la prescription acquisitive est l'utilité sociale. Elle est par excellence l'institution technique appelée à assurer la sécurité des rapports juridiques. Elle écarte les revendications imprécises, supprime la difficulté de prouver en dispensant le possesseur de ce qu'on a justement appelé, en matière de propriété, la « probatio diabolica », c'est-à-dire, la preuve par l'existence du droit dans le chef de ses auteurs successifs. La prescription consolide ainsi les titres légitimes de propriétés insuffisants à faire preuve et supplée au titre perdu. Ce n'est que très exceptionnellement qu'elle aboutira à des conséquences injustes : presque toujours, le fait qu'elle consacre est conforme au droit (Renard, 1979).

3.1.3 Modes dérivés d'acquérir

Il y a trois modes dérivés d'acquérir :

1° les successions ab intestat c'est-à-dire légales ;

2° les donations testamentaires ou testaments ;

3° les conventions ou contrats, parmi lesquels se rangent notamment la vente et la donation entre vifs.

3.1.4 Définition et attributs du droit de propriété

La propriété⁴ est le droit de jouir et de disposer d'une chose de la manière la plus absolue, pourvu qu'on n'en fasse pas un usage prohibé par la loi ou par les règlements.

Cette définition réserve, toutefois, expressément les limitations que les lois ou les règlements peuvent apporter à la propriété.

3.2

¹ Art. 713 interprété par les travaux préparatoires du Code Civil

² Art. 2262 du Code Civil

³ Il existe toutefois des règles particulières de la prescription par 10 ou 20 ans, notamment pour les immeubles ut singuli avec, notamment, deux conditions requises : l'existence d'un juste titre (acte juridique translatif) et la bonne foi du possesseur.

⁴ Article 544 du Code Civil

La loi du 16 décembre 1851, modifiée et complétée notamment par la loi du 10 octobre 1913 et qui a remplacé dans le Code civil, le titre XVIII des Privilèges et des Hypothèques, n'a pas seulement remanié cette dernière matière ; elle a aussi organisé certaines mesures de publicité en matière de droits réels immobiliers autres que les privilèges et les hypothèques.

L'organisation de cette publicité a été confiée à une administration que l'on appelle Conservation des Hypothèques. Un bureau au moins de Conservation des Hypothèques est établi dans chaque arrondissement judiciaire ; le fonctionnaire placé à la tête du bureau est le Conservateur des Hypothèques, et les registres qu'il tient, sont dénommés registres de la Conservation des hypothèques. Toutes ces expressions sont toutefois inexactes ou tout au moins incomplètes ; le Conservateur des Hypothèques n'assure pas seulement la publicité des hypothèques, mais aussi celle de tous les droits réels immobiliers (Renard, 1979).

4 LA STRUCTURE DE L'ADMINISTRATION GENERALE DE LA DOCUMENTATION PATRIMONIALE (AGDP) AVANT LA REFORME :

4.1. Cadastre

Historiquement, la Belgique a un Cadastre napoléonien. Nonobstant la volonté de créer un cadastre juridique du type « livre foncier », dans les faits, par la manière dont il a été réalisé, le Cadastre belge est du type « personnel ». L'inscription à la matrice et aux plans cadastraux ne vaut pas ipso facto « titre de propriété ».

Les mutations concernant l'exercice d'un droit immobilier ne sont reprises au cadastre qu'au vu du plan « officiel ». En pratique le pourcentage de fiabilité des inscriptions cadastrales est très élevé, seuls quelques pourcents des inscriptions sont susceptibles de comporter des erreurs « ancestrales » ou des imprécisions. Dans bien des cas, par la qualité du remesurage et de l'authentification des personnes à la cause, l'on peut affirmer que le Cadastre belge présente des caractéristiques d'un système juridique. A titre d'exemples les parties du territoire qui ont été remembrées ou celles qui ont été expropriées ont une « garantie juridique » en matière d'inscription cadastrale.

Les transmissions conventionnelles relatives à des droits immobiliers doivent être établies par un Officier public (le plus souvent un Notaire) pour pouvoir être transcrites à la Conservation des Hypothèques. Il est donc nécessaire que, notamment, le bien immeuble faisant l'objet de la transaction soit identifié (notamment au niveau graphique) de manière la plus complète et sans aucune incertitude.

4.2 Enregistrement

L'Enregistrement sert de base à l'établissement du cadastre, par les renseignements que l'on puise dans les registres relatifs aux actes translatifs et déclaratifs de propriété.

Il facilite le contrôle des obligations que la loi impose aux officiers publics, rédacteurs des actes authentiques.

Les registres de l'enregistrement constituent une source précieuse de documentation à laquelle le public, sous certaines conditions, est admis, notamment :

- a) copie des enregistrements peut être délivrée aux particuliers sous certaines conditions ;
- b) l'origine de propriété immobilière doit être délivrée à tout intéressé⁵.

La formalité de l'enregistrement a une conséquence très considérable en droit civil : elle donne date certaine aux actes qui y sont soumis⁶. Cela est très important puisque, en principe, la date d'un acte doit être certaine pour être opposée aux tiers.

4.3 Service des Hypothèques

La publicité se fait par registres. Les registres sont tenus au bureau de la conservation des hypothèques établi au chef-lieu de l'arrondissement judiciaire dans lequel l'immeuble est situé.

Il existe deux registres principaux, le registre des transcriptions et le registre des inscriptions (privilèges et hypothèques).

La transcription consiste en une copie de l'acte, moyennant une marge, pour faire place à la mention marginale de l'article 3 de la loi hypothécaire. L'inscription consiste en une copie d'un bordereau (ou résumé de l'acte contenant les mentions essentielles : nom, identité des parties, précision de la charge qui grève l'immeuble et identification de l'immeuble).

Comme la transcription et l'inscription prennent du temps, le législateur a créé un registre dans lequel le conservateur inscrit au fur et à mesure de leurs dépôts les actes qui lui sont présentés pour publicité.

Ce registre est arrêté au jour le jour par le conservateur. Il mentionne une analyse sommaire de l'acte qui devra être transcrit ou inscrit.

Le législateur belge a consacré un système de publicité personnel reposant sur le nom du propriétaire. C'est le nom du propriétaire de l'immeuble qui constitue la base du régime de publicité. Ainsi, une vente est répertoriée au nom de l'acheteur qui devient propriétaire. De même, une hypothèque au nom de la personne qui a grevé son immeuble.

Dans le système personnel, il faut évidemment identifier exactement la personne propriétaire ou grevée.

En outre, l'identification du dernier propriétaire du bien peut ne pas donner une image exacte du statut du bien. Tel est le cas lorsqu'il y a par exemple, mutation par décès, mutation légale, charge inscrite sur un propriétaire précédent, etc.

Pour connaître le statut exact d'un bien immobilier dans le système personnel, il faut en réalité établir la chaîne des mutations de personne à personne, jusqu'à la date à laquelle tous les droits susceptibles d'exister sur l'immeuble visé sont prescrits, c'est-à-dire pendant trente ans.

⁵ Code des successions, art. 144

⁶ Art. 1328 du Code civil

« La publicité ne purge pas l'acte de ses vices », en ce sens que la publicité n'a aucun effet sur la validité de l'acte, ni sur le contenu des droits que créent ceux-ci, dans le système personnel. Dans le système personnel, si le vendeur originaire n'était pas effectivement le propriétaire, la transcription du titre de l'acheteur ne validera pas la vente, et toute la chaîne suivante des mutations demeurera viciée, et exposée à un anéantissement, nonobstant la publicité (Grégoire, 2006).

5 LA STRUCTURE APRES LA REFORME

5.1 La réforme Coperfin

La réforme « Coperfin », la réforme du Ministère des Finances de Belgique a conduit à la création de nouveaux organigrammes, nouvelles structures et nouvelles missions.

En remplacement des anciennes administrations apparaissent des entités et des piliers qui regroupent les différentes missions assignées au SPF Finances.

L'entité 2 – l'Administration Générale de la Documentation Patrimoniale – regroupe les anciennes administrations du cadastre, de l'enregistrement et des domaines, ainsi que les conservations des hypothèques, soit tous les secteurs administratifs traitant des matières patrimoniales, mobilières et immobilières.

Les missions ainsi réunies et consolidées sont réparties en 5 piliers :

1. Mesures et Evaluations;
2. Sécurité Juridique (Enregistrement et Hypothèques);
3. Services patrimoniaux (Comités d'acquisition) ;
4. Recouvrement non fiscal (Enregistrement) ;
5. Collecte et Echanges d'Informations.

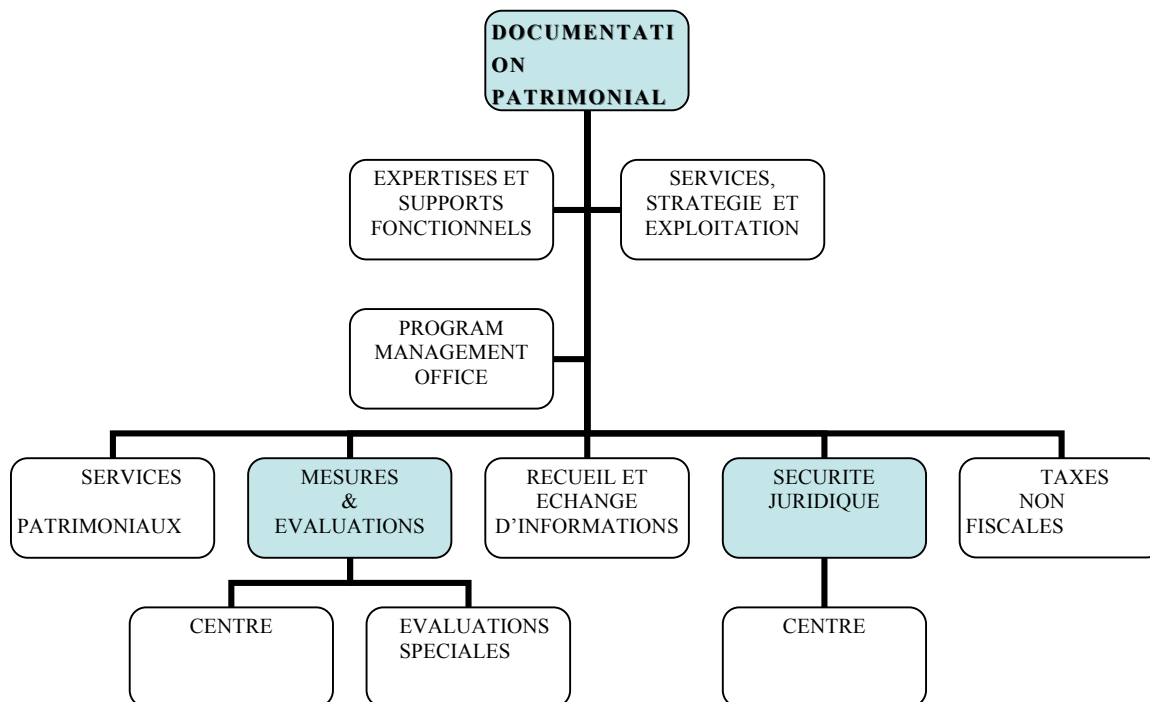


Figure 1 : L'Organigramme de la Documentation patrimoniale

5.2 Mesures et Evaluations (Cadastré)

Mesures & Evaluations fixe et vérifie les différentes valeurs des biens immobiliers (le revenu cadastral, les valeurs vénales en matière de droit d'enregistrement et de succession, la valeur locative), mesure les parcelles et les constructions, fixe les limites de propriété et les limites administratives dans le cadre de l'actualisation du plan cadastral et du développement d'un système d'information géographique.

5.3 Sécurité juridique (Enregistrement et Hypothèques)

Le Pilier Sécurité Juridique perçoit les droits d'enregistrement et de succession, qui sont principalement transférés aux Régions, les droits d'hypothèques et les droits de greffe. Le Pilier Sécurité Juridique publie, par le biais des Conservations des Hypothèques, les actes des officiers publics vérifiés et actualise sa documentation au vu de ces actes.

5.4 Services Patrimoniaux

Le Pilier Services patrimoniaux procède à l'acquisition, amiable ou par expropriation, des biens immeubles utiles ou indispensables à la réalisation des infrastructures décidées par les Autorités publiques. En qualité d'agent immobilier, ce Pilier vend, à leur demande, les immeubles desdites autorités. En qualité de « notaire public », il rédige les actes authentiques relatifs aux acquisitions et aux ventes ainsi que certains actes spéciaux pour le compte d'entreprises publiques.

Ce Pilier gère aussi le patrimoine immobilier privé de l'Etat, soit par sa mise en location, ou en concession, soit par mise en vente.

6 LA SECURITE JURIDIQUE DE LA PROPRIETE IMMOBILIERE EN BELGIQUE

6.1 Acte authentique et intervention du géomètre-expert

Lors de l'authentification d'une transaction immobilière par un Officier public, l'intervention du notaire porte en premier lieu sur l'identification et sur l'origine des titres de propriété.

Selon la Chambre des Notaires de Paris⁷, *le Notaire, Officier public, professionnel libéral, est le rédacteur impartial de la volonté des parties, leur faisant connaître toute l'étendue des obligations qu'elles contractent, rédigeant ces engagements avec clarté et leur donnant le caractère authentique.* Ce caractère authentique confère à l'acte une date certaine, date ne pouvant être mise en cause ; il a force probante, qui confère un caractère incontestable aux faits énoncés et constatés par le notaire, il a force exécutoire de plein droit du simple fait de sa remise à un agent d'exécution.

Mais trop souvent encore, rien n'est garanti en ce qui concerne la superficie, les limites de parcelles, et d'éventuelles servitudes.

En l'occurrence, selon les usages de la Compagnie des Notaires de Bruxelles⁸ : *le vendeur ne garantit pas la contenance indiquée ; la description des biens n'est fournie qu'à titre de simple renseignement ; les biens se vendent avec toutes leurs servitudes, fussent-elles occultes, sans recours contre le vendeur ; la simple référence à un plan dans le cahier spécial des charges ne peut jamais être par elle-même constitutive de servitude ; pour toute mitoyenneté qui serait discutée l'acquéreur aura directement à s'entendre avec les tiers intéressés, sans intervention du vendeur ni recours contre lui.*

Par contre, et le contraire serait un comble, il est précisé que : *les biens se vendent pour quittes et libres de toutes dettes, privilèges et hypothèques.*

A ce propos, la Fédération Royale du Notariat Belge⁹ met en exergue le nombre de formalités requises lors de la préparation des dossiers ; on citera notamment l'identification exacte des vendeurs et acquéreurs, leur statut civil et leur capacité ; l'examen des titres de propriété et de la situation locative, ainsi que celui des prescriptions urbanistiques ou de l'acte de base pour un bien compris dans une copropriété forcée, etc.

⁷ www.paris.notaires.fr

⁸ Article 4 du Cahier général des charges en ventes publiques à Bruxelles ; www.brunot.be

⁹ Rapport annuel 2003 de la FRNB, pg 6, www.notaire.be

7 ETUDE DE CAS : “PROJET EN COURS D’UNE CONVENTION SUR LES BIENS IMMOBILIERS ET LES PRIX” (A PARTIR D’UN COMPROMIS DE VENTE JUSQU’A LA FIN DU PRET HYPOTHECAIRE).

Les suites à réserver à la signature d’un compromis sous-seing privé de vente d’un bien immeuble¹⁰ sont principalement les suivantes. Ce compromis est déposé chez un notaire qui consulte la base de données du cadastre (on line) pour identifier le bien immobilier considéré et notamment le nom du « propriétaire » inscrit à la matrice cadastrale. Sur la base de ces renseignements, le notaire demande un certificat hypothécaire auprès du Conservateur dans la circonscription duquel le bien est situé pour connaître les charges [hypothèque(s), saisie(s)] qui pèsent sur l’immeuble. Concomitamment, il s’adresse également au bureau de l’enregistrement pour établir l’origine trentenaire du bien, afin, si nécessaire, d’apporter la preuve que le vendeur et ses prédécesseurs éventuels ont, à tout le moins, possédé le bien de manière continue pendant trente ans, de façon non clandestine, non équivoque, et sans violence.

Ensuite, la minute de l’acte authentique est présentée à la formalité de l’enregistrement et le Notaire paye les droits. L’Enregistrement renvoie la minute de l’acte au notaire, et sur la base de cet acte, la mutation est inscrite dans un programme informatique qui opère la mutation aussi bien dans les fichiers du cadastre que dans ceux de l’enregistrement. Le notaire expédie l’acte au Conservateur des hypothèques (celui dans la circonscription duquel le bien est situé) afin d’en assurer la publicité. Le Conservateur procède à l’analyse de l’acte : identification des parties à l’acte – normalement par le n° de Registre National - , identification du bien et de l’opération juridique ; cet acte est scanné (image) et le Répertoire des personnes est complété ; les renvois sont inscrits à l’acte. Enfin, le Conservateur calcule son salaire et les impôts (droit d’hypothèque et droit de timbre), appose le cachet sur l’acte et le renvoie au Notaire.

8 LES CONCEPTS DE L’AGDP POUR UNE AMELIORATION DE LA SECURITE JURIDIQUE (DOCUMENTATION PATRIMONIALE, RAPPORT D’ACTIVITES 2005, 2006).

8.1 UNIDENT : Identification du bien immobilier de manière univoque

Identification des biens immobiliers de manière univoque dans le but d’améliorer l’établissement de la relation entre personnes, droits et propriétés.

8.2 PRECAD : donne une identification antérieure

Implémentation UNIDENT ; donne une identification antérieure pour toute propriété immobilière avant toute intervention.

¹⁰ Application de l’article 1583 CC : consentement réciproque sur le prix et une chose immobilière clairement définie

8.3 Guichet unique : abolition de la répartition géographique

Abolition de la répartition géographique de la documentation ; permet à toute personne physique ou morale d'obtenir des informations ou de laisser un document dans tout bureau du pays ; quelques professionnels (notaires, huissiers, etc) resteront localisés pour des raisons de sécurité juridique ; le portail restera également intégré au concept.

8.4 Dossier unique : consolidation des données relatives aux personnes, leurs tâches, ...

Consolidation des données relatives aux personnes, leurs tâches, leurs obligations fiscales et non fiscales et leurs obligations patrimoniales.

8.5 Formalité unifiée

Etablir toutes les formalités sur la base d'une demande unique.

8.6 Priorité de la mission patrimoniale

Mise à jour de la documentation patrimoniale indépendamment de la perception des taxes, des impôts, des salaires qui sont liés au transfert ou à la constitution du droit réel.

8.7 Source authentique : augmenter la valeur des données

Augmenter la valeur de nos données et leur traitement : l'AGDP accepte dès lors l'authenticité des produits entrants (par exemple, le registre national) et l'AGDP livre des produits sortants authentifiés.

9 AMELIORATION DE LA SECURITE JURIDIQUE EN COLLABORATION DE L'AGDP AVEC

9.1 Les Notaires

Le projet DER.VE (Document Electroniquement Reconnaissable. Vente) vise l'échange de données entre le pilier Sécurité juridique et la Fédération des Notaires. Il s'agit d'abord de déterminer les données qui doivent être structurées. Toutefois, dans un premier temps, seuls les actes de vente pure de la pleine propriété de biens immeubles seront concernés. Le développement de l'accord formalisé sera réalisé dans e-notariat et Stipad¹¹. Le notaire transmettra alors au bureau compétent un Document Electroniquement Reconnaissable (DER) contenant des données structurées ainsi que l'expédition électronique de l'acte. Un tel acte ne devra plus être présentés sur support papier ni à la formalité de l'enregistrement ni à la formalité hypothécaire.

¹¹ STIPAD : Traitement intégré de la Documentation patrimoniale

9.2 Les Géomètres privés

La convention est un accord passé entre le Géomètre-Expert et l'AGDP. Cet accord est facultatif et n'est nullement obligatoire pour exercer la profession de Géomètre-Expert.

Par cette convention le Géomètre-Expert s'engage à dresser ses plans selon des normes qui permettront à l'administration de les exploiter au mieux tant sur le plan juridique que sur le plan technique. En contrepartie, l'AGDP s'engage à lui faciliter l'accès à une partie de sa documentation.

9.3 L'Institut des Agents Immobiliers

L'institut Professionnel des Agents Immobiliers (IPI) et l'AGDP ont conclu un protocole de collaboration visant notamment l'échange de données patrimoniales.

Ce protocole prévoit également la collaboration des agents immobiliers à l'étude des unités patrimoniales (identifiants uniques des objets immobiliers) et à la rédaction des modèles structurés de contrats de bail et de compromis de vente qui pourront être présentés à l'enregistrement par internet.

A terme, les agents immobiliers devraient avoir accès à certaines données relatives aux immeubles mis en vente pour pouvoir reprendre, dans leurs compromis de vente, des informations recoupées avec l'AGDP.

9.4 Partenariats

D'autres accords de partenariats ont également été conclus entre l'AGDP et l'Institut Géographique National, les Provinces, les Régions, les Villes,... et ce afin d'éviter la redondance de données et améliorer la fiabilité, notamment juridique, des données.

10 AMELIORATION DE LA SECURITE JURIDIQUE AVEC

10.1 Le Projet des “Plans des Géomètres privés” joint aux “Lois sur les biens” déclaratives ou de transfert

10.1.1 Usage des plans par l'administration

Les plans de géomètres réalisés dans le cadre d'une transaction immobilière sont nécessaires à l'administration du cadastre pour effectuer la mise à jour du plan parcellaire cadastral. Ce dernier document est la base graphique de l'identification des biens immeubles.

Au niveau de l'administration, peu de plans sont transcrits aux hypothèques. L'Enregistrement ne conserve pas les plans. Le Cadastre archive pour ses besoins une copie des plans de géomètres. Il les obtient soit via l'enregistrement qui lui fournit une copie papier (prise lors de l'enregistrement de l'acte), soit via le géomètre lorsque ce dernier a conclu une convention avec le cadastre.

10.1.2 Objectif de l'administration

L'administration vise deux objectifs :

- optimiser la mise à jour du plan parcellaire cadastral par l'usage de plans de géomètres réalisés suivant certaines normes et dont le format permet un traitement semi-automatisé ;
- créer une base de renseignements authentiques en matière de délimitation de propriété.

Concrètement, l'administration propose d'imposer au notaire et au géomètre de déposer un plan préalablement à la présentation de l'acte à la formalité.

Ces objectifs sont complémentaires car en créant la base de données des plans de géomètres, l'administration, d'une part, constitue la source unique d'information en matière de délimitation des propriétés et, d'autre part, s'assure de recevoir tous les plans nécessaires à son fonctionnement.

10.2 Le Projet de “Statut d’Officier public pour certains géomètres”

Il est également envisagé de donner le statut d'Officier public aux géomètres-experts dans leurs missions :

- de bornage de terrain ;
- d'établissement et de signature de plans devant servir à : une reconnaissance de limites, une mutation, un règlement de mitoyenneté, et à tout autre procès-verbal constituant une identification de propriété foncière, et qui peuvent être présentés à la transcription ou à l'inscription hypothécaire.

10.3 La Cadastration préalable

La cadastration d'un nouveau bien immobilier (une nouvelle parcelle issue d'un lotissement par exemple) intervenait après la transaction de vente. La cadastration préalable a pour but d'identifier de manière univoque le bien immobilier préalablement à toute transaction. Le bien étant identifié, tous les documents relatifs à cette transaction portent une identification unique renforçant ainsi le caractère juridique de la documentation patrimoniale.

10.4 Le Projet KADAU, étude quant à la faisabilité de la création d'un cadastre juridique en Belgique (Études jusqu'en 2010)

Le projet KADAU de l'AGDP prévoit une préétude quant à la faisabilité d'un cadastre authentique. L'évolution du cadastre belge actuel (principalement technique et fiscal) vers un cadastre authentique est d'une importance cruciale pour l'exécution des missions de l'AGDP. Pour les citoyens, la réalisation d'un cadastre authentique est un gage de sécurité juridique en matière immobilière.

L'étude envisage la faisabilité en tenant compte des paramètres tant techniques et fonctionnels que juridiques. Sur base des résultats de la préétude qui courra jusque 2010, la décision de l'établissement d'un cadastre juridique sera prise.

10.5 Création d'une Banque de données des plans du Géomètre privé

Le scanning systématique des plans des géomètres archivés au Cadastre a constitué la première phase de la création de cette source authentique. Il y a dans cette base de données environ 1.600.000 plans. La phase suivante est maintenant la prise en charge de tous les nouveaux plans.

Dans le futur, le géomètre et/ou le citoyen désireux d'obtenir l'information en matière de délimitation de propriété pourra trouver cette information en s'adressant uniquement à l'AGDP et en consultant cette base de données.

11 CONCLUSION

Les projets de l'AGDP déjà réalisés, en cours ou à réaliser, les processus implémentés, les conventions signées, les partenariats établis,... mettent en exergue la volonté des acteurs du secteur immobilier alliée à l'intérêt du monde politique et de la société civile, d'accroître la sécurité juridique des biens immobiliers afin que tous citoyens puissent jouir, de manière optimale, en toute quiétude, d'une sécurité juridique immobilière qu'ils sont légitimement en droit d'attendre.

REFERENCES

- Renard, C. (1979), Principe de Droit et Eléments de Droit immobilier, Presses Universitaires de Liège, pp 75-79, 84-85, 96-97
Grégoire, M. (2006), Publicité Foncière, Sûretés réelles et Privilèges, Précis de la Faculté de Droit, Université Libre de Bruxelles, Bruylant, pp 90-95
Documentation patrimoniale, Rapport d'activité 2005, D/2006/8901/1, pp 4-5
Documentation patrimoniale, Rapport d'activité 2006, D/2007/8901/1, pp 7-9
Documentation patrimoniale, Rapport d'activité 2007, D/2008/8901/1, pp 35, 22-23.

BIOGRAPHIE

Francis GÄBELE (62)

Etudes : Géomètre-expert certifié par l'Etat belge
Urbaniste

Expérience : - Auditeur général, chef de service, auprès du Service Public Fédéral Finances – Documentation patrimoniale (Cadastre, Enregistrement, Domaines et Hypothèques)
- En charge de l'Inspection générale des services du Cadastre de Bruxelles-Capitale et de la Région Wallonne

- En charge des relations internationales de la Documentation patrimoniale
 - Délégué belge auprès du PCC
 - Editeur de la revue "Géomètre"
 - Professeur de droit immobilier (Ingénieur Géomètre)
 - Conseiller scientifique auprès de l'Université de Liège (Département des licenciés en géomatique)
- FIG : - Délégué de la Documentation patrimoniale de Belgique (membre affilié FIG)

Marc VANDERSCHUEREN (52)

Etudes : Géomètre-expert certifié par l'Etat belge

Expérience : 1982 – 1983, Géomètre indépendant à Londres, UK
 Actuellement, Premier attaché auprès du Service Public Fédéral Finances – Documentation patrimoniale (Cadastré, Enregistrement, Domaines et Hypothèques). Direction des Ressources Humaines.
 Project Manager a.i. du BPR de la Documentation patrimoniale (Description des fonctions)

FIG : Délégué de la Documentation patrimoniale de Belgique (membre affilié FIG)

CONTACTS

Professor Francis GABELE, Surveyor Marc VANDERSCHUEREN, Surveyor
 Federal Public Service FINANCE
 Administration centrale de l'Administration générale de la Documentation Patrimoniale.
 North Galaxy
 Boulevard du Roi Albert II, 33 Bte 50
 1030 Brussels BELGIUM
 Tel. + 32 257 636 69 (Francis GABELE) + 32 257 634 94 (Marc VANDERSCHUEREN)
 Email : francis.gabele@minfin.fed.be - marc.vanderschueren@minfin.fed.be