

SERVICE PUBLIC FEDERAL FINANCES

[C - 2013/03400]

18 NOVEMBRE 2013. — Arrêté royal complétant les règles d'identification des biens 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

RAPPORT AU ROI

Sire,

L'arrêté que nous avons l'honneur de soumettre à la signature de Votre Majesté a pour objet d'augmenter la précision et donc la sécurité juridique de l'information patrimoniale mise à jour par l'Administration générale de la Documentation patrimoniale (AGDP).

Ce projet qui trouve son fondement légal dans l'article 141 de la loi hypothécaire, établit une règle d'identification complémentaire afin de mieux identifier, dans les actes et pièces soumis à la publicité hypothécaire, les nouvelles parcelles cadastrales à créer.

Vu son importance pour les citoyens, la publicité hypothécaire d'une mutation de propriété restera – à l'avenir comme par le passé – prioritaire lors de son traitement dans la documentation patrimoniale qui est tenue à jour par l'autorité.

En outre, l'AGDP a reçu la tâche d'intégrer les traitements distincts que subissent encore actuellement les actes mutatifs de propriété dans les différents services de cette administration (transcription au bureau des hypothèques, analyse de l'acte au bureau de l'enregistrement, adaptation de la matrice cadastrale et éventuellement des limites de parcelles au cadastre). Cette intégration est réalisée dans le projet STIPAD en cours (Système de Traitement Intégré Patrimoine Documentation).

Il est donc primordial que l'identification d'un bien immobilier faisant l'objet d'une mutation de propriété qui doit être rendue publique dans les registres de la conservation des hypothèques, soit aussi précise que possible.

A l'heure actuelle cette précision pourrait être améliorée dans de nombreux cas. Les parties à une convention mutative de propriété considèrent trop souvent un plan de délimitation comme un débours inutile et renoncent dès lors à son établissement, de sorte que lors de la rédaction de l'acte authentique, le notaire doit s'appuyer sur des actes mutatifs antérieurs dont les indications peuvent être fautives ou refléter de façon imprécise la situation actuelle.

Les notaires ne sont de leur côté, pas toujours des plus soucieux lors de la rédaction d'un acte, de la situation géographique précise ou de l'indication aussi précise que possible de l'étendue de l'immeuble concerné (cf. le cas, fréquent, où la description cadastrale est donnée dans le corps de l'acte au moyen de formules comme : "cadastré ou l'ayant été", "sans garantie des mesures ou superficies, sans garantie d'une différence d'un vingtième ou plus"; la vente de lots sans mesurages,...). En effet, de par leur formation, ils se concentrent surtout sur les aspects juridiques (par exemple) de la convention. Pourtant, une imprécision relative à la situation géographique ou à l'étendue d'un immeuble peut, tout autant que l'expression imprécise des modalités d'une convention, provoquer un contentieux.

Les imprécisions dans la description de la situation géographique peuvent être évitées par l'instauration d'un système de "précadastration", en lieu et place de l'actuel système de "postcadastration". Jusqu'à présent, la description cadastrale n'est modifiée qu'après l'authentification de la convention mutative de propriété. Avec le système de précadastration, l'Administration générale de la Documentation patrimoniale attribuera avant que le notaire n'établisse l'acte authentique, une nouvelle identification à la nouvelle parcelle cadastrale résultant de la cession. Il va de soi que le notaire utilisera cette identification pour désigner l'immeuble dans l'acte authentique de vente, et bien évidemment cette identification sera dès lors utilisée dans le cadre de la documentation patrimoniale de l'autorité.

En outre, lorsque l'obtention de cette identification est associée au dépôt préalable d'un plan de délimitation d'une nouvelle parcelle auprès des services compétents pour la documentation cadastrale, beaucoup de litiges relatifs à la situation précise et à l'étendue de la nouvelle parcelle pourront être évités.

L'article 141 de la Loi hypothécaire stipule : "La désignation des immeubles qui font l'objet d'un acte ou d'un document sujet à publicité, comporte les indications suivantes : la situation géographique (commune, rue ou hameau, numéro de police), la désignation cadastrale résultant d'un extrait de matrice datant de moins d'un an, la nature et

FEDERALE OVERHEIDSDIENST FINANCIEN

[C - 2013/03400]

18 NOVEMBER 2013. — Koninklijk besluit tot aanvulling van de identificatieregels van onroerende goederen in een aan hypothecaire openbaarmaking onderworpen akte of stuk, en tot regeling van de voorafgaande neerlegging van een plan bij de Algemene Administratie van de Patrimoniumdocumentatie en van de aflevering door die algemene administratie van een nieuwe identificatie

VERSLAG AAN DE KONING

Sire,

Het ontwerp van besluit dat wij aan Uwe Majesteit ter ondertekening voorleggen heeft tot doel de nauwkeurigheid en dus de rechtszekerheid te verhogen van de patrimoniale informatie die wordt bijgehouden door de Algemene Administratie van de Patrimoniumdocumentatie (AAPD).

Dat gebeurt door bij dit ontwerp, dat zijn rechtsgrond vindt in artikel 141 van de hypotheekwet, een aanvullende identificatieregule te bepalen om aldus nieuw te creëren kadastrale percelen beter te kunnen identificeren in akten of stukken die aan hypothecaire openbaarmaking zijn onderworpen.

Gelet op het belang ervan voor de burger, staat de hypothecaire openbaarmaking van een eigendomsmutatie - in het verleden zoals in de toekomst - prioritair bij de verwerking ervan in de patrimoniumdocumentatie die door de overheid wordt bijgehouden.

De AAPD heeft bovendien als taak meegekregen de afzonderlijke verwerkingen die eigendomsmuterende akten nu nog ondergaan in de verschillende diensten van die administratie (overschrijving op het hypotheekkantoor, ontleding van de akte op het registratiekantoor, aanpassing van de kadastrale legger op het kadaster en eventuele aanpassing van de perceelsgrenzen) te integreren. Die integratie wordt gerealiseerd in het lopende STIPAD-project (Système de Traitement Intégré Patrimoine Documentation).

Het is dus van essentieel belang dat de identificatie van een onroerend goed dat het voorwerp is van een eigendomsmutatie die in de registers van de hypotheekbewaringen openbaar moet worden gemaakt, zo nauwkeurig mogelijk is.

Thans zou die nauwkeurigheid in heel wat gevallen beter kunnen. Partijen bij een eigendomsmuterende overeenkomst beschouwen een afbakeningsplan nog al te vaak als nodeloos gemaakte kosten en zien dan ook af van het opmaken ervan, zodat de notaris bij het opstellen van de authentieke akte moet terugvallen op vermeldingen in de voorgaande mutatieakten waar mogelijk al fouten in geslopen zijn of die de actuele toestand niet geheel precies meer weergeven.

Notarissen van hun kant zijn bij het opstellen van een akte niet altijd in de eerste plaats bekommerd om een nauwkeurige beschrijving van de geografische ligging en om een zo precies mogelijke opgave van de omvang van het betrokken onroerend goed (cf. veelvuldig voorkomen in het gedeelte van de akte waarin de kadastrale beschrijving wordt gegeven van formules als : "gekadastrerd of gekadastrerd geweest zijnde"; formules als "zonder waarborg van maat of oppervlakte, al ware het verschil één/twintigste of meer"; verkoop van kavels zonder opmeting ervan,...). Vanuit hun opleiding concentreren zij zich vooral op de zuiver juridische aspecten van (bijvoorbeeld) de verkoopovereenkomst. Nochtans kan een onnauwkeurigheid wat de geografische ligging of de omvang van een onroerend goed betreft, evenzeer aanleiding zijn tot juridische twisten als een onnauwkeurigheid in de weergave van de modaliteiten van de overeenkomst.

Onnauwkeurigheden in de beschrijving van de geografische ligging kunnen vermeden worden door de invoering van een systeem van "prekadastratie", in plaats van het huidige systeem van "postkadastratie". Tot op heden wordt de kadastrale beschrijving maar gewijzigd nadat authenticiteit is gegeven aan de eigendomsmuterende overeenkomst. Met het systeem van de prekadastratie zal, voordat de notaris de authentieke akte laat verlijden, de Algemene Administratie van de Patrimoniumdocumentatie al een nieuwe identificatie toekennen aan het uit de overdracht voort te spruiten nieuw kadastraal perceel. Uiteraard neemt de notaris dan die identificatie op in zijn beschrijving van het onroerend goed in de authentieke verkoopakte, en wordt die identificatie dan gebruikt in het kader van de patrimoniumdocumentatie van de overheid.

Wanneer het bekomen van die identificatie wordt gekoppeld aan de voorafgaandelijk neerlegging bij de diensten bevoegd voor de kadastrale documentatie van een plan van afbakening van de nieuwe kavel, kunnen bovendien veel betwistingen over de precieze ligging en omvang van het nieuwe perceel worden vermeden.

Artikel 141 van de Hypotheekwet bepaalt : "De vermelding van de onroerende goederen waarvoor een openbaar te maken akte of stuk is opgemaakt, bevat de volgende gegevens : geografische ligging (gemeente, straat of gehucht, politienummer), kadastrale beschrijving, zoals blijkt uit een uittreksel, minder dan een jaar oud, uit de kadastrale

la contenance. Si depuis la transcription du dernier titre, les éléments de la situation géographique et de la désignation cadastrale ont été modifiés, il y a lieu de fournir également ces données telles qu'elles résultent de ce dernier titre.

Lorsqu'il s'agit d'étages ou de parties d'étages d'un immeuble visé par l'article 577bis, § 11, du Code civil, la désignation doit en outre être conforme aux indications de l'acte de base transcrit et des actes transcrits qui l'ont modifié.

Il est fait mention dans l'acte ou le document, sujet à publicité, du titre de propriété des immeubles concernés et du dernier titre transcrit s'il a moins de trente ans.

Le Roi peut compléter les règles d'identification énoncées au présent article."

L'article 141 de la Loi hypothécaire attribue ainsi à Votre Majesté la compétence de compléter les règles d'identification mentionnées au dit article et relatives aux immeubles pour lesquels est établi un acte ou un document destiné à la publicité.

L'article 2 de ce projet d'arrêté impose une nouvelle règle d'identification. Le système d'identification préalable qui impose la mention de l'identifiant parcellaire réservé pour la parcelle est d'application lorsque l'acte ou le document entraîne la création d'une nouvelle parcelle cadastrale.

L'instauration d'un système de précadastration est subordonnée au dépôt d'un plan de délimitation contenant les éléments qui permettent de créer la nouvelle parcelle.

De cette manière, la précision et donc la sécurité juridique de la documentation patrimoniale tenue à jour par l'Autorité fédérale s'en voient augmentées, et nombre de litiges évoqués ci-avant pourront être évités à l'avenir.

Par application de l'article 143 de la Loi hypothécaire, la sanction du non-respect de la nouvelle règle d'identification consiste en un possible refus par le conservateur des hypothèques de transcrire l'acte mutatif authentique dans son registre.

Les autres articles du projet d'arrêté contiennent d'une part, le cadre technico-juridique du respect de la nouvelle règle d'identification (modalités de demande et de délivrance, délégations au Ministre qui a les Finances dans ses attributions pour fixer des règles techniques), et d'autre part, la mise en vigueur de l'arrêté en deux phases.

INTERACTION AVEC D'AUTRES DISPOSITIONS

Les dispositions du Code civil (article 646 et suivants) et du Code rural (article 38 et suivants) reconnaissent au propriétaire le droit de borner sa propriété.

Selon l'article 3 de la loi du 11 mai 2003 protégeant le titre et la profession de géomètre-experts (MB du 6 juin 2003) relèvent de l'activité professionnelle de géomètre-expert :

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

Cet article s'applique également à l'exercice de l'activité professionnelle par les géomètres-experts au service des pouvoirs publics dans l'exercice de leurs missions de fonctionnaires.

Ces dispositions n'entrent pas en conflit avec le présent arrêté. Ce dernier n'impose pas le recours au géomètre-expert pour la confection des plans. Un des objectifs de l'arrêté est de disposer de plans permettant la mise à jour de la documentation parcellaire. L'administration n'a pas pour mission de juger de la compétence ou de la capacité juridique de l'auteur du plan, mais bien de la qualité du plan fourni.

Il est cependant évident que lorsque la confection du plan requiert une connaissance professionnelle élevée suite à la complexité de la configuration des limites de propriété, le recours à un professionnel sera naturel. Ce constat est indépendant du présent projet.

COMMENTAIRE PAR ARTICLE

Article 1^{er}

Cet article définit un certain nombre de notions.

La règle d'identification supplémentaire concerne seulement les documents ou actes repris auxquels s'applique l'article 141 de la Loi hypothécaire. Les actes sous seing privé ne sont donc pas visés par la

legger, aard en oppervlakte. Indien sedert de overschrijving van de laatste titel de gegevens betreffende de geografische ligging en de kadastrale beschrijving gewijzigd zijn, moeten die gegevens zoals ze blijken uit die titel eveneens worden vermeld.

Betreft het verdiepingen of gedeelten van verdiepingen van een onroerend goed bedoeld in artikel 577bis, § 11, van het Burgerlijk Wetboek, dan moet de vermelding tevens conform de gegevens zijn van de overgeschreven basisakte en van de overgeschreven akten die de basisakte hebben gewijzigd.

In de akte of het stuk waarvan de openbaarmaking vereist is, wordt de eigendomstitel van de desbetreffende onroerende goederen vermeld en de laatst overgeschreven titel indien hij minder dan dertig jaar oud is.

De Koning kan de in dit artikel genoemde identificatieregels aanvullen."

Artikel 141 van de Hypotheekwet verleent aan Uwe Majesteit aldus de bevoegdheid om de in datzelfde artikel vermelde identificatieregels met betrekking tot onroerende goederen waarvoor een openbaar te maken akte of stuk is opgemaakt, aan te vullen.

Bij dit ontwerp van besluit wordt in artikel 2 ervan een nieuwe identificatieregule opgelegd. Met de vereiste van vermelding van de voor het perceel gereserveerde perceelsidentificatie, wordt het stelsel van de prekadastratie van toepassing gemaakt wanneer de akte of het stuk leidt tot de creatie van een nieuw kadastraal perceel.

De invoering van een prekadastratiesysteem is ondergeschikt aan de neerlegging van een plan van afbakening dat de elementen bevat die toelaten het nieuwe perceel te vormen.

Aldus verhoogt de nauwkeurigheid en dus ook de rechtszekerheid van de door de Federale Overheid bijgehouden patrimoniumdocumentatie en kunnen in de toekomst vele van de betwistingen waarvan hoger sprake, worden vermeden.

De sanctie bij het niet naleven van de nieuwe identificatieregule bestaat in het mogelijks weigeren door de hypotheekbewaarder, bij toepassing van artikel 143 van de Hypotheekwet, van de overschrijving in zijn register van de authentieke mutatieakte.

De resterende artikelen van het ontwerp van besluit bevatten enerzijds de technisch-juridische omkadering van de na te leven nieuwe identificatieregule (modaliteiten van aanvraag, aflevering, delegaties aan de Minister bevoegd voor Financiën om technische regels vast te stellen) en anderzijds de inwerkingtreding van het besluit in twee fasen.

INTERACTIE MET ANDERE BEPALINGEN

De bepalingen van het Burgerlijk Wetboek (artikel 646 en volgende) en van het Veldwetboek (artikel 38 en volgende) erkennen het recht van de eigenaar om zijn eigendom af te palen.

Volgens artikel 3 van de wet van 11 maart 2003 dat de titel en het beroep van de landmeters-experten beschermt (BS van 6 juni 2003), vallen onder de professionele activiteiten van de landmeter-expert :

- de afpaling van terreinen
- het opmaken en ondertekenen van plannen die moeten dienen voor een grenserkenning, voor een mutatie, voor het regelen van gevallen van gemeenschap en voor gelijk welke akte of proces-verbaal, welke in een identificeren van grondeigendom voorzien en welke ter hypothécaire overschrijving of inschrijving kunnen worden voorgelegd.

De uitoefening van de in dit artikel beschreven beroepsactiviteit valt eveneens onder de bevoegdheid van de landmeters-experten in overheidsdienst bij de uitoefening van hun opdrachten als ambtenaar.

Deze bepalingen zijn niet strijdig met onderhavig besluit. Dit laatste legt niet de verplichting op om beroep te doen op een landmeter-expert voor de aanmaak van plannen. Een van de objectieven van het besluit is om over plannen te beschikken om de bijwerking van de perceelsdocumentatie toe te laten. De administratie heeft niet als taak te oordelen over de bevoegdheid of de juridische bekwaamheid van de auteur van het plan, maar wel over de kwaliteit van het geleverde plan.

Het is nochtans duidelijk dat wanneer de vervaardiging van een plan een hoge professionele kennis vereist ten gevolge van de complexiteit van de configuratie van de eigendomsgrenzen, het vanzelfsprekend is dat men beroep doet op een professional. Deze vaststelling staat los van het huidige project.

ARTIKELSGEWIJZE BESPREKING

Artikel 1

Dit artikel definieert een aantal begrippen.

De bijkomende identificatieregule treft enkel de documenten of akten waarop artikel 141 van de Hypotheekwet toepassing vindt. Worden dus niet geviseerd door de bijkomende identificatieregule : de onderhandse

règle d'identification complémentaire. Cependant, rien ne s'oppose à ce qu'un propriétaire ou tout autre demandeur demande à l'administration des identifiants réservés ou dépose un plan de délimitation aussi pour un tel acte.

La définition de "plan de délimitation" a été l'objet de discussion avec les représentants des associations professionnelles de géomètres-experts. Ces professionnels établissent différents types de plan : plan de mesurage, de bornage, de lotissement, de division,... Chacun de ces types de plan a ses propres finalités et règles de confection. L'essentiel est que chacun de ces plans peut convenir pour autant qu'il permette de reconstituer les limites tant sur le terrain que dans la documentation de l'AGDP.

La définition de "identifiant parcellaire réservé" n'appelle pas de commentaire.

Au § 2 est déterminé ce qu'il convient de comprendre par "créer une nouvelle parcelle cadastrale". Cette notion constitue, outre celle d'"acte" un élément clé pour déterminer précisément le champ d'application de l'arrêté royal en projet.

Article 2

L'article 2, § 1^{er} définit la règle supplémentaire d'identification.

La nouvelle règle d'identification comprend deux volets, d'une part, la référence à un plan de délimitation et, d'autre part, l'identifiant parcellaire réservé.

Le deuxième alinéa répond à la demande de la Fédération royale du notariat belge et des associations professionnelles de géomètres-experts de pouvoir déposer simultanément à l'acte soumis à la publicité un plan relatif à l'immeuble concerné. Pour l'administration, le dépôt préalable d'un plan et sa référence dans l'acte suffisent. Il n'est dès lors plus nécessaire d'encore joindre ce plan à l'acte présenté pour publicité au bureau des hypothèques. Cependant, rien ne s'y oppose, à la condition qu'aucune modification de limite ne soit apportée par rapport à l'original déposé préalablement.

En ce qui concerne le premier volet de la nouvelle règle d'identification, l'article 2, § 2 prévoit une exception pour les immeubles à construire. L'administration dispose d'une copie de ces plans via l'urbanisme. Il n'est donc pas nécessaire d'encore demander ces plans (évidemment, les identifiants réservés doivent effectivement être utilisés dans l'acte). Il n'en est pas de même pour les immeubles existants soumis à la copropriété forcée : un plan est bien exigé dans ce cas.

L'article 2, § 3, vise le cas de la division d'une parcelle en plusieurs lots.

En principe, lorsque la convention concerne seulement une partie d'une parcelle, l'administration n'a besoin que du plan relatif à cette partie et il n'est pas requis de mesurer la partie restante de l'ancienne parcelle.

Par contre, en cas de division en plusieurs lots, l'administration a besoin de disposer d'un plan d'ensemble pour créer le nouveau parcellaire. En effet, lors de la vente d'un lot dans un lotissement en comportant plusieurs, cette information reste indispensable.

Le mesurage du périmètre est explicitement exigé pour contrer une pratique malheureusement courante consistant à élaborer des projets de lotissement sans mesurage. Il n'est pas besoin de souligner que la réalisation de tels lotissements donne lieu à nombre de litiges relatifs à la délimitation des propriétés.

Le dernier alinéa du § 3 permet d'affiner la création des parcelles lorsque les différences entre le projet de lotissement et sa réalisation sont légères (les différences importantes devant être évitées via le mesurage du périmètre).

Article 3

L'article 3 prévoit les modalités de demande de la référence du plan de délimitation. Cela a lieu en déposant le plan auprès des services compétents pour la documentation cadastrale. Pour le surplus, l'article prévoit les conditions et modalités de délivrance de cette référence.

Article 4

Cet article prévoit les modalités de la demande d'identifiants parcellaires réservés et n'appelle pas de commentaire particulier.

Article 5

Cet article accorde délégation au Ministre ayant les Finances dans ses attributions pour déterminer le contenu du plan de délimitation à déposer. Puisque un tel plan constituera la base de la mise à jour du volet cadastral de l'information patrimoniale, il doit répondre à un

akten. Nochtans houdt niets een eigenaar of een andere aanvrager tegen om aan de administratie gereserveerde identificaties te vragen of om een plan van afbakening neer te leggen voor zo'n akte.

De definitie van "plan van afbakening" is het onderwerp van discussie geweest met de vertegenwoordigers van de beroepsverenigingen van landmeters-experten. Deze professionelen maken verschillende soorten plannen op : opmetingsplannen, afpalingsplannen, verkavelingsplannen, verdelingsplannen,... Elk van die soorten van plannen heeft zijn eigen finaliteit en vervaardigingsregels. Wat essentieel is dat elk van die plannen geschikt is om de perceelsgrenzen uit te zetten op het terrein en op te nemen in de documentatie van de AAPD.

De definitie van "gereserveerde perceelsidentificatie" behoeft geen verdere commentaar.

In § 2 wordt bepaald wat onder "nieuw te creëren kadastraal perceel" dient te worden verstaan. Dat begrip is dus naast het begrip "akte" een sleutelement in de precieze toepassing van het ontwerp van koninklijk besluit.

Artikel 2

Artikel 2, § 1 bepaalt de aanvullende identificatieregel.

De nieuwe identificatieregel omvat twee luiken : enerzijds de referte aan het plan van afbakening en anderzijds de gereserveerde perceelsidentificatie.

Het tweede lid komt tegemoet aan de vraag van de Koninklijke Federatie van het Belgisch Notariaat en van de beroepsverenigingen van de landmeters-experten om samen met de openbaar te maken akte een plan van het betreffende onroerende goed te kunnen neerleggen. Voor de administratie volstaat de voorafgaande neerlegging van een plan en zijn referte in de akte. Het is dus niet meer noodzakelijk om dit plan nog eens te hechten aan de akte die voor openbaarmaking op het hypotheekkantoor wordt aangeboden. Anderzijds is daar niets op tegen, op voorwaarde dat geen enkele grenswijziging werd aangebracht ten opzichte van het eerder neergelegd origineel.

Wat het eerste luik van de nieuwe identificatieregel betreft maakt artikel 2, § 2 een uitzondering voor de nog op te richten gebouwen. De administratie beschikt over een kopie van deze plannen via de stedenbouwkundige dienst. Het is dus niet nodig om deze plannen nog eens te vragen (uiteraard moeten in de akte wel de gereserveerde identificaties gebruikt worden). Dit geldt niet voor de bestaande gebouwen onderworpen aan gedwongen mede-eigendom : in dit geval wordt er een plan geëist.

Artikel 2, § 3 betreft het geval waarin een perceel in verschillende kavels is verdeeld.

Wanneer de overeenkomst slechts een deel van een perceel betreft, heeft de administratie in principe enkel het plan nodig betreffende dat gedeelte en is een opmeting van het resterende gedeelte van het oude perceel niet vereist.

Daarentegen, in het geval van een verdeling in verschillende kavels, moet de administratie ook beschikken over een plan van het geheel om de nieuwe kadastrale percelen te kunnen vormen. Bij de verkoop van een kavel in een verkaveling met verschillende kavels blijft deze informatie onmisbaar.

De opmeting van de omtrek wordt uitdrukkelijk vereist om de veel voorkomende praktijk tegen te gaan waarbij verkavelingsprojecten worden uitgevoerd zonder enige opmeting. Het hoeft geen betoog dat de realisatie van dergelijke verkaveling aanleiding geeft tot heel wat geschillen inzake eigendomsafbakening.

Het laatste lid van § 3 laat toe om de aanmaak van de percelen te verfijnen als er slechts kleine verschillen zijn tussen het verkavelingsproject en de realisatie (belangrijke verschillen worden vermeden door de opmeting van de omtrek).

Artikel 3

Artikel 3 bepaalt de modaliteiten van de aanvraag tot het bekomen van de referte van het afbakingsplan. Dat gebeurt door de neerlegging van het plan bij de diensten bevoegd voor de kadastrale documentatie. Verder handelt het artikel over de voorwaarden en modaliteiten van aflevering van die referte.

Artikel 4

Dit artikel voorziet de modaliteiten van de aanvraag van gereserveerde perceelsidentificaties en behoeft geen bijzondere commentaar.

Artikel 5

Dit artikel verleent delegatie aan de Minister bevoegd voor Financiën om de inhoud te bepalen van het in te dienen plan van afbakening. Vermits dergelijk plan mede de basis zal vormen voor de bijwerking van het kadastrale luik van de patrimoniale informatie, moet het

certain nombre d'exigences minimales essentiellement de nature technique. Dans ce contexte, il est aussi fait observer que l'établissement d'un plan de délimitation n'est pas un monopole des géomètres-experts dans le cadre du présent arrêté, même s'il vaut mieux faire appel à un géomètre-expert s'il s'agit de mesurages complexes.

De plus, il est laissé au même Ministre le soin d'établir si nécessaire des règles complémentaires en ce qui concerne la présentation d'un plan de délimitation et la délivrance de la référence à ce plan ainsi que des identifiants parcellaires réservés.

Article 6

L'administration est actuellement en état de délivrer les références du plan de délimitation. La délivrance d'identifiants parcellaires réservés dépend de l'opérationnalisation de STIPAD, le système de traitement intégré de l'AGDP, raison pour laquelle l'article 6 prévoit une entrée en vigueur en deux phases.

Dans son avis 54.049/2 du 23 septembre 2013, le Conseil d'Etat propose d'identifier de manière précise les dispositions qui sont concernées par la mise en vigueur phasée. L'administration n'a cependant pas modifié le texte car l'article 6 scinde clairement le dépôt du plan et la délivrance d'identifiant parcellaire. Par contre, ces deux matières étant étroitement liées dans le dispositif, l'indication des références du dispositif concernant l'une ou l'autre matière serait un exercice complexe et n'apporterait pas une meilleure lisibilité.

J'ai l'honneur d'être,

Sire,
de Votre Majesté,

Le très respectueux et très fidèle serviteur,
Le Ministre des Finances,
K. GEENS

CONSEIL D'ETAT
section de législation

Avis 54.049/2 du 23 septembre 2013 sur un projet d'arrêté royal '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 du cadastre et la délivrance par celle-ci d'un nouvel identifiant'

Le 23 août 2013, le Conseil d'Etat, section de législation, a été invité par le Ministre des Finances à communiquer un avis, dans un délai de trente jours, sur un projet d'arrêté royal '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 du cadastre et la délivrance par celle-ci d'un nouvel identifiant'.

Le projet a été examiné par la deuxième chambre le 23 septembre 2013. La chambre était composée de Yves KREINS, président de chambre, Pierre VANDERNOOT et Martine BAGUET, conseillers d'Etat, Sébastien VAN DROOGHENBROECK et Marianne DONY, assesseurs, et Anne-Catherine VAN GEERSDAELE, greffier.

Le rapport a été présenté par Jean-Luc PAQUET, premier auditeur.

La concordance entre la version française et la version néerlandaise a été vérifiée sous le contrôle de Martine BAGUET.

L'avis, dont le texte suit, a été donné le 23 septembre 2013.

Comme la demande d'avis est introduite sur la base de l'article 84, § 1^{er}, alinéa 1^{er}, 1^o, des lois coordonnées sur le Conseil d'Etat, tel qu'il est remplacé par la loi du 2 avril 2003, la section de législation limite son examen au fondement juridique du projet, à la compétence de l'auteur de l'acte ainsi qu'à l'accomplissement des formalités préalables, conformément à l'article 84, § 3, des lois coordonnées précitées.

Sur ces trois points, le projet appelle les observations suivantes.

beantwoorden aan een aantal minimumvereisten die grotendeels van technische aard zijn. In deze context moet nog worden opgemerkt dat in het kader van dit besluit het opmaken van een plan van afbakening geen monopolie is van de landmeters-experten, hoewel uiteraard best op een landmeter-expert beroep zal gedaan worden wanneer het gaat om complexe opmetingen.

Voorts wordt het aan dezelfde Minister overgelaten om indien nodig aanvullende regels vast te stellen wat betreft de aanbidding van een plan van afbakening en wat betreft de aanvraag en de aflevering van de referentie aan het plan en van de nieuwe gereserveerde perceelsidentificaties.

Artikel 6

De administratie is momenteel in staat om de referentie aan het plan van afbakening af te leveren. De aflevering van de gereserveerde perceelsidentificatie hangt af van de operationalisering van STIPAD, het geïntegreerd behandelingsstelsel van de AAPD. Om deze reden voorziet artikel 6 een inwerkingtreding in twee fasen.

In zijn advies 54.049/2 van 23 september 2013, stelt de Raad van State voor om op een nauwkeurige manier de bepalingen te identificeren die betrokken zijn bij de gefaseerde inwerkingtreding. De administratie heeft de tekst echter niet gewijzigd omdat artikel 6 duidelijk de neerlegging van het plan en de aflevering van de perceelsidentificatie scheidt. Deze twee onderwerpen zijn daarentegen nauw met elkaar verbonden in het dispositief, de aanduiding van de referenties van het dispositief met betrekking tot het één of het andere onderwerp zou een complexe oefening zijn en zou niet bijdragen aan een betere leesbaarheid.

Ik heb de eer te zijn,

Sire,
van Uwe Majesteit,

De zeer eerbiedige en zeer getrouwe dienaar,
De Minister van Financiën,
K. GEENS

RAAD VAN STATE
afdeling Wetgeving

Advies 54.049/2 van 23 september 2013 over een ontwerp van koninklijk besluit 'tot aanvulling van de identificatieregels van onroerende goederen in een aan hypothecaire openbaarmaking onderworpen akte of stuk, en tot regeling van de voorafgaande neerlegging van een plan bij de administratie van het kadaster en van de aflevering door die administratie van een nieuwe identificatie'

Op 23 augustus 2013 is de Raad van State, afdeling Wetgeving, door de Minister van Financiën verzocht binnen een termijn van dertig dagen een advies te verstrekken over een ontwerp van koninklijk besluit 'tot aanvulling van de identificatieregels van onroerende goederen in een aan hypothecaire openbaarmaking onderworpen akte of stuk, en tot regeling van de voorafgaande neerlegging van een plan bij de administratie van het kadaster en van de aflevering door die administratie van een nieuwe identificatie'.

Het ontwerp is door de tweede kamer onderzocht op 23 september 2013. De kamer was samengesteld uit Yves KREINS, kamervoorzitter, Pierre VANDERNOOT en Martine BAGUET, staatsraden, Sébastien VAN DROOGHENBROECK en Marianne DONY, assessoren, en Anne-Catherine VAN GEERSDAELE, griffier.

Het verslag is uitgebracht door Jean-Luc Paquet, eerste auditeur.

De overeenstemming tussen de Franse en de Nederlandse tekst van het advies is nagezien onder toezicht van Martine BAGUET.

Het advies, waarvan de tekst hierna volgt, is gegeven op 23 september 2013.

Aangezien de adviesaanvraag ingediend is op basis van artikel 84, § 1, eerste lid, 1^o, van de gecoördineerde wetten op de Raad van State, zoals het is vervangen bij de wet van 2 april 2003, beperkt de afdeling Wetgeving overeenkomstig artikel 84, § 3, van de voornoemde gecoördineerde wetten haar onderzoek tot de rechtsgrond van het ontwerp, de bevoegdheid van de steller van de handeling en de te vervullen voorafgaande vormvereisten.

Wat deze drie punten betreft, geeft het ontwerp aanleiding tot de volgende opmerkingen.

PREAMBULE

L'alinéa 1^{er} doit être rédigé comme suit :

"Vu la loi du 16 décembre 1851 sur la révision du régime hypothécaire, l'article 141, alinéa 4, inséré par la loi du 9 février 1995;"

DISPOSITIF

Article 6

Le texte doit être revu afin d'identifier de manière précise celles des dispositions du projet qui entrent en vigueur le dixième jour qui suit la publication de l'arrêté au *Moniteur belge* et celles dont l'entrée en vigueur sera réglée par le Ministre des Finances.

LE GREFFIER,
Anne-Catherine VAN GEERSDAELE

LE PRESIDENT,
Yves KREINS

18 NOVEMBRE 2013. — Arrêté royal 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

PHILIPPE, Roi des Belges,
A tous, présents et à venir, Salut.

Vu la loi hypothécaire du 16 décembre 1851 sur la révision du régime hypothécaire, l'article 141, alinéa 4, inséré par la loi du 9 février 1995;

Vu le Code des impôts sur les revenus 1992; l'article 504;
Vu l'avis de l'Inspecteur des Finances, donné le 22 février 2013;

Vu l'accord du Ministre du Budget, donné le 26 juillet 2013;

Vu l'avis 54.049/2 du Conseil d'Etat, donné le 23 septembre 2013, en application de l'article 84, § 1^{er}, alinéa 1^{er}, 1^o, des lois sur le Conseil d'Etat, coordonnées le 12 janvier 1973;

Considérant qu'une identification plus complète et précise des biens immeubles dans les actes et documents soumis à la publicité hypothécaire est de nature à renforcer la sécurité juridique des transmissions de ces biens.

Considérant qu'il importe de reproduire fidèlement dans les documents cadastraux la situation juridique créée dans les propriétés par les transactions successives de droits réels immobiliers;

Considérant que, pour atteindre cet objectif, il importe que chaque acte contienne les indications suffisantes pour adapter la documentation cadastrale et que, dans le cas de la cession d'une partie de parcelle cadastrale, il est nécessaire de disposer d'un plan permettant la mise à jour du plan cadastral;

Considérant que le traitement intégré des actes et documents par l'Administration générale de la Documentation patrimoniale nécessite l'usage d'identifiants univoques pour la désignation des biens;

Sur la proposition de Notre Ministre des Finances,

Nous avons arrêté et arrêtons :

Article 1^{er}. § 1^{er}. Pour l'application de présent arrêté, il faut entendre par :

1^o un acte : un acte ou document visé à l'article 141 de la loi hypothécaire;

2^o un plan de délimitation : un plan permettant de déterminer les limites d'un immeuble objet d'un acte;

3^o un identifiant parcellaire réservé : un numéro de parcelle cadastrale réservé dans la base de données de l'Administration générale de la Documentation patrimoniale en vue d'une cadastration ultérieure.

§ 2. Pour l'application du présent arrêté, est assimilée à une nouvelle parcelle cadastrale à créer :

1^o une partie de parcelle à prendre dans une parcelle cadastrale existante;

2^o une parcelle modifiée ou créée sur le domaine public non cadastré;

3^o un lot privatif à créer dans le cadre des articles 577-2 et 577-3 du Code civil.

AANHEF

Het eerste lid moet worden gesteld als volgt :

"Gelet op de wet van 16 december 1851 tot herziening van het hypothecaire stelsel, artikel 141, vierde lid, ingevoegd bij de wet van 9 februari 1995;"

DISPOSITIEF

Artikel 6

De tekst moet worden herzien zodat duidelijk wordt aangegeven welke bepalingen van het ontwerp op de tiende dag na de bekendmaking van het besluit in het *Belgisch Staatsblad* in werking treden en van welke bepalingen de inwerkingtreding door de minister van Financiën moet worden geregeld.

DE GRIFFIER,
Anne-Catherine VAN GEERSDAELE

DE VOORZITTER,
Yves KREINS

18 NOVEMBER 2013. — Koninklijk besluit tot aanvulling van de identificatieregels van onroerende goederen in een aan hypothecaire openbaarmaking onderworpen akte of stuk, en tot regeling van de voorafgaande neerlegging van een plan bij de Algemene Administratie van de Patrimoniumdocumentatie en van de aflevering door die algemene administratie van een nieuwe identificatie

FILIP, Koning der Belgen,

Aan allen die nu zijn en hierna wezen zullen, Onze Groet.

Gelet op de hypotheekwet van 16 december 1851 tot herziening van het hypothecair stelsel, artikel 141, vierde lid, ingevoegd bij de wet van 9 februari 1995;

Gelet op het Wetboek van de Inkomstenbelastingen 1992, artikel 504;
Gelet op het advies van de Inspecteur van Financiën gegeven op 22 februari 2013;

Gelet op de akkoordbevinding van de Minister van Begroting, gegeven op 26 juli 2013;

Gelet op het advies 54.049/2 van de Raad van State gegeven op 23 september 2013 met toepassing van artikel 84, § 1, eerste lid, 1^o, van de wetten op de Raad van State, gecoördineerd op 12 januari 1973;

Overwegende dat een vollediger en nauwkeuriger identificatie van de onroerende goederen in akten en stukken waarvan de openbaarmaking in een hypotheekkantoor vereist is, bijdraagt tot een grotere rechtszekerheid van de overdrachten van die goederen.

Overwegende dat het van belang is dat de juridische eigendomstoestand, gecreëerd door de opeenvolgende overdrachten van zakelijke rechten, nauwkeurig in de kadastrale bescheiden wordt weergegeven;

Overwegende dat om dat objectief te bereiken, het van belang is dat elke akte voldoende gegevens bevat om de kadastrale documentatie aan te passen en dat in het geval van overdracht van een gedeelte van een kadastraal perceel, het noodzakelijk is om over een plan te beschikken dat toelaat het kadastraal plan bij te werken;

Overwegende dat de geïntegreerde verwerking van de akten en documenten bij de Algemene Administratie van de Patrimoniumdocumentatie noodzakelijk tot het gebruik van eenduidige identificaties voor de aanduiding van de goederen;

Op de voordracht van Onze Minister van Financiën,

Hebben Wij besloten en besluiten Wij :

Artikel 1. § 1. Voor de toepassing van dit besluit wordt verstaan onder :

1^o een akte : een akte of een stuk bedoeld in artikel 141 van de hypotheekwet;

2^o een plan van afbakening : een plan dat toelaat de grenzen te bepalen van een onroerend goed dat het onderwerp is van een akte;

3^o een gereserveerde perceelsidentificatie : een kadastraal perceelnummer gereserveerd in de database van de Algemene Administratie van de Patrimoniumdocumentatie met het oog op een latere kadastrering.

§ 2. Voor de toepassing van dit besluit worden met een nieuw te creëren kadastraal perceel gelijkgesteld :

1^o een deel van een perceel dat afkomstig is uit een bestaand kadastraal perceel;

2^o een perceel dat op het niet-gekadastrerde openbaar domein wordt gewijzigd of gecreëerd;

3^o een privatieve kavel te creëren in het kader van de artikelen 577-2 en 577-3 van het Burgerlijk Wetboek.

Art. 2. § 1^{er}. Lorsqu'un acte concerne une nouvelle parcelle cadastrale à créer, l'identification de cette parcelle dans l'acte est complétée par :

- 1° la référence à un plan de délimitation;
- 2° le nouvel identifiant parcellaire réservé pour cette parcelle.

Le notaire ou l'officier public peut joindre à l'acte le plan de délimitation sur lequel seuls peuvent être ajoutés l'identifiant parcellaire réservé et les signatures des parties.

§ 2. Pour un lot privatif à créer dans le cadre des articles 577-2 et 577-3 du Code civil, la référence à un plan de délimitation n'est toutefois pas requise lorsque le lot se situe dans un immeuble à construire, en cours de construction ou nouvellement construit.

§ 3. Dans le cas d'une division en plusieurs lots, le plan de délimitation visé au § 1^{er} reprend l'ensemble des lots et son périmètre résulte d'un mesurage.

Lors de la cession d'un lot, si la délimitation définitive du lot ne correspond pas au plan d'ensemble, l'acte comporte également la référence à un plan de délimitation spécifique au lot.

Art. 3. Le dépôt du plan de délimitation à l'Administration générale de la Documentation patrimoniale vaut demande de délivrance de la référence visée à l'article 2.

Dans les vingt jours calendrier du dépôt du plan, l'Administration générale de la Documentation patrimoniale délivre la référence visée à l'article 2, si le plan déposé respecte les normes fixées par le Ministre des Finances, conformément à l'article 5, ou informe le demandeur des motifs de la non délivrance de la référence précitée.

Art. 4. Le nouvel identifiant parcellaire réservé est demandé à l'Administration générale de la Documentation patrimoniale.

L'Administration générale de la Documentation patrimoniale crée l'identifiant parcellaire réservé en prévision de la création d'une nouvelle parcelle cadastrale et le communique dans les vingt jours calendrier de l'introduction de la demande pour autant que celle-ci comporte les indications nécessaires et qu'un plan de délimitation ait été déposé conformément à l'article 3.

La détermination du nouvel identifiant parcellaire réservé se réalise exclusivement sur base des indications renseignées dans la demande.

Art. 5. Le ministre qui a les Finances dans ses attributions détermine le contenu ainsi que les modalités de présentation du plan visé à l'article 2.

Il fixe également les modalités de demande et de délivrance de la référence du plan et du nouvel identifiant parcellaire réservé.

Le ministre qui a les Finances dans ses attributions peut exiger que le plan de délimitation soit déposé conjointement à un document permettant un traitement automatisé du plan.

Art. 6. Les dispositions relatives au dépôt préalable d'un plan entrent en vigueur le 1^{er} janvier 2014.

Les dispositions relatives à l'usage d'un identifiant parcellaire réservé entrent en vigueur à une date à déterminer par le Ministre des Finances.

Art. 7. Le ministre qui a les Finances dans ses attributions est chargé de l'exécution du présent arrêté.

Donné à Bruxelles, le 18 novembre 2013.

PHILIPPE

Par le Roi :

Le Ministre des Finances,
K. GEENS

Art. 2. § 1. Wanneer een akte een nieuw te creëren kadastraal perceel betreft, wordt in de akte de identificatie van dat perceel aangevuld met :

- 1° de referte aan een plan van afbakening;
- 2° de voor dat perceel gereserveerde nieuwe perceelsidentificatie.

De notaris of de openbare ambtenaar kan bij de akte het plan van afbakening voegen waarop enkel de gereserveerde perceelsidentificatie en de handtekeningen van de partijen mogen worden toegevoegd.

§ 2. Voor een te creëren privaatieve kavel in het kader van de artikelen 577-2 en 577-3 van het Burgerlijk Wetboek is de referte aan een plan van afbakening echter niet vereist wanneer de kavel zich bevindt in een nog op te richten, in oprichting zijnde of nieuw opgericht gebouw.

§ 3. In geval van een verdeling in verschillende kavels bevat het in § 1 bedoelde plan van afbakening het geheel van de kavels en is de omtrek ervan het resultaat van een opmeting.

In geval bij de overdracht van een kavel de definitieve afbakening ervan niet overeenstemt met die op het plan van het geheel, bevat de akte eveneens de referte aan een plan van afbakening eigen aan die kavel.

Art. 3. De neerlegging van het plan van afbakening bij de Algemene Administratie van de Patrimoniumdocumentatie geldt als een aanvraag tot aflevering van de in artikel 2 bedoelde referte.

Binnen de twintig kalenderdagen vanaf de neerlegging van het plan levert de Algemene Administratie van de Patrimoniumdocumentatie de in artikel 2 bedoelde referte af indien het neergelegde plan voldoet aan de regels overeenkomstig artikel 5 vastgelegd door de Minister van Financiën, of licht ze de aanvrager in van de redenen van de niet-aflevering van die referte.

Art. 4. De nieuwe gereserveerde perceelsidentificatie wordt aangevraagd bij de Algemene Administratie van de Patrimoniumdocumentatie.

De Algemene Administratie van de Patrimoniumdocumentatie maakt de gereserveerde perceelsidentificatie aan in afwachting van de creatie van het nieuwe kadastraal perceel en deelt ze binnen de twintig kalenderdagen te rekenen vanaf het indienen van de aanvraag mee, voor zover die aanvraag de nodige gegevens bevat en mits er overeenkomstig artikel 3 een plan van afbakening is neergelegd.

De bepaling van de nieuwe gereserveerde perceelsidentificatie geschiedt uitsluitend op grond van de gegevens vermeld in de aanvraag.

Art. 5. De minister bevoegd voor Financiën bepaalt de inhoud evenals de nadere regels inzake de aanbidding van het in artikel 2 bedoelde plan.

Hij bepaalt eveneens de nadere regels betreffende de aanvraag en de aflevering van de referte aan het plan en van de nieuwe gereserveerde perceelsidentificatie.

De minister bevoegd voor Financiën kan de verplichting opleggen om samen met het plan een document neer te leggen dat een geautomatiseerde verwerking van het plan toelaat.

Art. 6. De bepalingen van dit besluit die de voorafgaande neerlegging van een plan betreffen, treden in werking de 1ste januari 2014.

De bepalingen die het gebruik van de gereserveerde perceelsidentificatie betreffen, treden in werking op een door de Minister van Financiën vast te stellen datum.

Art. 7. De minister bevoegd voor Financiën is belast met de uitvoering van dit besluit.

Gegeven te Brussel, 18 november 2013.

FILIP

Van Koningswege :

De Minister van Financiën,
K. GEENS