



Etude de la mission de l'ACED, Identification des Partenaires Extérieurs et des Données Patrimoniales.

Analyse des Besoins

(Document validé par le comité de gestion de l'ACED)

Mission Agora: Création d'une Banque de Données de l'Information Patrimoniale

Dechesne, Boris (boris.dechesne@minfin.fed.be),

Delannay, Gaetan (gd@cetic.be),

Massonet, Philippe (phm@cetic.be)



Table des matières

Table des matières	2
1. Introduction	5
1.1 Objectif du document	5
1.2 Objectifs généraux du système	5
1.2.1 Contexte de l'étude.....	5
1.2.2 Description du Domaine de l'application.....	6
1.3 Acronymes et abréviations	7
1.3.1 Abréviations.....	7
2. Système Existant: Mission Générale de l'ACED	8
2.1 Mission Cadastrale	8
B1. Mission Générale.....	9
B2. Mission d'Expertise.....	9
B3. Situation Fiscale Transmise.....	10
B4. Mission Topographique.....	11
B5. Demandes de Renseignements Satisfaites.....	12
2.2 Mission d'Enregistrement	14
B6. Mission de l'Enregistrement Réalisée.....	14
2.2.1 Mission de Services.....	14
B7. Mission de Services Réalisée.....	14
B8. Documentation Patrimoniale à Jour.....	15
B9. Toutes les Mutations Connues.....	16
B10. Tous les Actes de Notaires et Huissiers Présentés.....	17
B11. Enregistrement Réalisé.....	18
B12. Demandes Information Patrimoniale Satisfaites.....	19
B13. Statistiques Immobilières Transmises.....	20
B14. Archives de l'Etat Maintenues.....	21
2.2.2 Mission Fiscale.....	21
B15. Mission Fiscale Réalisée.....	21
B16. Droits Connus.....	22
B17. Droits de Succession Connus.....	23
B18. Droits de Successions Finaux Connus.....	24
B19. Droits de Greffes Connus: Greffes Cours Tribunaux Contrôlés.....	25
2.3 Mission Domaniale	25
B20. Créances Non Fiscales Publiques Recouvrées.....	26
B21. Analyse de Solvabilité.....	27
B22. Paiement Extinction Action Publique Perçu.....	28
B23. Biens Immeubles de l'Autorité Publique Gérés.....	28
B24. Valeur Vénale Connue.....	29
B25. Expropriations demandées Réalisées.....	30
2.4 Mission de Conservation des Hypothèques	30
B26. Actes Transcrits, Inscrits et Opposables aux tiers.....	31

B27. Documentation Hypothécaire Publique	32
B28. Demandes de Certificats Hypothécaires Satisfaites.	33
B29. Caisse des Dépôts et Consignation Gérée	33
2.5 Sécurité Juridique de la Documentation de l'ACED	34
B30. Bonne Sécurité Juridique	34
3. Système Existant: Modèle Objet Intégré	35
3.1 Introduction	35
3.2 Diagramme principal	36
3.2.1 Commentaires	36
3.3 Personnes	37
3.3.1 Commentaires	37
3.3.2 Qualités	37
3.4 Droits	38
3.4.1 Commentaires	38
3.4.2 Qualités	39
3.5 Biens	40
3.5.1 Commentaires	40
3.5.2 Qualités	41
3.6 Biens bâtis	43
3.6.1 Commentaires	43
3.7 Biens non bâtis	44
3.7.1 Commentaires	44
3.8 Parcelles	45
3.8.1 Commentaires	45
3.8.2 Qualités	45
3.9 Mutations	46
3.9.1 Commentaires	46
3.9.2 Qualités	47
3.10 Mutations personnelles	47
3.10.1 Commentaires	47
3.11 Mutations juridiques	48
3.11.1 Commentaires	48
3.11.2 Qualités	50
3.12 Mutations biens	50
3.12.1 Commentaires	51
3.12.2 Qualités	51
3.13 Qualités générales	51
4. Système Futur: Objectifs de la Base de Donnée Patrimoniale .53	

4.1 Introduction	53
B31. Gestion fédérale patrimoniale	54
4.2 Rôle Fédérateur Patrimonial.	55
B32. Rôle fédérateur patrimonial	55
B33. Rationalisation, intégration des données	56
B34. Partenariat avec d'autres professions	57
B35. Documentation intégrée	58
B36. Données patrimoniales complétées	59
B37. Rôle carrefour vers les autres banques de données	60
4.3 Services Améliorés	61
B38. Analyse de solvabilité améliorée	61
B39. Sécurité juridique améliorée	62
B40. Interaction avec le citoyen améliorée	63
B41. Administration proactive	64
4.4 ACED plus Efficient.	65
B42. ACED plus efficient.	65
4.5 Modèle de Données et Concept de Patrimoine.	65
B43. Concept central de patrimoine	66
5. Glossaire.	67

1. Introduction

Le présent document est un résultat intermédiaire d'une étude des besoins réalisée par le CETIC pour le compte de l'ACED dans le cadre de la mission AGORA des SSTC. Ce projet a pour objectif d'identifier les besoins de partenaires extérieurs à l'ACED dans le cadre de la création d'une banque de données de l'information patrimoniale. Il décrit la situation existante en identifiant la mission de l'ACED et les partenaires qui y collaborent, et en décrivant l'information patrimoniale détenue par l'ACED. Il ne décrit pas les processus internes à l'ACED, et présente donc l'information patrimoniale sous forme d'un modèle de données unique et sans redondances. Ce document est à valider par le comité de gestion de l'ACED, et servira de référence dans la seconde partie du projet pour décrire l'ACED aux partenaires extérieurs afin d'identifier leurs besoins par rapport à la banque de données de l'information patrimoniale. Le présent rapport se base sur l'exploitation d'une série d'interviews et de réunions de travail qui se sont déroulées entre les mois de décembre 2001 et avril 2002.

L'étude des besoins a été réalisée avec la méthode Kaos/Grail. Le document est structuré suivant le standard IEEE 830/1993 pour les cahiers de charges.

Les personnes de l'ACED qui sont intervenues au niveau de l'étude sont les suivantes :

- le comité de gestion de l'ACED composé de M. Biomez, M. Coosemans, M. De Brone, M. De Clercq, M. Dechef, M. Frécourt, M. Gabele, M. Pieters, M. Sonveaux et M. Verheven
- M. Bael
- M. de Bournonville
- M. Coene
- Md. Dehon
- M. Dechesne
- M. Herman
- M. Leenders
- M. Van Cauwenberge
- M. Vandecasteele

1.1 Objectif du document

Le présent document a pour objectif de décrire la situation existante de l'ACED dans le cadre de la création d'une banque de données de l'information patrimoniale, en vue d'identifier les besoins de partenaires extérieurs à l'ACED dans la seconde partie du projet.

Ce document s'adresse

- au comité de gestion de l'ACED en tant que **document de synthèse** de la description générale de la mission de l'ACED, de l'identification des partenaires extérieurs, et des données patrimoniales. Ce document servira à réaliser des présentations
- à tout partenaire extérieur de l'ACED amené à jouer un rôle dans la réalisation de la banque carrefour patrimoniale, en tant que **document de référence**.

1.2 Objectifs généraux du système

1.2.1 Contexte de l'étude

L'Administration du Cadastre, de l'Enregistrement et des Domaines regroupe, comme

son nom l'indique, l'ancienne Administration du Cadastre, le secteur Enregistrement et Domaines de l'ancienne Administration de la TVA, de l'Enregistrement et des Domaines, et aussi les Conservations des Hypothèques. Chacune de ces entités a développé dans l'optique de ses missions propres son informatique, ses fichiers, ses applications. Ainsi:

- le Cadastre a développé des bases de données et des applications permettant la mise à jour interactive d'un de ses documents, la matrice cadastrale. Son autre document principal, le plan cadastral est encore tenu à jour manuellement. Il est actuellement en cours de vectorisation (avec l'aide des Régions), et un projet pour la gestion informatique de ce plan est en cours de développement.

- l'Enregistrement a développé, pour sa part, une gestion informatisée du patrimoine mobilier de chaque personne (TP380), mais tient encore sa documentation immobilière de manière manuelle

-l'informatisation des formalités hypothécaires (application HYPO) a démarré depuis 1998.

Un examen des informations reprises à la matrice cadastrale, aux comptes mobiles et dans les fichiers hypothécaires laisse rapidement apparaître des redondances, des complémentarités et des spécificités.

Un des objectifs de la nouvelle administration de l'ACED, qui gère ces trois compétences, est

- d'intégrer la gestion de ces informations dispersées, dans une seule banque de données,
- de créer des liens vers des banques de données existantes touchant aux mêmes domaines, gérées par d'autres niveaux de pouvoir.

L'intégration des données relatives au patrimoine débouchera sur une véritable banque de donnée de l'information patrimoniale.

Cette banque de donnée a pour ambition de détenir toutes les données mobilières et immobilières relatives à la composition, mais aussi à la valeur, du patrimoine de toutes les personnes physiques et personnes morales.

Cette information sera disponible pour les traditionnels clients des services publics (de tous les niveaux de pouvoir). Les Régions seront des partenaires privilégiés dans le contexte des accords de coopération fiscaux (Agence de l'information patrimoniale et échanges d'information). L'information sera également disponible pour de nombreux autres secteurs d'activité comme par exemple le notariat, les huissiers de justice, les différents acteurs du secteur immobilier, les bureaux d'études, les secteurs de recherches scientifiques, les décideurs politiques etc. L'information sera disponible par le biais des techniques modernes de communication (Internet, portail, e-government) qui en garantiront l'accessibilité, mais aussi la confidentialité dans le cadre des règles protégeant la vie privée.

1.2.2 Description du Domaine de l'application

Les besoins internes de l'administration sont bien connus. Il est attendu de l'équipe scientifique qu'elle définisse, dans la mesure du possible, une méthodologie permettant de s'ouvrir vers l'extérieur en définissant les besoins (informations) que certains acteurs de notre société sont en droit d'attendre d'un tel projet pour faciliter leurs mis-

sions, leurs décisions, leurs études, leurs interrogations (statistiques, études macro-économiques, questions parlementaires, études scientifiques) tout en évitant les surcharges de travail ponctuelles en rapport avec ces domaines.

1.3 Acronymes et abréviations

1.3.1 Abréviations

ACED	Administration du Cadastre, de l'Enregistrement et des Domaines
AFER	Administration de la fiscalité des entreprises et des revenus
AREC	Administration du recouvrement
CIR	Code des impôts sur les revenus
INS	Institut National de Statistique
ONSS	Office National de la Sécurité Sociale
RC	Revenu Cadastral
SSTC	Services fédéraux des affaires scientifiques, techniques et culturelles

2. Système Existant: Mission Générale de l'ACED

La figure suivante représente les objectifs de l'ACED sous forme de diagramme d'objectifs.

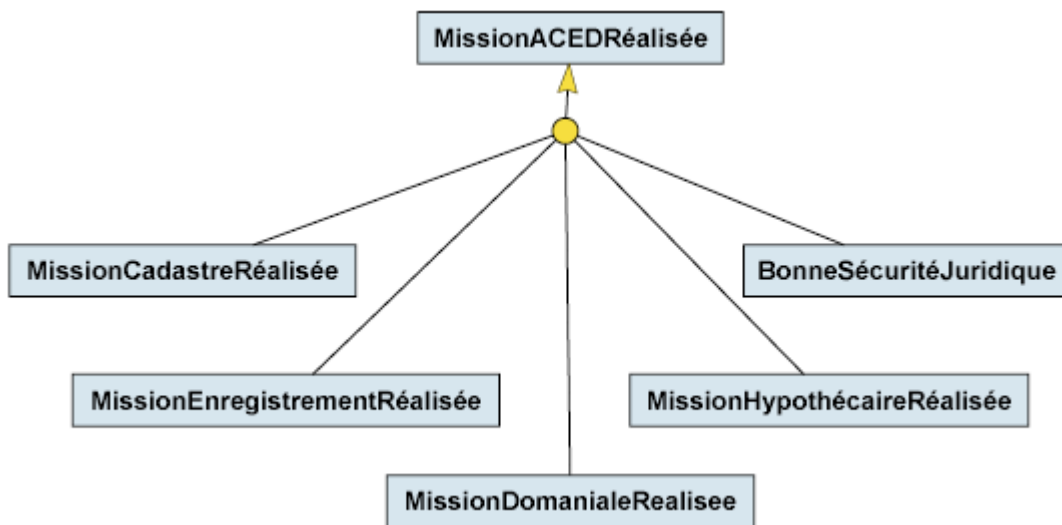


FIGURE 1 Mission de l'ACED

L'ACED a plusieurs missions à réaliser:

- la missions cadastrale,
- la mission d'enregistrement,
- la mission domaniale,
- la mission hypothécaire,
- et une mission de sécurité juridique.

Ces différentes missions sont respectivement décrites dans les sections

Notation. Un rectangle étiqueté représente un but. L'étiquette est le nom du but. Une liaison but/sous-but est représentée par un petit cercle qui connecte le but père aux sous-buts aux moyen de segments de droite. Le but père est toujours placé au-dessus des sous-buts. Les sous-buts expriment *comment* le but père pourra être atteint. Par rapport à chaque sous-but, le but père exprime *pourquoi* le sous-but est exigé.

Éléments de méthodologie. Les buts sont donc structurés hiérarchiquement. Au sommet de la hiérarchie, les buts sont très abstraits et très généraux, du genre "*satisfaire les clients*". Plus on descend dans la hiérarchie, plus les buts deviennent concrets. Au bas de la hiérarchie, il y a les buts pour lesquels on voit concrètement quelles sont les informations que le système doit gérer et quel comportement il doit présenter pour atteindre ces buts. Ces buts sont appelés des **contraintes** sur le système.

Structure du texte. La présentation de la hiérarchie des buts qui suit est top-down: on commence par décrire les buts les plus abstraits et l'on descend vers les plus concrets. Le parcours de la hiérarchie fournit une liste de buts numérotés B1, B2,... Des figures rappellent à quel niveau chaque but se situe dans la hiérarchie. Les contraintes déduites des buts sont numérotées C1, C2,...

2.1 Mission Cadastre

B1. Mission Générale

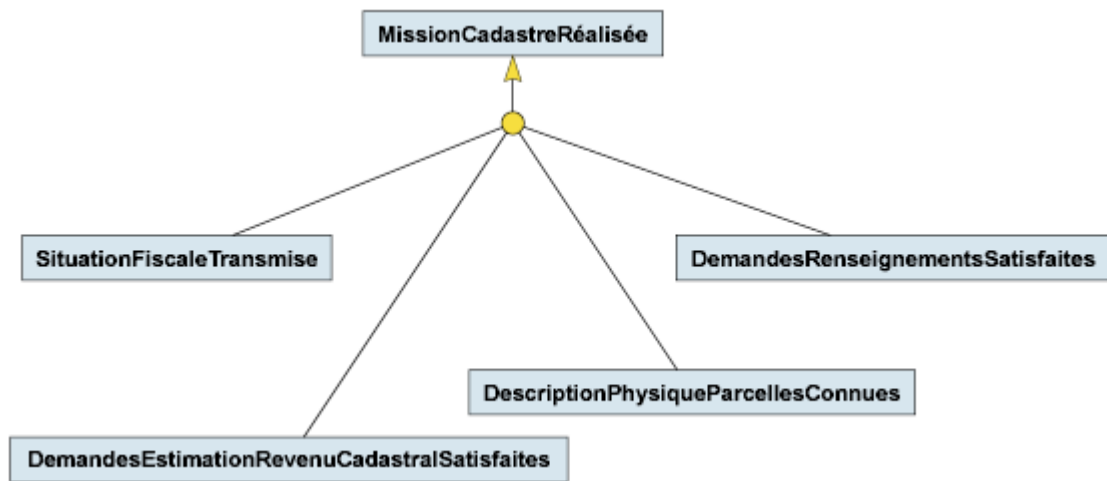


FIGURE 2 Mission générale du Cadastre

La figure 2 montre que la mission cadastrale est réalisée si :

- la situation fiscale est transmise (càd que la situation fiscale est communiquée aux pouvoirs taxateurs),
- les demandes d'estimation de revenu cadastral sont satisfaites,
- la description physique des parcelles est connue (mission topographique), et que
- les demandes de renseignements sont satisfaites.

B2. Mission d'Expertise

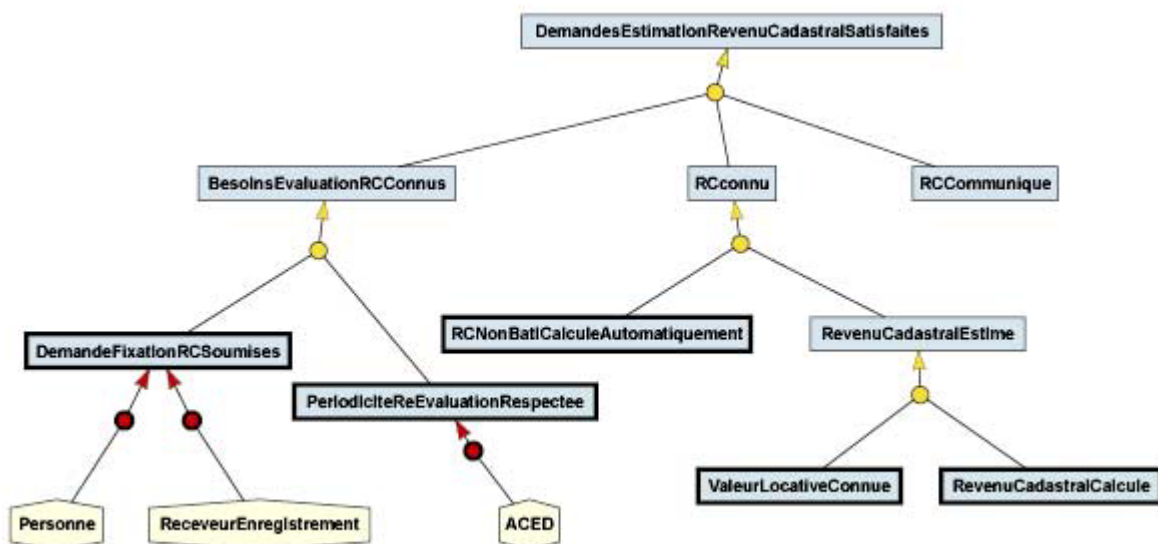


FIGURE 3 Demandes d'estimation de RC satisfaites

La mission d'expertise du Cadastre consiste à répondre aux demandes d'estimation de revenus cadastraux (RC) de biens immobiliers.

Les demandes sont satisfaites si:

- les évènements qui engendrent une variation de RC sont connus,
- le revenu cadastral est estimé sur base de la valeur locative annuelle nette (hors charges de maintenance) du bien immobilier. On utilise la valeur vénale dans le cas des immeubles industriels ou exceptionnels (pour lesquels il n'existe pas de valeurs locatives comparables). Pour le non bâti il est calculé automatiquement sur base de la nature et de la classification du bien,
- les nouveaux RC sont communiqués d'office. La communication est soit individuelle (notification par recommandé au contribuable), soit globale (notification aux services taxateurs).

Les évènements proviennent de deux sources:

- Une source provient de l'obligation de révision périodique: la péréquation cadastrale doit être faite tous les 10 ans, mais ne l'a plus été depuis 1975. Lorsque le pouvoir politique décide d'une réévaluation de la péréquation cadastrale, c'est l'ACED qui est chargée d'effectuer cette mission.
- l'autre provient des déclarations spontanées (obligation légale du CIR) des contribuables (propriétaires, possesseurs, emphytéotes, superficiaires ou usufruitiers du bien) dans le cadre de constructions nouvelles, démolitions, rénovations,... Le receveur de l'Enregistrement peut également demander des évaluations de RC pour vérifier que les réductions des droits d'enregistrement (si RC < 745 Euros) accordées sont correctes.

B3. Situation Fiscale Transmise

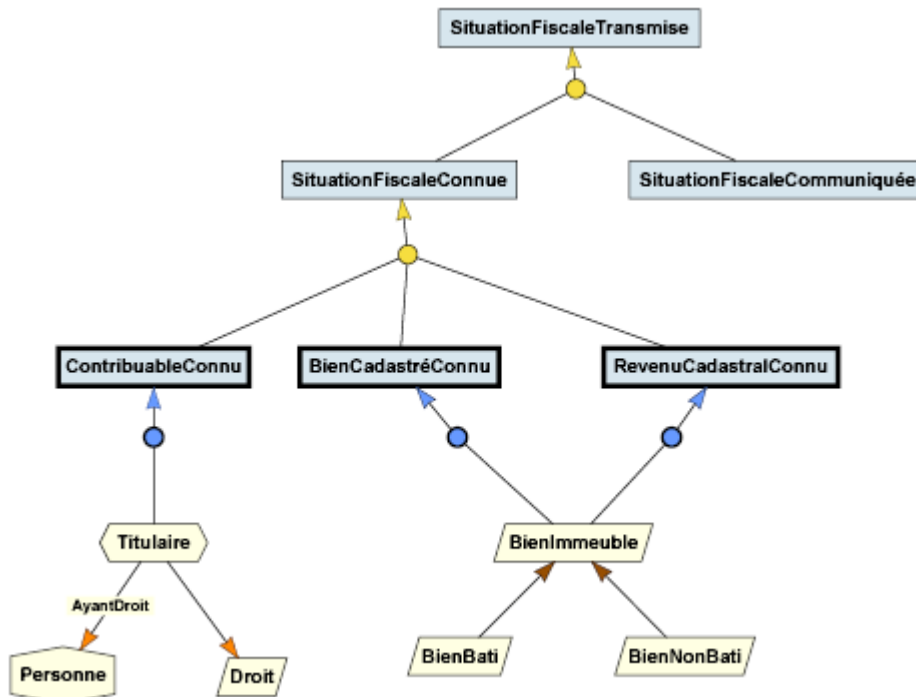


FIGURE 4 Situation Fiscale Transmise

La perception des impôts fonciers est réalisée en deux étapes:

- L'ACED doit transmettre la situation fiscale des contribuables du premier janvier de chaque année nécessaires à la perception du précompte immobilier aux contributions directes pour Bruxelles et la Wallonie et à la région flamande pour la Flandre, et que
- les contributions directes et la région flamande sont responsables de la perception.

La figure 4 montre que la situation fiscale est transmise si:

- la situation fiscale de chaque contribuable est connue
- la situation fiscale communiquée

La situation fiscale d'un contribuable est connue si:

- le contribuable et ses droits sont connus: c'est la relation de titulaire entre une personne et un droit qui permet de déterminer si elle est propriétaire, usufruitière,...;
- le bien cadastré est connu: c'est l'entité "Bien Immeuble" et ses relations qui permettent de décrire le bien cadastré;
- le revenu cadastral est connu si l'estimation pour les biens immeubles bâtis et les biens immeubles non bâtis a été faite.

B4. Mission Topographique

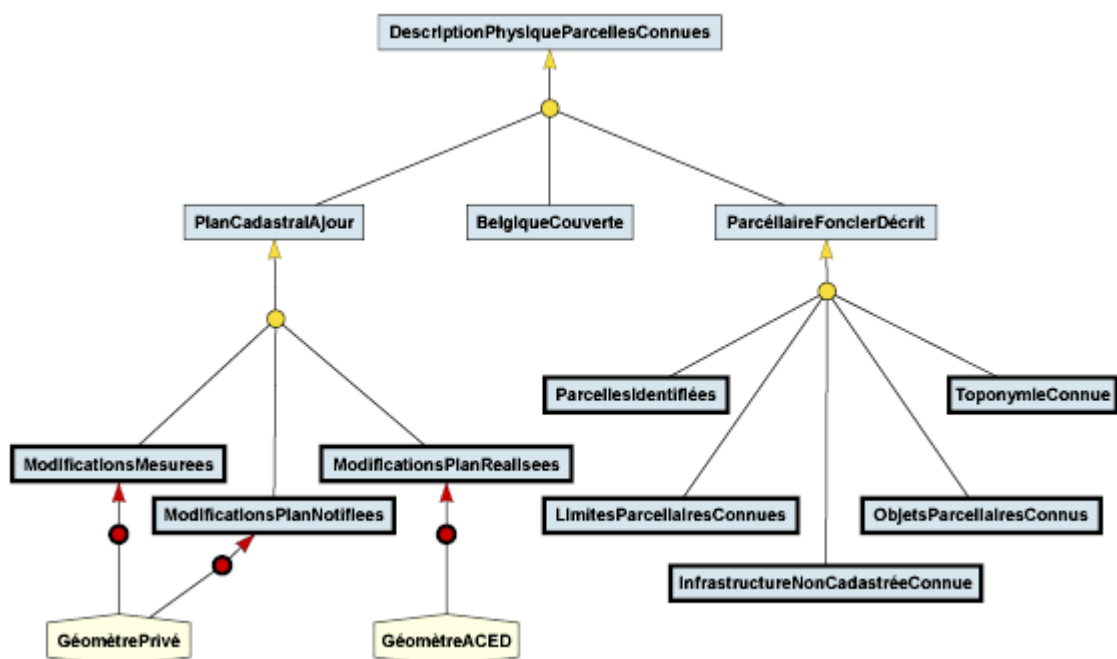


FIGURE 5 Description Physique des Parcelles Connues

La figure 5 décrit la mission topographique de l'ACED. Cette mission consiste à

- maintenir une description du parcellaire foncier à jour et
- couvrir la Belgique entière.

La description du parcellaire doit couvrir l'identification des parcelles, leurs limites géographiques, les objets parcellaires tels que les bâtiments, l'infrastructure non cadastrée telle que les voies et cours d'eau, et la toponymie (noms des lieux).

Le plan cadastral est mis à jour à partir de:

- un plan de mesurage joints à l'acte notarié,
- des mesurages divers effectués par les géomètres du Cadastre,
- le PV de bornage: les modifications de bornage au niveau de la parcelle sont réalisées et mesurées par les géomètres privés qui envoient un procès verbal de bornage contradictoire (approuvé par les propriétaires des parcelles concernées) au Cadastre. Les modifications de bornage au niveau des limites de communes sont généralement réalisées par les géomètres du Cadastre (Direction des Grands Levers et Plans Généraux), en effet les communes peuvent demander à des géomètres privés d'effectuer ce travail.
- notifications de modifications de certains objets parcellaires (déclarations,...)

B5. Demandes de Renseignements Satisfaites

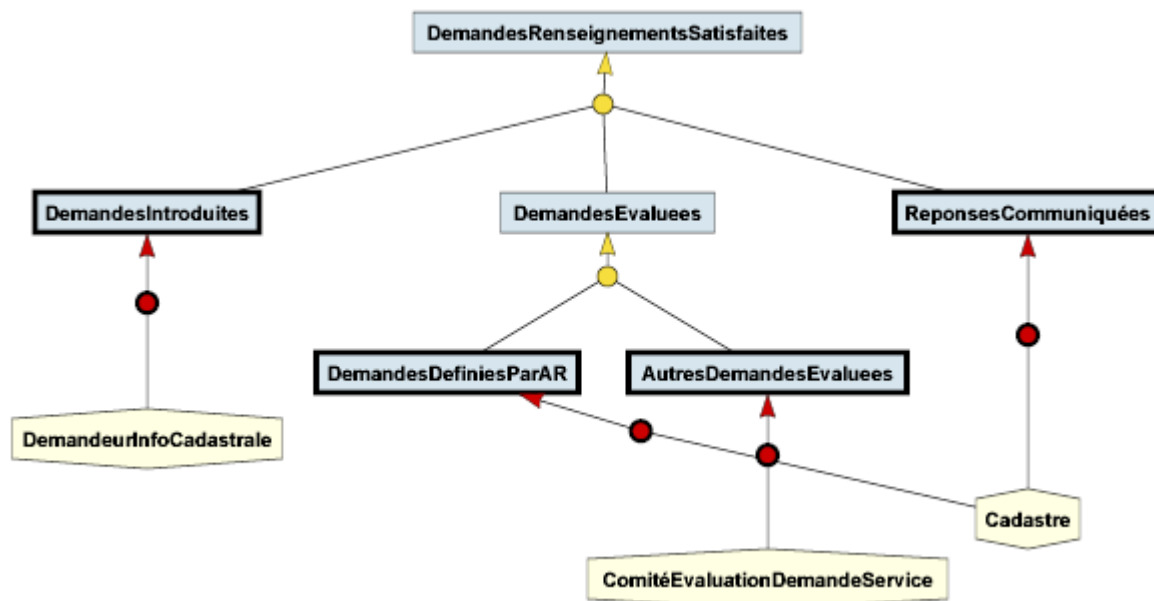


FIGURE 6 Demandes de Renseignements Satisfaites

Les renseignements cadastraux sont publics, mais personnels:

- toute personne peut demander un extrait de matrice ou de plan cadastral pour un propriétaire ou un bien particulier,
- mais on ne peut pas demander des renseignements plus généraux pour un ensemble de biens ou de personnes, par exemple communiquer toutes les propriétés au-dessus de 500 000 Euros.

Le Cadastre répond aux demandes de renseignement provenant de l'extérieur de l'ACED pour autant qu'elles soient prévues dans l'AR définissant les conditions de délivrance de l'information. Dans le cas où une demande n'est pas prévue par l'AR celle-ci est envoyée au comité d'évaluation des demandes pour déterminer si l'ACED

est autorisée à y répondre.

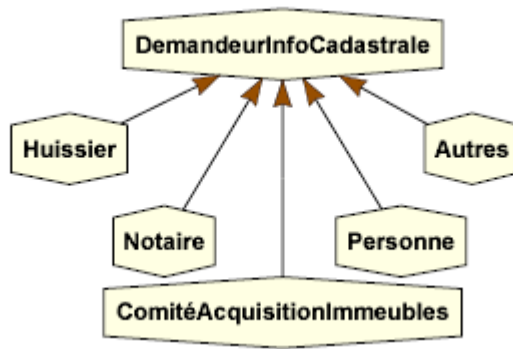


FIGURE 7 Demandeurs de Renseignements Cadastreux

Ces demandes sont notamment introduites par de nombreux partenaires extérieurs à l'ACED tels que:

- les notaires et huissiers,
- les personnes (physiques ou morales),
- les autres administrations publiques,
- autres

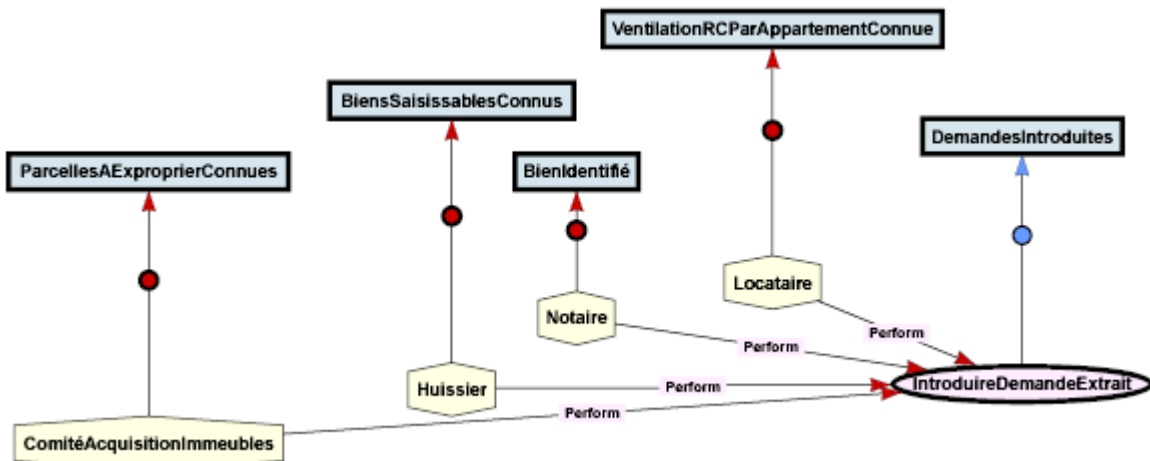


FIGURE 8 Objectifs des introduction de demandes

Une demande d'extrait de matrice ou de plan cadastral peut être introduite par n'importe quelle personne. La figure 8 illustre quelques exemples de demandes introduites et les objectifs poursuivis par ces demandeurs de renseignements:

- le notaire demande un extrait de matrice cadastrale afin de vérifier l'identification du bien immobilier et un extrait de plan cadastral afin de connaître ses dimensions ainsi que l'identité des propriétaires voisins de la parcelle vendue,
- les huissiers demandent également des extraits de matrices cadastrales afin d'identifier les biens saisissables dans le cadre de saisies,
- le comité d'acquisition des immeubles demande également des extraits de matrice cadastrale et de plans cadastraux afin d'identifier les parcelles à exproprier.

- les géomètres privés (ex: consultation archives cadastrales), entreprises (ex: liste des différents propriétaires d'un terrain), locataires (ex: ventilation du RC d'un immeuble par appartement), étudiants, ..

2.2 Mission d'Enregistrement

B6. Mission de l'Enregistrement Réalisée

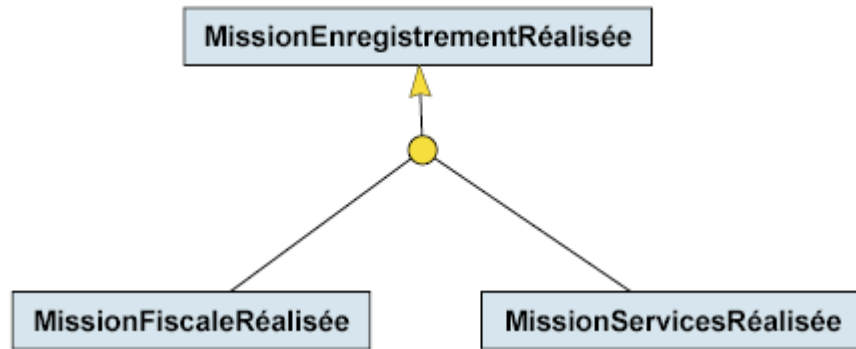


FIGURE 9 Mission de l'Enregistrement

La figure 9 montre que la mission de l'Enregistrement est réalisée si:

- la mission de service est réalisée, section 2.2.1
- la mission fiscale est réalisée, section 2.2.2.

2.2.1 Mission de Services

B7. Mission de Services Réalisée

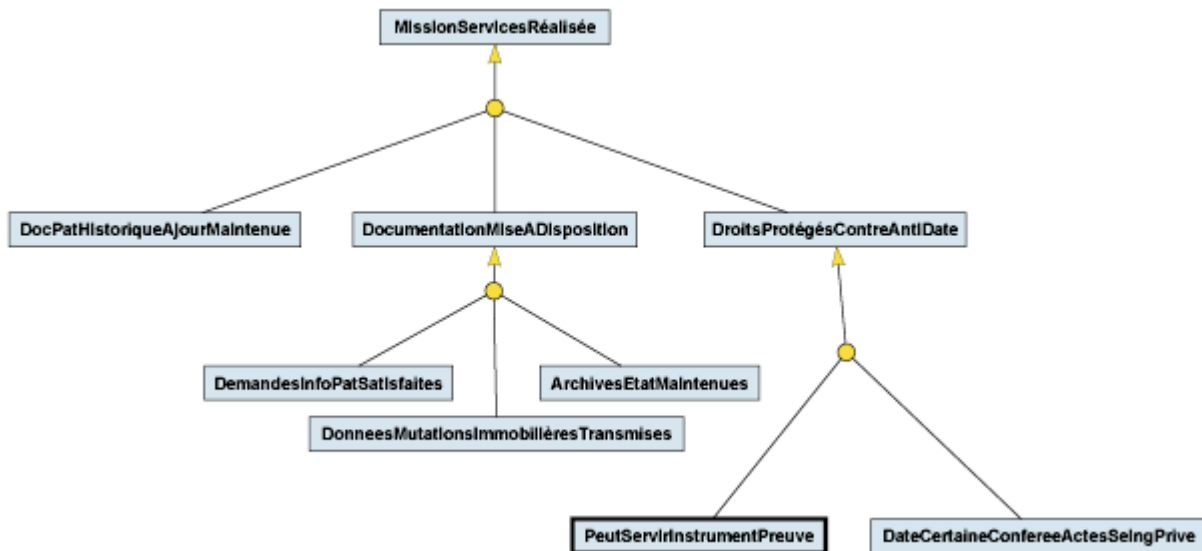


FIGURE 10 Mission de services

L'Enregistrement doit réaliser deux missions de service:

- mettre à jour la documentation patrimoniale dépendant de ses compétences,
- et mettre à disposition cette documentation.

La mission de mise a disposition consiste:

- à répondre aux demandes d'informations patrimoniales,
- à transmettre à l'INS les données relatives aux mutations immobilières pour dresser des statistiques,
- et à transmettre la documentation aux archives de l'Etat.

L'un des services que l'Enregistrement offre est de donner une date certaine aux actes sous seing privé, et peut servir comme début de preuve en cas de litige.

2.2.1.1 Documentation Patrimoniale Maintenu

B8. Documentation Patrimoniale à Jour

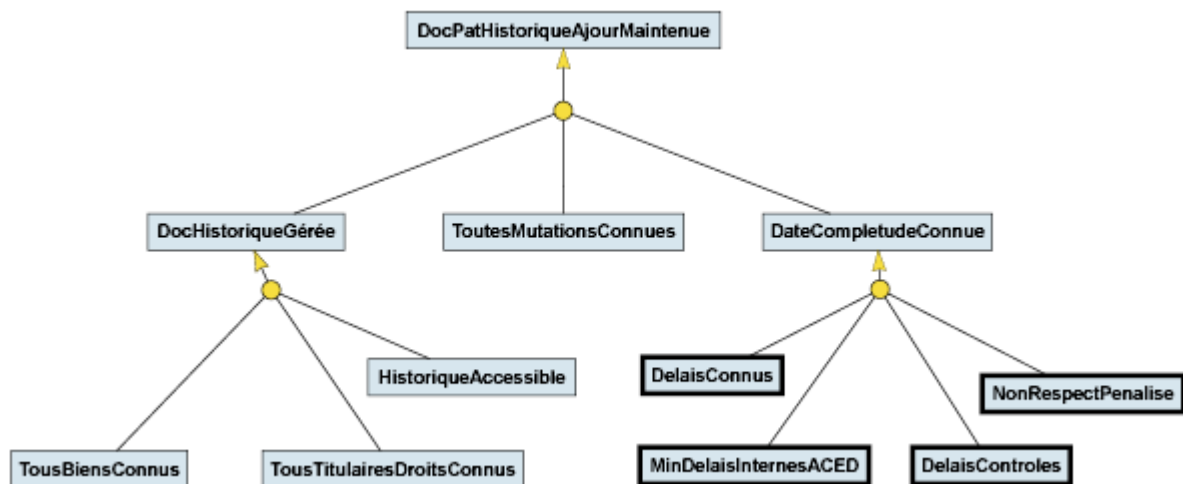


FIGURE 11 Mission Documentaire de l'ACED

La figure 11 montre que la documentation est à jour et maintenue si:

- la documentation est complètement gérée dans le sens où tous les actes qui contiennent les éléments nécessaires pour maintenir la documentation à jour ont été présentés et enregistrés et que, par conséquent tous les biens et titulaires de droits sont connus. La documentation est historique dans le sens où on peut consulter les informations du passé (par exemple la recherche trentenaire),
- toutes les mutations sont connues,
- le moment où la documentation est complétée est connu. Il faut que l'on puisse connaître la date à laquelle la documentation est considérée comme complète, c'est-à-dire que toutes les mutations ont été enregistrées et portées à la documentation, pour répondre aux requêtes nécessitant une information complète sur une période donnée (par ex. la liste des ventes de maisons pour un montant compris entre x et y dans la commune z sur les trois premiers mois de l'année).

La documentation patrimoniale n'est jamais à jour à cause de l'existence d'un flux de mutations continu et de délais entre la mutation et la mise à jour de la documentation. Cependant la documentation peut être considérée à jour pour un bien à une date donnée. Les dates auxquelles la documentation est complètement à jour pour tous les biens sont connues si:

- les délais de présentations des actes et documents sont connus des acteurs extérieurs,

- que ces délais soient contrôlés et
- que le non respect des délais est pénalisé afin de garantir que les délais de présentations soient respectés.
- de plus l'ACED doit également connaître et minimiser les délais internes (transfert entre administrations) de mise à jour de la documentation patrimoniale à partir des actes et documents présentés.

B9. Toutes les Mutations Connues

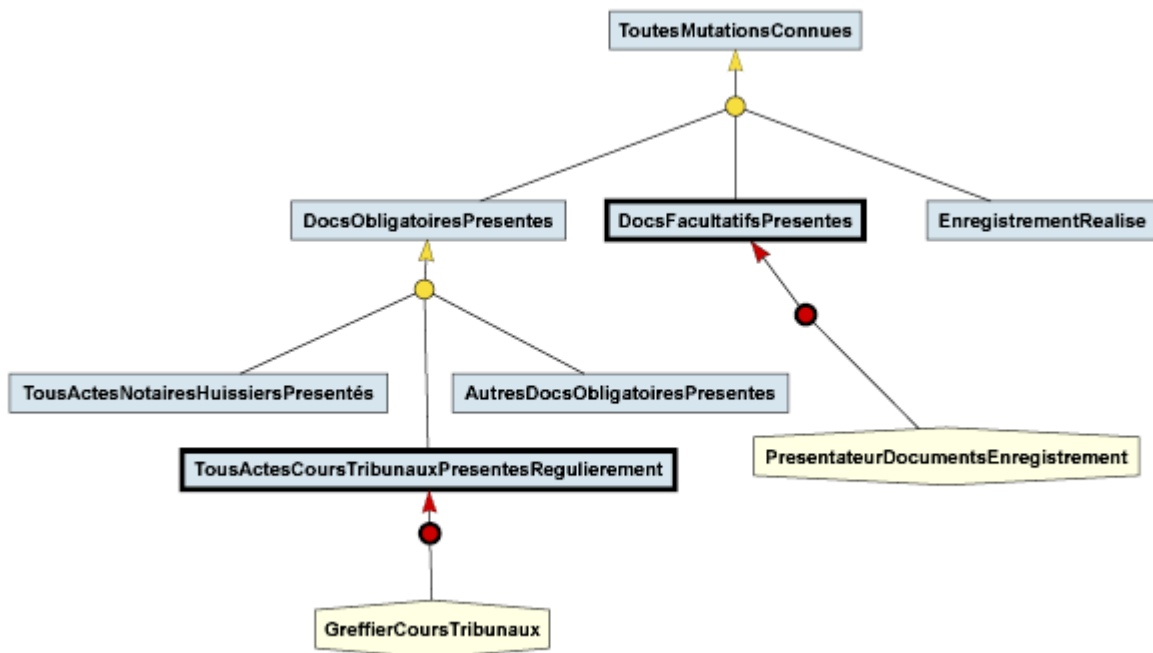


FIGURE 12 Toutes les mutations sont connues

La figure 12 montre que toutes les mutations sont connues si

- tous les documents obligatoires
- tous les documents facultatifs mais intéressants pour le patrimoine
- sont présentés au bureau compétent.

Les documents obligatoires sont les actes de notaires, des huissiers, les actes des cours et tribunaux, et certains actes sous seing privé tels que les baux écrits. Les autres actes obligatoires, tels que les déclarations de succession qui ne sont pas des actes notariés, doivent être présentés.

Le diagramme montre que ce sont les greffiers qui sont responsables de présenter les actes des cours et tribunaux, et que ce sont les personnes qui présentent des documents à l'Enregistrement, tels que les notaires et les huissiers, qui sont responsable de les présenter au bureau compétent. L'objectif "tous les actes de notaires et de huissiers présentés" est décrit en B10.

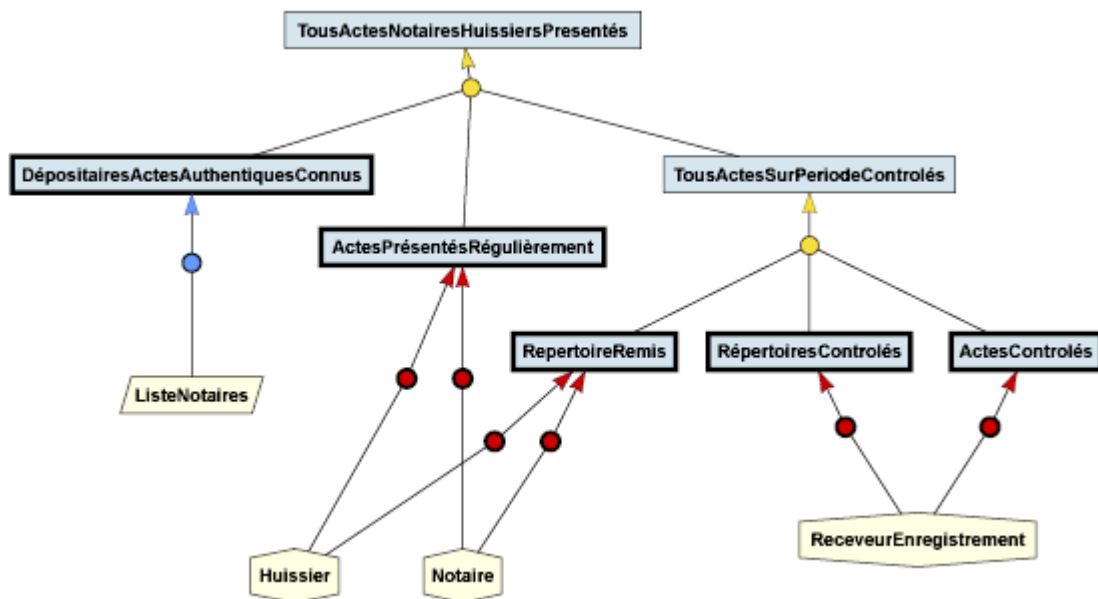
B10. Tous les Actes de Notaires et Huissiers Présentés

FIGURE 13 Actes Notaires et Huissiers Présentés

La figure 13 montre que tous les actes de notaires et d'huissiers ont été présentés si:

- les dépositaires des actes authentiques sont connus: le receveur de l'Enregistrement se base sur la liste des notaires qui est extraite du moniteur belge. Elle lui permet de contrôler que tous les notaires et huissiers qui dépendent de son bureau d'enregistrement ont remis leur répertoire;
- les notaires et huissiers présentent régulièrement leurs actes à l'enregistrement;
- tous les actes ont été contrôlés sur une période donnée.

le répertoire est contrôlé de la manière suivante:

- les notaires et huissiers remettent leur répertoire régulièrement;
- le receveur de l'Enregistrement vérifie qu'il n'a pas de ratures ni de blancs;
- Le receveur de l'Enregistrement peut alors vérifier que tous les actes référencés dans le répertoire des notaires et huissiers (si ils n'ont pas été exemptés de la formalité d'enregistrement) ont effectivement été présentés, et que tous les droits ont été payés.

Après vérification le répertoire reçoit le visa du receveur de l'Enregistrement.

De plus le receveur annote sa documentation avec les actes tels que les testaments et les donations entre époux, qui ne doivent pas être présentés (ils doivent uniquement être présentés au décès d'une personne participant à l'acte).

L'objectif "Tous Actes Notaires Huissiers Présentés" contribue à la mission documentaire décrite dans la section 2.1.2.1.

B11. Enregistrement Réalisé

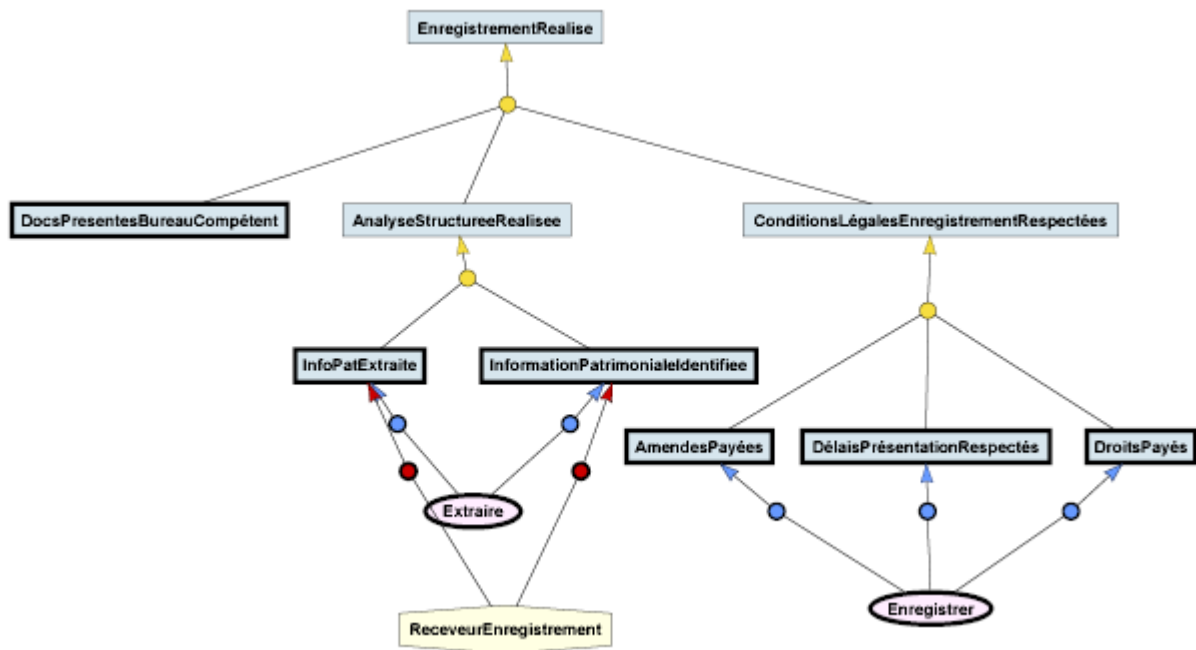


FIGURE 14 Enregistrement Realise

La figure 14 montre que l'enregistrement est réalisé si:

- les documents et actes sont présentés au bureau compétent,
- les conditions légales d'enregistrement sont respectées,
- qu'une analyse structurée a été réalisée: l'analyse consiste à identifier l'information patrimoniale d'intérêt, et à l'extraire afin de mettre la documentation patrimoniale à jour.

L'enregistrement des actes s'effectue lorsque certaines conditions légales sont respectées. Elles sont respectées si:

- les droits payés,
- les éventuelles amendes (en cas de délais de présentation non respectés) et intérêts payés.

Il peut également y avoir des droits supplémentaires quand par exemple les conditions à remplir pour maintenir le taux réduit n'ont pas été respectées (art.53, 61,...) ou que l'acte renferme une condition suspensive (Voir par exemple les droits de successions décrits dans la section B18).

La figure 15 décrit l'opération de présentation de la documentation enregistrable. Les types de documents enregistrables sont les actes authentiques et les compléments d'actes, les actes des cours et tribunaux, le répertoire des notaires et des huissiers, les déclarations de succession, et les actes sous seing privé.

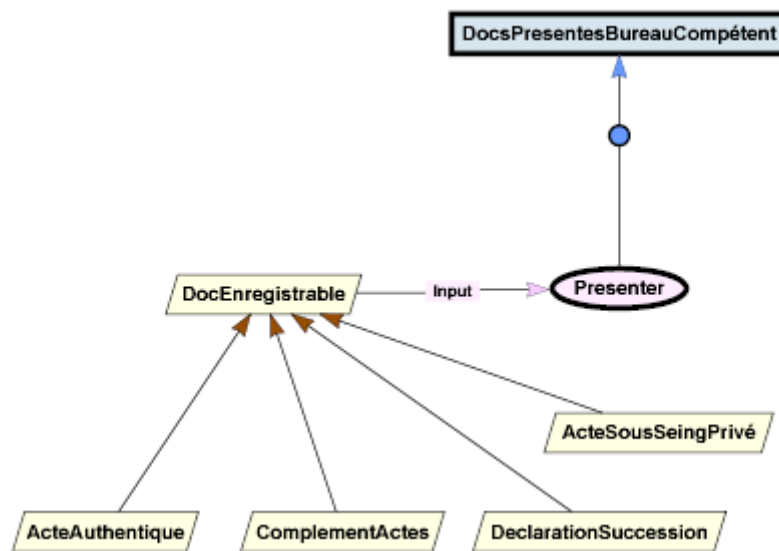


FIGURE 15 Présentation à l'enregistrement

2.2.1.2 Documentation Mise à Disposition

B12. Demandes Information Patrimoniale Satisfaites

La figure 16 montre que l'Enregistrement répond aux demandes d'information patri-

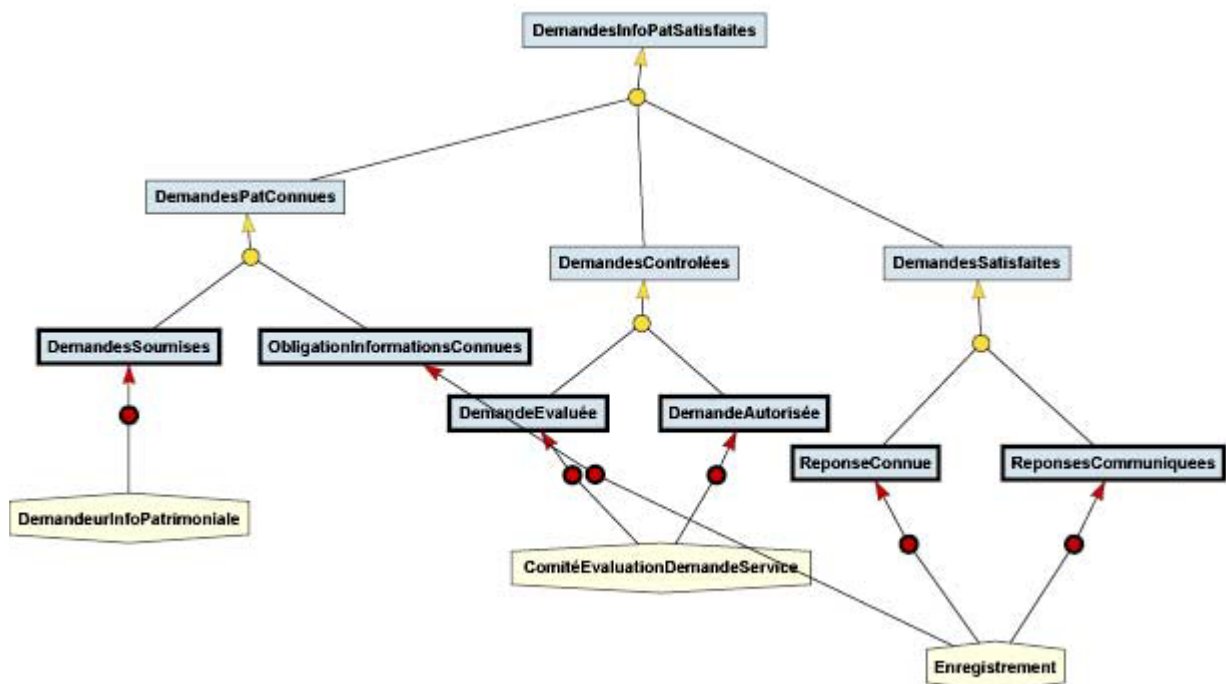


FIGURE 16 Demandes d'Information Satisfaites

moniales:

- en tenant compte des demandes soumises par les demandeurs extérieurs et les obligations d'information de l'ACED, par exemple vis à vis de pays étrangers,
- en évaluant si le type de demande soumis par le type d'agent est autorisé.

- en communiquant la réponse lorsque elle est autorisée.

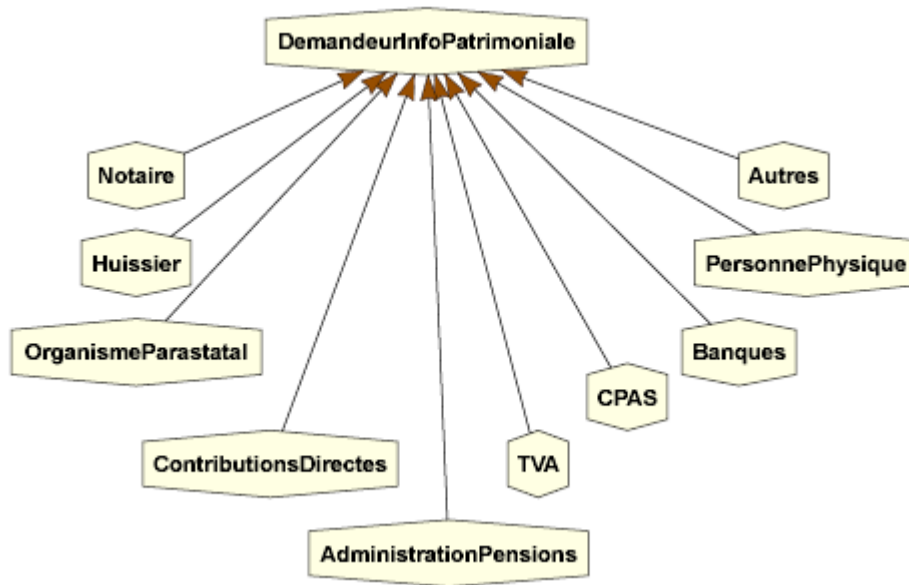


FIGURE 17 Taxonomie partielle de demandeurs d'information patrimoniale

A titre d'exemple, la figure 17 montre une taxonomie de demandeurs d'information patrimoniale. Ce sont des acteurs extérieurs à l'ACED tels que les notaires, les huissiers, les juges, les pensions, les contributions directes, la TVA, les CPAS, ou les banques.

B13. Statistiques Immobilières Transmises

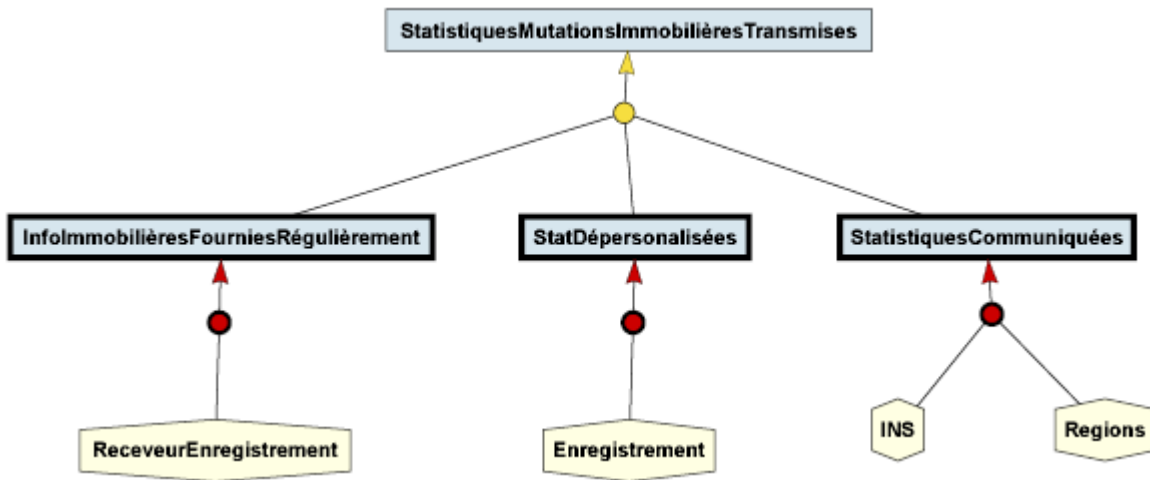


FIGURE 18 Statistiques Connues

La figure 18 montre que l'Enregistrement est responsable de communiquer des données dépersonnalisées aux Régions et à l'INS.

B14. Archives de l'Etat Maintenues

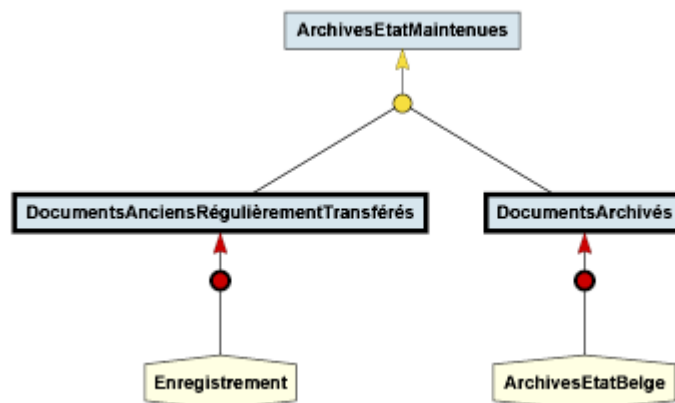


FIGURE 19 Archivage Réalisé

L'Enregistrement est responsable en principe de transférer régulièrement certains documents de plus de 100 ans aux archives de l'Etat belge. Actuellement cela n'est plus réalisé car il n'y a plus de place aux archives.

2.2.2 Mission Fiscale

B15. Mission Fiscale Réalisée

La figure 20 montre que la mission fiscale consiste à:

- établir le montant des droits dus,
- percevoir les droits: les droits d'enregistrement sont majoritairement perçus préalablement à l'enregistrement des actes,
- et établir des statistiques pour que la Trésorerie de l'Etat puisse les redistribuer aux Régions.

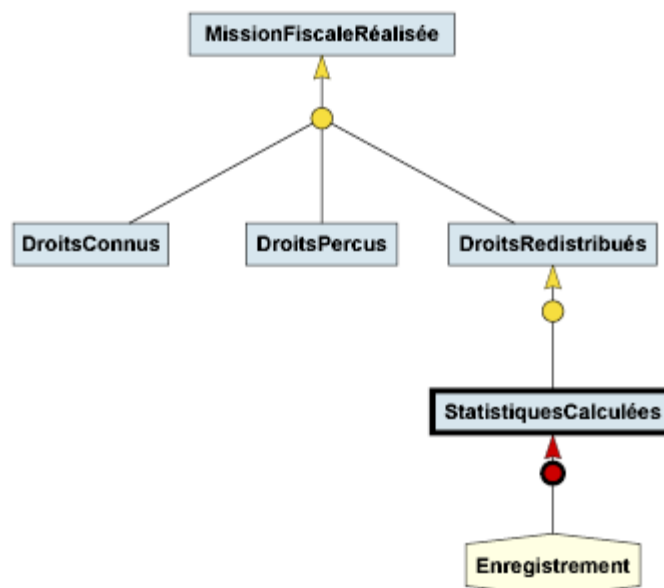


FIGURE 20 Mission Fiscale

La perception et la redistribution des droits ne sont pas décrites dans ce rapport car elles sont d'un intérêt secondaire pour la banque de donnée de l'information patrimoniale.

2.2.2.1 Droits Perçus par l'Enregistrement

B16. Droits Connus

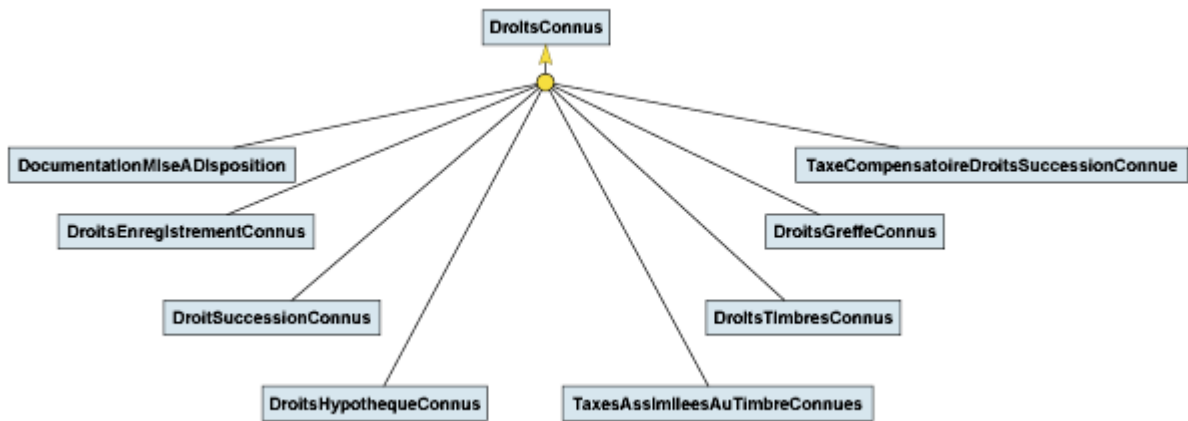


FIGURE 21 Droits Connus

Les droits à percevoir par l'Enregistrement sont:

- les droits d'enregistrement,
- les droits de succession,
- les droits de timbre,
- les taxes assimilées aux timbres,
- les droits d'hypothèque,
- les droits de greffe et
- les taxes compensatoires de droits de succession (pour les asbl).

La mise à disposition de la documentation contribue à connaître les droits.

A titre d'exemple les droits de succession sont décrits de manière générale dans la section suivante. Une description détaillée de tous les droits n'est pas envisageable dans le cadre de cette analyse des besoins.

B17. Droits de Succession Connus

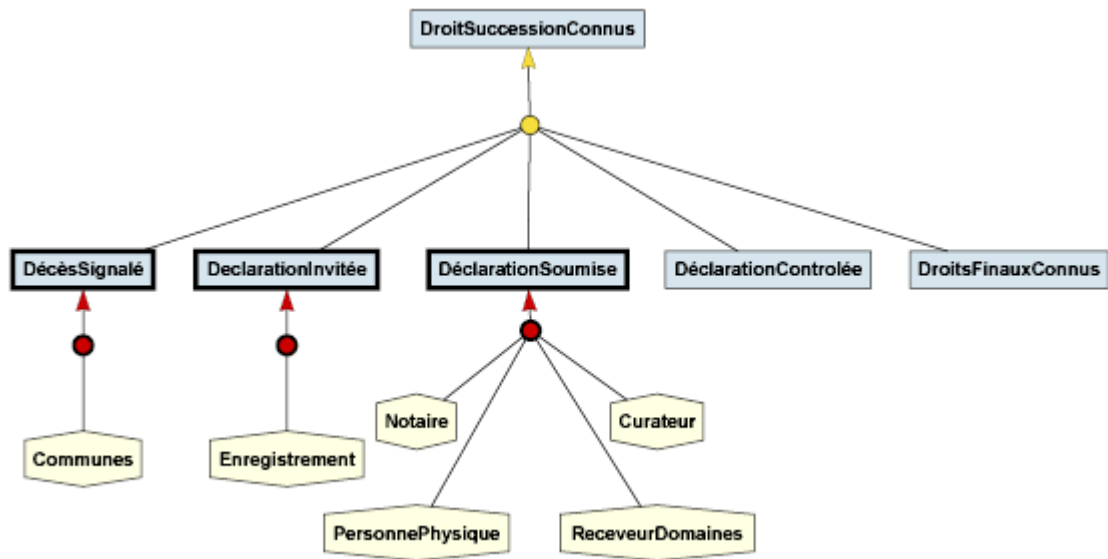


FIGURE 22 Droits de Succession Connus

La figure 22 montre que les droits de succession sont connus si:

- le décès est signalé par la commune à l'ACED,
- le bureau d'enregistrement invite à soumettre une déclaration de succession,
- la déclaration est présentée notamment par une personne physique, un notaire, un curateur ou un receveur des Domaines,
- et la déclaration est contrôlée
- les droits finaux sont connus (voir section B18),

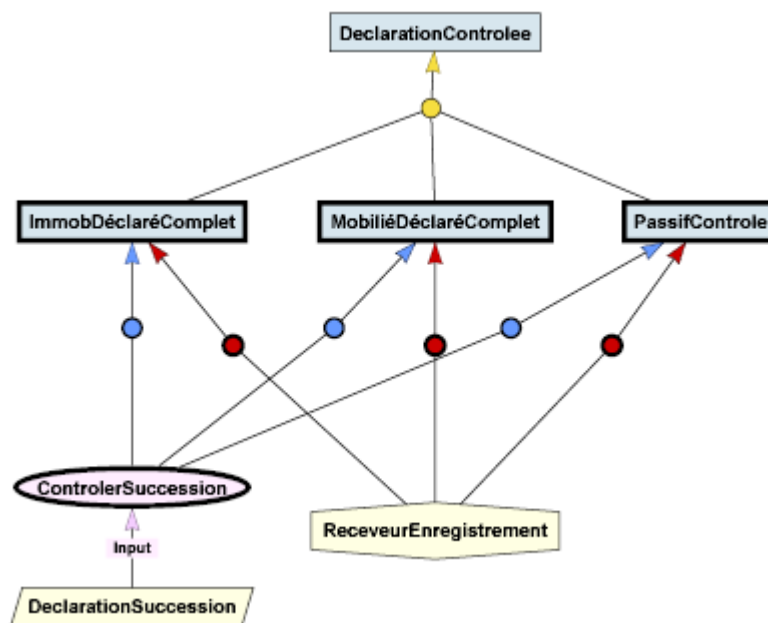


FIGURE 23 Droits de Succession Connus

La figure 23 montre que la déclaration est contrôlée par le receveur de l'Enregistre-

ment en vérifiant que

- l'actif immobilier,
- l'actif mobilier,
- le passif

mentionnés sur la déclaration correspondent avec l'information patrimoniale de l'ACED et les renseignements émanant des banques, assurances et autres organismes financiers (obligation légale).

B18. Droits de Successions Finaux Connus

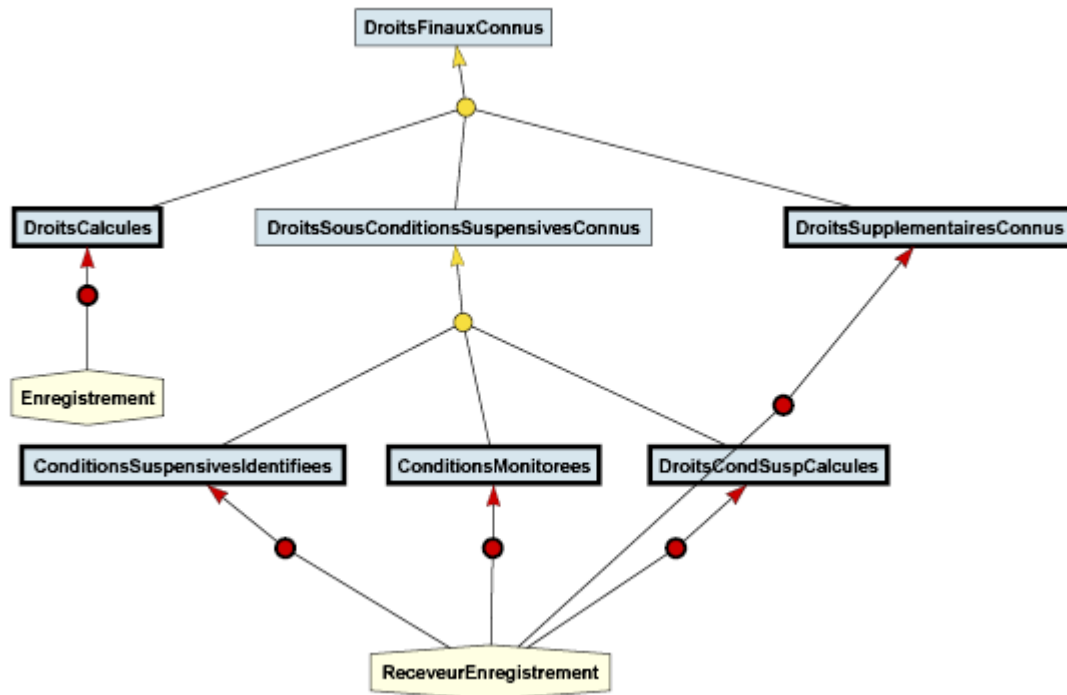


FIGURE 24 Droits de succession finaux connus

La figure 24 montre que les droits de successions ne se limitent pas aux droits initialement calculés à partir de la déclaration de succession. Il faut y rajouter les droits qui sont calculés plus tard:

- les droits sous conditions suspensives,
- les droits supplémentaires (insuffisances d'estimation).

Afin d'établir les droits sous conditions suspensives, il faut

- identifier les conditions suspensives qui sont applicables
- les monitorer: il faut évaluer si les conditions sont applicables à un moment donné,
- les calculer lorsque les conditions sont satisfaites.

B19. Droits de Greffes Connus: Greffes Cours Tribunaux Contrôlés

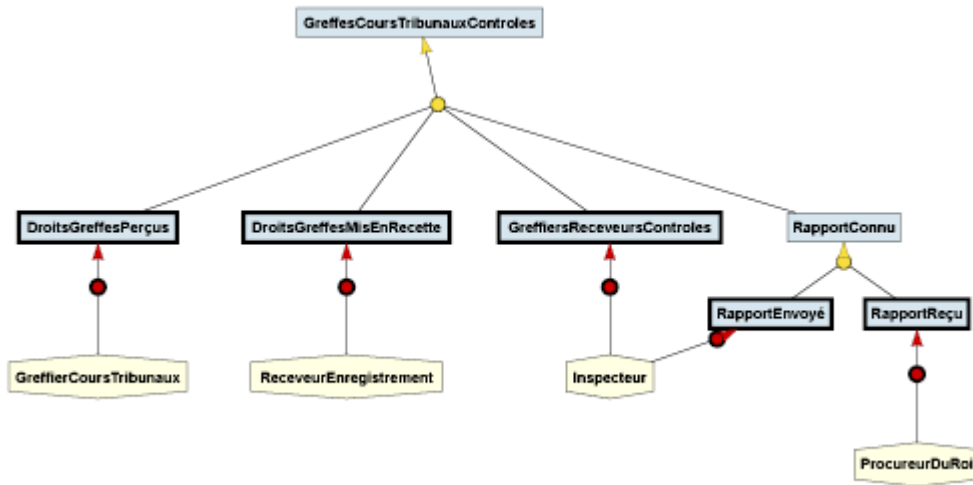


FIGURE 25 Greffes Contrôlés

Seul l'aspect contrôle des "DroitsGrefeConnus" est décrits dans ce rapport. Les droits de greffes sont perçus par les greffiers des cours et tribunaux, et c'est le receveur de l'Enregistrement est responsable de les mettre en recette. La figure 25 montre que les greffes des cours et tribunaux sont contrôlés si:

- l'inspecteur contrôle, tant au niveau du calcul de l'impôt que de sa mise en recette, que les montants perçus par les greffiers correspondent aux montants mis en recette par le receveur
- l'inspecteur communique son rapport au procureur du roi.

2.3 Mission Domaniale

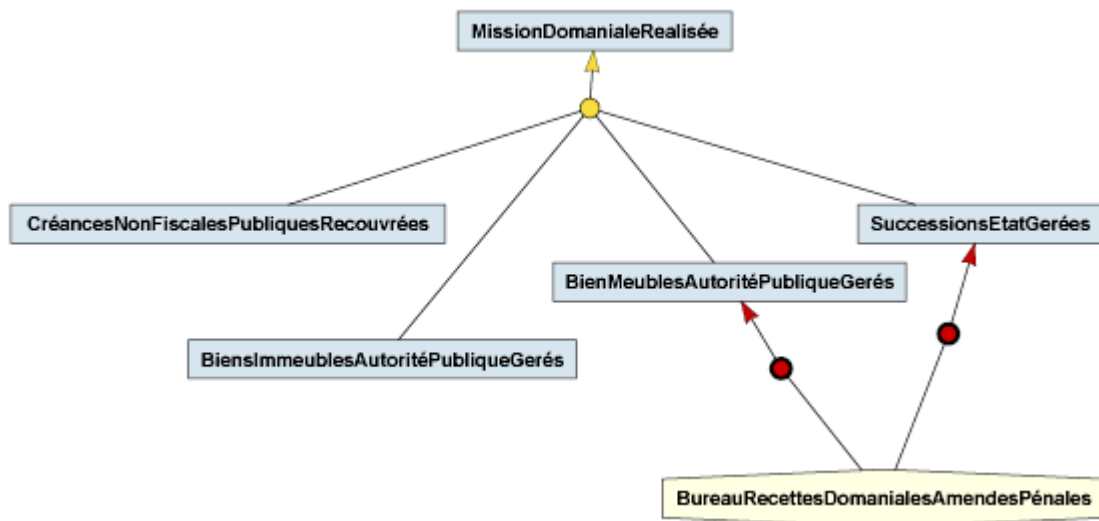


FIGURE 26 Mission Domaniale Réalisée

La mission domaniale est réalisée si:

- le recouvrement des créances non fiscales est réalisé, si nécessaire sur base d'une analyse de solvabilité du débiteur, par le receveur des Domaines,
- l'immobilier privé de l'autorité publique est géré,
- les biens meubles privés de l'autorité publique sont gérés (vent, location, maintenance): la vente des avions de chasse "F16" de la force aérienne est un exemple de bien meuble géré par le bureau des Domaines,
- et les successions destinées à l'Etat sont gérées. Le receveur des domaines décide si il y a lieu de revendiquer la succession (si c'est une dette, il ne la revendique pas), ensuite "réalise" cette succession.

Le comité d'acquisition des immeubles est responsable des biens immeubles dans le cas des achats et des ventes, et le bureau des Domaines est responsable des biens meubles (achat, vente, maintenance, location), et de la maintenance des biens immeubles.

B20. Créances Non Fiscales Publiques Recouvrées

L'Enregistrement est responsable du recouvrement des créances non fiscales. Ce travail est effectué principalement par le receveur des Domaines et pour certains cas par le receveur de l'Enregistrement. La perception des droits d'enregistrement n'intervient pas dans cette mission puisqu'ils sont perçus préalablement (pour la plupart).

La figure 27 illustre les conditions qui doivent être remplies par le recouvrement des créances non fiscales publiques:

- les demandes de recouvrement proviennent de l'Etat belge et des autres autorités publiques,
- le bureau des recettes domaniales et des amendes pénales est responsable d'inviter le débiteur au paiement. Le receveur des domaines étudiera la solvabilité en cas de recouvrement par saisie.
- le bureau des recettes domaniales et des amendes pénales est également responsable de décider si la créance doit être abandonnée pour cause d'insolvabilité ou de grâce, ou doit être recouvrée (le directeur de l'enregistrement a également cette prérogative).

L'objectif d'étude de la solvabilité est décrit section B21. Le paiement en extinction de l'action publique est décrit en section B22.

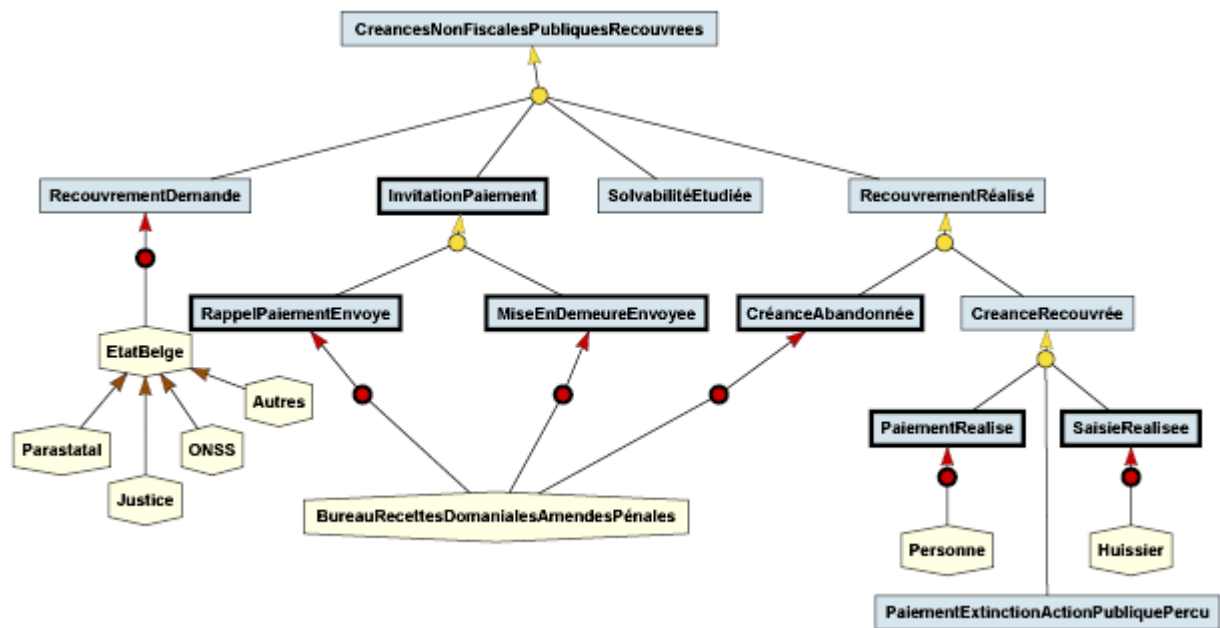


FIGURE 27 Créances Non Fiscales Recouvrées

B21. Analyse de Solvabilité

Les analyses de solvabilité sont réalisées par le receveur des domaines dans le cadre

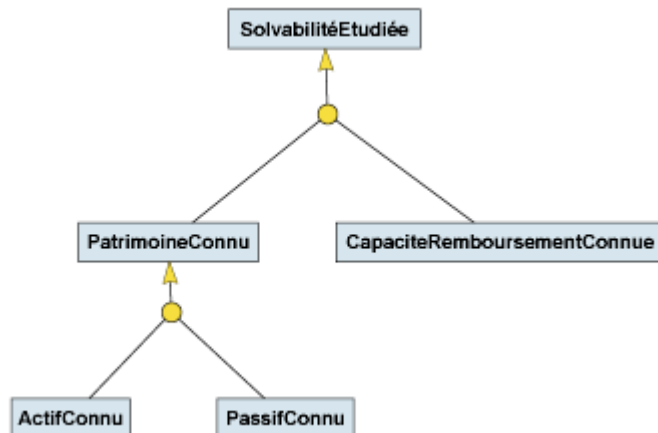


FIGURE 28 Analyse de Solvabilité

de recouvrement des créances non fiscales. Elles ont pour objectif

- d'évaluer l'actif et le passif d'un débiteur de l'Etat ou des autres autorités publiques,
- d'évaluer la capacité de remboursement de ce dernier. Dans le cas où la capacité de remboursement d'un débiteur est bonne, le receveur peut lui octroyer des délais. La capacité de remboursement est bonne par exemple si le débiteur a un emploi stable et un bon revenu.

B22. Paiement Extinction Action Publique Perçu

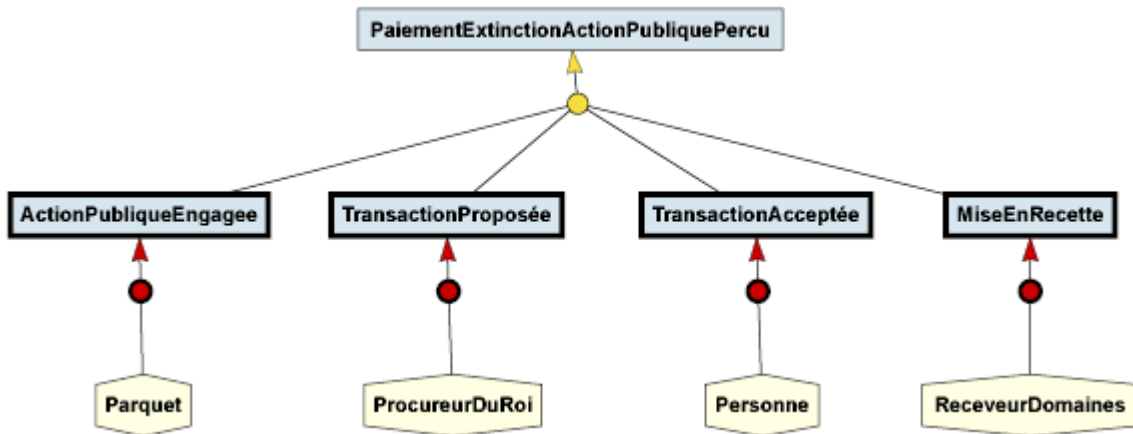


FIGURE 29 Paiement Extinction Publique

La figure 29 montre que le bureau des domaines est responsable de percevoir les paiements en extinction de l'action publique. Lorsque

- le parquet engage une action publique,
- et que le procureur du roi propose une transaction,
- qui est acceptée par la personne en infraction,

le receveur des domaines est responsable de mettre en recette le paiement de la transaction en matière pénale. Si le paiement n'est pas effectué le receveur renvoie le dossier au procureur du Roi pour qu'il prenne d'autres mesures.

B23. Biens Immeubles de l'Autorité Publique Gérés

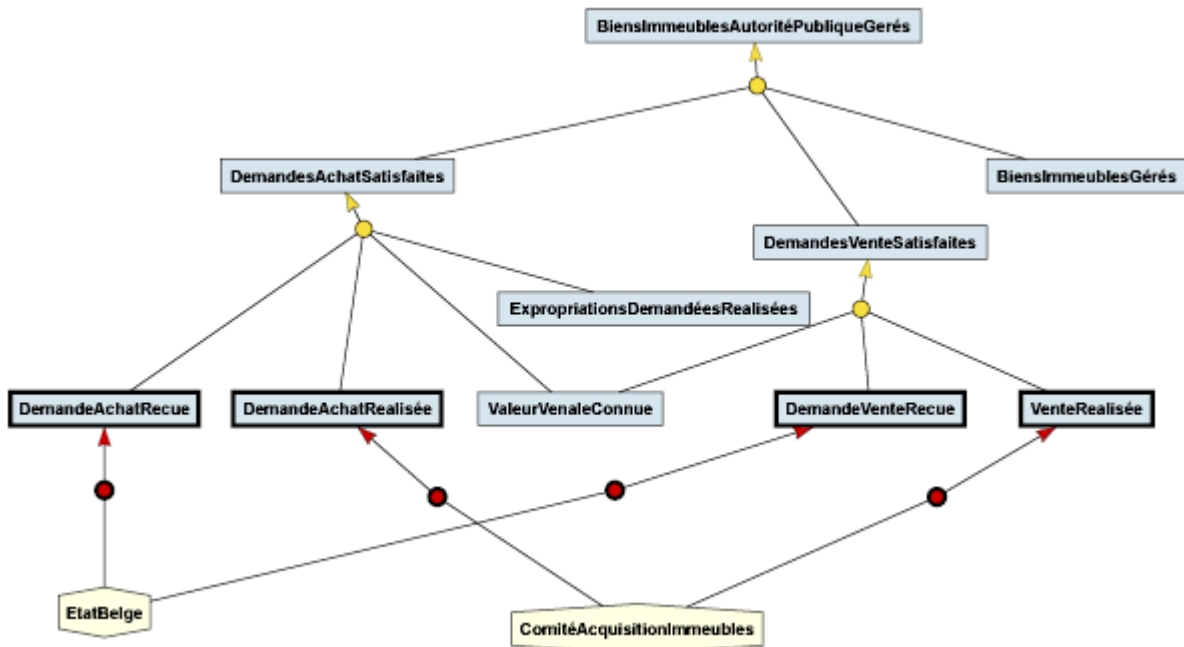


FIGURE 30 Biens Immeubles de l'autorité publique gérés

La figure 30 montre que le comité d'acquisition est responsable de:

- satisfaire les demandes d'achat, y compris de réaliser les expropriations deman-

dées,

- les demandes de vente, et

L'évaluation de la valeur vénale des biens immobiliers est nécessaire dans le cas des achats et des ventes.

Dans le cas des achats, c'est le comité d'acquisition des immeubles qui est responsable d'acheter un immeuble correspondant aux besoins demandés (la demande précise un immeuble spécifique).

B24. Valeur Vénale Connue

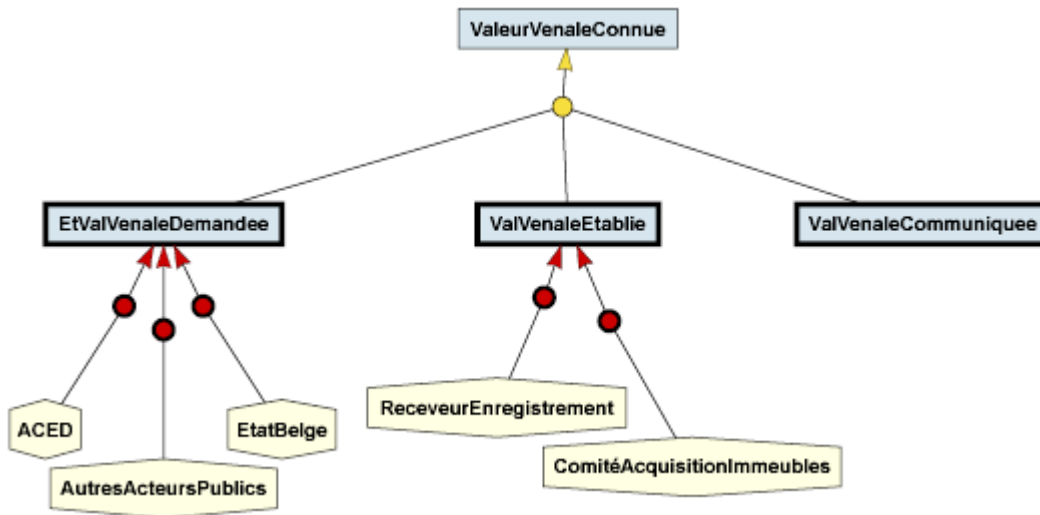


FIGURE 31 Valeur Vénale Connue

La figure 31 montre que les demandes d'établissement de valeurs vénales proviennent de l'ACED, mais peuvent également venir de nombreux pouvoirs tant fédéraux que régionaux ou des communautés ainsi que des pouvoirs décentralisés. Le receveur de l'Enregistrement établit la valeur vénale en faisant une expertise par recoupements. En cas d'expropriation c'est le comité d'acquisition qui établit cette valeur.

B25. Expropriations demandées Réalisées

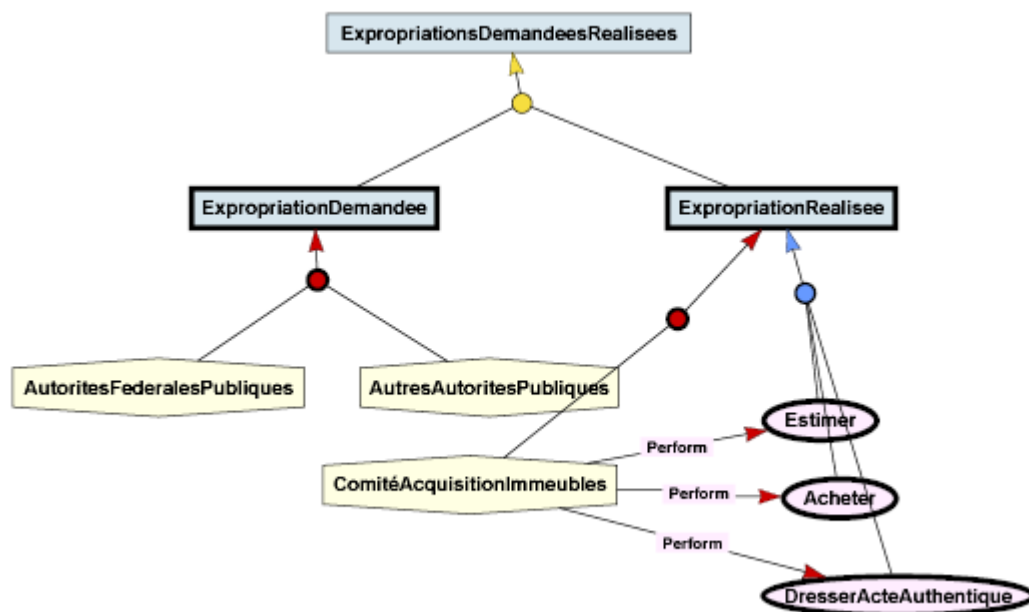


FIGURE 32 Expropriations Réalisées

La figure 32 montre que les expropriations

- doivent être demandées par les autorités fédérales publiques au comité d'acquisition et
- peuvent être demandées par les autres autorités publiques.

Ces expropriations sont réalisées par le comité d'acquisition qui estime le bien à acheter, négocie et fixe les indemnités d'expropriation, et dresse l'acte authentique de vente.

2.4 Mission de Conservation des Hypothèques

La mission des conservations des Hypothèques est réalisée si sa mission de service et sa mission financière sont réalisées. La mission de service est réalisée si:

- la transcription, l'inscription et de la mention marginale des actes présentés à la formalité est réalisée. Il faut remarquer que certains actes notaires ne doivent pas être présentés tels que les contrats de mariage, les déclarations de succession,... Ceci entraîne des lacunes au niveau de la complétude de la documentation patrimoniale.
- la documentation accessible au public en délivrant des certificats hypothécaires sur demande, et
- la gestion de la caisse des dépôts et consignations est réalisée. Toutes les conservations n'ont pas une caisse des dépôts et consignations.

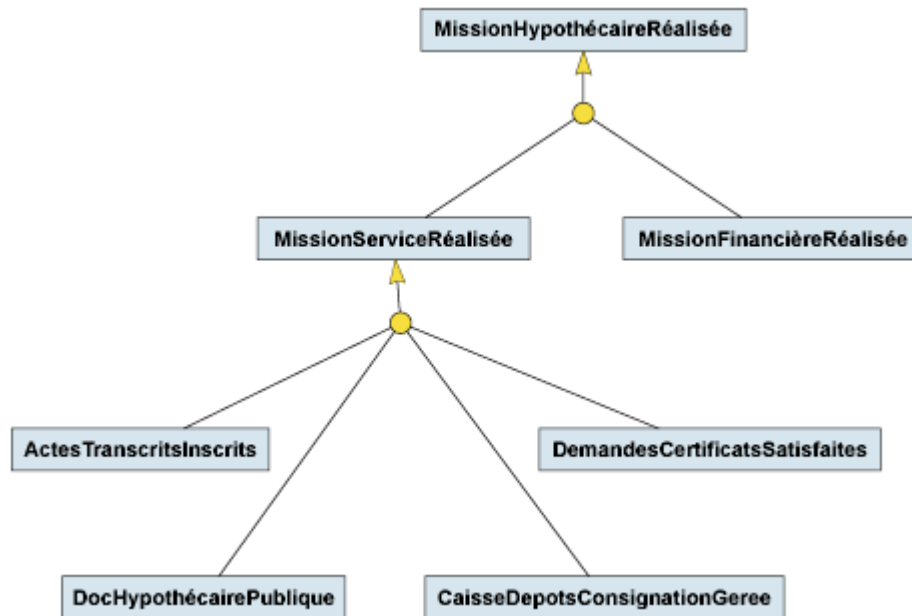


FIGURE 33 Mission Hypothécaire

B26. Actes Transcrits, Inscrits et Opposables aux tiers

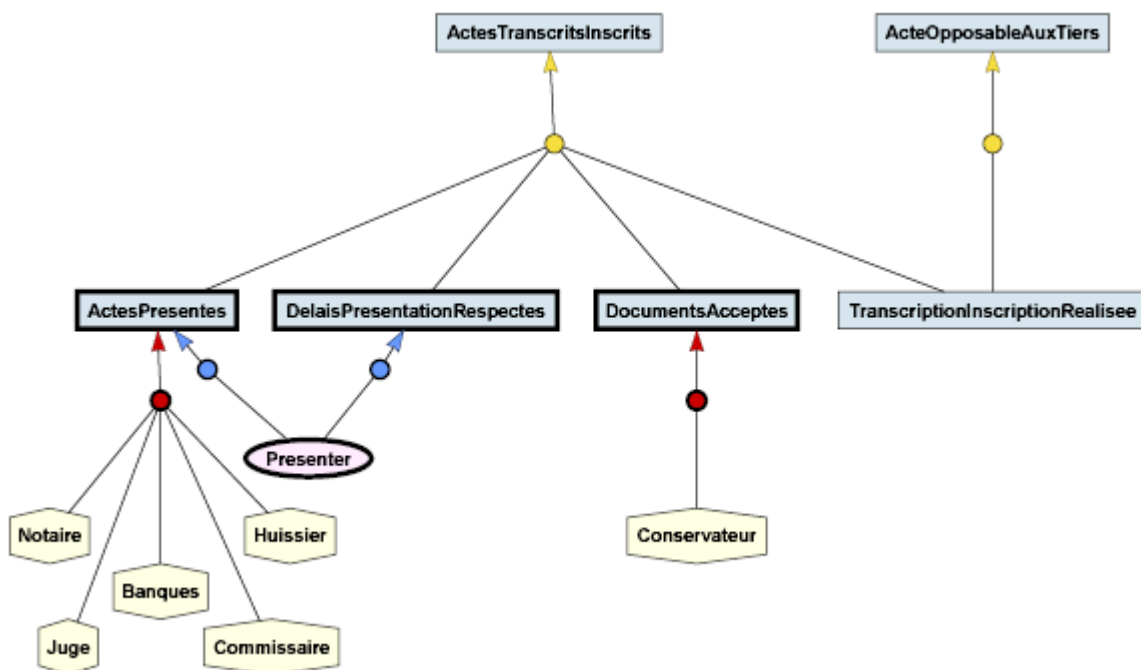


FIGURE 34 Actes Transcrits Inscrits et Opposables aux Tiers

La figure 34 montre que c'est la transcription/inscription de l'acte qui le rend opposable aux tiers:

- les actes, qui ont essentiellement pour objet les immeubles et sont présentés essentiellement par les notaires, les huissiers et les banques (pour les fonds de com-

merce),

- ils sont tenus de respecter les délais de présentation des actes sous peine d'amende,
- le conservateur des Hypothèques est responsable d'accepter les documents présentés, et peut les refuser si les documents présentés ne doivent pas être soumis à une formalité.

B27. Documentation Hypothécaire Publique

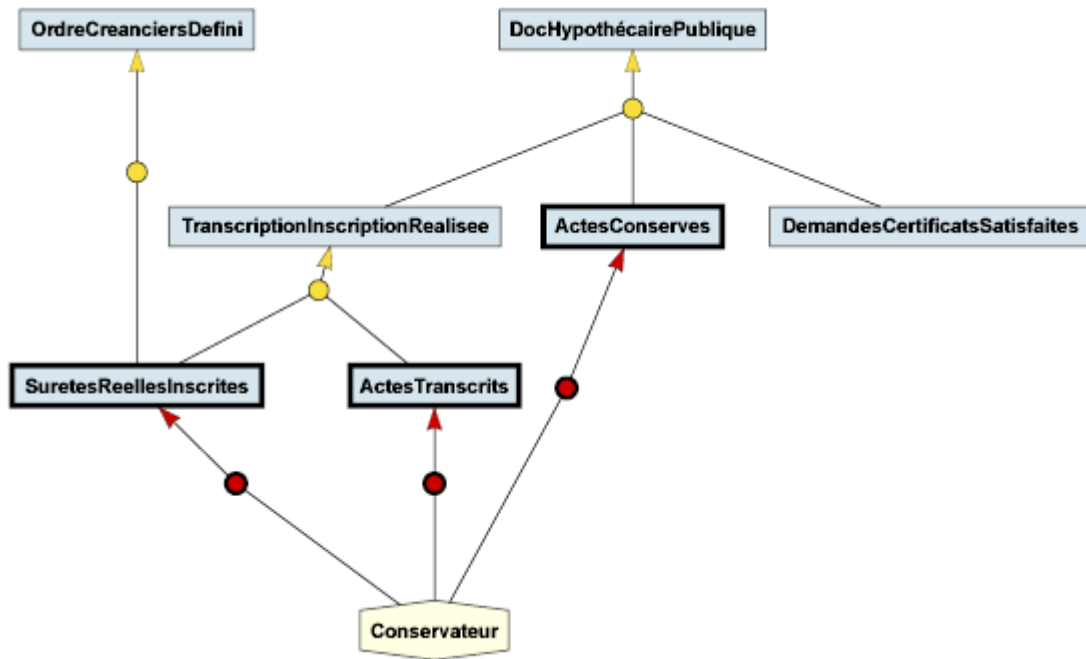


FIGURE 35 Documentation Hypothécaire Publique

La figure 35 montre que ce sont les formalités hypothécaires et leur conservation qui permettent de répondre aux demandes de certificats hypothécaires et autres demandes garantissant ainsi le caractère public de la documentation hypothécaire.

Les formalités couvrent la transcription des actes portant sur des droits réels immobiliers, l'inscription des sûretés réelles telles que les hypothèques et les mentions marginales. En général, la date, l'heure et la minute de l'inscription des sûretés réelles définit l'ordre des créanciers.

Les Hypothèques sont également responsables de la mise en gage des fonds de commerce. Ceux-ci peuvent se faire sous seing privé ou par acte notarié.

B28. Demandes de Certificats Hypothécaires Satisfaites

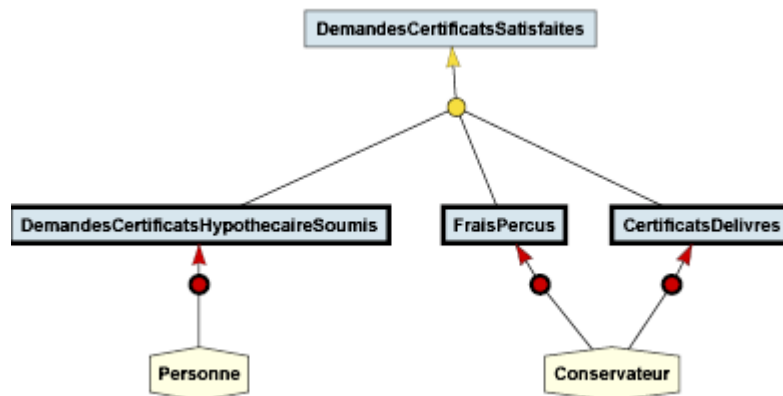


FIGURE 36 Demandes Certificats Satisfaites

La figure 36 montre que les certificats hypothécaires

- peuvent être demandés par toute personne,
 - qu'ils sont délivrés moyennant perception d'un salaire.
- Chaque demande doit en principe être provisionnée.

B29. Caisse des Dépôts et Consignation Gérée

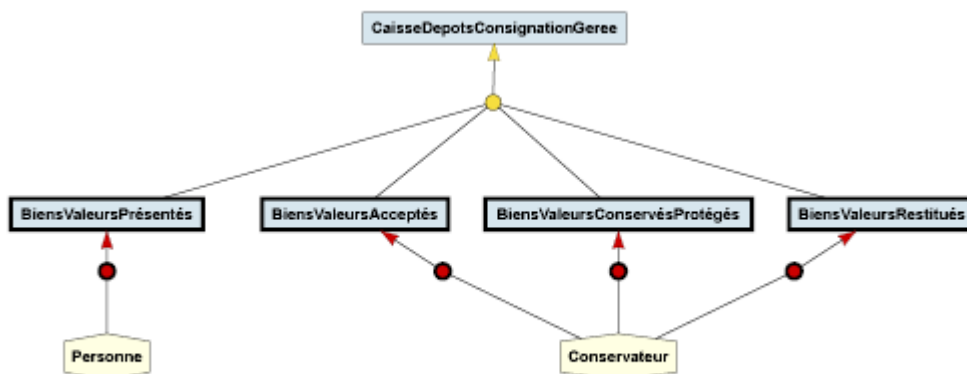


FIGURE 37 Caisse Depots et Consignation Geree

Le conservateur gère pour l'arrondissement judiciaire dont il a la charge, la caisse des dépôts et consignations. Les dépôts sont soit volontaires soit prévus par la loi comme en matière de faillite, soit obligés par une décision judiciaire.

2.5 Sécurité Juridique de la Documentation de l'ACED

B30. Bonne Sécurité Juridique

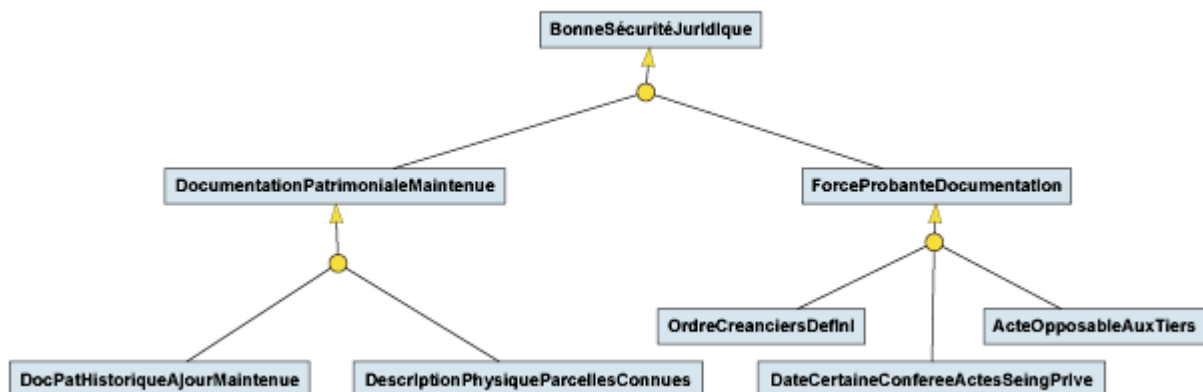


FIGURE 38 Bonne Sécurité Juridique

La figure 38 montre qu'une bonne sécurité juridique est obtenue

- en maintenant une documentation patrimoniale à jour,
- en donnant accès aux documents ayant force probante.

Une documentation à jour permet de fournir de l'information correcte en réponse aux demandes qui lui sont soumises. Le caractère confidentiel et le respect de la vie privée des données demandées sont garantis par le fait que le Cadastre et l'Enregistrement évaluent les demandes avant d'y répondre. L'accès public à la documentation ayant force probante contribue également à la sécurité juridique. Les documents ayant force probante proviennent de:

- l'inscription des sûretés réelles permet de définir l'ordre des créanciers
- la transcription des actes les rend opposables aux tiers
- les mentions marginales,

L'Enregistrement des actes sous seing privé leur donne une date certaine.

Dans le système futur, voir section 4 du présent rapport, l'ACED espère améliorer la sécurité juridique en réunissant l'ensemble des informations des trois administrations (Cadastre, Enregistrement, et Hypothèques). Actuellement l'objectif de tenir une documentation patrimoniale complète n'est pas atteint car tous les liens nécessaires n'existent pas encore entre les documentations du Cadastre, de l'Enregistrement et des Hypothèques.

3. Système Existant: Modèle Objet Intégré

3.1 Introduction

Le modèle des données de l'Aced qui est présenté ici a pour objectif de représenter l'ensemble des données que l'on retrouve au cadastre, à l'enregistrement et aux hypothèques. Pour rester simple, ce modèle est constitué de diagrammes (au nombre de 11) qui sont abstraits des détails de l'implémentation actuelle de ces données, comme le fait qu'elles soient distribuées entre cadastre, enregistrement et hypothèques, le fait qu'elles soient partiellement redondantes, le fait qu'elles se retrouvent sous forme papier ou électronique, etc.

Pour chaque diagramme présenté, une section « Commentaires » décrira les points importants du diagramme. Ensuite, une section « Qualités » donnera des informations qualitatives sur les données, qui ne sont pas représentables sur le diagramme. Ces informations sont les suivantes.

- L'**accessibilité** des données, c'est-à-dire la facilité d'accès aux données représentées dans le diagramme. Ici, on retrouvera donc des détails de l'implémentation des données, puisque le fait que des données soient électroniques ou papier ou qu'elles soient distribuées dans des entités différentes au sein de l'Aced, influent sur leur facilité d'accès.
- La **fidélité** des données, c'est-à-dire le fait qu'elles soient un miroir cohérent des phénomènes qu'elles représentent dans le monde réel :
 - les éventuelles **erreurs** dans les données ;
 - les éventuels **retards** par rapport à la réalité ;
 - la **complétude** des données, dans le cas où certaines données ne sont pas connues de l'Aced ;
 - la **précision** des données (par exemple, la précision des données topographiques).

Une section «Qualités générales», que l'on retrouve après la présentation de l'ensemble des diagrammes, reprend les qualités qui sont valables pour tous les diagrammes.

Les différents termes utilisés dans les diagrammes, lorsqu'ils sont sujets à interprétation (c'est-à-dire très souvent !), font l'objet d'une définition précise dans le glossaire.

Ces diagrammes sont écrits en UML (Unified Modeling Language), le langage standard de modélisation. Ce sont des diagrammes de classes relativement similaires aux schémas classiques entité-relation.

3.2 Diagramme principal

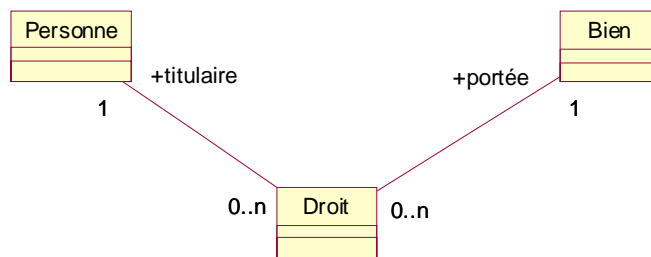


FIGURE 39 Diagramme principal

3.2.1 Commentaires

- Ce diagramme présente la vue d'ensemble des données de l'Aced : des personnes sont titulaires de droits qui portent sur des biens. Les diagrammes suivants précisent les caractéristiques de ces personnes, droits et biens.
- Un Droit n'est détenu que par une Personne (un droit est individuel). Dans le cas de droits démembrés (exemple : $\frac{1}{2}$ nue-propriété + $\frac{1}{2}$ nue-propriété + 1 usufruit), il y a autant de Droits qu'il y a de droits démembrés (dans l'exemple, il y en a 3).
- Un Droit ne porte que sur un seul Bien¹.

1. D'un point de vue strictement technique, si une personne est titulaire d'un grand nombre de droits qui sont tous identiques (par exemple, des droits de propriété complets) et qui portent sur des biens divers, il peut être plus efficace de représenter un seul et unique droit, dont la portée est l'ensemble de tous les biens dont la personne est pleine propriétaire. Cependant, ce type de considération technique ne nous intéresse pas ici : ce modèle n'est pas un schéma d'implémentation mais bien un schéma conceptuel. Conceptuellement, nous pensons qu'il est correct de considérer qu'un droit ne porte que sur un seul bien.

3.3 Personnes

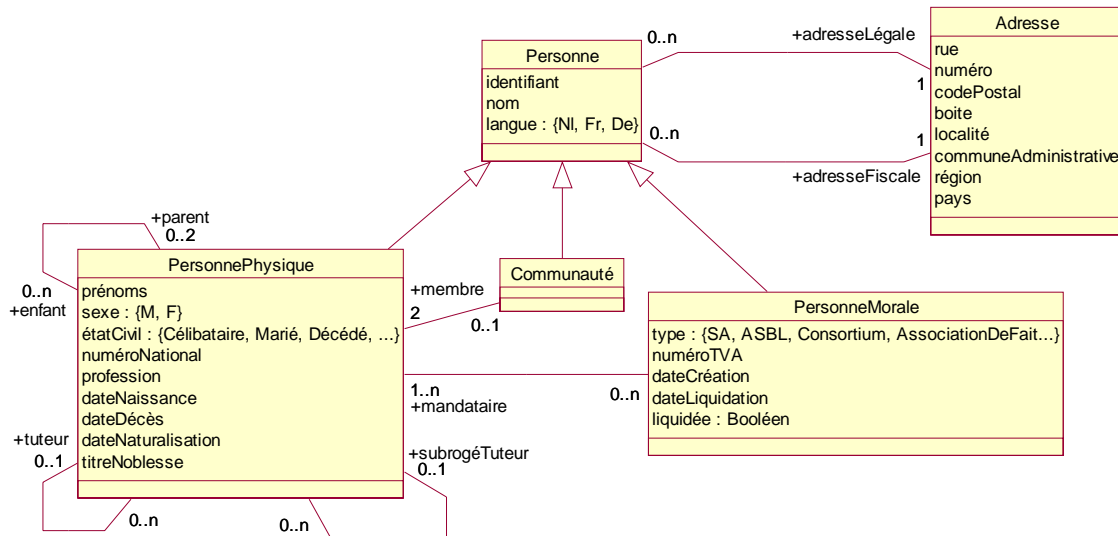


FIGURE 40 Personnes

3.3.1 Commentaires

- Ce diagramme décrit les différents types de personnes pour lesquelles l'Aced détient des informations. Trois catégories de personnes sont identifiées : les personnes physiques, les personnes morales et les communautés. Chaque personne a une adresse légale et une adresse fiscale.
- Les Communautés sont identifiées comme des personnes pour permettre de distinguer le patrimoine commun des patrimoines propres des époux.
- Les valeurs complètes pour l'état civil d'une personne physique se trouvent dans le glossaire.
- Outre les informations du diagramme, l'Aced a également connaissance :
 - de l'existence des testaments et des donations entre époux, bien qu'elle n'en connaisse pas le contenu avant le décès des personnes;
 - de certaines informations concernant la solvabilité des Personnes. Dans ses attributions, l'Aced doit s'assurer du recouvrement de certaines dettes fiscales (comme les droits de succession) et non fiscales (comme les amendes pénales) que des personnes peuvent avoir vis-à-vis de l'Etat. Dans ce cadre, l'Aced recueille des informations sur les débiteurs, pour éviter de perdre du temps à poursuivre des personnes non solvables.

3.3.2 Qualités

Accessibilité	La plupart des données représentées sur la figure ci-dessus sont informatisées. Certaines ne le sont pas, comme : les liens familiaux et de tutelle, certains attributs des personnes physiques (profession, titre de noblesse, ...), ou certaines Personnes et Adresses.
---------------	---

Fidélité	Retards	Le Registre National envoie à intervalles réguliers une copie du Registre, qui est une des sources permettant de mettre à jour les données concernant les personnes.
		Les communes envoient la liste des décès une fois par mois à l'enregistrement.
	Complétude	Les liens familiaux (qui sont tous déduisibles partant de l'association parent-enfant sur le diagramme) ne sont connus qu'au travers des actes de donation (car les droits d'enregistrement de ces actes varient en fonction du lien familial), des déclarations de succession et des testaments.
		Les liens de tutelle ne sont connus que via la transcription aux hypothèques des actes judiciaires établissant une hypothèque légale sur les biens du tuteur d'un mineur.
		Les titres de noblesse des personnes ne sont connus que via l'enregistrement des lettres patentes de noblesse.

3.4 Droits

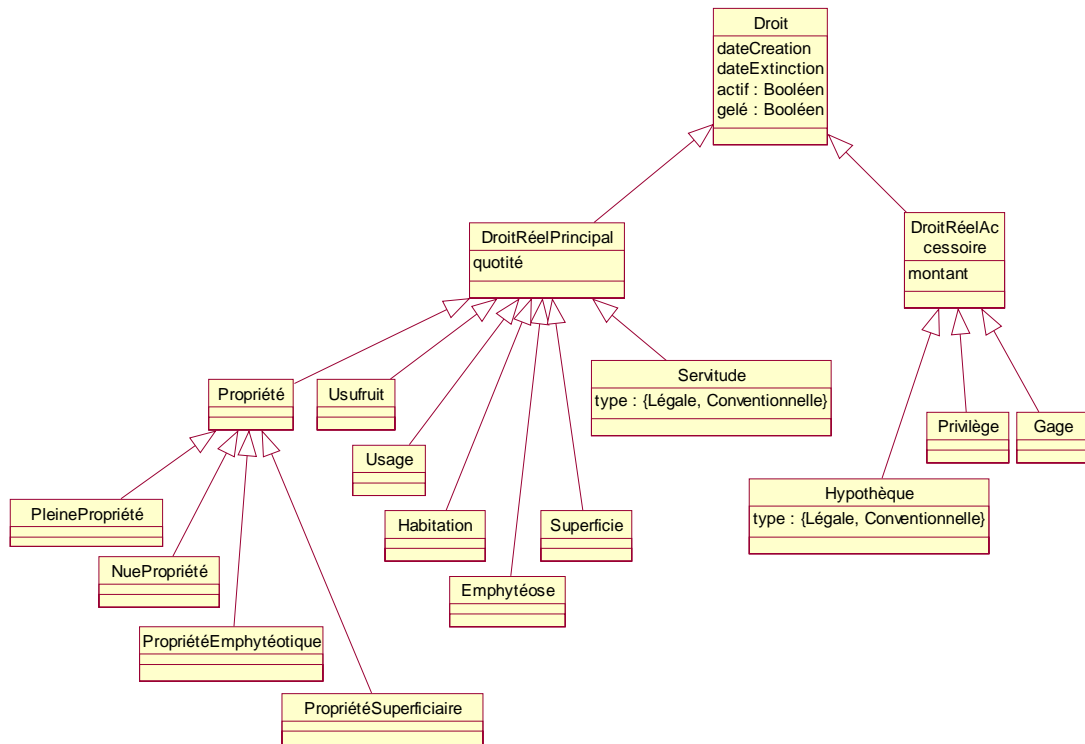


FIGURE 41 Droits

3.4.1 Commentaires

- Par « Droits », on entend « Droits patrimoniaux ». Ce diagramme montre donc tous les types de droits patrimoniaux pour lesquels l'Acéd détient des informations. Parmi les droits patrimoniaux, on retrouve :

- les droits réels (principaux et accessoires) ;
 - les droits personnels (ou de créance) ;
 - les droits intellectuels.
- Dans le diagramme, on ne trouve cependant que les droits réels. Si les droits de créance ne sont pas représentés ici, ce n'est pas que l'Aced ne dispose d'aucune information sur ces droits ; la raison est que dans le présent modèle, ces droits sont considérés comme des *biens meubles*. En effet, toute créance peut être considérée comme telle. Nous renvoyons donc au diagramme relatif aux biens (ci-dessous) pour ce qui concerne les droits personnels. Quant aux droits intellectuels, ils ne sont pas connus de l'Aced (voir la section ci-dessous, « Qualités/Complétude »).
 - Les attributs des entités du diagramme (le fait qu'un droit est « gelé » ou « actif », la quotité d'un droit réel principal, etc) sont définis dans le glossaire.
 - Selon ce diagramme et les diagrammes précédents, des droits réels accessoires ne peuvent porter que sur des biens (tout Droit ne peut porter que sur des Biens). Or, dans certains cas, une sûreté réelle peut porter sur un droit réel principal. Par exemple, une hypothèque peut porter sur une emphytéose. Ces cas particuliers existent, sont connus de l'Aced, mais ne sont malheureusement pas modélisés ici.

3.4.2 Qualités

Fidélité	Complétude	Comme dit précédemment, parmi les droits patrimoniaux, on retrouve les droits réels, les droits personnels (ou de créance) et les droits intellectuels. L'Aced ne possède pas d'information sur ces derniers.
		Certaines sûretés réelles naissent du seul fait de la loi et ne sont pas actées ^a ; elles ne sont donc pas connues de l'Aced. Exemple : la plupart des privilèges sur biens meubles (articles 18 à 26 de la loi hypothécaire).
		Parmi les Gages, seuls les Gages sur fonds de commerce sont connus à l'Aced (car inscrits aux hypothèques).
		Parmi les Privilèges, on retrouve notamment les privilèges agricoles.
		L'hypothèque conventionnelle ne peut être consentie que par acte authentique ou par acte sous seing privé reconnu en justice ou devant notaire. On suppose donc que toutes les constitutions d'hypothèques conventionnelles sont connues de l'Aced.

a. Certaines naissent du fait de la loi mais sont actées, comme l'hypothèque légale portant sur les biens du tuteur d'un mineur.

3.5 Biens

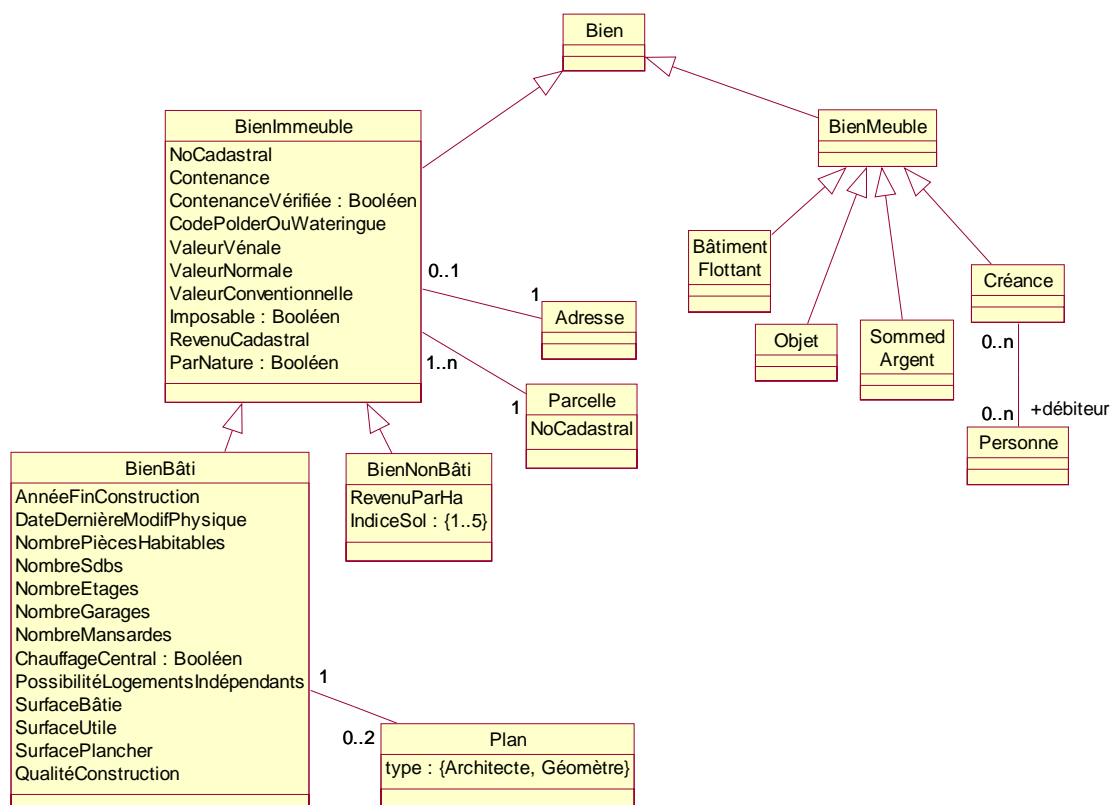


FIGURE 42 Biens

3.5.1 Commentaires

- Parmi les biens, on trouve les biens meubles et immeubles. Comme le montre le diagramme, l'Aced connaît mieux les biens immeubles et leurs caractéristiques que les biens meubles. Les biens meubles se déclinent (du « moins » meuble au « plus » meuble) en bâtiments flottants, objets, sommes d'argent et créances.
- Le concept de « bien immeuble », dans le vocabulaire du Cadastre, est similaire à celui de « parcelle-matrice ».
- Concernant les biens bâtis, outre les attributs présentés sur le diagramme, l'Aced détient aussi des informations plus détaillées¹, comme le type des matériaux utilisés (façade, toiture, sols, menuiserie, etc), la valeur locative, les dimensions des pièces, etc, et possède parfois une photo de la façade.

1. Ces informations sont celles qui sont reprises sur les fiches d'expertise du Cadastre.

3.5.2 Qualités

Fidélité	Erreurs	Actuellement, il n'y a pas de lien automatique entre d'une part les descriptions de <code>BienImmeubles</code> , qui sont notamment décrits par l'actuelle matrice cadastrale, et les <code>Parcelles</code> , qui existent sous la forme de feuilles de plan cadastral. Cela implique qu'il existe des incohérences entre les deux.
	Complétude	Les biens immeubles publics non bâtis ne sont pas cadastrés (sauf ceux que l'Etat détient à titre privé, c'est-à-dire ceux que l'Etat peut revendre dans le privé). Ils ne sont donc pas « connus » de l'Aced : ils ne font pas partie des instances de la classe « <code>BienImmeuble</code> » du diagramme ci-dessus ; ceci dit, ils sont quand même représentés graphiquement (voir le diagramme de la section « <code>Parcelles</code> »). Un projet de cadastration de ces biens est à l'étude en ce moment à l'Aced.

		<p>L'information que l'Aced détient sur les biens immeubles est relativement complète (sauf point ci-dessus) ; les biens meubles, par contre, sont beaucoup moins connus. Seuls ceux qui sont dans la liste ci-dessous sont connus. Cette liste n'est pas exhaustive, mais quand même représentative, nous l'espérons.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Biens meubles d'un commerçant, faisant partie d'un fonds de commerce mis en gage par lui et inscrits aux hypothèques. • Biens meubles d'un propriétaire d'une ferme sur lesquels pèse un privilège (agricole) comme garantie d'un emprunt. • Navires et bateaux hypothéqués. • Argent acquis par un aliénateur par suite d'une vente (publique ou non, biens immeubles ou meubles), d'un échange (soultes, retours de lots, sommes en cas de dommages-intérêts en cas d'éviction), d'une donation (charges pécuniaires ou autres prestations liquides imposées au donataire) • Rente viagère (créance) • Droits sociaux ou argent versé à une personne faisant un apport en société (argent : dans le cas d'un apport mixte) • Tous biens meubles (argent, créances, etc) reçus en apport par une société. • Baux (créances) enregistrés à l'Aced (habitation, commerciaux, chasse, pêche, etc), mais aussi baux emphytéotiques, superficiaire, et baux de plus de 9 ans, qui sont transcrits aux hypothèques. • Prêts (créances) lorsqu'il est assorti ou non d'un droit réel accessoire (gage, hypothèque, privilège) inscrit aux hypothèques ou à l'enregistrement. • Biens meubles que des personnes ont reçus en donation. • Argent reçu par une personne suite à un jugement (si le montant est supérieur à 500 000 BEF) • Tous biens meubles reçus via une succession. • Les restitutions de droits d'hypothèque (art. 208 code des droits d'enregistrement) ou autres restitutions. • Argent reçu par l'Etat par le paiement de taxes, droits d'enregistrement, etc. • Salaires des conservateurs d'hypothèques. • Argent redistribué aux régions, provinces, communes, communautés, etc (la partie des taxes perçues par l'enregistrement qui retournent aux pouvoirs locaux). • Argent déposé à la caisse des dépôts et consignations. • Créances pénales (dont l'Etat est le créancier) et argent récupéré par l'Etat une fois les créances recouvrées. • Indus sociaux (réclamés par l'ONSS) : créances, et argent récupéré une fois l'indu remboursé. • Produit des ventes publiques des biens de l'Etat organisées par les Domaines. • Biens que l'Etat récupère par suite de successions vacantes ou en déshérence.
	Précision	<ul style="list-style-type: none"> • L'année de fin de construction, pour les biens à partir de 1931, est réellement indiqué. Avant 1931 les années de construction sont catégorisées comme suit: catégorie 001 avant 1850, 002 de 1850-1874, 003 de 1875-1899, 004 de 1900-1918, 005 de 1919-1930. Lorsque l'année de construction n'est pas connue, on indique l'année pendant laquelle l'immeuble a été occupé pour la première fois. • Du point de vue du Cadastre, des biens immeubles sont cadastrés parfois séparément, parfois ensemble, en fonction de certains critères. Par exemple, un étang au fond d'un jardin peut être cadastré séparément (dans ce cas il y a donc deux biens immeubles distincts) ou être cadastré avec le terrain (auquel cas il n'existe qu'un seul bien immeuble).

3.6 Biens bâtis

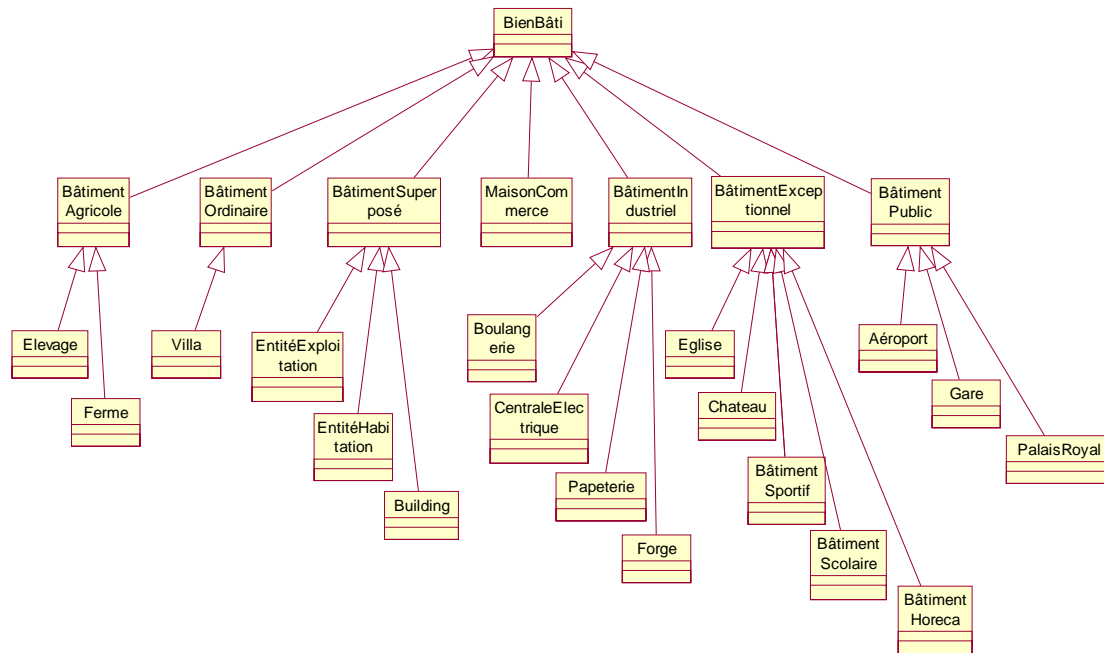


FIGURE 43 Biens bâtis

3.6.1 Commentaires

- Ce diagramme présente les différents types de biens bâtis. Il n'est pas complet (il y en a 157 au total) ; son but est de montrer le niveau de granularité qu'on atteint dans les données de l'Aced pour catégoriser les biens bâtis. Par exemple, hormis les Villas, beaucoup d'autres types de Bâtiments Ordinaires existent : maisons bel-étage, maisons de ville, bungalows, remises, taudis, baraquements, etc.

3.7 Biens non bâtis

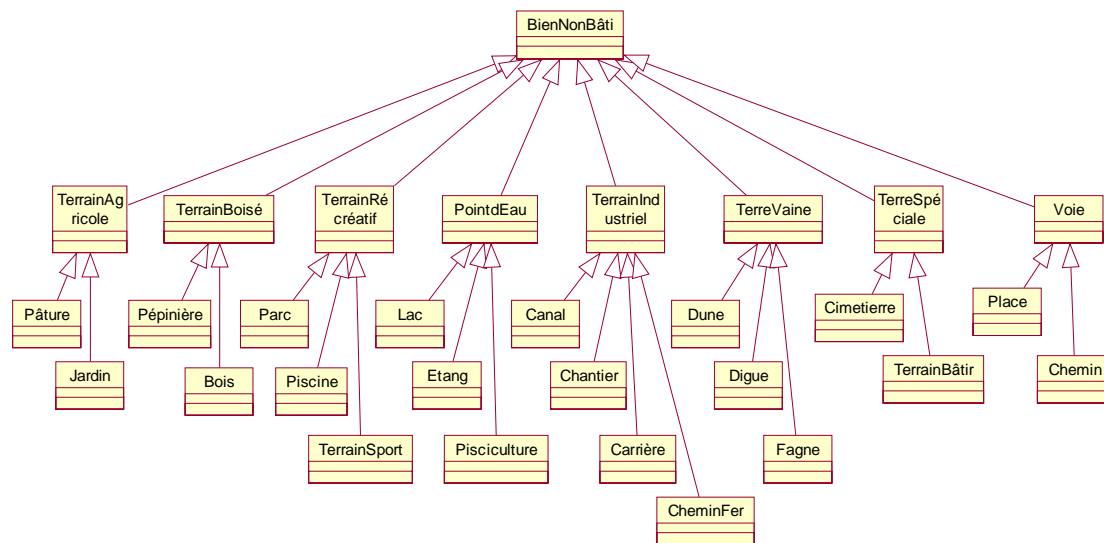


FIGURE 44 Biens non bâtis

3.7.1 Commentaires

- Ce diagramme présente les différents types de biens non bâtis. Il n'est pas complet (il y en a 67 au total) ; son but est de montrer le niveau de granularité qu'on atteint dans les données de l'Aced pour catégoriser les biens non bâtis. Par exemple, dans les TerrainAgricoles, hormis les Pâtures et les Jardins, on trouve aussi les « terres » (=houblonnières et vignes), les prés, les terrains maraîchers (et cressonnières), les prés alluviaux (région flamande), les prés d'embouche et les patprés (région wallonne).
- Comme dit précédemment, les biens immeubles non bâtis représentés par le diagramme ci-dessus incluent uniquement les biens privés (y compris les biens « privés du public »). Par exemple, les places et chemins repris ici désignent des places et chemins privés uniquement.

3.8 Parcelles

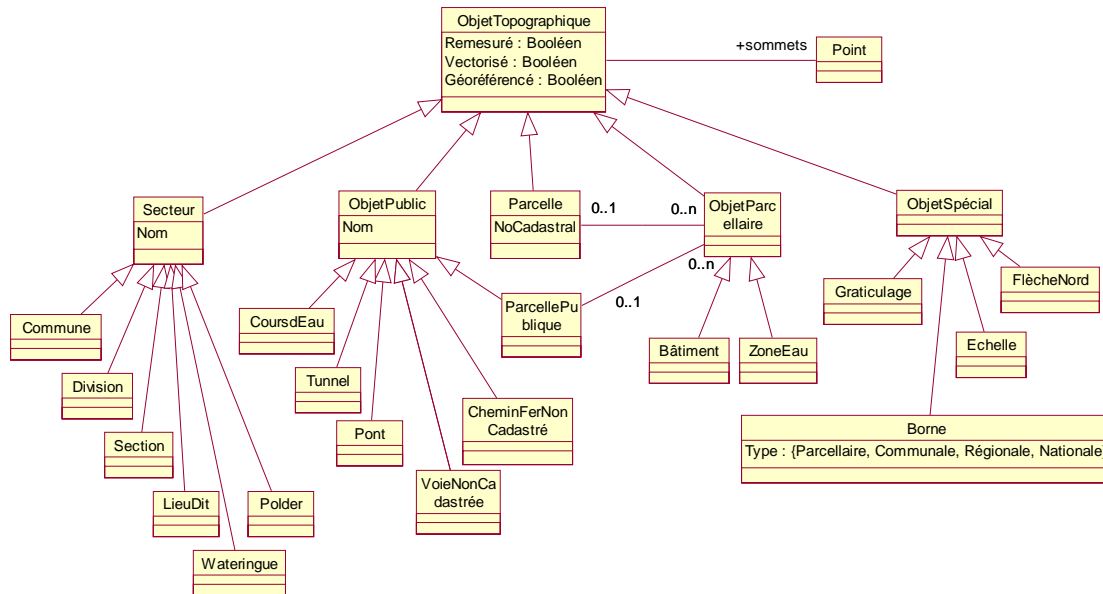


FIGURE 45 Parcelles

3.8.1 Commentaires

- Ce diagramme présente les informations topographiques qui sont détenues par l'Aced. Ces informations correspondent donc au Plan Cadastral.
- On peut considérer que le territoire belge est partitionné en parcelles et objets publics. Les secteurs sont vus comme des regroupements de parcelles et objets publics, tandis que les objets parcellaires représentent le détail de ce qui se trouve à l'intérieur des parcelles. Les objets spéciaux donnent une série d'informations annexes (l'échelle, le graticulage, etc).
- L'aspect graphique de tout *ObjetTopographique* est représenté par le fait que tout objet topographique est lié à un ensemble de *Points* qui sont ses sommets.
- Les informations du diagramme ci-dessus correspondent à celles représentées sur le plan cadastral.
- Une *ParcellePublique* n'a pas de nom (son attribut *Nom* doit être blanc).

3.8.2 Qualités

Accessibilité	Actuellement, les informations du diagramme ci-dessus se retrouvent sous la forme d'un peu moins de 30 000 feuilles de plan cadastral pour toute la Belgique. Les échelles les plus employées sont 1/1250, 1/2500 ; on va jusqu'à 1/500, 1/1000 pour certaines zones urbaines. Ces plans sont en cours de numérisation et vectorisation. A terme, ils seront représentés par un véritable GIS (Geographical Information System) : lorsque ce sera le cas, on pourra très facilement passer de la représentation graphique d'un bien (la <i>Parcelle</i>) vers les données concernant ce bien (<i>BienImmeuble</i>).	
Fidélité	Erreurs	Les techniques de mesurage ont évolué au fil du temps.

	Précision	La précision des objets topographiques varie, en fonction des différentes techniques de mesurage. Certains objets topographiques n'ont pas été remesurés depuis l'établissement du plan cadastral primitif, d'autres bien. A terme, la précision de l'ensemble des objets topographiques devrait être de 20 cm.
--	-----------	---

3.9 Mutations

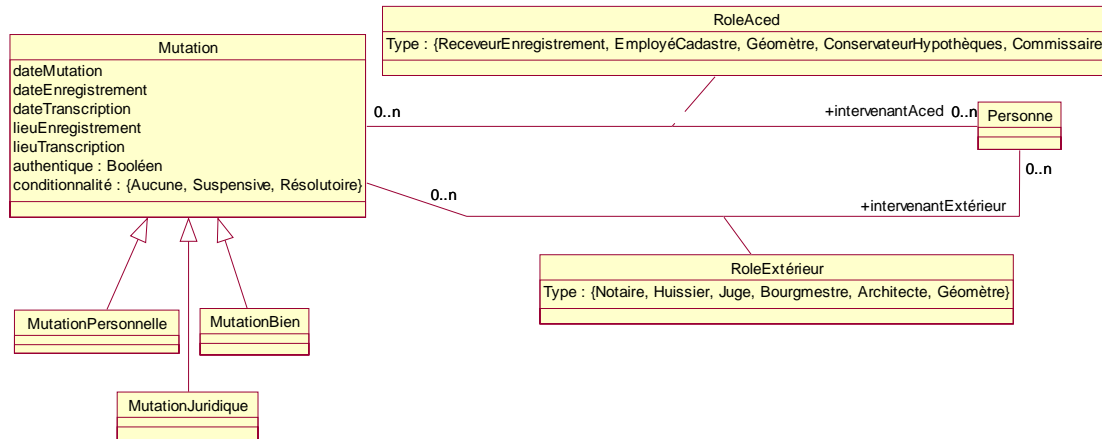


FIGURE 46 Mutations

3.9.1 Commentaires

- Les diagrammes qui précèdent celui-ci représentent ensemble une photo des données que l'Aced détient à un certain moment. Ces diagrammes représentent donc un **modèle statique** des données de l'Aced. Toute mutation (représentée par ce diagramme et les suivants) fait passer ce modèle d'un état vers un nouvel état, et permet de garder un lien entre ces états. Les mutations sont donc à la fois un moyen d'exprimer un **modèle dynamique** de l'Aced ainsi qu'un **historique** de ses données. Réaliser un modèle dynamique dépasse la portée du présent travail. Représenter explicitement l'historique nécessiterait une étude approfondie qui sort également de notre objectif : réaliser un modèle simple des données de l'Aced, destiné à être montré aux collaborateurs actuels et futurs de l'Aced afin qu'ils puissent exprimer facilement leurs besoins en termes des données présentes ou non dans le modèle. Pour toute mutation, le lien avec le modèle statique (en termes d'état nouveau et ancien) sera donc absent ; par contre, on définira une série d'informations liées à la mutation, indépendantes du modèle statique. Par exemple, pour une vente immobilière, on ne modélisera ni l'ancien propriétaire et le droit qu'il avait sur le bien qu'il vend, ni le nouveau propriétaire et le droit qu'il a acquis ainsi que l'argent que l'ancien propriétaire a acquis. On notera par contre le notaire qui a fait l'acte de vente, le receveur qui l'a enregistré, le conservateur qui l'a transcrit, le fait que c'est une mutation authentique, la date de la mutation, etc.
- On verra que les mutations ne sont pas exclusivement 'juridiques', 'personnelles' ou 'biens', alors qu'elles sont classifiées comme telles. Par exemple, un mariage est considéré dans le modèle comme une mutation personnelle, parce qu'il s'agit d'une modification des liens entre personnes (ainsi que la création d'une communauté); mais dans certains cas un mariage implique également un transfert de patri-

moins, donc une modification dans les droits. C'est donc à la fois une modification personnelle et juridique. La solution à ce problème serait de définir des mutations atomiques qui portent exclusivement sur des biens des personnes ou des droits ; puis de définir les mutations telles qu'elles sont actuellement définies comme agrégats de mutations atomiques.

3.9.2 Qualités

Fidélité	Complétude	Les mutations ne sont connues qu'au travers des actes ou autres documents qui sont présentés aux bureaux d'enregistrement, d'hypothèques et au cadastre.
----------	------------	--

3.10 Mutations personnelles

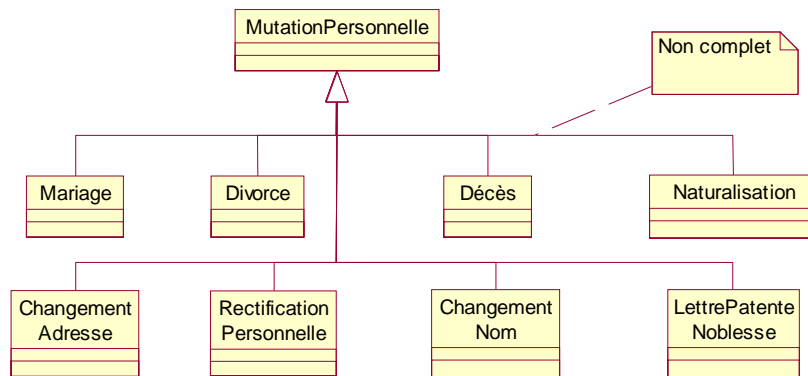


FIGURE 47 Mutations personnelles

3.10.1 Commentaires

- Ce diagramme présente quelques mutations personnelles, c'est-à-dire des mutations qui impactent les personnes et leurs caractéristiques. On peut citer aussi les publications au protêts, qu'on peut considérer comme modifiant les informations de solvabilité des personnes, et les actes de renonciation à un héritage, qui modifient les liens d'héritage entre personnes¹.

1. Ces liens ne sont pas représentés explicitement sur le diagramme des personnes mais peuvent en être déduits.

3.11 Mutations juridiques

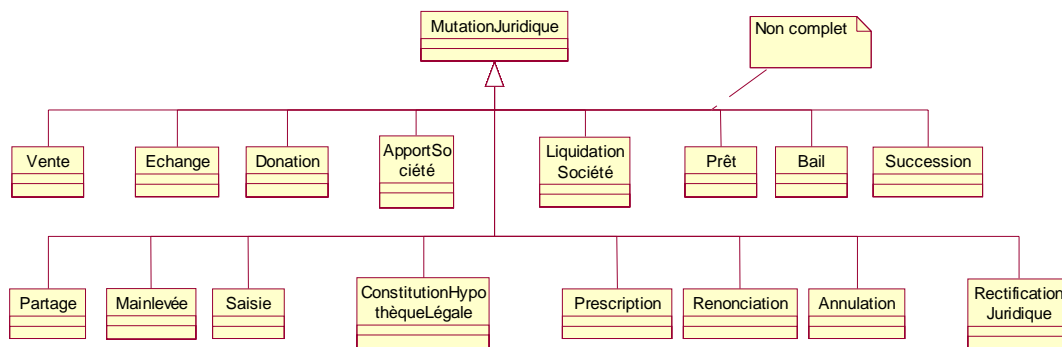


FIGURE 48 Mutations juridiques

3.11.1 Commentaires

- Ce diagramme présente les différentes mutations juridiques, c'est-à-dire les mutations qui impactent les droits et leurs caractéristiques. Le nombre de types de mutations juridiques est considérable. Le diagramme ci-dessus ne montre que les catégories les plus importantes. Voici, à titre exemplatif, quelques raffinements par catégorie.
 - Vente
 - Vente avec droit d'enregistrement de 10 % (Flandre)
 - Vente avec droit d'enregistrement de 12,5% (Wallonie)
 - Vente de bâtiment neuf (non soumis au droit d'enregistrement, mais à la TVA)
 - Vente à un bénéficiaire de la prime régionale (1,5%)
 - Vente d'habitation modeste ou de petite habitation rurale (Flandre 5%, Wallonie 6%)
 - Vente à un professionnel (5%)
 - Vente à une société immobilière de service public (6%)
 - Vente publique de biens meubles corporels (5%)
 - Vente en viager (cession de la pleine ou nue-propiété en échange d'une rente qui s'éteindra à la mort du vendeur), qui s'accompagne d'une sûreté réelle portant sur le bien vendu
 - Vente constatant que la totalité ou partie du prix est due au vendeur, qui s'accompagne d'un privilège : création d'un privilège pour le vendeur sur le bien vendu (pour autant qu'il y ait transcription aux hypothèques)
 - Echange
 - Echange de biens immeubles
 - Echange d'un bien immeuble contre un bien meuble ou un service
 - Echange d'immeubles ruraux non bâtis
 - Echange entre copermutants constatant qu'il leur est dû des soultes, retours de lots ou une somme fixe à titre de dommages-intérêts en cas d'éviction, qui s'accompagne de privilèges réciproques portant sur les immeubles échangés (pour autant qu'il y ait transcription aux hypothèques)
 - Donation
 - Donation en ligne directe entre époux
 - Donation entre frères et sœurs

- Donation entre oncles et tantes et neveux ou nièces
- Donation entre toutes autres personnes
- Donation aux communes, provinces, etc.
- Donation aux ASBL, etc.
- Donation à ou par des établissements d'utilité publique
- Donation constatant des charges pécuniaires ou autres prestations liquides imposées au donataire, qui s'accompagne d'un privilège pour le donateur sur le bien immeuble donné (pour autant qu'il y ait transcription aux hypothèques)
- Décision Judiciaire
 - Arrêt ou jugement condamnant une partie au paiement d'une somme d'argent supérieure à 500 000 BEF
- Apport Société
 - Apport à une société dotée de la personnalité juridique par une personne physique, d'immeuble destiné à l'habitation (même en partie)
 - Transfert d'une société étrangère (hors Union Européenne) en Belgique
 - Apport de l'universalité des biens d'une société : fusion, scission, vente d'une branche d'activités.
 - Apports rémunérés autrement qu'en droits sociaux
- Prêt
 - Prêt sans sûreté réelle
 - Prêt avec constitution d'une sûreté réelle (gage sur un fonds de commerce, privilège agricole, hypothèque conventionnelle sur bien immeuble, hypothèque conventionnelle sur un navire ou un bateau, etc)
- Bail
 - Bail d'habitation
 - Bail commercial, bail à ferme, etc.
 - Bail de chasse, de pêche, etc.
 - Contrat d'emphytéose
 - Contrat de superficie
- Partage
 - Partage portant sur bien immeuble
 - Partage ou licitation qui s'accompagne d'un privilège pour le cohéritier ou copartageant (pour autant qu'il y ait transcription aux hypothèques)
 - Partage de meubles suite à un décès
- Constitution d'une hypothèque légale
 - Création d'une hypothèque légale sur les biens du tuteur d'un mineur
 - Création d'une hypothèque légale, en faveur de l'Etat, des provinces, des communes et des établissements publics, sur les biens des receveurs et administrateurs comptables
 - Création d'une hypothèque légale, en faveur du Fonds de prévention et d'indemnisation des dommages provoqués par les prises et pompages d'eau souterrains, sur les biens immeubles pour lesquels le Fonds a versé des avances
 - Création d'une hypothèque légale, en faveur du Fonds d'aide au redressement financier des communes, sur les biens immobiliers des communes bénéficiaires de l'intervention du Fonds

Cette énumération n'est pas exhaustive. Il manque par exemple : les remboursements, les cessions de créances privilégiées ou hypothécaires, les cessions du rang hypothécaire, les datations en gage d'une créance privilégiée ou hypothécaire, les

dations en paiement, les transmissions d'hypothèques, de gages, de privilèges, les renouvellements de sûretés réelles (pour éviter la prescription), l'augmentation ou diminution par un juge de l'assise d'une hypothèque sur les biens d'un tuteur, les PVs d'absence de surenchère, etc.

- Le diagramme ne montre pas non plus les propriétés des types de mutations juridiques, qui elles aussi sont nombreuses et variées, comme par exemple : le fait qu'une vente soit publique ou non, le prix des ventes, la durée des baux, le montant des mensualités des baux et rentes viagères, le montant des sûretés réelles, le type des apports en société (constitution de capital, augmentation de capital ou augmentation de capital statutaire), le type de mainlevée (totale ou partielle), le fait que le défunt pour lequel on fait une déclaration de succession habite le royaume ou non (dans ce dernier cas on parle alors de mutation par décès), le type d'une saisie (exécutoire, conservatoire), etc.

3.11.2 Qualités

Fidélité	Complétude	Seules les mutations juridiques présentes dans les actes qui sont présentés à l'Enregistrement et aux Hypothèques sont connues de l'Aced.
		Pour certaines mutations translatives (ventes, échanges, donations, etc) avec sûreté réelle, le conservateur des hypothèques est obligé d'inscrire les sûretés d'office mais les vendeurs, donateurs, etc, peuvent le dispenser de le faire (art. 36 loi hypothécaire).
		Apports en société : pour les apports de biens meubles à des sociétés non dotées de la personnalité juridique, l'enregistrement n'est pas obligatoire.
		Les donations ne doivent pas être soumises à l'enregistrement, mais une donation directe ne peut être réalisée en Belgique que par un acte notarié, à peine de nullité. Dès lors en tant qu'actes notariés, les donations sont soumises obligatoirement à l'enregistrement.
		Successions : des droits de succession sont perçus pour les « habitants du royaume » décédés : personnes qui, au moment de leur décès, ont établi leur domicile ou le siège de leur fortune en Belgique. Des droits de mutation par décès sont perçus uniquement sur les biens immeubles situés en Belgique pour les personnes non habitantes du Royaume. Tout acte faisant l'objet d'un droit tel que ceux qu'on vient d'évoquer doit être soumis à la formalité de l'enregistrement.

3.12 Mutations biens

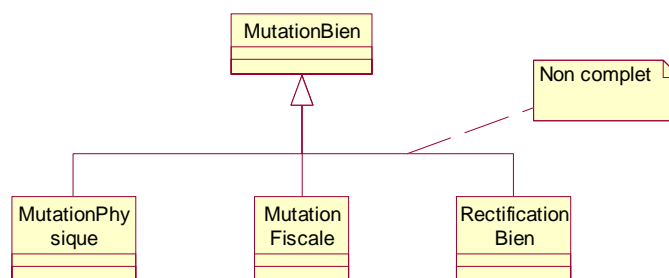


FIGURE 49 Mutations biens

3.12.1 Commentaires

- Ce diagramme présente les différentes mutations « biens », c'est-à-dire les mutations qui impactent les biens et leurs caractéristiques. Les mutations physiques sont celles qui entraînent une modification physique (par exemple, une modification de limite de parcelle) ; les mutations fiscales impactent le statut fiscal d'un bien (comme le revenu cadastral).

3.12.2 Qualités

Fidélité	Complétude	Les mutations fiscales correspondent notamment aux déclarations fiscales faites par les particuliers. La connaissance de ces mutations est donc en partie dépendante des particuliers.
		L'Aced ne connaît pas toujours les changements d'affectation des biens bâtis.
	Retards	Même remarque que ci-dessus, pour les retards éventuels dans les déclarations.

3.13 Qualités générales

Accessibilité	Les données de l'Aced sont actuellement réparties dans trois divisions différentes : le cadastre, l'enregistrement et les hypothèques.	
	L'historique des données de l'Aced est principalement stocké sur papier ; certaines infos sur l'année écoulée sont néanmoins conservées sous forme informatique. L'objectif, dans le futur, est de stocker l'historique sous forme électronique, mais de ne pas encoder l'historique papier déjà écoulé.	
	Toutes les mutations ne sont pas perçues par toutes les divisions actuelles de l'Aced (cadastre, enregistrement et hypothèques). Par exemple, les hypothèques n'ont pas connaissance des déclarations de succession (puisque celles-ci ne sont pas considérées comme actes authentiques, mêmes si elles sont réalisées par un notaire), le cadastre et l'enregistrement n'ont pas connaissance des saisies, etc. Ces trois divisions ont donc chacune leur documentation avec leur spécificité propre, ce qui implique souvent le passage par les 3 pour obtenir une information donnée.	
	Un autre exemple : lors d'une mutation qui entraîne une division ou une fusion de parcelles, les nouveaux numéros cadastraux des biens ne sont pas connus des hypothèques et de l'enregistrement, car il n'y a pas de cadastration préalable des biens : l'acte qui contient ce type de mutation ne contient pas les nouveaux identifiants des biens.	
Fidélité	Erreurs	La répartition des données dans 3 endroits différents implique de l'encodage multiple et de la redondance, ce qui génère probablement un certain taux d'erreur.
		Les hypothèques ne contrôlent pas le contenu des actes (c'est la responsabilité de l'auteur de l'acte). Ceci dit, lorsqu'une erreur est détectée, elle est souvent mentionnée à l'auteur de l'acte. L'enregistrement ne rectifie la qualification de l'acte que d'un point de vue fiscal.

	Retards	Les actes ou documents contenant des mutations qui vont impacter les données reprises ici sont présentés à l'Aced par les acteurs extérieurs concernés (notaires, greffiers, particuliers, etc). Un décalage peut donc exister entre le moment où la mutation survient et le moment de la présentation à l'Aced.
		Le traitement des actes présentés à l'Aced constitue également une source potentielle de retards. Dans le meilleur des cas, la documentation est mise à jour en quelques jours ; dans certains cas, il peut y avoir un retard de plusieurs mois, voire plusieurs années.
	Complétude	Les actes desquels proviennent les mutations juridiques qui sont transcrits ou inscrits aux hypothèques sont recopiés (scannés) intégralement ; de ceux qui sont enregistrés dans les bureaux d'enregistrement, est extrait plus ou moins d'informations en fonction du type d'enregistrement (analyse, simple mention, etc).
		Les caractéristiques des biens immeubles qui dépendent des législations régionales, communautaires et communales, en général, ne font pas partie de la documentation de l'Aced : schémas de structure, règlements d'urbanisme, types de zone (agricole, urbain, ...), permis de bâtir, permis de lotir, zones de préemption, etc. Ceci dit, il existe des exceptions. L'Aced sait si un bâtiment est classé ou non, sait parfois lorsqu'un bâtiment est désaffecté, puis réaffecté à une autre utilité, connaît les remboursements légaux, les mesures d'aménagement prises lorsqu'il y a non respect des règles d'urbanisme, les certificats de non pollution du sol (Flandre), etc, car ces actes doivent être transcrits aux hypothèques.
		Au cadastre, jusqu'à il y a peu, on ne connaissait que 4 indivisaires au maximum pour un bien.

4. Système Futur: Objectifs de la Base de Donnée Patrimoniale

4.1 Introduction

Cette section décrit les objectifs du système futur, i.e. de la banque de donnée patrimoniale. Elle intégrera les documentations existantes du cadastre, de l'enregistrement et des hypothèques. Elle sera ouverte vers l'extérieur en offrant des services aux partenaires extérieurs, et en créant des liens vers les bases de données des partenaires extérieurs qui désireront partager leurs informations.

La création d'une banque de donnée patrimoniale se justifie dans le contexte de la redéfinition de la mission de l'ACED, et des plans Coperfin et Copernic. La réforme Copernic a comme objectif de rehausser le service offert au citoyen par l'administration fédérale. Coperfin est le plan Copernic spécifique au ministère des finances. Les objectifs de la base de donnée contribuent aux principes suivants de Coperfin:

- garantir la sécurité juridique et la transparence de l'administration
- gérer la prestation de service en bon père de famille
- développer un service orienté vers le client
- professionnaliser la prestation de service

Dans l'organisation future de l'ACED la documentation patrimoniale sera sub-divisé en quatre départements:

- Services patrimoniaux/recettes non fiscales (recouvrement des créances non fiscales),
- Mesures et évaluations
- Sécurité juridique
- Collecte et échange d'informations

La majorité des missions actuelles de l'ACED seront reprises par l'organisation future, mais ne sont plus décrites dans cette partie.

Une des perspectives futures au point de vue organisationnel pour l'ACED serait la création d'une Agence de l'information patrimoniale en collaboration avec les Régions. Dans ce cas, l'ACED ne ferait plus partie du Ministère des Finances.

B31. Gestion fédérale patrimoniale

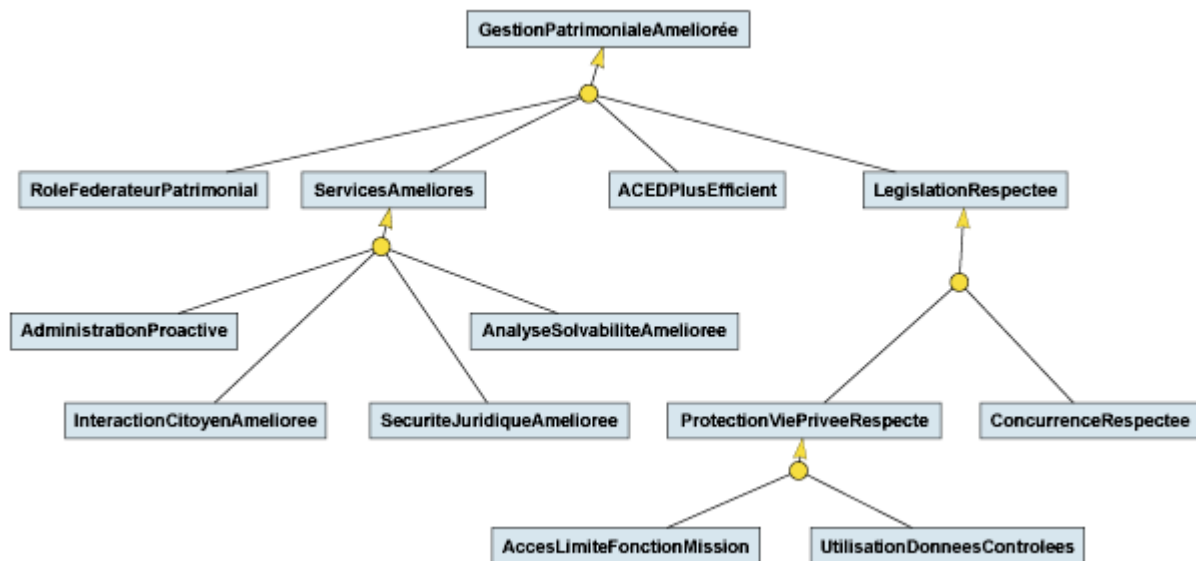


FIGURE 50 Gestion patrimoniale améliorée

L'objectif principal est d'améliorer la gestion de la documentation patrimoniale en:

- jouant un rôle fédérateur au niveau de la documentation patrimoniale,
- en améliorant les services offerts aux citoyens,
- en devenant plus efficace dans la prestation de service.
- tout en respectant la législation en matière de protection de la vie privée et le respect de la concurrence lorsque l'on offre des services payants,

C'est l'utilisation des données qui peut être la source de problèmes de protection de la vie privée, pas la constitution d'une base de données. Il faudra donc que l'accès à l'information patrimoniale soit accordé en fonction de la mission du partenaire extérieur qui la demande. L'ACED offrira de nouveaux services à valeur ajoutée, mais devra respecter les règles en matière de concurrence pour les services qui sont également offerts par le secteur privé.

Les services offerts par l'ACED seront améliorés en

- ayant une attitude plus proactive envers le citoyen et les autres administrations
- en améliorant l'interaction avec le citoyen,
- en améliorant la sécurité juridique de l'information fournie,
- et en améliorant les analyses de solvabilité dans le contexte des recouvrements des créances non fiscales.

4.2 Rôle Fédérateur Patrimonial

B32. Rôle fédérateur patrimonial

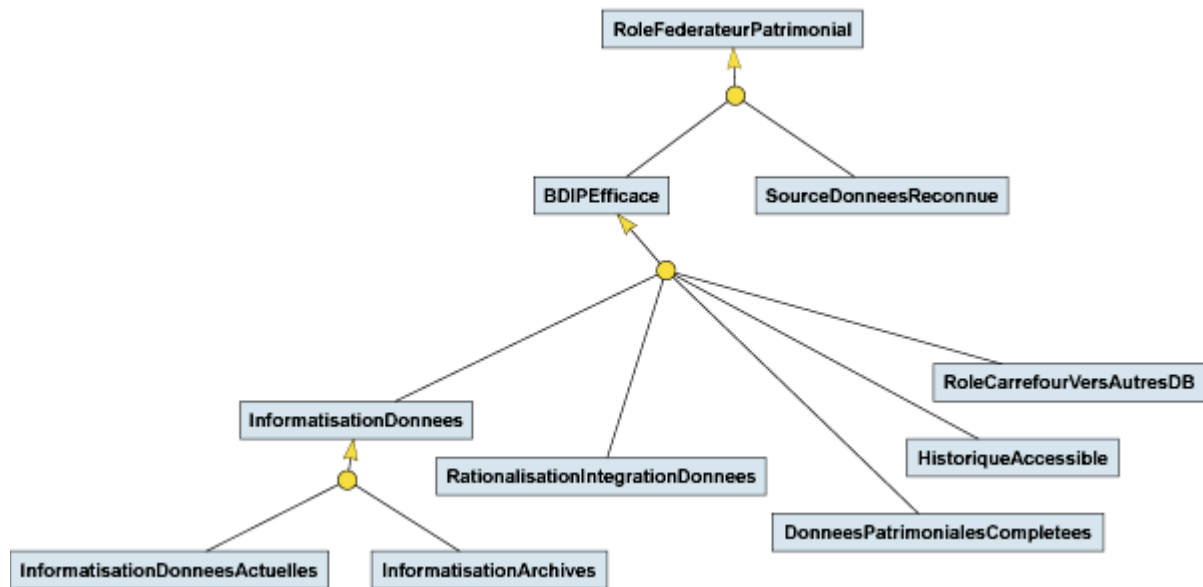


FIGURE 51 Rôle fédérateur patrimonial

Actuellement l'information patrimoniale est produite et utilisée par de nombreux acteurs de notre société tels que les différents niveaux de pouvoir (fédéral, régional, communes), les notaires, les huissiers et les banques. Afin d'éviter une situation chaotique où chacun développerait des systèmes d'information incompatibles entre eux, l'ACED aimerait se constituer comme référence de la documentation patrimoniale. Le rôle fédérateur ainsi joué par l'ACED garantirait une meilleure cohérence entre les différents partenaires en leur permettant d'échanger leurs données et de mieux collaborer.

Pour jouer un rôle fédérateur au niveau de la documentation patrimoniale, il faudra:

- créer une Banque de Donnée de l'Information Patrimoniale (BDIP) efficace,
- et être une source de données patrimoniales reconnue.

La BDIP sera efficace si:

- Les informations non informatisées le sont: cela concerne l'informatisation des données papier actuelles et éventuellement l'informatisation des archives (dans l'optique d'une informatisation complète le projet d'informatisation des archives pourrait être réalisé, néanmoins ce projet n'entre pas encore en ligne de compte dans les perspectives de l'ACED),
- Les données actuellement informatisées sont intégrées et rationalisées,
- les données actuelles sont complétées par de nouvelles données ou des données plus détaillées,
- l'historique des données est accessible, par exemple pour les recherches trentenaires.
- elle joue un rôle carrefour envers les autres banques de données: les requêtes pour lesquelles l'ACED ne possède pas toutes les données, proviendront des bases de données des partenaires extérieurs.

B33. Rationalisation, intégration des données

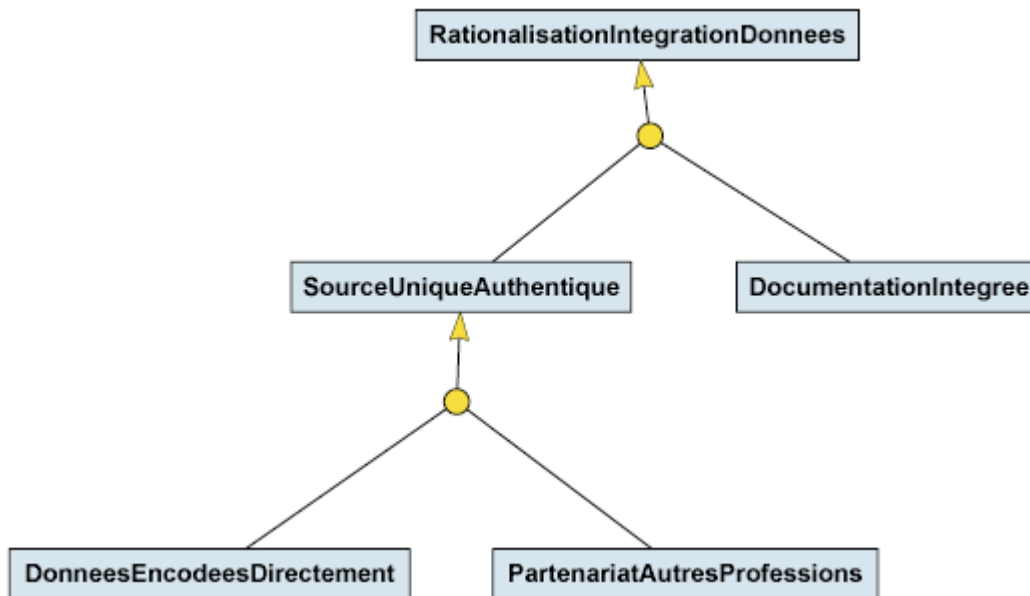


FIGURE 52 Rationalisation et integration des données

Les données actuelles seront rationalisées et intégrées si:

- le principe de source unique/authentique de données est respecté: les données qui ne sont pas encodées directement par l'ACED pourraient être accessibles et fiables via des partenariats avec les partenaires extérieurs de l'ACED;
- la documentation actuelle est intégrée: les documentations du cadastre, de l'enregistrement et des hypothèques sont actuellement séparées et non intégrées.

B34. Partenariat avec d'autres professions

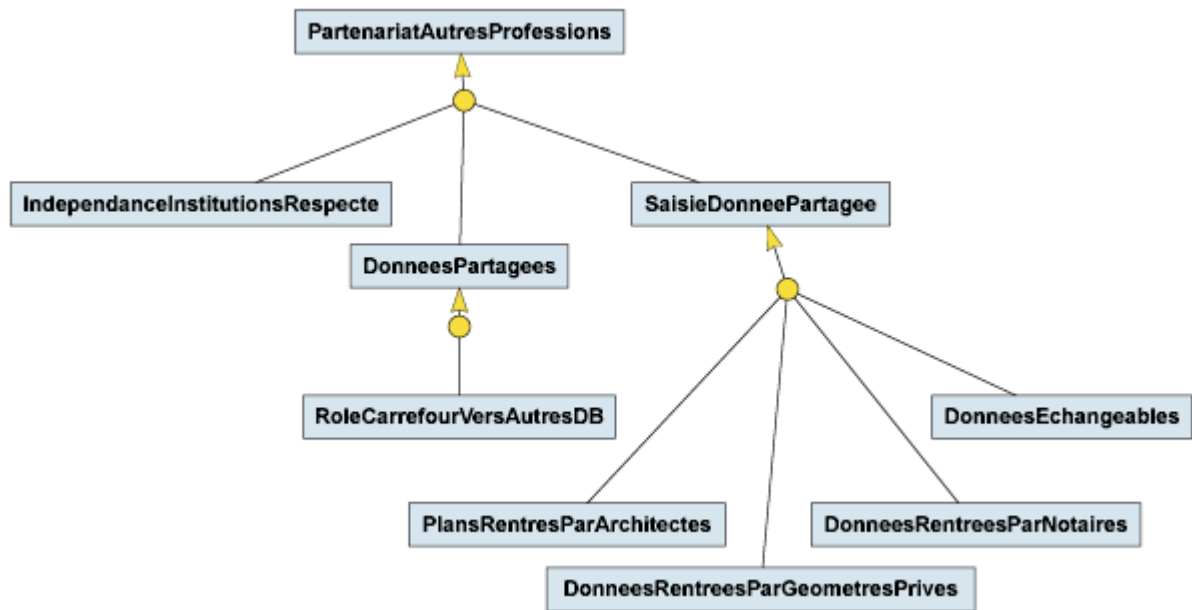


FIGURE 53 Partenariat avec d'autres professions

Dans le contexte de la banque de donnée de l'information patrimoniale, le partenariat avec d'autres professions consiste à:

- partager la saisie de données: par exemple demander aux notaires de saisir les données, de demander aux géomètres privés de fournir les PV de bornage sous forme électronique ou de demander aux architectes de fournir une version électronique des plans d'un bâtiment;
- partager les données que les autres institutions ne possèdent pas grâce au rôle carrefour de la BDIP;
- respecter l'indépendance des institutions respectives.

Afin de partager des données il est important que les données des divers partenaires de l'ACED soient échangeables: c'est à dire que des formats standards d'échanges de données pourraient être définis afin que chacun des partenaires puisse traduire ses données standardisées vers les schémas de leurs bases de données internes.

B35. Documentation intégrée

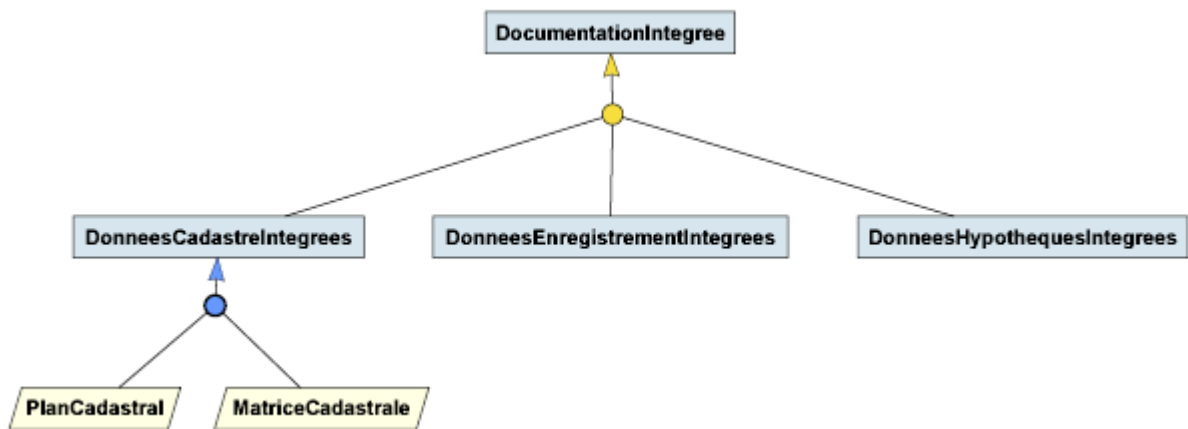


FIGURE 54 Documentation Intégrée

Actuellement une documentation intégrée devra intégrer les documentations du Cadastre, de l'Enregistrement et des Hypothèques qui sont actuellement séparées. Un regroupement de ces données permettra une certaine unicité et harmonisation des informations (même informations dans les différents départements). De plus à l'intérieur de chaque département leurs données propres devront être intégrées. Par exemple les données de la matrice cadastrale et du plan cadastral devront également être intégrées.

B36. Données patrimoniales complétées

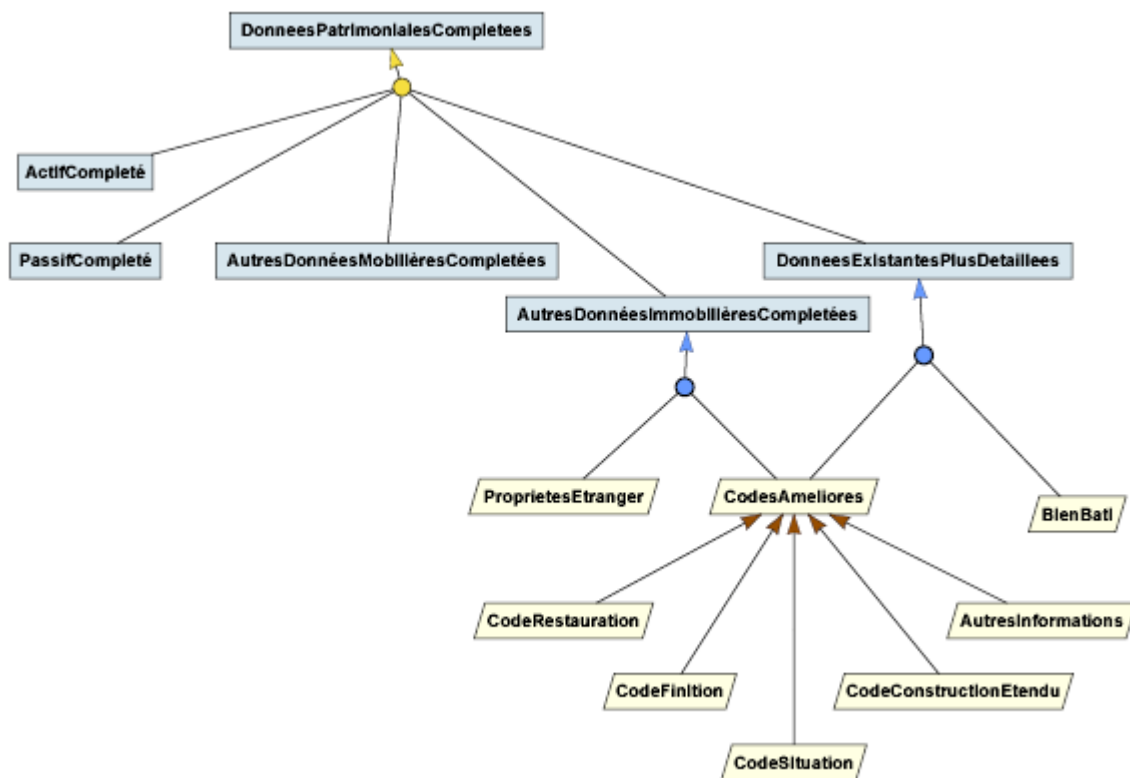


FIGURE 55 Données patrimoniales complétées

Les données patrimoniales actuelles de l'ACED peuvent être complétées en rajoutant de nouvelles données et/ou en détaillant des données existantes:

- les données décrivant l'actif d'un patrimoine pourraient être complétées,
- les données décrivant le passif du patrimoine pourraient être complétées,
- les données mobilières pourraient être complétées: actuellement l'ACED possède peu de données mobilières sur le patrimoine des personnes. Les sources pour les données mobilières sont assez pauvres actuellement: droits de condamnation et successions sont les sources essentielles.
- les données immobilières pourraient être complétées,
- les données existantes pourraient être plus détaillées afin d'offrir de meilleurs services au citoyen.

Les données immobilières actuelles peuvent par exemple être complétées et détaillées par:

- codes améliorés pour la mission d'expertise du Cadastre,
- une information plus complète sur les propriétés immobilières à l'étranger
- pour le non bâti: les biens du domaine public non cadastrés seront cadastrés.

Afin d'améliorer la mission d'expertise en valeur vénale, valeur locative et en valeur de construction d'un bien immeuble un code de construction à 49 termes est en préparation:

- code de construction étendu: étend le code de construction dit à 14 termes avec des termes supplémentaires permettant de décrire avec plus de précision un bien;

- code de situation: reprend les caractéristiques principales de l'environnement tels que la distance moyenne entre façades, le trafic automobile ou la proximité de transports;
- code de finition: détaille la nature et la qualité de l'exécution de la construction. permet de préciser la qualité tant intérieure qu'extérieure de la construction;
- code de restauration ou de rénovation: permet de fixer objectivement la vétusté matérielle en tenant compte des restaurations successives des parties essentielles de la construction.

Ces différents codes seront utilisés lors des expertises "étendues" des biens immobiliers. Ils permettront également d'éliminer le besoin d'une péréquation cadastrale en réévaluant les RC chaque année sur base critères des différents codes et de l'évolution du marché pour des biens similaires.

Actuellement l'ACED connaît uniquement la nature par destination des biens bâtis. Dans le futur ce sera complété et détaillé par la nature par affectation des biens bâtis.

B37. Rôle carrefour vers les autres banques de données

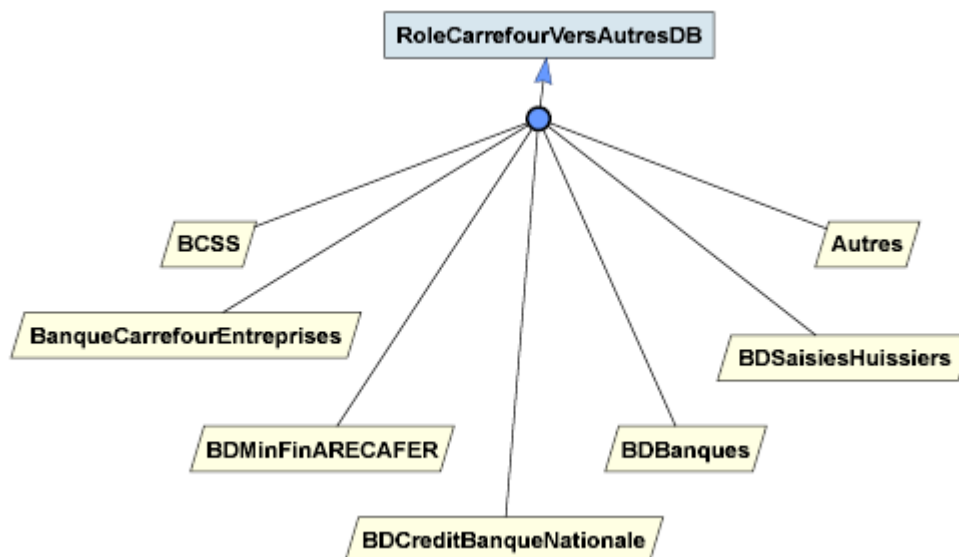


FIGURE 56 Rôle carrefour vers les autres bases de données

Afin de jouer un rôle carrefour envers les partenaires extérieurs de l'ACED des liens avec les bases de données suivantes devront être créés:

- la banque carrefour de la sécurité sociale;
- la banque carrefour des entreprises;
- les banques de données de l'AREC et de l'AFER (ministère des finances);
- les bases de données de saisies des huissiers;
- les bases de données des banques;
- autres telles que banques "immobilières" des régions.

Les données qui seront reliées et l'utilisation qui en sera faite n'ont pas encore été déterminés lors de la rédaction de ce rapport. Cette liste est non exhaustive: d'autres partenaires peuvent avoir des données intéressantes à relier avec celles de l'ACED telles que le registre national ou les régions.

4.3 Services Améliorés

B38. Analyse de solvabilité améliorée

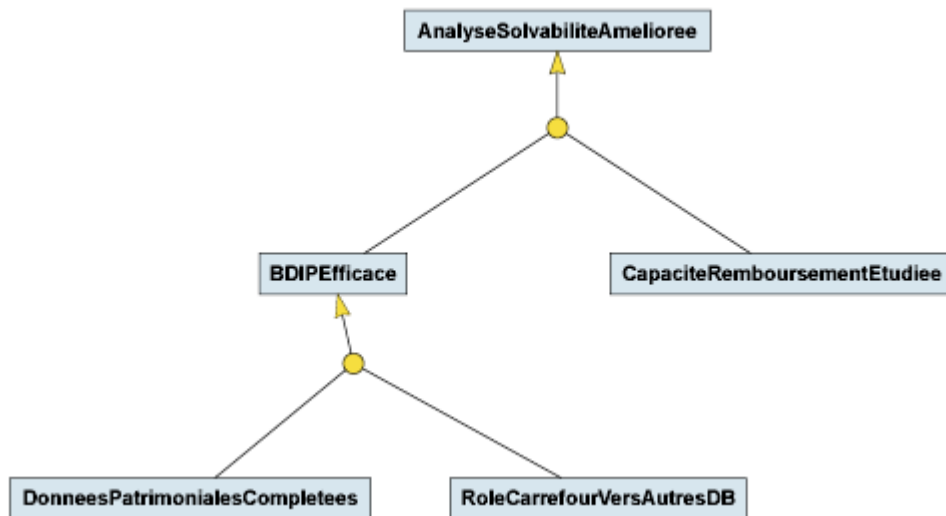


FIGURE 57 Analyse de solvabilite ameliorée

Afin d'améliorer l'analyse de solvabilité il faut:

- une BDIP efficace qui permettra de mieux évaluer le passif d'une personne sur bases de données plus complètes à l'ACED et en accédant aux données sur le passif à l'extérieur de l'ACED. Par exemple la base de donnée des crédits de la banque nationale contient des données sur l'endettement non hypothécaire des personnes;
- mieux étudier la capacité de remboursement des personnes qui ont des dettes non fiscales envers l'ACED: en plus de connaître son patrimoine actuel, analyser le potentiel de son patrimoine futur.

B39. Sécurité juridique améliorée

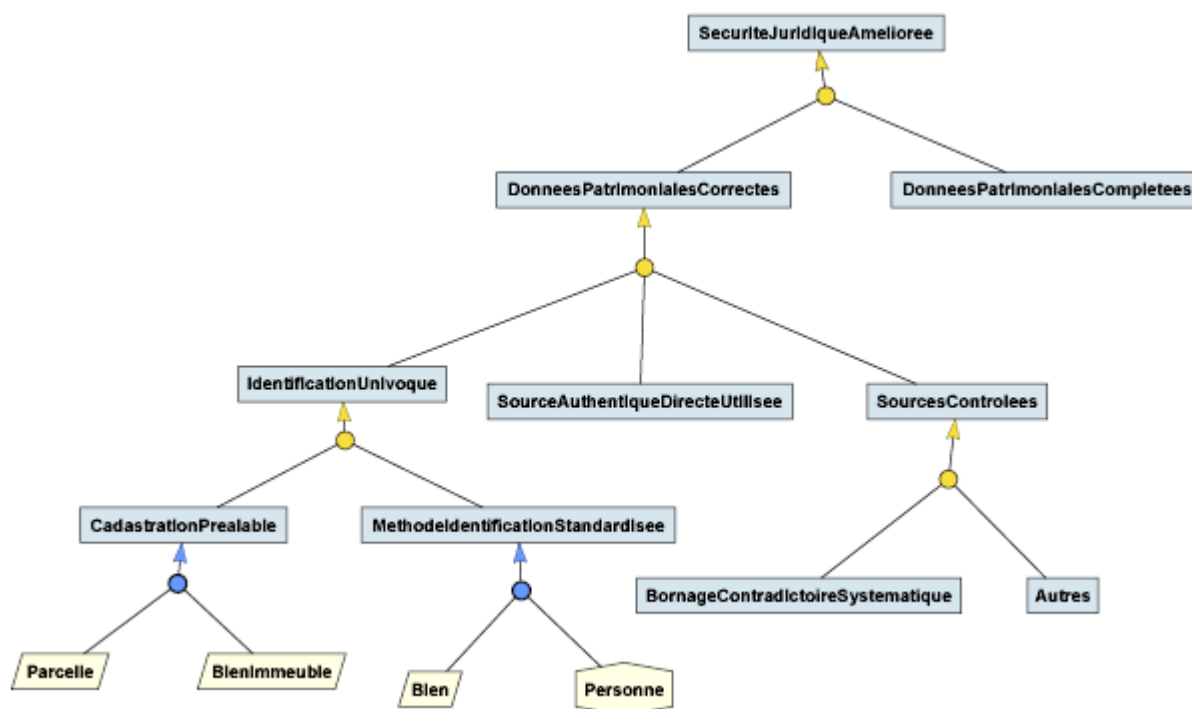


FIGURE 58 Sécurité juridique améliorée

Afin d'améliorer la sécurité juridique des informations délivrées par l'ACED il faut que la documentation patrimoniale soit la plus correcte et la plus complète possible.

La documentation sera plus correcte si:

- il y a une identification univoque des biens;
- la source authentique soit utilisée directement afin d'éviter les incohérences entre les documents sources et les données de l'ACED;
- les sources soient contrôlées pour leur fiabilité.

Afin d'identifier les biens de manière univoque il faut:

- une cadastration préalable des biens qui permet d'identifier les biens le plus tôt possible afin de minimiser les incohérences dans la documentation. La cadastration préalable permettra d'identifier les biens (nouvelle construction) et les terrains (nouveaux lotissement) avant leur enregistrement. Il faut également mieux détailler les biens afin que tout bien pouvant faire l'objet d'une mutation soit identifié. Dans le futur on ne parlera plus de plan cadastral, mais de parcelles cadastrées. Par exemple, les caves, les garages, les chambres de bonne et les appartements auront un numéro cadastral.
- une méthode d'identification standardisée des biens et des personnes. Actuellement le Cadastre, l'Enregistrement et les Hypothèques ont différentes manières d'identifier les biens et les personnes.

Il faut mieux contrôler les sources dont les données de l'ACED sont dérivées. Par exemple le bornage contradictoire pourrait devenir systématique et un lien avec les PV de bornage créé.

B40. Interaction avec le citoyen améliorée

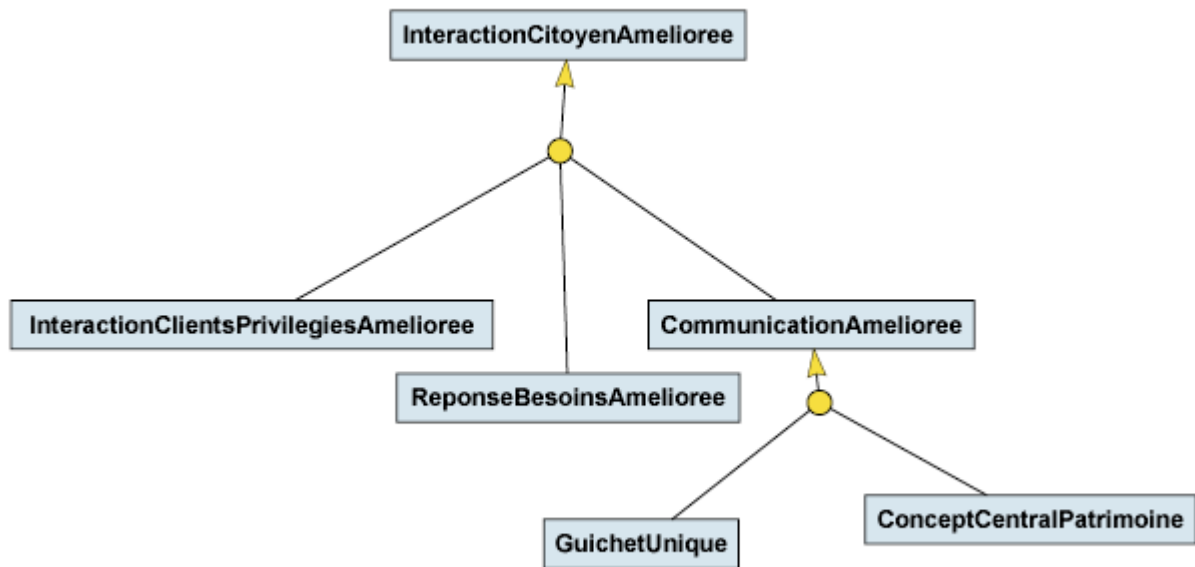


FIGURE 59 Interaction avec le citoyen améliorée

Afin d'améliorer l'interaction avec le citoyen il faut:

- améliorer l'interaction avec les clients privilégiés de l'ACED tels que les notaires;
- améliorer la réponse aux besoins des citoyens et des autres administrations en améliorant la rapidité, la clarté, la fiabilité, et la complétude des informations fournies,
- améliorer la communication.

La communication peut être améliorée avec

- le principe de guichet unique: une personne doit pouvoir s'adresser à un seul guichet pour obtenir toute information le concernant, ainsi il ne doit pas s'adresser à de multiples institutions;
- le concept central du patrimoine constitue une partie importante dans l'optique du dossier unique d'une personne.

B41. Administration proactive

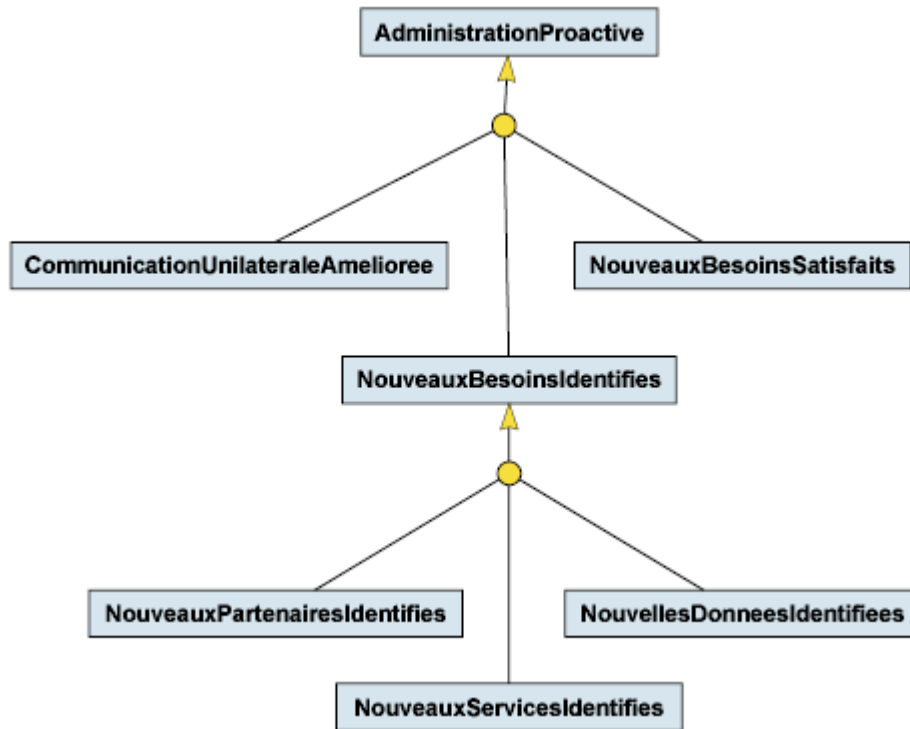


FIGURE 60 Administration proactive

Une administration proactive est une administration qui prend des initiatives qui vont à la rencontre des besoins des citoyens et autres administrations. L'administration fédérale pourrait devenir plus proactive en:

- améliorant sa communication unilatérale envers les citoyens et autres administrations,
- identifiant des nouveaux besoins,
- satisfaisant ces nouveaux besoins.

Ces nouveaux besoins peuvent concerner des nouveaux partenaires, de nouveaux services à offrir ou des nouvelles données pour compléter les données de l'ACED.

4.4 ACED plus Efficient

B42. ACED plus efficient

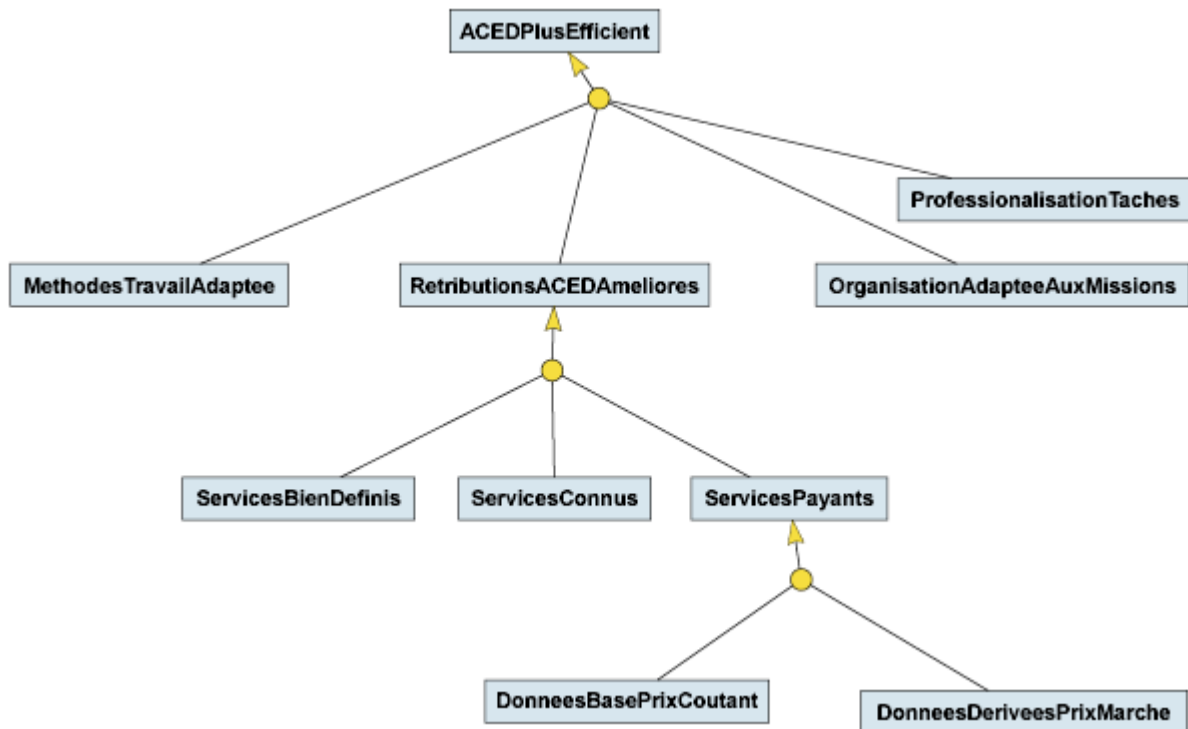


FIGURE 61 ACED plus efficient

Afin de devenir plus efficient, l'ACED doit:

- adapter ses méthodes de travail en fonction des missions qui lui sont confiées tout en utilisant les technologies de l'information et des communications mises à leur disposition,
- adapter son organisation à ses nouvelles missions,
- professionnaliser les tâches, c'est à dire spécialiser les agents dans leur mission afin d'augmenter la valeur ajoutée de leurs services,
- améliorer les rétributions de l'ACED

Afin d'améliorer les rétributions de l'ACED il faut

- que les services offerts soient bien définis
- ces services soient connus des citoyens et des autres administrations
- ces services soient payants.

Les services concernant les données de base seront offerts à prix coûtant, et les services à valeur ajoutée dérivés des données de base seront offerts au prix du marché.

4.5 Modèle de Données et Concept de Patrimoine

Pour que le système futur soit organisé autour du concept central de patrimoine, il faut que le modèle objet du système futur soit organisée autour d'elle. Cette section propose quelques concepts de base d'un tel modèle objet pour le système futur.

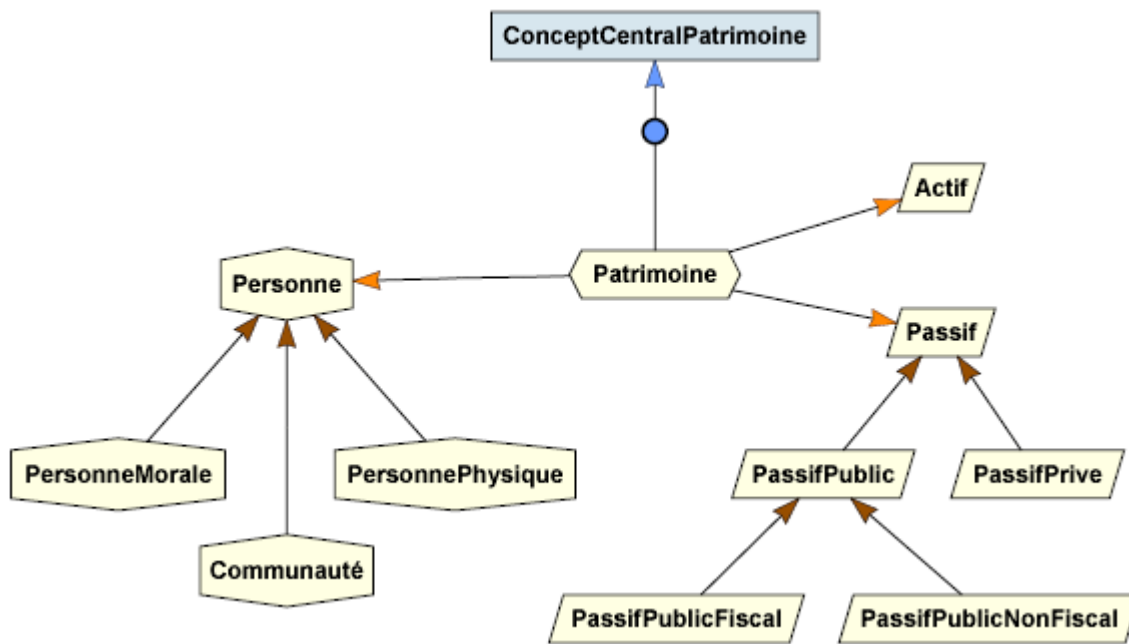
B43. Concept central de patrimoine

FIGURE 62 Concept central de patrimoine

Le patrimoine d'une personne (physique, morale ou une communauté), est constitué d'un actif et d'un passif. Le passif peut être subdivisé en passif public et passif privé, tel qu'une dette envers une banque. Le passif public peut être subdivisé en:

- passif public fiscal tel qu'une dette envers les contributions directes, les droits d'enregistrements, les droits de succession, ...
- passif public non fiscal tel que les indus en matière de pension ou de chômage.

Ce concept pourrait être plus détaillé, mais nous n'entrerons pas dans plus de détails dans ce rapport.

5. Glossaire

actif	Voir Droit.actif
Adresse	Adresse postale.
Annulation	Annulation d'un acte par jugement
authentique	Voir Mutation.authentique
Bâtiment	Objet représentant un bâtiment à l'intérieur d'une parcelle.
BâtimentFlottant	Navire ou bateau.
Bien	Bien meuble ou immeuble, sis en Belgique, ou sis à l'Etranger mais connu de l'Aced pour des raisons fiscales ou civiles.
BienBâti et sous-types	Nous renvoyons à l'Instruction Générale M, art. 41/1/12, §3, ainsi que dans le « Code construction », pour des désignations précises des différents types de biens bâtis.
BienImmeuble.ParNature	Est vrai si le bien est immeuble par nature, est faux s'il est immeuble par destination.
BienNonBâti et sous-types	Nous renvoyons à l'Instruction Générale M, art. 41/1/12, §2 pour des désignations précises des différents types de biens non bâtis.
Building	Un bâtiment à étages complet. Quand un building complet appartient à un seul propriétaire, c'est dans cette catégorie qu'il tombe.
CheminFerNonCadastré	Voie de chemin de fer publique.
Communauté	Couple de Personnes mariées.
conditionnalité	Voir Mutation.conditionnalité
CoursdEau	Cours d'eau public (rivière, fleuve, canal, etc).
Créance	Prêt, bail, droit social (action, part sociale). Les billets de banque sont exclus (voir SommedArgent).
dateEnregistrement	Voir Mutation.dateEnregistrement
dateMutation	Voir Mutation.dateMutation
dateNaturalisation	Voir Personne.dateNaturalisation
dateTranscription	Voir Mutation.dateTranscription
Division	Division cadastrale.
Droit	Droit <i>patrimonial</i> dont une Personne est titulaire.
Droit.actif	<p>Définition par l'exemple. A meurt et possède une maison. X hérite de la nue-propriété de la maison, tandis que Y hérite de l'usufruit. X meurt à son tour. Xa hérite de « la nue-propriété de la nue-propriété de X » et Xb hérite de « l'usufruit de la nue-propriété de X ». On représente ce cas de la manière suivante :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Xa a un Droit qui est une NuePropriété avec actif=faux sur la maison ; • Xb a un Droit qui est un Usufruit avec actif=faux sur la maison ; • Y a un Droit qui est un Usufruit avec actif=vrai sur la maison. <p>Lorsque Y meurt, son usufruit disparaît et les droits de Xa et Xb deviennent actifs.</p>

Droit.gelé	Est vrai si un droit est gelé par suite d'une saisie. Par exemple, lorsqu'un bien est saisi, le droit de propriété qu'une personne a sur ce bien devient gelé.
DroitRéelAccessoire	Tout droit réel qui se greffe sur un droit de créance (aussi appelé sûreté réelle).
DroitRéelAccessoire.Montant	Montant pour lequel est pris le droit réel accessoire.
DroitRéelPrincipal	Tout droit réel qui ne se greffe pas sur un droit de créance.
DroitRéelPrincipal.quotité	Pourcentage indiquant la « proportion » du bien qui fait l'objet du droit.
DroitSocial	Action, part sociale.
Emphytéose	Pendant de la PropriétéEmphytéotique (voir ci-dessus).
EntitéExploitation	Un ou plusieurs étages d'un bâtiment, consacrés à une exploitation commerciale ou industrielle.
EntitéHabitation	Un ou plusieurs étages d'un bâtiment, consacrés à l'habitation.
étatCivil	Voir Personne.étatCivil
Gage	Droit dont bénéficie un créancier, portant sur un (des) bien(s) meuble(s) appartenant à son débiteur, en garantie du remboursement d'une dette. Ce droit entraîne la dépossession du (des) bien(s) ^a .
gelé	Voir Droit.gelé
Habitation	Pendant de la NuePropriété : droit réel provisoire d'habitation (usage restreint au droit d'habiter une maison).
Hypothèque	Droit dont bénéficie un créancier, portant sur un (des) bien(s) immeuble(s) ^b appartenant à son débiteur, en garantie du remboursement d'une dette. Ce droit n'entraîne pas de dépossession du (des) bien(s).
LienFamilial	Lien familial existant entre deux personnes physiques.
montant	Voir DroitRéelAccessoire.montant
Mutation	Une mutation représente n'importe quel changement susceptible d'affecter les données détenues par l'Aced.
Mutation.Authentique	Est vrai si l'acte source de la mutation est authentique, c'est-à-dire provient d'un notaire, un huissier, un juge, un représentant d'une administration, etc.
Mutation.Conditionnalité	Suspensive : la mutation n'existe pas tant qu'une certaine condition n'est pas réalisée; résolutoire: elle a un effet immédiat et est anéantie rétroactivement si une certaine condition se réalise.
Mutation.DateEnregistrement	Date à laquelle le document qui représente la source de la mutation (un acte, un jugement, etc) est présenté et enregistré à un bureau d'enregistrement.
Mutation.DateMutation	Date à laquelle se produit une mutation.
Mutation.DateTranscription	Date à laquelle le document qui représente la source de la mutation (un acte, un jugement, etc) est présenté et inscrit ou transcrit aux hypothèques.
MutationBien	Mutation qui porte sur un ou plusieurs Biens.

MutationFiscale	Mutation qui entraîne un changement dans le statut fiscal des biens immobiliers (changement du revenu cadastral, exonération d'un bien, fin d'exonération d'un bien, etc).
MutationJuridique	Mutation qui porte sur un ou plusieurs Droits.
MutationPersonnelle	Mutation qui porte sur une ou plusieurs Personnes.
MutationPhysique	Mutation qui entraîne une modification des objets topographiques.
NuePropriété	Propriété dépouillée à titre provisoire de l'usus et/ou du fructus.
Objet	Tout objet physique autre qu'un bâtiment flottant.
ObjetParcellaire	Objet pouvant se trouver à l'intérieur d'une parcelle.
ObjetPublic	Objet représentant un bien du domaine public.
ObjetSpécial	Objet donnant une information topographique annexe à l'information principale (échelle, flèche du nord, etc).
ObjetTopographique. Remesuré	Est vrai lorsque l'objet fait partie d'une feuille de plan cadastral qui a été remesurée ; est faux dans le cas où l'objet se trouve sur une feuille de plan primitive.
Parcelle	Equivalent de la « parcelle-plan » (zone topographique). Il existe certaines règles pour déterminer une parcelle. Par exemple : <ul style="list-style-type: none"> • 1 bâtiment = 1 parcelle (inclus : terrain de faible superficie --cour, dégagement) • 1 maison/usine/école/hôpital/etc + cour + jardin + parc = 1 parcelle (si d'un seul tenant) • 1 terrain exploité de + de 25 ares = 1 parcelle • 1 groupe de serres/garages = 1 parcelle • 2 maisons contiguës, même proprio = 2 parcelles • 2 usines dans même enclos, même proprio = 2 parcelles.
ParcellePublique	Parcelle représentant un bien public (comme une gare, un aéroport, un parc, etc).
ParNature	Voir BienImmeuble.ParNature
Personne	Personne physique ou morale de nationalité belge ^c , ou personne étrangère qui doit être connue pour des raisons fiscales ^d ou civiles.
Personne.dateNaturalisation	Date de naturalisation, dans le cas d'une personne qui a été naturalisée.
PersonneMorale	Personne morale.
PersonnePhysique	Personne physique.
PersonnePhysique.étatCivil	Etat civil de la personne: célibataire, marié, décédé, mariage déclaré nul, mariage putatif, veuf/veuve, séparé de fait, séparé de corps et de biens, répudié.
Plan	Copie d'un plan d'architecte ou de géomètre d'un bien bâti.
PleinePropriété	Propriété sans aucune limitation (autre qu'une éventuelle quotité différente de l'unité).
Polder	Zone délimitant un ensemble de parcelles bénéficiant d'un polder.
Prescription	Extinction d'un droit après qu'un certain délai soit écoulé

Privilège	Droit dont bénéficie un créancier, portant sur un (des) bien(s) meuble(s) et/ ou immeuble(s) appartenant à son débiteur, en garantie du remboursement d'une dette. Ce droit donne la préférence au créancier sur les créanciers hypothécaires. Ce droit n'entraîne pas de dépossession du (des) bien(s).
Propriété	Droit le plus complet et le plus étendu d'une personne sur une chose, comprenant de manière générale: <ul style="list-style-type: none"> • le droit d'user ou de se servir d'un bien (<i>usus</i>), • le droit de percevoir les fruits du bien (<i>fructus</i>), • le droit de faire « disparaître » un bien en le cédant ou en le détruisant (<i>abusus</i>) ; éventuellement limité (sans usus et/ou sans abus, par exemple). Les types de limitations sont décrites dans les désignations des spécialisations de la Propriété.
PropriétéEmphytéotique	Propriété dépouillée à titre provisoire (de minimum 27 ans à 99 ans maximum) d'une série de prérogatives compétant normalement au propriétaire (protection possessoire, action en revendication, etc), portant sur un bien immeuble, moyennant le paiement d'une redevance.
PropriétéSuperficiaire	Propriété dépouillée à titre provisoire (maximum 50 ans, pas de minimum requis) d'une série de prérogatives compétant normalement au propriétaire (protection possessoire, action en revendication, etc) moyennant le paiement d'une redevance.
quotité	Voir DroitRéelPrincipal.quotité
RectificationBien	Rectification d'une donnée erronée dans les données concernant les Biens à l'Aced.
RectificationJuridique	Rectification d'une donnée erronée dans les données concernant les Droits à l'Aced.
RectificationPersonnelle	Rectification d'une donnée erronée dans les données concernant les Personnes à l'Aced.
Remesuré	Voir ObjetTopographique.Remesuré
Renonciation	Renonciation d'une personne à un de ses droits. Exclut les renonciations à un héritage
RenonciationHéritage	Type de mutation personnelle: renonciation d'une personne à un héritage. Est considéré comme mutation personnelle car il modifie les liens d'héritier entre les personnes.
Revenu Cadastral	Le revenu moyen normal net d'une année.
RôleAced	Rôle qu'un employé de l'Aced peut jouer dans une mutation : receveur qui enregistre un acte, commissaire du Comité d'Acquisition, employé du cadastre qui réalise la mutation dans Cadnet, etc).
RôleExtérieur	Rôle qu'une personne extérieure joue dans la mutation (un notaire dans le cas d'un acte notarié ; un huissier, un juge ou un bourgmestre dans le cas d'un acte administratif, etc).
Secteur	Objet délimitant une zone du territoire belge.
Section	Section cadastrale.
Servitude	Démembrement d'un droit de propriété : une partie de l'utilité d'un bien (le fonds servant) est conférée au propriétaire d'un autre bien (le fonds dominant).

Somme d'Argent	Argent liquide, ou placé sur un compte, etc.
Superficie	Pendant de la Propriété Superficielle (voir glossaire).
Usage	Pendant de la Nue Propriété : droit réel provisoire d'usus.
Usufruit	Pendant de la Nue Propriété : droit réel provisoire d'usus et de fructus.
Voie Non Cadastree	Voie publique (sentier, chemin, rue, route, autoroute, etc).
Wateringue	Zone délimitant un ensemble de parcelles bénéficiant d'une wateringue.
Zone Eau	Objet représentant une zone d'eau à l'intérieur d'une parcelle (un étang, par exemple).

- a. Exception : le gage sur fonds de commerce, qui porte peut porter sur un (des) bien(s) meuble(s) et/ou immeuble(s), et qui n'entraîne pas de dépossession.
- b. Exception : une hypothèque peut porter sur un (des) navire(s) ou un (des) bateau(x).
- c. Par personne morale belge, on entend :
 - soit une personne morale dont le siège de direction effective est en Belgique (c'est-à-dire le lieu où la société est réellement dirigée, même si le siège social est à l'étranger);
 - soit une personne morale dont le siège statutaire est en Belgique et dont le siège de direction effective est hors du territoire de l'Union Européenne.
- d. Par exemple, une personne étrangère qui, au moment de son décès, a établi son domicile ou le siège de sa fortune en Belgique.

Compte Mobile	ensemble de feuillets ou l'enregistrement des actes et écrits est effectuée lorsqu'ils donnent lieu à une inscription ou une annotation dans la documentation d'un bureau de l'enregistrement.
Droit de succession	
Droit d'enregistrement	
Extrait de matrice cadastrale	copie d'une partie de la matrice cadastrale
Matrice Cadastre	liste de l'ensemble des biens possédés par chaque propriétaire dans chaque commune ou division de commune
Mention Marginale	mention de certains faits juridiques énoncés limitativement par la loi, relatifs aux actes transcrits ou inscrits tels que les saisies immobilières, les délits de construction (construction sans permis)
Plan Cadastral	relevé géographique de toutes les parcelles
Recherche trentenaire	
Sureté Réelle	consiste dans le droit du créancier de se faire payer, par préférence, sur le prix de réalisation du bien meuble ou immeuble affecté à la garantie de l'obligation de son débiteur. (voir droit réel accessoire)