



**Service Public
Fédéral
FINANCES**

DOCUMENTATION PATRIMONIALE

Administration du cadastre

Date de la notification: 12/11/2010

Expéditeur:

Contrôle du cadastre LIEGE 1 62817/19584/0002
RUE BEECKMAN 53 ETAGE 1 4000 LIEGE

RP



010541288500452621900012565830

S.A MIMOB
BERGERUE 18
4000 LIEGE

15 NOV. 2010



Numéro d'entreprise: 825749023

Notification du revenu cadastral

Madame, Monsieur,

La présente notification établie conformément à l'article 495 du Code des impôts sur les revenus 1992, vous donne connaissance du revenu cadastral avant indexation attribué à la parcelle située dans la commune ou la division cadastrale de commune indiquée au tableau ci-dessous, dont le revenu cadastral inscrit dans la colonne 9 a dû, sur pied de l'article 494 du Code précité, être (ré)évalué pour la ou les causes mentionnées sous la parcelle concernée. Cette notification annule et remplace toute notification antérieure relative à la parcelle en cause.

COMMUNE: LIEGE 17 DIV

ARTICLE DE LA MATRICE CADASTRALE: 19584

BIENS INSCRITS A LA MATRICE CADASTRALE AU(X) NOM(S) DE:

S.A MIMOB

Numéro d'ordre	SITUATION DE LA PARCELLE (rue, numéro, lieu-dit, hameau) (détails complémentaires)	DESIGNATION CADASTRALE		NATURE DE LA PARCELLE	CONTENANCE			CLASSEM. ET REVENU A L'HA (non bâti)	REVENU CADASTRAL		
		Section	N° de la parcelle		ha	a	ca		Code	Montant EUR	
					2	3	4	5	6	7	8
1	QUAI ORBAN 41/42 #A.REZ/B/	B	640 C 2	P.I.M.AP.#						2F	800

Motivation: REEVALUATION, MODIFICATION NOTABLE, DIVISION DE PARCELLES BATIES

Le revenu cadastral notifié est censé exister à partir du 01/07/2010.

Date ultime pour réclamer conformément à l'article 499 du Code des impôts sur les revenus 1992: 12/01/2011.

DONNEES TECHNIQUES DE LA PARCELLE (voir info en annexe):

1960 . 2010 / 0 . Y . 1 / 1 . 4 . 0

Des informations complémentaires concernant ce courrier peuvent être obtenues auprès de:

Contrôle du cadastre: voir adresse ci-dessus
Tél. 0257/797 10 - fax 0257/968 64



Bureaux ouverts tous les jours ouvrables de 9 h. à 12 h.
ou sur rendez-vous

Vous vous demandez peut-être comment un nouveau revenu cadastral est fixé. Dans ce cas, le dépliant ci-joint vous fournira certainement des informations utiles.

Si, après avoir pris connaissance de ces informations, vous êtes convaincu que le revenu cadastral de votre parcelle a été fixé correctement, vous n'avez aucune formalité à accomplir.

Si, par contre, vous éprouvez quelque doute, mes collaborateurs sont à votre disposition pour vous fournir les explications que vous souhaiteriez obtenir, notamment au sujet des éléments qui ont servi de base au nouveau revenu cadastral de la parcelle concernée et des inscriptions figurant dans les diverses colonnes du tableau. Vous pouvez, à cet effet, rendre visite au bureau dont vous trouverez, au recto de la présente, l'adresse et les heures d'ouverture.

Si après cet entretien, vous ne pouvez marquer votre accord sur le(s) nouveau(x) revenu(s) cadastral(aux), vous pouvez introduire une réclamation. Pour être valable, la réclamation, conformément à l'article 499 du Code précité, doit, sous peine de nullité, remplir les trois conditions suivantes:

1. être envoyée par lettre recommandée à la poste au plus tard le jour de la date limite mentionnée au bas du tableau;
2. être adressée au titulaire du contrôle de cadastre dont l'adresse figure à l'entête de la présente;
3. mentionner pour chaque revenu cadastral contesté le revenu qui, selon vous, devrait être attribué à la parcelle concernée.

Je me permets d'attirer tout spécialement votre attention sur le fait que le(s) revenu(s) cadastral(aux) mentionné(s) au tableau deviendra(ont) définitif(s) si vous n'avez pas introduit de réclamation valable dans le délai prescrit.

Je vous prie d'agréer, Madame, Monsieur, mes salutations distinguées.



Francis Gäbele
Auditeur général, chef de service

POUR VOTRE INFORMATION

1. QUE REPRESENTE LE NOUVEAU REVENU CADASTRAL ?

Le revenu cadastral notifié représente le revenu moyen normal net d'une année, c'est à dire le loyer qui pouvait être obtenu (ou qui aurait pu être perçu si le bien avait été loué) dans des conditions normales au 1er janvier 1975, diminué d'un forfait, représentant les frais d'entretien et de réparation, de 40 p.c. pour un immeuble bâti et de 10 p.c. pour une parcelle non bâtie.

La valeur locative normale nette précitée est établie compte tenu des éléments propres à la parcelle et des loyers afférents à l'ensemble des parcelles de référence retenues pour le genre de biens considérés. Tel est le mode général d'évaluation.

Cependant, quand pour une parcelle bâtie il ne se trouve aucune parcelle de référence adéquate (tel est notamment le cas de certains immeubles exceptionnels ou industriels), le revenu cadastral est calculé en appliquant le taux de 5,3 p.c. à la valeur vénale normale, déterminée au 1er janvier 1975 d'après les procédés suivis en pareil cas par les experts en immeubles, de la parcelle expertisée.

Le revenu cadastral du matériel et de l'outillage est calculé en appliquant le taux de 5,3 p.c. à leur valeur d'usage, présumée égale à 30 p.c. de la valeur d'investissement ou de revient à l'état neuf éventuellement augmentée du coût des transformations successives.

2. COMMENT RECLAMER CONTRE LE REVENU CADASTRAL ?

Si vous n'êtes pas d'accord sur le nouveau revenu cadastral vous pouvez, dès réception de la notification du revenu cadastral, vous rendre au contrôle du cadastre dont l'adresse, les jours et heures d'ouverture sont mentionnés sur ce document pour y obtenir les explications souhaitées.

Si, après cette visite, vous n'êtes pas convaincu de la bonne fixation du revenu cadastral, vous pouvez introduire une réclamation. Pour respecter les formes et délais légaux, la réclamation doit :

- être présentée par lettre recommandée à la poste ;
- être introduite dans un délai de deux mois à partir de la date de la notification ;
- être adressée au titulaire du contrôle du cadastre dont l'adresse figure sur le bulletin de notification ;
- préciser clairement le montant du revenu cadastral que vous proposez en lieu et place de celui attribué à l'immeuble litigieux par l'administration du cadastre.

Attention ! Toutes ces conditions sont imposées par la loi pour que la réclamation soit recevable.

3. QUELLE EST LA PROCEDURE D'INSTRUCTION DES RECLAMATIONS ?

Un fonctionnaire désigné spécialement à cet effet est chargé de l'examen de toute réclamation régulière. Après un échange de vues, un accord à l'amiable peut être réalisé.

A défaut d'accord, les deux parties peuvent soit, de commun accord, désigner un ou trois arbitre(s), soit ensemble ou séparément, demander la désignation d'un ou de trois arbitre(s) par le juge de paix. La décision des arbitres liera tant l'administration que le contribuable dont les intérêts sont ainsi garantis.

Le montant des frais d'arbitrage est déterminé de la manière suivante:

- Pour les parcelles non bâties : 7,50 EUR par revenu cadastral contesté, avec un minimum de 75 EUR par réclamation;

- Pour les parcelles bâties ou le matériel et l'outillage, par revenu cadastral contesté :
 - a. 7,5 p.c. de la première tranche de 2.500 EUR du revenu cadastral notifié au réclamant, avec minimum de 75 EUR;
 - b. 1 p.c. de la tranche de 2.500 EUR à 18.600 EUR;
 - c. 0,75 p.c. de la tranche excédent 18.600 EUR;

Le montant de la rémunération ne peut cependant dépasser 1.000 EUR ;

- Lorsque trois arbitres ont été désignés, la rémunération de chacun d'eux est égale à 60 p.c. du montant résultant de l'application des barèmes fixés ci-dessus ;
- Le revenu cadastral à prendre en considération pour déterminer le montant des frais d'arbitrage est le revenu cadastral notifié au réclamant par l'administration du cadastre ;
- Les montants ainsi établis comprennent les frais divers, mais ne comprennent pas la T.V.A. ;
- Lorsque le revenu cadastral définitivement établi est égal à la moyenne du revenu cadastral fixé par l'administration et de celui opposé par le réclamant, les frais d'arbitrage sont supportés par les deux parties, chacune pour la moitié; dans les autres cas, ils sont supportés par la partie dont le chiffre s'écarte le plus du revenu cadastral définitif.

4. LE REVENU CADASTRAL ET LE PRECOMpte IMMOBILIER

Le revenu cadastral adapté à l'évolution de l'indice des prix à la consommation, en application des dispositions de l'article 518 du Code des impôts sur les revenus 1992 (C.I.R. 92), sert de base au calcul du précompte immobilier.

Le précompte immobilier comporte une part pour la Région, ainsi que des additionnels provinciaux et communaux votés annuellement respectivement par le Conseil provincial et le Conseil communal.

En aucun cas, le revenu cadastral ne représente donc le montant d'un impôt, mais bien la base sur laquelle l'impôt se calcule.

5. PEUT-ON OBTENIR DES REDUCTIONS DU PRECOMpte IMMOBILIER?

Sur demande de l'intéressé, il est accordé en Région wallonne :

1°- une réduction d'un quart du précompte immobilier afférent à l'habitation entièrement occupée par le contribuable lorsque le revenu cadastral de l'ensemble de ses biens immobiliers sis en Belgique ne dépasse pas 745 EUR ; la réduction n'est pas accordée pour la partie de l'habitation qui est affectée à l'exercice d'une activité professionnelle quand la quotité du revenu qui s'y rapporte dépasse le quart du revenu cadastral de l'habitation entière.

Cette réduction est portée à 50 p.c. pour une période de cinq ans prenant cours la première année pour laquelle le précompte immobilier est dû, pour autant qu'il s'agisse d'une habitation que le contribuable a fait construire ou achetée à l'état neuf, sans avoir bénéficié d'une prime à la construction ou à l'achat prévue par la législation en la matière ;

2°- une réduction du précompte immobilier afférent à l'habitation occupée par un grand invalide de la guerre admis au bénéfice de la loi du 13 mai 1929 ou de l'article 13 des lois sur les pensions de réparation coordonnées le 5 octobre 1948, ou par une personne handicapée au sens de l'article 135, alinéa 1er, 1° C.I.R. 92.

Cette réduction est égale à un montant de 250 euros pour un grand invalide et de 125 euros pour une personne handicapée, multiplié par la fraction [100/(100 + total des centimes additionnels au précompte immobilier établis par la commune, par l'agglomération et par la province où est située l'habitation occupée par le grand invalide ou par la personne handicapée)] ;

3°- une réduction du précompte immobilier afférent à l'immeuble occupé par le chef d'une famille comptant au moins deux enfants en vie ou une personne handicapée au sens de l'article 135, alinéa 1er C.I.R. 92.

Cette réduction est égale à un montant de 250 euros pour chaque personne à charge handicapée, y compris le conjoint ou le cohabitant légal, et de 125 euros pour chaque enfant à charge non handicapé, multiplié par la fraction [100/(100 + total des centimes additionnels au précompte immobilier établis par la commune, par l'agglomération et par la province où est situé l'immeuble occupé par le chef de famille)]

Un enfant militaire, résistant, prisonnier politique ou victime civile de la guerre, décédé ou disparu pendant les campagnes 1914-1918 ou 1940-1945, est compté comme s'il était encore en vie;

3°bis- une réduction du précompte immobilier afférent à l'immeuble occupé par le chef d'une famille ayant à sa charge une personne, autre que celles visées au 3°, de sa famille, ou de la famille de son conjoint ou de son cohabitant légal, à l'exception de ce conjoint ou cohabitant légal.

Cette réduction est égale à un montant de 125 euros pour chaque personne à charge visée à l'alinéa précédent, multiplié par la fraction [100/(100 + total des centimes additionnels au précompte immobilier établis par la commune, par l'agglomération et par la province où est situé l'immeuble occupé par le chef de famille)] ;

4°- remise ou modération proportionnelle du précompte immobilier dans la mesure où le revenu cadastral imposable peut être réduit en vertu de l'article 15 C.I.R. 92.

Les demandes de réduction précitées sont à adresser au Directeur régional des Contributions directes – service précompte immobilier – dont l'adresse figure sur votre avertissement-extrait de rôle. Ce service peut, sur demande, fournir toutes les précisions souhaitées quant aux conditions requises et aux formalités à accomplir.

6. LE REVENU CADASTRAL ET L'IMPÔT SUR LE REVENU GLOBAL

Il doit être fait état des revenus cadastraux dans la déclaration aux impôts sur les revenus que vous devez souscrire chaque année.

A partir de l'exercice d'imposition 1992, ce revenu cadastral est adapté (comme précisé au point 4).

La notice explicative accompagnant la déclaration aux impôts sur les revenus fournit bien entendu les précisions nécessaires.

7. QUELLES SONT LES OBLIGATIONS DES RÉDEVABLES VIS-A-VIS DU CADASTRE?

Le propriétaire, possesseur, emphytéote, superficiaire ou usufruitier, est tenu de déclarer spontanément à l'administration du cadastre :

- l'occupation ou la location, si celle-ci précède l'occupation, des immeubles nouvellement construits ou reconstruits ;
- l'achèvement des travaux des immeubles bâties modifiés ;
- le changement au mode d'exploitation, la transformation ou l'amélioration des immeubles non bâties ;
- la mise en usage de matériel ou d'outillage nouveaux ou ajoutés, ainsi que la modification ou la désaffection définitive de matériel ou d'outillage.

Cette déclaration doit être faite, auprès du cadastre, **dans les trente jours de l'événement** (de préférence au contrôle du cadastre dont l'adresse figure au bulletin de notification).

8. REDUCTION DES DROITS D'ENREGISTREMENT

Pour pouvoir bénéficier, lors d'une vente d'immeuble, de la réduction des droits d'enregistrement prévue par le Code des droits d'enregistrement, il faut notamment que le revenu cadastral non adapté de l'immeuble en cause ne dépasse pas un maximum fixé par arrêté royal. La preuve doit en être apportée par un extrait de la matrice cadastrale. Cet extrait est en principe joint à l'acte ; toutefois, si le revenu cadastral n'est pas encore fixé lors de la passation de l'acte, l'extrait doit être produit après la détermination dudit revenu.

Dès lors, si la réduction des droits d'enregistrement a été demandée pour l'un des immeubles figurant au bulletin de notification ci-annexé et pour autant que le maximum ne soit pas dépassé, il vous appartient d'introduire une demande d'extrait auprès du directeur régional du cadastre compétent dès que le revenu sera définitif. Votre **notaire** peut utilement vous conseiller à ce sujet.

9. SIGNIFICATION DES CODES UTILISÉS

La COLONNE 8 du bulletin de notification présente des codes relatifs au revenu cadastral indiqué en COLONNE 9. Ces codes comportent deux caractères.

Le premier caractère, un chiffre de 1 à 6, qualifie le genre de l'immeuble évalué :

- 1 = immeuble non bâti ordinaire
- 2 = immeuble bâti ordinaire
- 3 = immeuble non bâti industriel, ou éventuellement commercial avec outillage
- 4 = immeuble bâti industriel, ou éventuellement artisanal ou commercial avec outillage
- 5 = matériel et outillage placés sur une parcelle non bâtie
- 6 = matériel et outillage placés sur une parcelle bâtie

Le deuxième caractère, se rapporte au statut fiscal de l'immeuble évalué :

- F = revenu cadastral imposable ;
- G = revenu cadastral exonéré du précompte immobilier sur base de l'article 253, 2° ou 3°, C.I.R. 92 ou de lois particulières ;
- H = revenu cadastral exonéré du précompte immobilier en vertu de l'article 253, 1°, C.I.R. 92 ou partie provisoirement exonérée des terres vaines et vagues mises en culture ;
- J = revenu cadastral non fixé ou revenu cadastral fixé mais non imposable pour non occupation ou non location ;
- K = revenu cadastral provisoire : occupation ou location avant l'achèvement complet ;
- L = revenu cadastral partiel provisoire d'un immeuble à appartements dont tous les appartements ne sont pas occupés ou loués ;
- P = revenu cadastral d'une terre vaine et vague mise en culture ou d'un terrain nouvellement boisé, imposé sans tenir compte de la nouvelle nature en vertu de l'article 494, § 3 C.I.R. 92 ;
- Q = revenu cadastral d'un immeuble ou de matériel et outillage bénéficiant de l'exonération du précompte immobilier à des fins économiques. Sera imposable à partir de la date figurant en colonne 5 ;
- X = revenu cadastral exonéré du précompte immobilier conformément à une disposition particulière émanant de l'une des trois Régions. Cette disposition ainsi que la Région dont elle émane figurent en COLONNE 2.

10. OU TROUVER LES REPONSES A VOS QUESTIONS ?

Pour plus d'informations, il vous est toujours possible de contacter le contrôle du cadastre dont les coordonnées sont mentionnées au recto du bulletin de notification ou d'appeler le Contactcenter au numéro suivant 0257/257 57 et ce, tous les jours ouvrables.

Pour toute information utile, vous pouvez également consulter le site suivant :

www.belgium.be (Informations et services officiels > Logements > Construire et rénover > Revenu cadastral)

CARACTERISTIQUES TECHNIQUES DE LA PARCELLE

(voir la dernière zone du tableau de la notification)

La nature de la parcelle, dont le revenu cadastral vient de vous être notifié, apparaît dans la colonne 5 du tableau qui figure sur le bulletin de notification.

TERMINOLOGIE

P. IM. AP.

Partie d'un immeuble à appartements.

Par partie, il y a lieu de préciser qu'il s'agit d'une ou plusieurs parties à caractère privatif.

L'immeuble à appartements correspond à un bâtiment ou à un complexe répondant aux conditions de l'article 577/2 du Code Civil, et pour lequel existe un acte enregistré (acte de base et règlement de copropriété) déterminant l'organisation juridique des copropriétés forcées.

MAISON#

Entité d'habitation faisant partie d'un bâtiment avec des habitations superposées.

Ces différentes entités d'habitation sont accessibles séparément à partir du rez-de-chaussée et ne disposent pas de hall commun.

DETAILS COMPLEMENTAIRES

Les détails complémentaires, précédés du signe "#" et mentionnés dans la colonne 2, comprennent sous la forme d'une codification :

- soit des abréviations qui donnent, de façon succincte, une description de la composition des biens ;
- soit la dénomination prévue dans l'acte de base ou la nature réelle des mêmes biens.

DESCRIPTION DES CARACTERISTIQUES TECHNIQUES

Les caractéristiques techniques sont numérotées de 1 à 8 et forment 3 groupes séparés par le signe "/".

- les numéros 1 et 2 concernent les caractéristiques générales de l'immeuble ;
- les numéros 3 à 5 concernent l'équipement de l'immeuble ;
- les numéros 6 à 8 concernent la consistance de l'immeuble.

● Remarque importante

En principe, pour chaque caractéristique, il y a une indication appropriée sauf si cette caractéristique n'est pas significative pour la catégorie d'immeubles envisagée ou pour le bâtiment en question.

Le cas échéant, la zone réservée est complétée par un tiret "-".

GROUPE 1	/	GROUPE 2	/	GROUPE 3
1 . 2	/	.	/	.

→ Année de la dernière modification physique ou du dernier aménagement

→ Année de la fin de la construction

1. "Année de la fin de la construction"

0001	avant 1850
0002	années 1850 à 1874
0003	années 1875 à 1899
0004	années 1900 à 1918
0005	années 1919 à 1930
2007	années postérieures à 1930 (exemple : 2007)

2. "Année de la dernière modification physique ou du dernier aménagement"

Quand l'immeuble n'a subi aucune modification depuis sa construction ou lorsque l'administration n'a pas eu connaissance des travaux exécutés, le terme est complété automatiquement par quatre tirets : "----".

GROUPE 1	/	GROUPE 2	/	GROUPE 3
.	/	3 . 4 . 5	/	.

→ Nombre de salles de bain

→ Chauffage central

→ Nombre de garages, emplacements couverts et /ou parkings

3. "Nombre de garages, emplacements couverts et /ou parkings"

Sous cette dénomination "garages, emplacements couverts et /ou parkings", on entend un emplacement pour véhicule.

4. "Chauffage central et /ou conditionnement d'air"

Quel que soit le système utilisé ou la source d'énergie choisie :

Y si le bâtiment en est pourvu ;

N si le bâtiment n'en est pas pourvu.

5. "Nombre de salles de bain"

GROUPÉ 1	/	GROUPÉ 2	/	GROUPÉ 3
	/		/	6 . 7 . 8

Nombre de logements distincts <--
 Nombre de pièces d'habitation <--
 Surface bâtie au sol <--

6. "Nombre de logements distincts"

Par "logement", il faut entendre le bâtiment ou la partie de bâtiment destiné à l'habitation d'un ménage.

7. "Nombre de pièces d'habitation"

Par "pièces d'habitation", on entend les pièces conçues pour un usage distinct et destinées aux besoins fondamentaux de la vie (repos, nourriture, divertissements, étude) ou utilisées à cet effet.

Les locaux utilisés dans une maison pour une profession libérale sont également considérés comme pièces d'habitation.

8. "Surface bâtie au sol"

Seule est prise en considération la surface réellement bâtie.

EXEMPLES

- # G.REZ / 12 /

Garage n° 12 au rez-de-chaussée.

- # A4 / D9 / C9

Appartement droit n° 9 au 4e étage avec cave n° 9.

- # BU3 / 73 / C73.75

Bureau n° 73 au 3e étage avec caves n° 73 et 75.

- # A5 / 52 / C52 @ 54 – G52 – M52

Appartement n° 52 au 5e étage avec caves n° 52 à 54, garage n° 52 et mansarde n° 52.

- # REZ.CHAUS. ET 1ER

Rez-de-chaussée et premier étage dans un immeuble du type habitations superposées (MAISON#).

ABREVIATIONS FREQUENTMENT UTILISEES

- Natures

A	ensemble à usage principal d'habitation (appartement, flat, etc.)
BU	ensemble à destination principale de bureau
C	cave, réserve ou tout autre local situé en sous-sol et utilisé comme remise
CH	chambre isolée
CO	ensemble à destination principale de commerce
E	emplacement
G	garage
J	jardin
M	mansarde et tout local analogue situé au dernier étage, quelle qu'en soit la destination
P	parking
R	remise
VITR	vitrine

- Désignation des plans, étages ou niveaux

SS2	deuxième sous-sol
SS1	premier sous-sol
SS	sous-sol(si unique)
REZ	rez-de-chaussée
ES	entresol

BE	bel-étage
1	premier étage
2	deuxième étage
3	troisième étage
etc.	

- Localisation dans les plans (appréciée en faisant face à l'immeuble)

/G/	à gauche
/D/	à droite
/C/	au centre
/CG/	centre gauche
/CD/	centre droit

/AV/	avant
/AR/	arrière
/AV.G/2	avant gauche
/AV.D/	avant droit
etc.	