LEXIQUE CADASTRAL A DESTINATION DES INDICATEURS-EXPERTS

Avant-propos
Le présent lexique a pour but de permettre à l'Indicateur-expert de comprendre la signification de mots rencontrés dans les documents cadastraux ainsi que le vocabulaire utilisé dans les matières cadastrales.
Pour la facilité, la matière est scindée en deux chapitres, l'un reprenant la terminologie relative à la MATRICE CADASTRALE, l'autre propre aux EXPERTISES CADASTRALES & FISCALITE

CHAPITRE 1 – TERMINOLOGIE DE LA MATRICE CADASTRALE (M.C.)

L'entièreté de cette matière est couverte dans le fichier « readme matrice » de 41 pages qui est fourni lorsque l'on télécharge les données de la matrice cadastrale via l'application URBAIN (rubrique « téléchargements »)

ENTETE ET CORPS DE LA M.C.

L'entête de la M.C. est la zone dans laquelle sont reprises les informations relatives à l'identification du redevable (identité, adresse, droit immobilier…).
Le corps de la M.C. est la zone dans laquelle sont reprises les informations relatives à l'identification des immeubles.

LE CODE CONSTRUCTION (C.C.)

Le C.C. est une formule de 14 termes, crée pour chaque parcelle bâtie. Il permet de se représenter la consistance de l'immeuble et son équipement. Une bonne connaissance du C.C. est indispensable à tout Indicateur-expert afin de pouvoir efficacement vérifier les immeubles et les R.C.
Un syllabus complet sur le C.C. est joint au présent lexique.

NATURES

A toute parcelle cadastrale, bâtie ou non, une nature normalisée est attribuée. Cette nature doit être choisie en fonction de l'affectation principale. Un complexe industriel sera repris en nature de BAT.INDUS même si une partie est affectée au logement d'un concierge.
Le choix de la nature est d'une grande importance dans la mesure où elle sert de critère de sélection permettant de ressortir toutes les parcelles d'une même nature de la matrice cadastrale. Par ex., une parcelle privative non bâtie crée ensuite d'un lotissement doit avoir comme nature TERR.BATIR et non plus pâture.
Les natures cadastrales sont toutes reprises au chapitre 2 point. 2.2 du syllabus LE CODE CONSTRUCTION.

CODE REVENU

Tout R.C. est affecté d'un CODE REVENU composé de deux caractères qui indiquent sur quelle base le R.C. a été déterminé et quel est le statut fiscal de la parcelle.

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 ; immunisés du précompte immobilier en raison d'une affectation déterminée (enseignement, culte, hôpitaux, etc.)
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 à la seconde ligne de la colonne 5.

CHAPITRE 2 – TERMINOLOGIE EXPERTISES CADASTRALES & FISCALITE

A.M.
Désigne un immeuble à appartements multiples, avec ou sans ascenseur, conçu techniquement pour être vendu ou loué par parties. La description, les plans et l'expertise sont classés dans une farde 233D BIS.
A ne pas confondre avec la « maison de rapport » qui est de conception ancienne, est toujours dépourvue d'ascenseur et dont l'expertise est faite sur une fiche 233 E.

ANNEE CONSTR.
Année de la FIN de la construction, correspondant généralement à celle de la première occupation. A ne pas confondre avec l'année de la dernière modification physique (agrandissement p.ex.).

BI.-BE.
Terme désignant un immeuble industriel (usine, cimenterie…) ou exceptionnel (église, palais d'expositions…). La description, les plans et l'expertise sont classés dans une farde 233 D.

CADBUILD
Application permettant de créer la fiche d'expertise informatisée pour un immeuble ordinaire, qu'il soit nouveau ou modifié. La fiche est stockée sur un serveur. Les fiche 233 E cartonnées existantes sont toujours consultables dans les bacs-tiroirs à fiches mais seront à terme toutes scannées et consultables via Cadbuild.

CHAUFFAGE CENTRAL
La notion devient plus claire lorsque l'on remplace le mot "chauffage" par "chaudière". En effet, dès l'instant ou il s'agit d'une "chaudière centrale" placée n'importe où dans l'immeuble, et qui fourni, par radiateur, tuyau ou gaine d'air pulsé, de la chaleur dans les autres pièces habitables de cet immeuble, nous considérons qu'il y a chauffage central et ce, peu importe le combustible (bois, pellet, mazout, électricité).

Autrement dit, des équipements indépendants des uns et des autres, tels que convecteur au gaz, poêle à bois ou mazout, résistance électrique...ne sont pas considérés comme "chauffage central" et ce, même s'il y en a dans chaque pièce habitable de l'immeuble.

COEFFICIENT (d'importance)
Coefficient par lequel on multiplie une surface en fonction de son degré d'utilité ou d'accessibilité. On attribuera p.ex. un coefficient 0,1 à la surface d'un grenier classique et 0,5 à un comble aménagé…

COMBLES
Partie habitable ou non en dessous de la toiture de l'immeuble.

CONFORT
En matière d'expertise cadastrale, le confort se défini comme suit :
- confort 0 : immeuble sans chauffage central ni s.d.b.
- confort 1 : immeuble sans chauffage central mais avec s.d.b.
- confort 2 : immeuble avec chauffage central mais sans s.d.b.
- confort 3 : immeuble avec chauffage central et s.d.b.

Les autres éléments de confort plus modernes (Air-conditionné, sauna...) seront pris en compte dans l'attribution du standing.

D 43
C'est le document indispensable à toute évaluation ou réévaluation d'un R.C., signée par le contribuable et par lequel il déclare un fait à l'Administration. Il existe plusieurs types de D 43 (p.ex. D43 D pour le matériel & outillage).

DECLARATION TARDIVE
Déclaration dont la production tardive à pour conséquence un enrôlement incorrect au précompte immobilier. Une déclaration tardive entraine généralement une notification manuelle du R.C. et l'établissement d'un rapport « régul. P.I. » (voir ci-après).

EASYVAL
Application reprenant la description des BI-BE dont le R.C. est calculé en valeur vénale.

EXON.
Expression utilisée pour signaler que le R.C. d'un immeuble, ou de l'outillage, est temporairement exonéré du précompte immobilier. A la date de « FIN.EXON », le code R.C. est changé en code F (imposable).
A ne pas confondre avec « immunisation » -voir ci-après.

EXPERTISE EN VAL.LOCATIVE
Expression utilisée pour préciser que le R.C. d'un immeuble a été déterminé en fonction de la valeur locative normale qu'il aurait eu en 1975. C'est le mode d'évaluation le plus fréquent.

EXPERTISE EN VAL. VENALE
Expression utilisée pour préciser que le R.C. d'un immeuble a été déterminé en fonction de la valeur vénale normale qu'il aurait eu en 1975. Mode d'évaluation utilisé lorsqu'il y a peu ou pas de point de comparaison et de loyers pour des immeubles semblables.

ERREUR MATERIELLE
Erreur résultant d'une omission ou d'une erreur de calcul lors de l'établissement d'un R.C. (p.ex., oubli d'additionner le R.C. des parkings à celui d'un commerce). Ces erreurs peuvent aboutir à une réévaluation du R.C. et ce, même si le R.C. est réputé définitif.

FICHE / FICHE TEMOIN
Désigne le document sur lequel l'immeuble est expertisé. Il peut s'agir d'une fiche 233^{E}, 233^{E} SP...
La fiche témoin, qui est classée parmi les autres fiches ordinaires, renvoi à un Tableau Descriptif –voir ci après).

IMMUNISATION
Le R.C. de l'immeuble, compte tenu de son affectation prévue par des dispositions légales, n'est pas imposable au précompte immobilier. P.ex. immeuble affecté au culte, à l'enseignement ou à un service public d'utilité générale. Contrairement à l'exonération, l'immunisation est d'application aussi longtemps que les conditions sont réunies.

KOT
Immeuble aménagé en multiples logements individuels de tailles réduites, comportant généralement des locaux collectifs (cuisine, sanitaires…). Cette nature n'est pas prévue dans les natures normalisées.

LITERA
- Dans les bâtiments ordinaires : terme désignant un volume d'une certaine hauteur et composé de niveaux de même superficie. Une maison comportant un bâtiment principal d'une hauteur de 9m. avec 3 niveaux et une véranda en annexe d'une hauteur de 2,5m. sera représenté au croquis par 2 literas (A/ pour le bâtiment principal et B/ pour la véranda).
- Dans les bâtiments industriels, les literas sont également formés et désignés par des lettres en fonction de la nature de la partie (bureaux, passerelle, quai de déchargement, auvent etc…).

LOCOSTAT
Application permettant à l'Expert de rechercher des points de comparaison afin de déterminer, ou de vérifier, une valeur vénale. P.ex. en matière d'expropriation ou de vérification de déclaration de succession. Elle permet aussi d'établir un rapport d'expertise normalisé.

MAT & OUT
Le matériel et l'outillage peut, sous certaines conditions, être considéré comme « immeuble » et se voir attribuer un R.C. P.ex. une grue de déchargement, fixe ou mobile sur rails, est un matériel « immeuble par nature ». Un pont élévateur dans un garage automobile sera « immeuble par destination » s'il a été placé par le propriétaire du bâtiment.
Le R.C. du MAT&OUT est parfois plus élevé que celui du bâtiment proprement-dit !

M.COMMERCE
Immeuble dont une partie de la surface est utilisée ou est utilisable comme commerce. Un tel immeuble, même si plus aucune activité commerciale n'y est exercée, conserve son statut de M.COMMERCE aussi longtemps qu'il n'y est apporté une modification physique (enlèvement de la vitrine et de la porte d'entrée du commerce p.ex.).

MOINS 15% OU 50 EUR
Expression utilisée lorsqu'un immeuble, bien qu'ayant subi une transformation, conservera son R.C. initial.
P.ex. un emplacement de parking ouvert avec un R.C. de 90 EUR transformé en garage-box dont le R.C. est normalement de 102 EUR. .

MODIF.NOTABLE
Désigne tous les changements apportés à une propriété, prévus par le Code des Impôts, et qui entrainent une réévaluation du R.C. supérieure à 15% ou 50 EUR. P.ex. transformation d'un bâtiment agricole en gîte de vacances.

NOTIF / NOTIF MANUELLE
Tout R.C. nouveau ou modifié est imposable au précompte immobilier à partir de l'année qui suit celle de la modification et doit être notifié par R.P. au contribuable. Lorsque le R.C. porte sur des exercices antérieurs (et entrainera donc une régularisation du précompte immobilier) l'on notifiera « manuellement » le R.C.

PANNEAU SOLAIRE
La présence de panneaux solaires (production d'eau chaude) ou panneaux photovoltaïques (production d'électricité) induit un degré certain de confort pour l'immeuble et est vérifiable en examinant de code construction. La présence de tels éléments restent sans influence sur le R.C. pour autant qu'il ait été expertisé avec le confort « 3 » (immeuble avec chauffage central et s.d.b.).

PEREQUATION
Opération désignant la révision de tous les R.C. du Royaume sur base d'une nouvelle époque de référence. Matière actuellement « Fédérale » de la compétence exclusive du Ministre des Finances.

PRODOCS
Application informatique, jumelée avec l'application URBAIN, permettant le suivi administratif de toutes les informations encodées dans URBAIN (envoi de formulaires de déclaration, proposition de visite sur pl., constats, P.V. etc...).

PISCINE
Elément intervenant dans l'expertise d'un immeuble pour autant qu'elle soit « immeuble ». Sont donc exclues les piscines hors sol démontables.

POINT DE COMPARAISON
Un point de comparaison est un immeuble comparable (qualité, surface, confort...) situé dans un environnement similaire et dont le R.C. est définitif (non contesté par réclamation ensuite d'une notification).

QUALITE/STANDING
La qualité des matériaux mis en œuvre, le degré de finition, les aménagements intérieurs (isolation, menuiserie, équipement cuisine), ainsi que la présence d'équipement technologique moderne, influencent la valeur locative de l'immeuble et doivent donc impacter son R.C.
Trois critères sont prévus dans le code construction :
M (médiocre) - N (normal) - L (luxueux)

RAPPELS DE DROITS (PROPOSITION)
Rapport établi par le Cadastre, transmis aux Contributions et contenant proposition de récupérer le précompte immobilier ou un supplément pour un ou des exercices antérieurs.

R.C. DEFINITIF
R.C. qui a été notifié par R.P. et qui n'a pas été contesté dans les deux mois à partir de la notification.

R.C. AU 1.1.XXXX
XXXX désigne l'année à partir de laquelle le R.C. est imposable au précompte immobilier.

RECLAMATION R.C.
Réclamation introduite par le redevable dans les deux mois de la notification.

RECLAMATION CADRE
Réclamation introduite par le redevable auprès des Contributions pour divers motifs et transmise au service du Cadastre pour examen et avis. P.ex. une demande dégrèvement du pr.i. pour improductivité ou une erreur de mutation.

REGUL P.I.
Formulaire utilisé pour demander aux Contributions de régulariser le précompte immobilier (rappel de droits ou dégrèvement).

RegEval
Application utilisée pour réaliser des estimations en valeur vénale à la demande de services fédéraux et de Comités d'acquisitions.

RUINE
Immeuble qui, en raison de son état de délabrement avancé, n'est susceptible d'aucune occupation. Plus de raccordement à l'eau ni à l'électricité. A ne pas confondre avec immeuble « insalubre ».

SITUATION
Elément qui influe sur la valeur locative ou vénale. Il existe également des situations « commerciales ».

STATISTIQUES R.C./CONTENANCE
Statistique établie chaque année pour chaque commune et téléchargeable à partir de l'application URBAIN. Elle renseigne :

- Le R.C. global de la commune, ventilé en imposable et non imposable ainsi que selon les types (industriel, outillage, ordinaire...).
- La contenance globale de la commune également ventilée.

SUP.BATIE
C'est la surface construite au niveau du sol, mesurée jusqu'au parement extérieur le plus saillant.

SUP. UTILE
C'est la superficie obtenue en additionnant la surface de chaque niveau pondérée par un coefficient d'importance. La superficie se calcule sans déduction des murs intérieurs.

SURFACE PLANCHER
C'est la superficie obtenue en additionnant la surface de chaque niveau sans pondération par un coefficient d'importance.

TAUDIS
Immeuble délabré et classé « médiocre » mais encore susceptible d'une occupation. Son R.C. est fixé en appliquant un pourcentage de réduction à sa valeur locative normale.

TD ou DESCRIPTIF
Terme utilisé pour désigner une farde 233 D (pour les BI-BE) ou 233 D BIS (pour les immeubles à appartements).

VENTILATION R.C.
Opération qui consiste à diviser un R.C. global en différents R.C. partiels. P.ex., dans le cas d'une maison de commerce ayant un R.C. global, déterminer le R.C. afférent au commerce uniquement et aux logements.

VERIFICATION DE DECEMBRE
Opération consistant à vérifier sur place les immeubles achevés et occupés (sans que le fait ne soit déclaré) en fin d'exercice et devenant imposable au 1er janvier qui suit.

CODE CONSTRUCTION

14 TERMES

040/A/01/N/1958/- - - -
N/001/Y/001
001/0005/00095/00148

FORMATION INDICATEUR-EXPERT 2013

Roger MOENS
Inspecteur principal à l'Administration générale de la Documentation patrimoniale

CHAPITRE I

DESCRIPTION DU CODE CONSTRUCTION

Note préalable : *le présent Code Construction a été actualisé par les soins du C.F.P. sur base des méthodes de travail CADNET.*

Le code construction, en abrégé C.C., comporte quatorze termes distincts répartis en trois groupes :

- le 1er groupe comprend les termes 1 à 6 et est consacré aux caractéristiques générales de l'immeuble;
- le 2e groupe comprend les termes 7 à 10 et est consacré à l'équipement de l'immeuble;
- le 3e groupe comprend les termes 11 à 14 et est consacré à la consistance de l'immeuble.

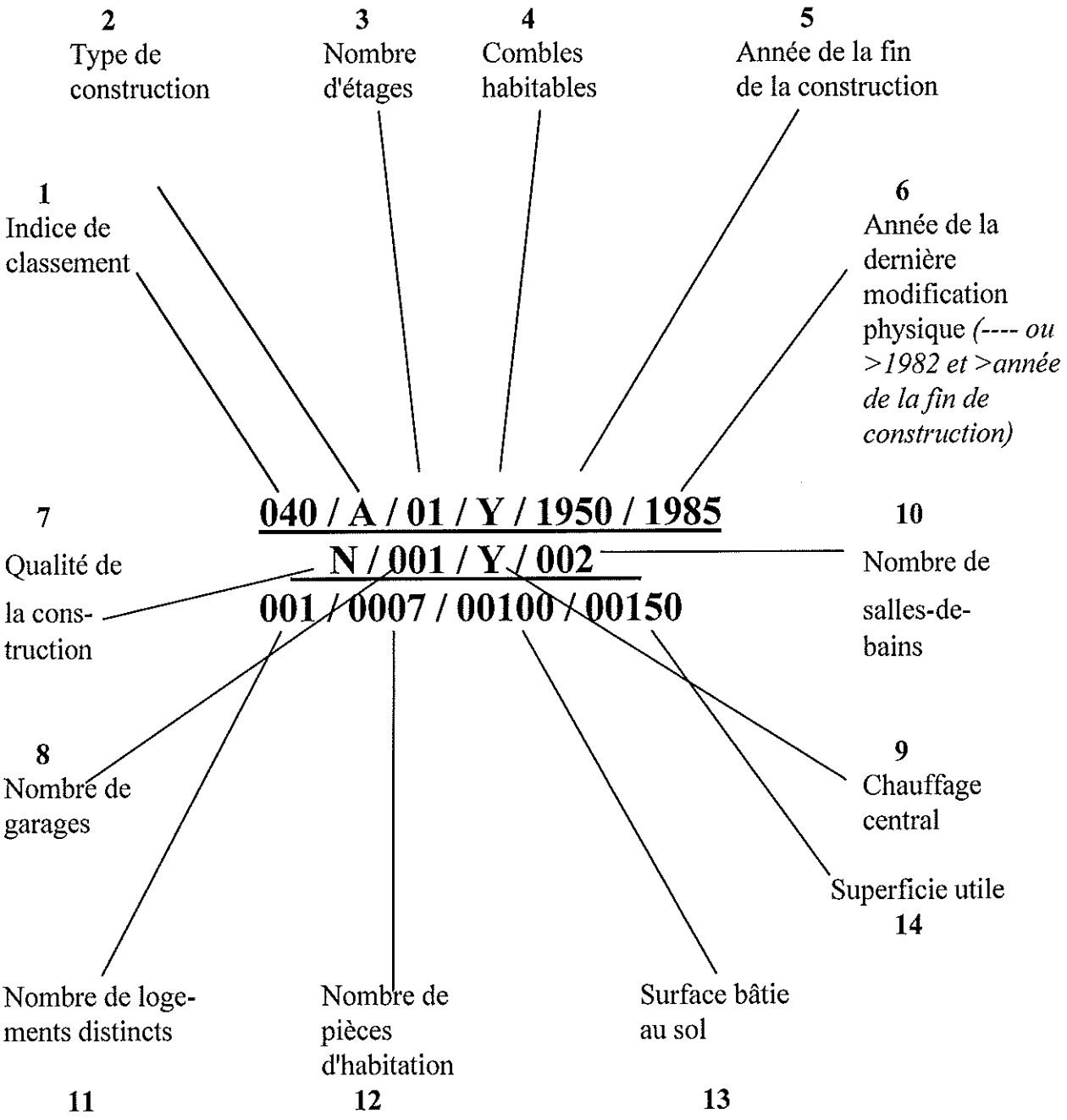
040/A/01/N/1958/- - - -	1er groupe
N/001/Y/001	2e groupe
001/0005/00095/00148	3e groupe

Chaque terme est clairement séparé du précédent, aussi bien sur les documents de travail que sur le document définitif.

Des modifications peuvent, le cas échéant, être apportées ultérieurement à ce *"code construction"*, mais il est évident que, compte tenu de l'importance du fichier et du travail occasionné par la reprise de nouveaux éléments et par leur édition, cette éventualité ne peut être envisagée qu'avec la plus grande circonspection.

1.1. MODELE.

Schématiquement, le code construction se présente de la façon suivante :



1.2. TERMINOLOGIE.

Il faut entendre par :

- code construction, la formule complète comprenant l'ensemble des termes;
- indice (de classement), le 1er terme du code construction, qui caractérise le genre du bâtiment concerné;
- code (des natures), le numéro attribué par le Codex à chaque nature normalisée.

1.3. REMARQUE IMPORTANTE.

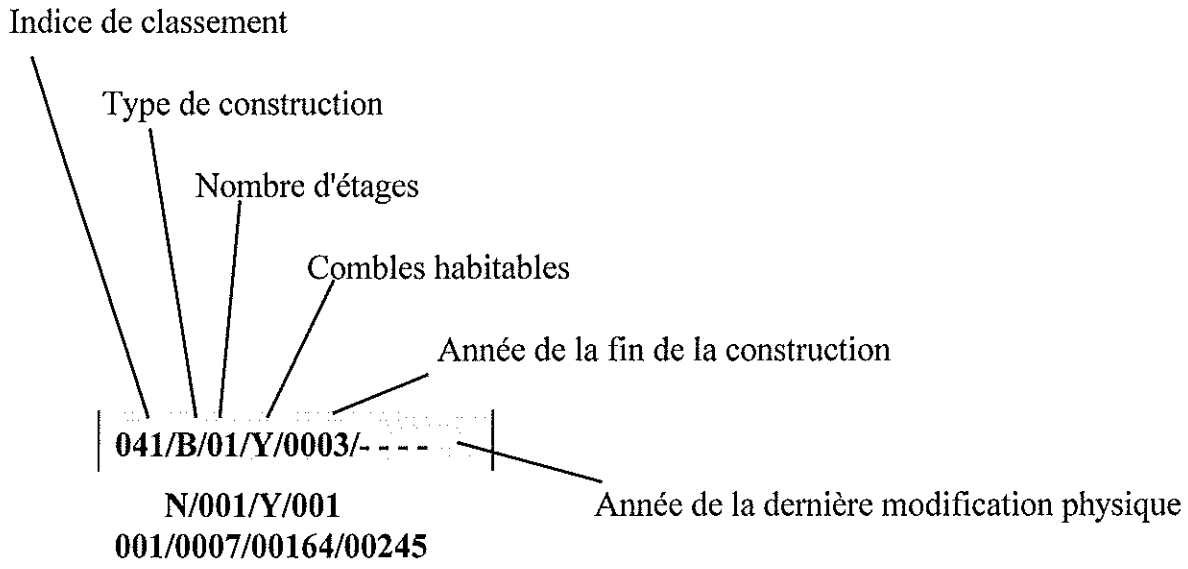
Chaque terme du code construction doit toujours être complété par l'indication qui convient.

Si ce terme ne doit pas être complété par une indication significative pour la catégorie d'immeubles ou, en d'autres mots, si le terme n'est pas applicable à la catégorie d'immeubles envisagée, un tiret "-" est porté dans la zone du code construction réservée à ce terme.

Il y a donc une différence essentielle entre les signes **"0"** (= zéro) et **"-"** (= non applicable) Un tiret **"-"** porté dans une zone signifie que le terme n'est pas applicable tandis qu'un zéro **"0"** signifie que le terme est applicable à la catégorie d'immeuble mais qu'il n'existe pas pour l'immeuble envisagé (voir exemples aux points 1.4.3. et 1.5.2.).

1.4. LE PREMIER GROUPE.

Ce groupe comprend les termes 1 à 6. Il est consacré aux caractéristiques générales de l'immeuble : indice, type, étages, combles, année de la fin de la construction, année de la dernière modification physique.



1.4.1. **1er TERME** : ***"indice de classement de l'immeuble"*** *(parcelle bâtie ou matrice : bâtie et même non-bâtie si identification préalable des appartements)*
Cet indice comporte trois chiffres. Sa description détaillée est fournie au point 2.3. tandis que la définition de quelques notions est rappelée au point 2.6. Cet indice pourra le cas échéant être affiné et enrichi ultérieurement.

Exemple : 041 = maison "bel étage".

1.4.2. **2ème TERME** : ***"type de construction"***, caractérisé par une lettre :

A quand il s'agit d'une construction fermée (entre 2 pignons)

B quand il s'agit d'une construction demi-fermée (avec 1 pignon)

C quand il s'agit d'une construction ouverte (isolée)

1.4.3. **<u>3ème TERME</u>** : ***"nombre d'étages"*** complets au-dessus du rez-de-chaussée, à l'exclusion, par exemple, d'un entre-sol, défini par 2 positions.

<u>Exemple</u> :

En ce qui concerne ce terme (nombre d'étages), le signe **"0"** est porté pour une maison sans étage (bungalow) tandis qu'un tiret **"-"** y est porté pour une usine.

1.4.4. **<u>4ème TERME</u>** : ***"combles habitables"***, caractérisé par une lettre :

Y (yes) si l'habitation est pourvue d'un étage en combles habitables, partiel ou non;

N (no) si l'habitation ne comporte pas de combles habitables.

1.4.5. **<u>5ème TERME</u>** : ***"année de la fin de la construction"*** indiquée de façon complète (4 positions). Pour les années antérieures à 1931, les 4 positions sont complétées comme suit :

- *0001 → avant 1850*
- *0002 → entre 1850 & 1874*
- *0003 → entre 1875 & 1899*
- *0004 → entre 1900 & 1918*
- *0005 → entre 1919 & 1930*

Ce terme est complété d'office par l'ordinateur sur base des données de la matrice cadastrale.

1.4.6. **<u>6ème TERME</u>** : ***"année de la dernière modification physique"*** quelle qu'en soit l'importance. Cette indication est portée en entier soit 4 positions *(**à l'étiquette** 2 positions où sont repris les derniers chiffres du millésime).*
<u>Ce terme n'a pas été complété au moment de la reprise</u> *(au 1.1.1983 & 1.1. 1984)*, quatre tirets *(deux tirets **à l'étiquette**)* y ont été portés systématiquement par l'ordinateur.

<u>Remarque</u> :

Dans certains dossiers de mutations parvenus au C.T.I. il a été constaté que, pour des bâtiments entièrement neufs, l'année de la fin de la construction (5e terme du code construction) et l'année de la dernière modification physique (6e terme du code construction) ont parfois été complétés par le même millésime.

Exemple :

Il a été indiqué "2006" comme date de la fin de la construction et également "2006" comme année de la dernière modification physique au 6e terme du code construction, parce qu'une modification physique s'est produite après "la fin de la construction" mais durant la même année.

Cette façon d'agir n'est pas correcte. Il convient en effet de reconnaître que, dans l'exemple décrit, la "fin de la construction" et la "modification physique" doivent, même si théoriquement elles ne se produisent pas en même temps, être considérées ***en fait*** *comme une* ***même opération*** *quant à leur inscription cadastrale.*

En d'autres termes, il faut admettre que la construction est réellement et vraiment terminée lorsque la "modification physique" a également eu lieu. Dans l'exemple considéré, le 6e terme doit être complété par "- - - -" (1)

Par conséquent, il y a lieu d'adopter comme règle générale que le 6e terme du code de construction (année de la dernière modification physique) :

- Ou bien doit être égal à "- - - -";

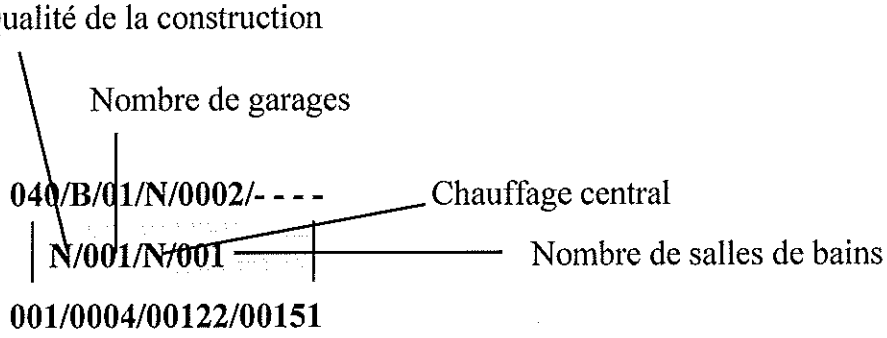
- Ou bien doit être postérieur au 5e terme (année de la fin de la construction), et dans tous les cas supérieur à "1982" puisque les premières communes à avoir fait l'objet de la reprise des C.C. l'ont été sur base de la situation au 1.1.1983 *(voir pt. 1.4.6. ci-dessus)*

---

(1) Le R.C. à inscrire à la matrice est d'ailleurs établi sur base de la valeur locative de la construction après la "modification physique" (et non sur base de la valeur locative de la construction après la "fin de la construction")

1.5. LE DEUXIEME GROUPE.

Ce groupe comprend les termes 7 à 10. Il est consacré à l'équipement de l'immeuble : matériaux, garage, chauffage, salle de bains.



1.5.1. 7ème TERME : *"qualité de la construction"*, caractérisée par une lettre :

M - quand la construction semble de qualité mineure pour ce genre de bâtiment;

N - quand la construction semble de qualité normale pour ce genre de bâtiment;

L - quand la construction semble de qualité luxueuse pour ce genre de bâtiment;

L'attribution de la lettre de **M, N** ou **L** doit toujours être faite avec la plus grande circonspection et en tenant compte des matériaux utilisés et du degré de parachèvement pour le genre d'immeuble envisagé.

Exemple :

Un certain degré de luxe doit être considéré comme habituel pour des villas d'une certaine importance situées dans la périphérie résidentielle des grandes villes. Pour ce genre de bâtiments, il convient donc d'admettre que la qualité de la construction est "normale".

1.5.2. <u>8ème TERME</u> : ***"nombre de garages, parkings et/ou emplacements couverts"***. Trois positions peuvent être utilisées pour cette indication.

En ce qui concerne ce terme (nombre de garages), la zone est complétée :

- pour un bâtiment industriel, par un tiret "-" attendu que ce terme n'est pas applicable à cette catégorie d'immeuble;

- pour un bâtiment exceptionnel dans lequel il n'y a pas de garage, par un zéro **"0"** étant donné que ce terme est applicable à la catégorie d'immeubles envisagée et que, dès lors, il y a lieu d'indiquer qu'il n'y a pas de garage.

1.5.3. <u>9ème TERME</u> : ***"chauffage central et/ou conditionnement d'air"***, quelque que soit la source d'énergie utilisée, caractérisé par une lettre :

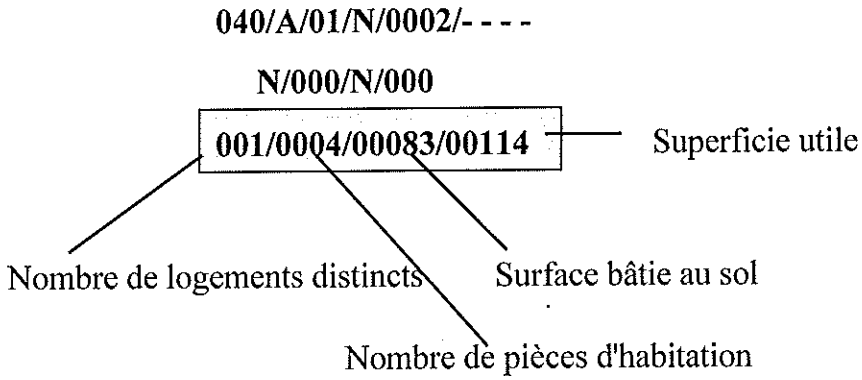
Y (yes) si le bâtiment en est pourvu;

N (no) si le bâtiment n'en est pas pourvu.

1.5.4. <u>10ème TERME</u> :**"nombre de salles de bains"**. Trois positions peuvent être utilisées pour cette indication.

1.6. LE TROISIEME GROUPE.

Ce groupe comprend les termes 11 à 14. Il est consacré à la consistance de l'immeuble : nombre de logements, nombre de pièces d'habitation, surface bâtie au sol et superficie utile.



1.6.1. **11ème TERME** :" **nombre de logements distincts**". Trois positions peuvent être utilisées pour cette indication.

1.6.2. **12ème TERME** :"**nombre de pièces d'habitation**". Quatre positions peuvent être utilisées pour cette indication.

Par pièce d'habitation, il faut entendre les pièces conçues pour un usage distinct et destinées aux besoins fondamentaux de la vie (repos, nourriture, divertissements, étude) ou utilisées à cet effet. Sont donc comprises sous cette expression les cuisines, salles à manger, fumoirs, salons, studios, chambres à coucher, chambres de domestiques, mansardes,... à condition qu'elles soient suffisamment spacieuses (au moins $4m^2$ de superficie)

1.6.3. **13ème TERME** :"**surface bâtie au sol**" : seule est prise en considération la surface réellement bâtie, à l'exclusion de la surface des cours, dégagements, passages, etc. Cinq positions peuvent être utilisées pour cette indication.

1.6.4. **<u>14ème TERME</u> :"superficie utile"**, telle qu'elle découle des instructions en la matière et notamment de la D.M. du 12.3.1975, n° K.T./89.563. Cinq positions peuvent être utilisées pour cette indication.

Au sujet de la superficie utile à indiquer, il y a lieu de tenir compte des éléments suivants :

- **en cas de maison à vocation commerciale** : la superficie utile à porter au code construction est la superficie utile totale, comprenant la superficie utile des locaux à usage commercial et celle du logement;

- **en cas de ferme** : la superficie utile à prendre en considération est celle du logement et des dépendances de l'habitation à l'exclusion de celle des bâtiments ruraux dont l'évaluation est faite sur base des barèmes;

- **en cas d'appartement <u>cadastré séparément</u>** : la superficie utile à porter au code construction est celle de l'appartement proprement dit, à l'exclusion des dépendances (garage, cave, chambre de bonne séparée,...)

<u>N.B.</u> : Dans le cas d'un building, la superficie utile à prendre en considération pour le 14e terme, doit comprendre la totalité des superficies utiles des appartements et de leurs dépendances (affectées éventuellement de leur coefficient d'importance)

CHAPITRE 2

2.1. LISTE NUMERIQUE DES INDICES DE CLASSEMENT DES IMMEUBLES.

BATIMENTS ORDINAIRES (010 à 080)

Indice	Nature	Nature normalisée généralement utilisée
010	Maison de cité (1)	MAISON
020	Ferme caractérisée (1)	FERME
030	Villa (1)	MAISON
031	Bungalow (1)	MAISON
032	Fermette (1)	MAISON
033	Habitation de vacances	HAB.VACAN.
040	Maison **sans** cave habitable (2)	MAISON
041	Maison bel-étage (1)	MAISON
050	Maison **avec** cave habitable (2)	MAISON
060	Maison **avec** passage carrossable **comme entrée unique** (2)	MAISON
070	Maison **avec** passage carrossable **et** entrée particulière (2)	MAISON
080	Maison sans pièce habitable au rez-de-chaussée (1) (2)	MAISON

(1) Ces immeubles sont définis au point 2.6.

(2) A l'exclusion de celles dont le rez-de-chaussée est à vocation commerciale et qui sont reprises sous les indices 200 à 230.

IMMEUBLES A APPARTEMENTS - HABITATIONS, ETC. SUPERPOSEES.

(100 à 114)

Sans ascenseur

100	Appartenant à un seul propriétaire	BUILDING
101	Entité d'habitation	P.IM.AP.# P.P.IM.AP.
102	Entité d'exploitation (à usage professionnel, cadastrée séparément)	P.IM.AP.# P.P.IM.AP.
103	Garage, emplacement, parking, cadastré séparément	P.IM.AP.# P.P.IM.AP.
104	Locaux divers, cadastrés séparément (Chambre de bonne, mansarde, cave)	P.IM.AP.# P.P.IM.AP.
.105	Maison #	MAISON#

Avec ascenseur

110	Appartenant à un seul propriétaire	BUILDING
111	Entité d'habitation	P.IM.AP.# P.P.IM.AP.
112	Entité d'exploitation (à usage professionnel, cadastrée séparément)	P.IM.AP.# P.P.IM.AP.
113	Garage, emplacement, parking, cadastré séparément	P.IM.AP.# P.P.IM.AP.
114	Locaux divers, cadastrés séparément (chambre de bonne, mansarde, cave)	P.IM.AP.# P.P.IM.AP.

N.B. :	*110*	*Parcelle-source fiscale bâtie dans le cas de l'identification préalable d'appartements (Instr. 6/2005 du 15/02/2005 mise à jour le 12/03/2007 pt.2.3.)*	*P.IM.AP.#*

MAISONS A VOCATION COMMERCIALE (1) (cfr. Codex, code 407) (200 à 230).

200	**Sans** entrée particulière	M. COMMERCE
210	**Avec** entrée particulière	M. COMMERCE
220	**Avec** passage carrossable **uniquement**	M. COMMERCE
230	**Avec** passage carrossable **et** entrée particulière	M. COMMERCE

BATIMENTS INDUSTRIELS. (300 à 305)

300 (cfr. **Codex**, rubriques **IV à IX**) Artisanat - Petites entreprises - Industries. (Production de produits alimentaires - Habillement et articles usuels - Matériaux de construction - Autres secteurs de production que V à VII - Bâtiments divers et Constructions diverses, qui ne peuvent être classés dans un des secteurs visés sous V à VIII)

305 (cfr. point 2.1.7. ci-avant).

BATIMENTS EXCEPTIONNELS. (400 à 480)

400	Bâtiment de bureaux	400 à 402
410	Bâtiment à usage commercial (**à l'exclusion des immeubles repris sous les codes 200 à 230)**	408, 410 à 413
420	Bâtiment du secteur HORECA	403 à 405

(1) Ces immeubles sont définis au point 2.6.

430	Bâtiments à usage	• culturel	406, 462, 463, 505 à 508
		• récréatif	502, 504, 509 et 510
		• sportif	500 et 501
440	Bâtiment à usage	• d'aide sociale	440 à 443 et 446
		• hospitalier	444, 445
450	Bâtiment destiné à l'enseignement		460 et 461
460	Bâtiment affecté à l'exercice de pratiques religieuses, etc.		480 à 489
470	Château		523
480	Bâtiment public ou d'utilité publique		420 à 434

BATIMENTS DIVERS. (cadastrés séparément) (500 à 540)

500	Dépendance d'habitation (à l'exclusion des garages dépendant d'un building, repris sous les indices 103 et 113)	201 à 206 (Indice à attribuer suivant l'affectation du bâtiment)
510	Dépendance artisanale ou industrielle	
520	Dépendance commerciale	
530	Dépendance agricole	241 à 244, 246 et 247
531	Serre dépendant d'une exploitation agricole, horticole ou vinicole	SERRE
532	Serre ne dépendant pas d'une exploitation agricole, horticole ou vinicole. (Serre isolée, serre d'amateur)	SERRE
540	Bâtiment à caractère spécial	409, 414, 415, 520 à 522 et 524 à 531

2.2. LISTE ALPHABETIQUE DES NATURES BATIES ET LEUR INDICE DE CLASSEMENT.

Nature	Indice	Nature	Indice
ABATTOIR	300	BOURSE	400
ABRI	500 à 520	B.PARCAGE	410
ABRI TRANS	480	BRASSERIE	300
AEROPORT	480	BRIQUETER.	300
AT. PROTEGE	440	B.SCOLAIRE	450
AT. CONSTR.	300	B.TELECOM.	480
ATELIER	300	BUILDING	100 . 110
B.AIDE SOC	440	CAB.ELECT.	300
B. ANIMAUX	540	CAB.GAZ	300
BANQUE	400	CABINE	300
BARAQUEM.	500 à 520	CAB.TEL.	480
BAT.ADMIN.	480	CAFE	420
BAT.BUREAU	400	CAPTAG.EAU	540
BAT. CULTE	460	CASINO	430
BAT.FUNER.	480	CENTR.CULT	430
BAT.GOUV.	480	CENTR.ELEC	300
BAT.HISTOR	540	CHAMPIGN.	530
BAT.HOSPIT	440	CHAPELLE	460
BAT.INDUST	300	CHARBONNAG	300
BAT.JUSTIC	480	CHARCUTER.	300
BAT.MILIT.	480	CHAT. D EAU	540
BAT.PENIT.	480	CHATEAU	470
BAT.RURAL	530	CIMENTERIE	300
BIBLIOTH.	430	CINEMA	430
BOULANGER.	300	COKERIE	300
Nature	**Indice**	**Nature**	**Indice**
COUVENT	460	F.PR.ALIM.	300

CRECHE	440		F.TABACS	300
C.RECHER.	300		GARAGE	500 à 520
ECURIE	530		GAR.ATEL.	300
EGLISE	460		GAR.DEPOT	540
ENTREPOT	300		GAZOMETRE	300
ETAB.BAINS	430		GD.MAGASIN	410
ETAB.CURE	440		GENDARMER.	480
EVECHE	460		GLACIERE	300
EXPL.IND.#	305		GR.ELEVAGE	530
F.ALIM.BET	300		HAB.VACAN.	033
F.ART.CUIR	300		HANGAR	300
F.A.USUELS	300		HAUT FOURN	300
F.BOISSONS	300		HOTEL	420
F.CAFE	300		H.VACANCES	430
F.CAOUTCH.	300		IMPRIMERIE	300
F.CERAMIQ.	300		INS.EPURAT	540
F.COULEURS	300		INST.FRIGO	300
FERME	020		INST.SPORT	430
F.HABILLEM	300		KIOSQUE	540
F.JOUETS	300		LAITERIE	300
F.MAT.CONS	300		LAVATORY	500 à 520
F.MAT.ELEC	300		LAVOIR	300
F.MEUBLES	300		LEGATION	480
FORGE	300		MAIS. JEUN.	430
FOUR CHAUX	300		MAISON	(*)
F.PLASTIQ.	300		MAISON #	105

(*) MAISON : 010, 030, 031, 032, 040, 041, 050, 060, 070, 080.

Nature	**Indice**		**Nature**	**Indice**
MAIS.REPOS	440		RESERVOIR	300
MARCH.COUV	410		RESTAURANT	420
MAT.& OUT.	300		RUINES	540

M.COMMERCE	200 à 230		SCIERIE	300
M.COMMUN.	480		SECHOIR	300
MENUISERIE	300		SEMINAIRE	460
METALLURG.	300		SERRE	531 . 532
MEUNERIE	300		S.EXPOSIT.	410
MONUMENT	540		S. FETES	430
MOSQUEE	460		SILO	300
MOULIN EAU	540		SOUTERRAIN	540
MOUL.VENT	540		S.SPECTACL	430
MUSEE	430		STATION	480
ORPHELINAT	440		STAT.SERV.	410
PAL.ROYAL	480		SUP.BAT.A	-
PAPETERIE	300		SUP.& P.C.	-
PART.COMM.	-		SYNAGOGUE	460
PAVILLON	540		TAUDIS	500 à 520
PIGEONNIER	530		TEMPLE	460
P.IM.AP.#	101 à 114		THEATRE	430
P.P.IM.AP.	111 à 114		TR.IMMONDI	540
POINT VUE	430		U.CHIMIQUE	300
PRESBYTERE	460		UNIVERSITE	450
PT.ELEVAGE	530		USINE GAZ	300
PYLONE	300		U.TEXTILE	300
RAFF.PETR.	300		VERRERIE	300
REMISE	500 à 520			