

3.2.4. Absence de péréquation cadastrale

Selon l'article 487, § 1^{er} CIR/92, *l'administration du cadastre procède tous les dix ans à une péréquation générale des revenus cadastraux.*

Les revenus cadastraux « actuels » de parcelles bâties ordinaires représentent donc la valeur locative moyenne normale nette annuelle existant au 1^{er} janvier 1975.

Depuis, faute de volonté politique, il n'y a plus eu de péréquation générale des revenus cadastraux.

L'article 30 de la loi du 28 décembre 1990 avait pourtant prévu une péréquation générale, en indiquant que par dérogation à l'article 375, l'époque de référence pour l'exécution de la prochaine péréquation générale des revenus cadastraux est fixée au 1^{er} janvier 1994.

Notons que depuis l'exercice 1991, en matière de fiscalité dont la perception du « pré-compte immobilier » les revenus cadastraux sont « adaptés » à l'évolution de l'indice des prix à la consommation¹⁰. En l'occurrence, il est aberrant de se référer à un indice des prix à la consommation, non représentatif de l'évolution des loyers¹¹.

Dans l'état actuel, en l'absence d'observatoires des loyers par secteurs statistiques¹², seules des études macroéconomiques ont été réalisées¹³.

L'accès aux informations relatives à l'enregistrement des baux¹⁴, détenues par l'administration de l'enregistrement¹⁵ du SPF Finances, se heurtent au prescrit de la loi du 8 décembre 1992, sur le respect de la vie privée¹⁶.

Aussi, il appartient aux experts de constituer une documentation fiable des loyers réellement fixés entre le bailleur et le preneur ; les associations professionnelles¹⁷ ont un rôle d'initiative à mener en la matière, en mutualisant des informations non précisément individualisées relatives aux valeurs locatives au m² par catégories de biens selon leur localisation, la surface utile¹⁸, le nombre de locaux habitables distincts¹⁹, la qualité du parachèvement et des équipements [salle de bains, chauffage].

Par l'action conjuguée de l'incompétence de certains et la volonté de désinformation d'autres, la notion même de péréquation est comprise comme étant une indexation ; évi-

10. Aberration de se référer à un indice des prix à la consommation, non représentatif de l'évolution des loyers.

11. Hormis l'indexation des baux en cours, la fixation du montant des loyers est totalement exempte de toute contrainte.

12. Voyez http://statbel.fgov.be/fr/statistiques/collecte_donnees/nomenclatures/secteur_statistique/.

13. Voyez, notamment, <http://www.slr.b.irisnet.be/publications/observatoire-regional-du-logement> pour la région bruxelloise.

14. Voyez <http://ccff02.minfin.fgov.be/KMWeb/document.do?method=view&nav=1&id=0deb1ec6-425f-49ac-90eb-f34b93aa98e9&disableHighlighting=true#findHighlighted>.

15. Voyez Administration de la sécurité juridique du S.P.F. Finances, http://finances.belgium.be/fr/sur_le_spf/structure_et_services/administrations_generales/documentation_patrimoniales.

16. Voyez <https://www.privacycommission.be/fr/la-loi-vie-privee>.

17. Voyez la Commission du Marché immobilier de l'U.G.E.B. <http://www.ugeb-uleb.be/fr/Commissions/March%C3%A9%20immobilier>.

18. Voyez http://www.eureal.eu/static/doc/booklet_FR.pdf.

19. Voyez, en région bruxelloise, le titre II, chapitre II, normes minimales de superficie et de volume https://urbanisme.irisnet.be/pdf/RRU_Titre_2_FR.pdf.

demment il n'en est rien. Une péréquation est une nouvelle évaluation complète de tous les revenus cadastraux. L'époque de référence représente la donnée principale de l'appréciation rénovée des différents éléments entrant en ligne de compte dans l'estimation. Seront examinés à la nouvelle époque de référence : la superficie habitable de la maison, le confort [salle de bains et installation de chauffage central], les annexes construites et les combles rendus habitables, l'état d'entretien, la situation etc., c'est à dire toutes les données qui déterminent la valeur locative d'un bien immobilier dans le marché locatif existant.

Il va de soi qu'il n'existe aucune règle précise pour déterminer le nouveau revenu cadastral sur la base du revenu cadastral antérieur de l'immeuble. Il ne peut pas non plus être question de multiplier simplement l'ancien revenu cadastral par un coefficient — quel qu'il soit — afin de fixer approximativement le nouveau revenu cadastral.

3.3. Notification des revenus cadastraux

L'article 495, § 2. CIR/92 énonce que *tout revenu cadastral nouvellement établi, révisé, évalué ou réévalué, est, dans la forme fixée par le Roi, notifié au contribuable à moins que ce dernier n'ait marqué son accord par écrit sur le montant dudit revenu.*

Selon l'article 8 de l'arrêté royal du 10 octobre 1979, *la notification du revenu cadastral au contribuable est faite par bulletin mentionnant la situation et la nature des parcelles expertisées ainsi que l'adresse du fonctionnaire habilité à recevoir les réclamations.*

Ce bulletin éventuellement établi mécanographiquement, est envoyé par pli recommandé à la poste.

3.4. Réclamation contre le revenu cadastral

3.4.1. Droit de réclamation

L'article 497 CIR/92 stipule que *le contribuable peut réclamer contre le revenu cadastral qui lui a été notifié sauf lorsque ledit revenu est relatif à une parcelle bâtie et qu'il a été établi d'après les éléments d'un contrat de location conclu par ledit contribuable, par ses auteurs, ses mandataires ou représentants qualifiés.*

A noter que le seul fait du transfert à un tiers de la propriété d'une parcelle dont le revenu cadastral a été régulièrement établi à l'époque où elle appartenait au cédant ne donne pas au cessionnaire le droit de réclamer contre ledit revenu²⁰.

3.4.2. Conditions de validité de la réclamation

L'article 499 CIR/92 précise que sous peine de déchéance, la réclamation doit :

20. Art. 498 CIR/92.

- 1° sauf en cas de force majeure, être présentée dans un délai de deux mois à partir de la date de la notification du revenu cadastral ;
- 2° être adressée, sous pli recommandé à la poste, à l'agent chargé du contrôle du cadastre où l'immeuble est situé ;
- 3° mentionner le revenu que le réclamant oppose à celui qui a été attribué à son immeuble²¹.

Notons qu'aucune réclamation contre un revenu cadastral ne pourra être valablement introduite plus d'un an après le paiement du premier précompte immobilier établi sur la base du revenu contesté²².

3.5. Instruction des réclamations et procédure d'arbitrage

L'article 501 CIR/92 énonce une formulation archaïque selon laquelle *la réclamation est instruite par un fonctionnaire de l'administration du cadastre ayant le grade de contrôleur au moins ou par un agent chargé spécialement par le directeur régional du cadastre d'instruire les réclamations en lieu et place du contrôleur*²³.

Depuis le 1^{er} novembre 2007, l'article 501bis, § 1^{er} CIR/92 stipule, *si, au cours du traitement de la réclamation et après échange de vues, le désaccord persiste, le réclamant peut introduire, par l'intermédiaire de l'agent enquêteur, une demande de conciliation auprès du service de conciliation fiscale*²⁴ visé à l'article 116 de la loi du 25 avril 2007 portant des dispositions diverses (IV).

Le § 2 de l'article 501bis, § 2 CIR 92 précise : *si, malgré la conciliation éventuelle, l'agent enquêteur et le réclamant ne peuvent s'accorder sur le montant du revenu cadastral à attribuer à l'immeuble, un procès-verbal de désaccord est dressé et l'agent enquêteur et le réclamant ont la faculté de requérir un arbitrage pour fixer le revenu cadastral en question.*

Toutefois, *lorsque le procès-verbal de désaccord, rédigé en vue de requérir la décision arbitrale a été signifié au contribuable avant la notification du rapport de conciliation, le service de conciliation fiscale est déchargé de sa compétence*²⁵.

Selon l'article 502 CIR/92, *le Roi arrête la procédure d'arbitrage. Il détermine le délai dans lequel cette procédure doit être introduite, la mission des arbitres, le montant des frais d'arbitrage et la personne qui doit supporter lesdits frais.*

21. Il est conseillé de recourir à un géomètre-expert pour accompagner le contribuable dans sa démarche.

22. Art. 500 CIR/92.

23. Version fédérale, historique.

24. Voyez http://finances.belgium.be/fr/Contact/conciliation_fiscale.

25. Voyez art. 501, § 1^{er}, 2^e al.

L'article 9 de l'arrêté royal du 10 octobre 1979 pris en application de l'article 502 CIR/92, indique :

§ 1^{er}. - Le désaccord entre l'agent enquêteur de l'administration du cadastre et le réclamant sur le montant du revenu cadastral à attribuer à un immeuble est constaté dans un procès-verbal établi par l'agent enquêteur.

§ 2. - Le procès-verbal précise notamment :

1° l'identification du bien faisant l'objet du litige : situation, désignation cadastrale et nature ;

2° le montant du revenu cadastral notifié au réclamant ;

3° le montant du revenu cadastral opposé par le réclamant dans sa réclamation ;

4° si l'une des parties au moins requiert l'arbitrage et, dans cette éventualité, si les deux parties ont convenu de faire procéder à l'évaluation du revenu cadastral par un ou par trois arbitres de leur choix, nommément désignés.

§ 3. Le procès-verbal est daté ; il est signé par l'agent enquêteur et le réclamant. Si le réclamant n'a pas donné suite à l'invitation de l'administration de procéder à l'échange de vues prévu, ou s'il n'a pas participé à l'établissement du procès-verbal ou encore s'il a refusé de le signer, il en est fait mention au procès-verbal.

Cette procédure d'arbitrage a été contestée devant la Cour constitutionnelle²⁶. Nonobstant la décision de la Cour sur le fait que l'article 502 du CIR/92 ne viole pas les articles 10 et 11 de la Constitution²⁷, cette dernière décennie, l'évolution de la jurisprudence administrative tend à reconnaître au juge de paix requis pour la désignation d'un ou trois arbitres, de désigner un ou trois experts judiciaires²⁸, et ensuite de rendre un jugement au fond.

En effet, la doctrine²⁹ ne reconnaît dans cette « procédure d'arbitrage » aucunes des caractéristiques de l'arbitrage³⁰.

26. Arrêt n°44/2002 du 20 février 2002 – Rôle 2115 & 2116.

27. Voyez <http://www.const-court.be/public/f/2002/2002-044f.pdf>.

28. Voyez Th. AFSCHRIFT & M. DAUBE, *Impôt des personnes physiques-Chronique de jurisprudence 2000-2008*, Larcier, Bruxelles, verbo 44, p. 80.

29. G. KEUTGEN & G.A. DAL, *L'arbitrage en droit belge 3ème édition*, Bruylant, Bruxelles, verbo 27, https://books.google.be/books?id=-p_kCgAAQBAJ&pg=PT56&lpq=PT56&dq=arr%C3%AAt%C3%A9%20royal+10+octobre+1979+proc%C3%A9dure+arbitrale&source=bl&ots=RpP3fxNjQa&sig=LkOjOMMxisajYbMfQoI8ZdYVdVg&hl=fr&sa=X&sqi=2&ved=0ahUKEwi9xtq1wL7OAhXIB8AKHe2rBRcQ6AEIODAF#v=onepage&q=arr%C3%AAt%C3%A9%20royal%2010%20octobre%201979%20proc%C3%A9dure%20arbitrale&f=true.

30. Voyez les articles art. 1676 à 1723 du Code judiciaire - Sixième partie- L'arbitrage.