



LE GOUVERNEMENT
DU GRAND-DUCHÉ DE LUXEMBOURG
Administration du cadastre
et de la topographie
Service cadastre vertical - copropriété

CADASTRE VERTICAL

RECOMMANDATIONS

CONFORMÉMENT À LA LOI MODIFIÉE DU 16 MAI 1975 PORTANT STATUT DE LA COPROPRIÉTÉ
DES IMMEUBLES ; À LA LOI MODIFIÉE DU 19 MARS 1988 SUR LA PUBLICITÉ FONCIÈRE EN
MATIÈRE DE COPROPRIÉTÉ ; AU RÈGLEMENT GRAND-DUCAL DU 22 JUIN 1988 CONCERNANT
LA PUBLICITÉ EN MATIÈRE DE COPROPRIÉTÉ

Version	Date	Auteur	Sujet	En vigueur depuis
1.0	13/12/2024	Pedro GOMES	Version initiale	01/03/2025
2.0	01/08/2025	Pedro GOMES	Version corrigée et adaptée	01/09/2025

Recommandations – version du 01.09.2025



Table des matières

Chapitre I. Généralités	4
Art.1. Textes légaux	4
Art.2. Objet	5
Art.3. Structure du document	5
Art.4. Définitions	6
Art.4.1. Le Statut de la copropriété	6
Art.4.2. Désignation cadastrale	6
Art.4.3. Objectif du cadastre vertical	6
Art.4.4. Dossier cadastre vertical	7
Art.4.5. Numéro d'affaire	8
Art.4.6. Numéro de mesurage	8
Art.4.7. Compte global	8
Art.4.8. Nom de l'immeuble	8
Art.4.9. Adresse	8
Art.4.10. Commune	9
Art.4.11. Section	9
Art.4.12. Parcellle	9
Art.4.13. Numéro cadastral	9
Art.4.14. Bloc	9
Art.4.15. Escalier	10
Art.4.16. Niveau	11
Art.4.17. Lot	11
Art.4.18. Nature	11
Art.4.19. Différents types de natures	19
Art.4.20. Dénomination duplex/triplex d'une nature	19
Art.4.21. Coefficient de pondération	19
Art.4.22. Surface utile	21
Art.4.23. Surface pondérée	22
Art.4.24. La quote-part	22
Art.4.25. Calcul des quotes-parts des Jardins et Verdure	23
Art.4.26. Assiette foncière	23
Art.4.27. Cartouche	24
Art.4.28. Bulle sur plan	26
Art.5. Procédures	27
Art.5.1. Demande de désignation cadastrale des lots	27
Art.5.2. Demande d'information sur un dossier cadastral vertical	28
Art.5.3. Inscription de la demande	28
Art.5.4. Pré-contrôle	28
Art.5.5. Analyse	28
Art.5.6. Contrôle	29
Art.5.7. Suspens	29
Art.5.8. Arrêt de la demande	29



Art.5.9. Annulation.....	29
Art.5.10. Archivage.....	30
Art.5.11. Facturation	30
Chapitre II. Dossier Cadastre Vertical.....	31
Art.6. Acteurs principaux	31
Art.6.1. Demandeur.....	31
Art.6.2. Homme de l'art et géomètre officiel	31
Art.6.3. Service cadastre vertical - copropriété	31
Art.7. Contenu du dossier cadastre vertical	32
Art.7.1. Le formulaire de demande	32
Art.7.2. Le formulaire du tableau descriptif de division	32
Art.7.3. Le tableau descriptif de division des lots privatifs	32
Art.7.4. La feuille de calcul.....	33
Art.7.5. Extrait cadastral mixte	33
Art.7.6. Le plan de mensuration officielle.....	33
Art.7.7. Le plan d'implantation.....	33
Art.7.8. Les plans d'étages	34
Art.7.9. Les plans-coupes	34
Art.7.10. Partie écrite de l'autorisation de construire	35
Art.7.11. Partie graphique de l'autorisation de construire	35
Art.7.12. Acte de transaction	36
Art.7.13. Type de demande	36
Art.7.14. Pièces à l'appui d'une demande	36
Art.7.15. Forme et format de la demande.....	39
Art.8. Indications concernant la manière de remplir les formulaires.....	39
Art.8.1. Formulaire de demande en désignation cadastrale	40
Art.8.2. Feuille 1	42
Art.8.3. Tableau descriptif	44
Art.8.4. Tableau descriptif « ancien régime »	46
Chapitre III. Méthodologie et normes règlementaires.....	49
Art.9. Normes règlementaires pour l'assiette foncière.....	49
Art.9.1. Constitution de l'assiette foncière	49
Art.9.2. Éléments porteurs	49
Art.9.3. La fusion des parcelles.....	49
Art.10. Normes règlementaires pour la répartition des blocs	50
Art.10.1. Constitution des blocs	50
Art.10.2. Le Bloc U	51
Art.10.3. Le Bloc P	51
Art.11. Normes règlementaires pour les parties communes.....	52
Art.11.1. Affectation des espaces	52
Art.11.2. Surfaces avec des contraintes (accès pompiers, servitudes, ...)	52
Art.12. Normes règlementaires pour les lots privatifs	53



Art.12.1. Délimitation des limites physiques	53
Art.12.2. Délimitation par des limites immatérielles	61
Art.13. Dénomination et numérotation	63
Art.13.1. Principes applicables pour la dénomination	63
Art.13.2. Principes applicables pour la numérotation	63
Art.14. Normes règlementaires pour la désignation des escaliers	64
Art.15. Normes règlementaires pour la détermination des niveaux	64
Chapitre IV. Normes de représentation visuelle	65
Art.16. Plan d'implantation	65
Art.16.1. Généralités et principes graphiques du plan d'implantation	65
Art.17. Plan d'étage	68
Art.17.1. Généralités et principes graphiques du plan d'étage	68
Art.18. Plan Coupe	72
Art.18.1. Généralités et principes graphiques du plan coupe	72
Art.19. Standards de représentation graphique	73
Art.19.1. Symboles	73
Art.19.2. Les différentes hachures	74



Chapitre I. Généralités

Art.1. Textes légaux

Les principaux textes législatifs et réglementaires relatifs au cadastre vertical qui définissent les obligations, les procédures et les responsabilités des parties prenantes impliquées sont repris ci-après :

- La loi du 16 mai 1975 portant statut de la copropriété des immeubles bâtis
(Texte coordonné du 21 janvier 1988)
- La loi du 19 mars 1988 sur la publicité foncière en matière de copropriété.
- Loi du 25 mars 1999 portant modification de la loi du 19 mars 1988 sur la publicité foncière en matière de copropriété.
- La loi du 31 mars 2004 portant modification de la loi modifiée du 19 mars 1988 sur la publicité foncière en matière de copropriété.
- Loi du 26 mars 2014 portant modification de l'article 4 de la loi modifiée du 19 mars 1988 sur la publicité foncière en matière de copropriété.
- Le règlement grand-ducal du 22 juin 1988 concernant la publicité en matière de copropriété.
- Loi du 29 mars 2024 portant modification de la loi modifiée du 19 mars 1988 sur la publicité foncière en matière de copropriété.



Art.2. Objet

Le présent document a pour but d'harmoniser l'exécution technique et graphique d'un dossier cadastre vertical réalisé par des géomètres officiels ou des hommes de l'art inscrit à l'Ordre des Architectes et Ingénieurs-conseils (OAI).

Ce document propose des recommandations et modalités techniques suivant lesquelles le cadastre vertical est organisé au Grand-Duché de Luxembourg pour tout ce qui n'est pas directement spécifié par la loi. Ce document porte aussi bien sur les aspects organisationnels que sur des aspects techniques et sont obligatoires pour tous ceux qui souhaitent établir un cadastre vertical sur le territoire du Grand-Duché de Luxembourg.

Les recommandations sont susceptibles d'être modifiées à tout moment suivant les besoins de l'Administration du cadastre et de la topographie. Les besoins exprimés par les utilisateurs seront, dans la mesure du possible, pris en considération pour d'éventuelles révisions du présent document.

Le présent document est disponible à la demande auprès des agents de l'Administration du cadastre et de la topographie à l'adresse « vertical@act.etat.lu » ou peut être téléchargé directement depuis le site officiel de l'administration. Il convient de se référer à la version la plus récente des documents ou des références fournies.

Art.3. Structure du document

Ce document se compose du document principal intitulé « Cadastre vertical – Recommandations » ainsi que l'annexe suivante :

- L'annexe 01 présente une série de cas pratiques destinés à clarifier certaines situations susceptibles de se produire sur le terrain et qui font fréquemment l'objet de questions de la part des demandeurs dans le cadre d'un cadastre vertical.



Art.4. Définitions

Ce chapitre vise à clarifier les termes et les concepts essentiels utilisés en relation avec un cadastre vertical. Il permet d'établir une base de connaissances commune pour une meilleure compréhension et une communication efficace dans le traitement et la gestion des demandes de division d'un immeuble en lots privatifs.

Art.4.1. Le Statut de la copropriété

Le statut de la copropriété s'applique à tout immeuble bâti (loi du 16 mai 1975, art.1er) formé par des parties dites privatives (loi du 16 mai 1975, art.3) telles que les appartements, les garages, les caves,... dont l'usage exclusif est réservé à un des copropriétaires seul et dont la propriété exclusive est détenue par ce même copropriétaire, et des parties dites communes (loi du 16 mai 1975, art.3) telles que les ascenseurs, les buanderies, les cages d'escaliers,... qui sont utilisées par l'ensemble ou une partie des copropriétaires et qui font l'objet d'une propriété indivise entre ces mêmes copropriétaires (loi du 16 mai 1975, art.4).

Une désignation cadastrale doit être établie pour tout immeuble (existant ou projeté) soumis au statut de la copropriété tel que régi par la loi du 19 mars 1988 sur la publicité foncière en matière de copropriété et au règlement grand-ducal du 22 juin 1988 concernant la publicité foncière en matière de copropriété.

Art.4.2. Désignation cadastrale

On entend par désignation cadastrale, plus communément connu sous le nom de cadastre vertical, la division d'un immeuble bâti en parties privatives et en parties communes, tel que régi par la loi du 16 mai 1975 portant statut de la copropriété des immeubles bâties. Elle détaille les lots privatifs d'un immeuble en copropriété sous forme d'un tableau et de plans descriptifs de division qui permettent de les identifier et de les situer clairement.

Art.4.3. Objectif du cadastre vertical

La désignation cadastrale des lots privatifs autorise à quiconque le souhaite de vendre, d'acheter ou d'échanger un lot privatif au sein d'un immeuble en copropriété. Cette division permet un usage exclusif des lots privatifs et dont seul le propriétaire respectif a la jouissance. Le lot privatif doit en conséquence être délimité précisément et explicitement par rapport aux parties communes et aux autres lots privatifs. Les parties communes font l'objet d'une propriété indivise entre les copropriétaires.



Art.4.4. Dossier cadastre vertical

Par dossier cadastre vertical l'Administration du cadastre et de la topographie entend toute documentation relative à la demande de désignation cadastrale déposée par le demandeur pour un bâtiment concerné et dont plusieurs propriétaires distincts sont destinés à détenir des droits de propriété. Le dossier cadastre vertical comporte tous les documents nécessaires à la division des lots privatifs et se compose principalement, conformément au règlement du 22 juin 1988 art.2, du tableau descriptif de division (voir Art.7.2), des plans d'étage (voir Art.7.8) et des plans-coupe (voir Art.7.9) qui permettent d'identifier et de situer clairement les différents lots privatifs.

L'Administration du cadastre et de la topographie distingue entre trois types de dossiers selon les circonstances de son établissement citées ci-après :

Art.4.4.1. Nouvelle construction (N)

Tout immeuble soumis au statut de la copropriété dont la construction est en cours ou projetée lors de l'introduction de la demande de désignation cadastrale est considéré comme « nouvelle construction » par l'Administration du cadastre et de la topographie. Dans ce cas de figure les dossiers sont notifiés par la lettre majuscule « N »

Art.4.4.2. Construction existante (E)

Tout immeuble soumis au statut de la copropriété dont la construction est achevée et déjà habitée ou exploitée au moment de l'introduction de la demande de désignation cadastrale, est considéré comme « construction existante » par l'Administration du cadastre et de la topographie. Dans ce cas de figure les dossiers sont notifiés par la lettre majuscule « E »

Art.4.4.3. Ancien régime (A)

Tout immeuble soumis au statut de la copropriété avant l'entrée en vigueur de la loi du 19 mars 1988 sur la publicité foncière en matière de copropriété est considéré comme construction soumise à l'ancien régime par l'Administration du cadastre et de la topographie. La division en lots est sommairement décrite dans l'acte de base ou dans le règlement de copropriété et dans ce cas de figure les dossiers sont notifiés par la lettre majuscule « A »



Art.4.5. Numéro d'affaire

On entend par numéro d'affaire un identifiant attribué à chaque demande de désignation cadastrale introduite auprès de l'Administration du cadastre et de la topographie. Le numéro d'affaire constitue la référence administrative officielle de la demande introduite jusqu'à sa clôture. Il est attribué à un dossier dès son inscription dans les registres de l'Administration du cadastre et de la topographie. Aussitôt le numéro d'affaire généré, il est communiqué au demandeur afin de faciliter tout échange entre celui-ci et l'Administration du cadastre et de la topographie.

Art.4.6. Numéro de mesurage

On entend par numéro de mesurage un identifiant attribué à chaque dossier validé par l'Administration du cadastre et de la topographie. Ce numéro est unique et consécutif pour chaque commune.

Art.4.7. Compte global

On entend par compte global un identifiant unique attribué à chaque copropriété. Ce numéro permet d'identifier la copropriété sur l'ensemble du territoire national du Grand-Duché de Luxembourg. Il facilite également le lien entre plusieurs demandes en cas de modification ou de rectification d'un cadastre vertical. Ce numéro est créé immédiatement lors de l'introduction de la demande de cadastre vertical. Le compte global étant rattaché à un bâtiment spécifique, lorsqu'une copropriété est démolie et une nouvelle est reconstruite, un nouveau compte global est attribué.

Art.4.8. Nom de l'immeuble

On entend par nom de l'immeuble la dénomination de l'immeuble soumis au statut de la copropriété faisant objet d'une demande de désignation cadastrale. La dénomination de l'immeuble est facultative et reste le libre choix du demandeur. En cas d'oubli, la modification de la demande de cadastre vertical n'est pas requise, car un notaire pourra toujours officialiser la dénomination ultérieurement. Cependant, si la dénomination de l'immeuble est connue, il est essentiel de la mentionner lors de l'introduction du dossier cadastre vertical auprès de l'Administration du cadastre et de la topographie.

Art.4.9. Adresse

On entend par adresse un ensemble d'indications permettant de situer l'immeuble construit ou projeté. L'adresse à communiquer à l'Administration du cadastre et de la topographie se compose du numéro et du complément de l'immeuble, du nom de rue et du code postal suivi de la localité. Ces indications sont à indiquer sur la demande de désignation cadastrale dans l'ordre mentionné ci-dessus et sont à approuver par la commune concernée. Il appartient à celui qui entend déposer une désignation cadastrale des lots privatifs de fournir ces informations, par le biais d'un certificat ou de l'autorisation écrite, lors du dépôt de la demande.



Art.4.10. Commune

On entend par commune le nom de la subdivision administrative du territoire du Grand-Duché de Luxembourg dans laquelle l'immeuble soumis au statut de la copropriété est situé géographiquement. Le nom de la commune est à mentionner par des lettres majuscules lors de la demande de désignation cadastrale des lots privatifs.

Art.4.11. Section

Chaque commune est divisée en sections cadastrales. À chaque section est attribué un code littéral composé par une seule ou plusieurs lettres. Le code de section d'une commune est susceptible d'être complété par un préfixe lors d'une fusion avec une autre commune. Le code de section de la commune dans laquelle l'immeuble se trouve est à indiquer par des lettres majuscules lors de la demande de désignation cadastrale des lots privatifs.

Art.4.12. Parcelle

Une parcelle fait référence à une portion de terrain d'étendue variable et d'un seul tenant, précisément délimitée et mesurée. Elle est généralement définie par des limites physiques ou juridiques et constitue une unité distincte de propriété foncière laquelle peut être identifiée de manière exacte par son numéro cadastral. La parcelle sert de base pour déterminer la propriété d'une zone de terrain donnée.

Art.4.13. Numéro cadastral

Le numéro cadastral est un identifiant unique composé d'un numéro principal, éventuellement accompagné d'un numéro secondaire. Chaque section dans la commune se voit attribuer un numéro cadastral unique, facilitant ainsi l'identification des parcelles dans la commune.

Pour toute demande ou recherche concernant un immeuble soumis au statut de la copropriété et faisant l'objet d'une demande de désignation cadastrale, il est nécessaire de fournir cet identifiant, ainsi que la commune et le code de la section, à l'Administration du cadastre et de la topographie. Il est important de noter qu'un numéro cadastral peut être amené à évoluer au fil du temps.

Art.4.14. Bloc

Un bloc représente une partie distincte dans la copropriété, permettant de localiser avec précision l'emplacement d'un lot. Les blocs sont définis par des lettres majuscules, telles que de « A » à « Z », et sont utilisés lorsque la copropriété peut être divisé en parties distinctes. Les lettres « U » et « P » sont réservées pour des situations spécifiques.

L'Administration du cadastre et de la topographie distingue entre trois types de nomination de bloc cités ci-après :



Art.4.14.1. Bloc A – Z (dont U et P exclus)

Les blocs définis par des lettres majuscules allant de « A » à « Z », dont les majuscules « U » et « P » sont à exclure, sont dès lors utilisés quand l'immeuble en copropriété concerné présente des parties construites et/ou non-construites pouvant être divisé en parties distinctes. Chaque lettre ne peut être utilisée qu'une seule fois par immeuble en copropriété.

Art.4.14.2. Bloc unique (U)

Le bloc unique défini par la lettre majuscule « U » est dès lors utilisé quand l'immeuble en copropriété concerné ne peut présenter des parties pouvant être divisées en blocs distincts. La lettre « U » ne peut être utilisée qu'une seule fois par immeuble en copropriété.

Art.4.14.3. Bloc Parking (P)

Le bloc parking défini par la lettre majuscule « P » est utilisé quand l'immeuble en copropriété concerné possède un sous-sol commun à plusieurs blocs principaux distincts dédié majoritairement au stationnement. La lettre « P » ne peut être utilisée qu'une seule fois par immeuble en copropriété.

Art.4.15. Escalier

L'escalier défini par une lettre majuscule, désigne la partie commune ou privative qui permet d'accéder au lot privatif considéré et qui se présente sous la typologie suivante : d'une cage d'escalier, d'un couloir, d'une porte d'entrée, d'un ascenseur, d'un passage, d'une rampe piétonne ou carrossable.

L'Administration du cadastre et de la topographie distingue deux types d'escalier cités ci-après :

Art.4.15.1. Escalier A – Z (dont U exclu)

Les escaliers définis par des lettres majuscules allant de « A » à « Z », dont la majuscule « U » est à exclure, sont dès lors utilisés quand l'immeuble en copropriété concerné ne possède pas d'accès principal en continu pouvant desservir tous les lots. Chaque lettre ne peut être utilisée qu'une seule fois par bloc.

Art.4.15.2. Escalier unique (U)

L'escalier unique défini par la lettre majuscule « U » est dès lors utilisé quand le bloc concerné est desservi par un seul accès principal de même typologie à tous les lots qu'il contient.



Art.4.16. Niveau

Le niveau défini par deux chiffres, correspond à une découpe horizontale en altitude situant le lot considéré. Le niveau ne correspond pas strictement à l'étage de l'immeuble en copropriété et peut comporter plusieurs lots sur des étages différents.

Art.4.17. Lot

Le lot représente une partie privative spécialement définie et individualisée dont la jouissance et le droit de propriété sont exclusifs. Chaque lot englobe une portion de la partie commune de l'immeuble en copropriété, partagée avec les autres copropriétaires dont la jouissance est commune à tous les copropriétaires et la propriété en indivision. Le lot forme un ensemble, c'est-à-dire la partie privative ainsi que la quote-part correspondante dans les parties communes.

Art.4.18. Nature

La nature correspond à la destination d'une surface donnée. Le regroupement d'une ou de plusieurs natures constituent un lot conforme à l'autorisation délivrée ainsi qu'au règlement de copropriété. La nature, ou les natures attribuées à chaque lot, doit impérativement être choisie parmi la liste officielle des natures établie par l'Administration du cadastre et de la topographie.

Dans un ensemble de lots privatifs qui de par leur destination et disposition, sont détenus par le même copropriétaire, l'extension duplex (triplex) est jointe à la nature principale des deux (trois) lots se situant sur deux (trois) niveaux consécutifs. Ce principe ne s'applique qu'aux natures principales de type « Appartement », « Bureau(x) » ou « Commerce(s) ». La nature est écrite au pluriel si le lot comporte plus d'une partie distincte de la même nature.

L'Administration du cadastre et de la topographie distingue entre les différents types de natures cités ci-après :

Art.4.18.1. Accès

On entend par « Accès » toute surface qui sert à la circulation piétonne ou à la mobilité douce et qui dessert un lot privatif dont la jouissance et le droit de propriété sont exclusifs à un copropriétaire.

Art.4.18.2. Aire de circulation

On entend par « Aire de circulation » toute surface qui sert à la circulation de véhicules motorisés et dont la jouissance et le droit de propriété sont exclusifs à un copropriétaire.



Art.4.18.3. Appartement

On entend par « Appartement » un local comportant une ou plusieurs pièces distinctes destinées au séjour prolongé servant à l’habitation . La partie de nature « Appartement » est dès lors utilisée lorsque la surface considérée constitue une unité indépendante et dont la jouissance et le droit de propriété sont exclusifs à un copropriétaire.

Art.4.18.4. Archives

On entend par « Archives » un local destiné au classement et à la conservation de documents. La partie de nature « Archives » est dès lors utilisée lorsque la surface considérée est détachée ou séparée par des parties communes de la nature principale et dont la jouissance et le droit de propriété sont exclusifs à un copropriétaire.

Art.4.18.5. Ascenseur

On entend par « Ascenseur » toute surface horizontale sur un ou plusieurs niveaux accueillant une cabine de transport vertical de personnes destinée à desservir un ou plusieurs lots privatifs appartenant à un copropriétaire dont la jouissance et le droit de propriété lui sont exclusifs. La partie de nature « Ascenseur » est utilisée pour la surface horizontale considérée se situant au niveau de l'accès principale de la cabine d'ascenseur.

Art.4.18.6. Atelier

On entend par « Atelier » un local destiné à une activité manuelle ou artisanale. La partie de nature « Atelier » est dès lors utilisée lorsque la surface considérée est détachée ou séparée par des parties communes de la nature principale et dont la jouissance et le droit de propriété sont exclusifs à un copropriétaire.

Art.4.18.7. Balcon

On entend par « Balcon » une surface extérieure construite en saillie sur la façade d'un bâtiment. Si une structure, même légère, soutient la surface, elle est également classée comme un « Balcon ». La partie de nature « Balcon » est dès lors utilisée lorsque la surface considérée sert à la jouissance d'un copropriétaire et dont le droit de propriété lui appartient exclusivement.

Par extension, une loggia, bien qu’elle ne remplisse pas strictement les conditions énoncées ci-dessus, notamment en raison de son implantation en retrait par rapport à la façade et de sa couverture partielle ou totale, est également à considérer comme de nature « Balcon », dès lors qu’elle répond à la même finalité d’usage privatif à l’exclusif bénéfice d’un copropriétaire.



Art.4.18.8. Buanderie

On entend par « Buanderie » tout local destiné au lavage domestique, artisanal ou industriel. La partie de nature « Buanderie » est dès lors utilisée lorsque la surface considérée est détachée ou séparée par des parties communes de la nature principale et dont la jouissance et le droit de propriété sont exclusifs à un copropriétaire.

Art.4.18.9. Bureau

On entend par « Bureau » un local comportant plusieurs pièces destinées au travail intellectuel ou à la réception des clients. La partie de nature « Bureau(x) » est dès lors utilisée lorsque la surface considérée sert à la jouissance d'un copropriétaire et dont le droit de propriété lui appartient exclusivement.

Art.4.18.10. Cabinet

On entend par « Cabinet » un local comportant plusieurs pièces destinées à certaines professions libérales. La partie de nature « Cabinet » est dès lors utilisée lorsque la surface considérée sert à la jouissance d'un copropriétaire et dont le droit de propriété lui appartient exclusivement.

Art.4.18.11. Car-port

Le terme « Car-port » désigne une surface entièrement couverte avec des côtés ouverts, conçue pour abriter des véhicules motorisés. La partie de nature « Car-port » est employée lorsque la surface en question est destinée à la jouissance exclusive d'un copropriétaire, qui en détient également le droit de propriété exclusif.

Art.4.18.12. Cave

La dénomination « Cave » fait référence à un local ou espace situé en sous-sol ou souterrain, servant de lieu de stockage ou de remise. La partie de nature « Cave » est donc attribuée lorsque la surface en question est destinée à la jouissance exclusive d'un copropriétaire, qui en détient également le droit de propriété exclusif.

Art.4.18.13. Commerce

On entend par « Commerce » un espace dédié à une activité commerciale, susceptible de comprendre une ou plusieurs pièces. La partie de nature « Commerce » est dès lors utilisée lorsque la surface considérée sert à la jouissance d'un copropriétaire et dont le droit de propriété lui appartient exclusivement.



Art.4.18.14. Cour

La dénomination « Cour » désigne toute surface construite entourée de murs et/ou de bâtiments. La partie de nature « Cour » s'applique lorsque la surface en question est destinée à la jouissance exclusive d'un copropriétaire, qui en détient également le droit de propriété exclusif.

Art.4.18.15. Débarras

On entend par « Débarras » un local ou espace servant de remise en lien avec la partie de nature « Appartement » ou « Local d'habitation ». La partie de nature « Débarras » est dès lors utilisée lorsque la surface considérée est détachée ou séparée de la partie de nature principale par des parties communes ou par un autre lot privatif et dont la jouissance et le droit de propriété sont exclusifs à un copropriétaire.

Art.4.18.16. Dépôt

On entend par « Dépôt » un local ou espace servant de remise en lien avec la partie de nature « Commerce », « Bureau », « Cabinet », « Local spécifique » ou « Local socio-éducatif ». La partie de nature « Dépôt » est dès lors utilisée lorsque la surface considérée est détachée ou séparée de la partie de nature principale par des parties communes et dont la jouissance et le droit de propriété sont exclusifs à un copropriétaire.

Art.4.18.17. Emplacement extérieur

La désignation « Emplacement extérieur » désigne une surface destinée au stationnement de véhicules motorisés à l'extérieur de l'immeuble, sans être couverte. La partie de nature « Emplacement extérieur » s'applique lorsque ladite surface est utilisée pour la jouissance exclusive d'un copropriétaire, avec un droit de propriété exclusif.

Art.4.18.18. Emplacement extérieur (moto/vélo)

On entend par « Emplacement extérieur (moto/vélo) » une surface réservée à des motos ou des vélos qui se situe en dehors de l'immeuble et dont la surface n'est pas couverte. La partie de nature « Emplacement extérieur (moto/vélo) » est dès lors utilisée lorsque la surface considérée sert à la jouissance d'un copropriétaire et dont le droit de propriété lui appartient exclusivement.

Art.4.18.19. Emplacement intérieur

On entend par « Emplacement intérieur » une surface ouverte réservée à des véhicules motorisés. La surface considérée se situe dans une aire de stationnement commune à la copropriété, entièrement couverte et emmurée. La partie de nature « Emplacement intérieur » est dès lors utilisée lorsque la



surface considérée sert à la jouissance d'un copropriétaire et dont le droit de propriété lui appartient exclusivement.

Art.4.18.20. Emplacement intérieur (moto/vélo)

On entend par « Emplacement intérieur (moto/vélo) » une surface ouverte réservée à des motos ou des vélos. La surface considérée se situe dans une aire de stationnement commune à la copropriété, entièrement couverte et emmurée. La partie de nature « Emplacement intérieur (moto/vélo) » est dès lors utilisée lorsque la surface considérée sert à la jouissance d'un copropriétaire et dont le droit de propriété lui appartient exclusivement.

Art.4.18.21. Escalier extérieur

On entend par « Escalier extérieur » un escalier qui se trouve en dehors de l'immeuble et qui donne accès à un lot privatif se trouvant sur un autre niveau (voir Art.4.16). La partie de nature « Escalier extérieur » est dès lors utilisée lorsque la surface considérée (longueur de la volée d'escalier) sert à la jouissance d'un copropriétaire et dont le droit de propriété lui appartient exclusivement.

Art.4.18.22. Escalier intérieur

On entend par « Escalier intérieur » un escalier qui se trouve à l'intérieur d'un immeuble et qui donne accès depuis une partie commune à un lot privatif se trouvant sur un autre niveau (voir Art.4.16). Lorsqu'il part d'un lot privatif et dessert directement un autre lot privatif situé à un étage différent, le principe veut que l'escalier intérieur soit intégré dans la surface de la nature inférieure, sauf indication contraire de la part de l'Administration, l'escalier intérieur peut être retenu comme nature, à condition que la nature du lot supérieur soit différente de celle du lot inférieur. La partie de nature « Escalier intérieur » est dès lors utilisée lorsque la surface considérée (longueur de la volée d'escalier) sert à la jouissance d'un copropriétaire et dont le droit de propriété lui appartient exclusivement.

Art.4.18.23. Gaine

On entend par « Gaine » toute surface horizontale sur un même niveau accueillant des tuyaux, canalisations et câblages (eau, gaz, électricité, téléphone, etc.) ou une cage d'ascenseur. Sous réserve de l'accord préalable de l'Administration du cadastre et de la topographie, la partie de nature « Gaine » est dès lors utilisée lorsque la surface considérée est séparée de la nature principale et est destinée à desservir uniquement un lot privatif dont la jouissance et le droit de propriété de la surface considérée est exclusive à un copropriétaire.

Art.4.18.24. Garage extérieur

On entend par « Garage extérieur » tout local fermé, réservé à des véhicules motorisés, sans accès direct aux parties communes intérieures de l'immeuble ou se trouvant dans des constructions à part.



La partie de nature « Garage extérieur » est dès lors utilisée lorsque la surface considérée sert à la jouissance d'un copropriétaire et dont le droit de propriété lui appartient exclusivement.

Art.4.18.25. Garage intérieur

On entend par « Garage intérieur » tout local fermé, réservé à des véhicules motorisés, avec un accès direct aux parties communes intérieures de l'immeuble. La partie de nature « Garage intérieur » est dès lors utilisée lorsque la surface considérée sert à la jouissance d'un copropriétaire et dont le droit de propriété lui appartient exclusivement.

Art.4.18.26. Grenier

On entend par « Grenier » tout local ou espace lequel n'est pas destiné au séjour prolongé, se situant dans les combles et servant comme stockage. La partie de nature « Grenier » est dès lors utilisée lorsque la jouissance et le droit de propriété de la surface considérée sont exclusifs à un copropriétaire.

Art.4.18.27. Hall

On entend par « Hall » un local, pouvant contenir un escalier intérieur, donnant accès à un lot privatif sur un autre niveau (voir Art.4.16) ou un local desservant au minimum deux lots privatifs situés au même niveau et dont la jouissance et le droit de propriété appartiennent à certains des copropriétaires.

Art.4.18.28. Jardin

On entend par « Jardin » une surface extérieure dont le sol est organique et n'ayant aucune construction en dessous. La partie de nature « Jardin » est dès lors utilisée lorsque la surface considérée sert à la jouissance d'un copropriétaire et dont le droit de propriété lui appartient exclusivement.

Art.4.18.29. Local d'habitation

On entend par « Local d'habitation » un espace servant au séjour prolongé. La partie de nature « Local d'habitation » est dès lors utilisée lorsque la surface considérée est détachée de toutes pièce accessoire ou principale nécessaire à l'habitation et dont la jouissance et le droit de propriété appartiennent exclusivement à un copropriétaire.

La partie de nature « Local d'habitation » est également utilisée lorsque la surface considérée est constituée de plusieurs pièces destinées à l'habitation lesquelles sont soumises à certaines restrictions (ex. chambre meublée) ou n'ayant pas d'accès directe au lot « Appartement » avec lequel elle forme une unité (ex. espace séparé par une partie commune). Dans ce cas, une mention sera inscrite sur le formulaire du tableau descriptif de division, indiquant que les deux lots ne peuvent être cédés séparément.



Art.4.18.30. Local de loisir ou de sport

On entend par « Local de loisir ou de sport » tout local destiné au divertissement ou à une activité physique. La partie de nature « Local de loisir ou de sport » est dès lors utilisée lorsque la surface considérée sert à la jouissance d'un copropriétaire et dont le droit de propriété lui appartient exclusivement.

Art.4.18.31. Local de poubelles

On entend par « Local de poubelles » un local ou espace destinée au stockage des déchets ou des ordures domestiques d'un copropriétaire occupant l'immeuble. La partie de nature « Local de poubelles » est dès lors utilisée lorsque la surface considérée est séparée de la nature principale et sert à la jouissance d'un copropriétaire et dont le droit de propriété lui appartient exclusivement.

Art.4.18.32. Local socio-éducatif

On entend par « Local socio-éducatif » un local destiné aux activités et aux services sociaux, ainsi qu'aux activités liées à l'éducation et à l'enseignement. La partie de nature « Local socio-éducatif » est dès lors utilisée lorsque la surface considérée sert à la jouissance d'un copropriétaire et dont le droit de propriété lui appartient exclusivement.

Art.4.18.33. Local spécifique

On entend par « Local spécifique » un local servant à des activités dont la destination principale ne peut être déterminée par une autre nature dans la liste définie par l'Administration du cadastre et de la topographie. La partie de nature « Local spécifique » est dès lors utilisée lorsque la surface considérée sert à la jouissance d'un copropriétaire et dont le droit de propriété lui appartient exclusivement.

Art.4.18.34. Local technique

On entend par « Local technique » un local abritant des équipements techniques, des systèmes ou des installations nécessaires au bon fonctionnement d'un lot privatif. La partie de nature « Local technique » est dès lors utilisée lorsque la surface considérée est séparée de la nature principale et sert à la jouissance d'un copropriétaire et dont le droit de propriété lui appartient exclusivement.

Art.4.18.35. Monte-charge

On entend par « Monte-charge » toute surface horizontale sur un niveau accueillant une cabine de transport vertical de marchandises destinée à desservir un ou plusieurs lots privatifs sur des niveaux différents. La partie de nature « Monte-charge » est dès lors utilisée lorsque la surface horizontale



considérée se situe à un autre niveau que le(s) lot(s) privatif(s) qu'elle dessert et appartenant à un ou à plusieurs des copropriétaires dont la jouissance et le droit de propriété leur sont exclusif.

Art.4.18.36. Sanitaires

On entend par « Sanitaires » un local dédié à l'hygiène, équipé d'installations telles que douches, toilettes, lavabos etc... en lien avec une partie de nature principale. La partie de nature « Sanitaires » est dès lors utilisée lorsque la surface considérée est détachée ou séparée de la partie de nature principale par des parties communes et dont la jouissance et le droit de propriété sont exclusifs à un copropriétaire.

Art.4.18.37. Terrasse

On entend par « Terrasse » une surface extérieure qui repose soit sur un espace construit et fermé, soit directement sur le sol naturel. Lorsque la surface extérieure est soutenue par une structure bâtie et close et dépasse également en saillie, elle est qualifiée de « Terrasse » dans son ensemble si la majorité de sa surface repose sur cette structure. Dans le cas contraire, toute la surface est classée comme un balcon. La partie de nature « Terrasse » est dès lors utilisée lorsque la surface considérée sert à la jouissance seul d'un copropriétaire et dont le droit de propriété lui appartient exclusivement.

Art.4.18.38. Terrasse-verdure

On entend par « Terrasse-verdure » une surface extérieure dont le sol est organique ou composé de gravier et faisant partie de la nature « Terrasse » tout en se situant aux étages supérieurs de la construction. La partie de nature « Terrasse-verdure » est dès lors utilisée lorsque la surface considérée sert à la jouissance d'un copropriétaire et dont le droit de propriété lui appartient exclusivement.

Art.4.18.39. Verdure

On entend par « Verdure » une surface extérieure dont le sol est organique et ayant une construction en dessous. La partie de nature « Verdure » est dès lors utilisée lorsque la surface considérée sert à la jouissance d'un copropriétaire et dont le droit de propriété lui appartient exclusivement.

Art.4.18.40. Vitrine

On entend par « Vitrine » un local servant à l'exposition de produits ou de services commerciaux à travers une surface vitrée. La partie de nature « Vitrine » est dès lors utilisée lorsque la surface considérée est détachée ou séparée par des parties communes de la partie de nature principale et dont la jouissance et le droit de propriété sont exclusifs à un copropriétaire.



Art.4.19. Différents types de natures

L'Administration du cadastre et de la topographie distingue deux types de natures pour constituer un lot. La première catégorie est celle des natures principales, comprenant « Appartement », « Archives », « Atelier », « Buanderie », « Bureau », « Cabinet », « Commerce(s) », « Grenier », « Local d'habitation », « Local de loisir ou de sport », « Local socio-éducatif » ou « Local spécifique ». Les natures non mentionnées ci-dessus sont considérées comme accessoires.

Cette distinction est cruciale lors de la constitution des lots, car les natures principales ne peuvent pas être regroupées ensemble dans un même lot, contrairement aux natures accessoires. Un lot peut inclure une nature principale ainsi que plusieurs natures accessoires, conformément aux plans d'autorisation délivrés par la commune. Cependant, il est strictement interdit de combiner deux natures principales dans un même lot. Les natures accessoires peuvent constituer des lots individuels, à condition qu'elles soient répertoriées comme telles dans le règlement ministériel du 21 octobre 2022 fixant les prescriptions techniques relatives au dépôt par voie électronique des documents soumis à la formalité de l'enregistrement et de la transcription auprès de l'Administration de l'enregistrement, des domaines et de la TVA.

Art.4.20. Dénomination duplex/triplex d'une nature

La dénomination « duplex » ou « triplex » s'applique lorsqu'une unité s'étend ou se prolonge sur plusieurs étages, avec un accès direct et privatif. Les principales catégories concernées par cette appellation sont « Appartement », « Bureau », « Commerce(s) ».

Cette dénomination peut également s'étendre à un plus grand nombre d'étages, tels que « quadruplex ». Bien que regroupées sous ces appellations, les unités situées à des étages distincts se voient attribuer des numéros de lots différents.

Art.4.21. Coefficient de pondération

Le coefficient de pondération est le facteur que l'on applique aux parties de natures selon leur valeur économique ainsi que leur utilisabilité. Il permet une juste répartition des millièmes par lot selon la valeur qu'ils représentent dans la copropriété.

L'Administration du cadastre et de la topographie distingue entre deux types de coefficient cités ci-après :



Art.4.21.1. Coefficients des natures

Nature	Coefficient de base	Coefficient > 20 m ²	Nature	Coefficient de base	Coefficient > 20 m ²
Accès		0,3	Emplacement intérieur (moto/vélo)	0,5	
Aire de circulation		0,2	Escalier extérieur	0,3	
Appartement		1,0	Escalier intérieur	1,0	
Archives		0,5	Gaine	0,1	
Ascenseur		0,5	Garage extérieur	0,5	
Atelier		0,8	Garage intérieur	0,6	
Balcon	0,4	0,3	Grenier	0,5	
Buanderie		0,5	Hall	1,0	
Bureau		1,0	Local d'habitation	1,0	
Cabinet		1,0	Local de loisir ou de sport	0,8	
Car-port		0,4	Local de poubelles	0,5	
Cave		0,5	Local socio-éducatif	1,0	
Commerce		1,0	Local spécifique	1,0	
Cour	0,3	0,2	Local technique	0,5	
Débarras		0,5	Monte-charge	0,5	
Dépôt		0,5	Sanitaires	1,0	
Emplacement extérieur		0,3	Terrasse	0,4	0,3
Emplacement extérieur (moto/vélo)		0,3	Terrasse-verdure	0,2	0,1
Emplacement intérieur		0,5	Vitrine		1,0



Les coefficients de pondération d'une partie de nature « Balcon », « Cour », « Terrasse » ou « Terrasse-verdure » sont diminués de 0,1 pour la surface utile au-delà de 20 m².

Art.4.21.2. Coefficients des hauteurs

Les coefficients de pondération varient suivant la hauteur sous plafond de la partie de nature concernée. Pour une hauteur qui dépasse 5 mètres, le coefficient de pondération s'élève à 150 %. Une hauteur qui est entre 1 et 2 mètres est pondérée avec 50 % du coefficient de base. 10 % du coefficient sont utilisés si la hauteur sous plafond est inférieure à 1 mètre. Le coefficient pour les hauteurs supérieures à 5 mètres s'applique toujours avec exception pour les natures citées ci-après : « Accès », « Aire de circulation », « Ascenseur », « Balcon », « Car-port », « Cour », « Emplacement extérieur », « Emplacement extérieur (moto/vélo) », « Emplacement intérieur », « Emplacement intérieur (moto/vélo) », « Escalier extérieur », « Escalier intérieur », « Gaine », « Garage extérieur », « Garage intérieur », « Jardin », « Monte-chARGE », « Terrasse », « Terrasse-verdure », « verdure ».

Hauteur	< 1m	1m – 2m	2m – 5m	> 5m
Coefficient	10%	50%	100%	150%
Parklift	80%	80%	100%	100%

Pour les parties de natures « Emplacement intérieur » faisant partie d'un système mécanisé pour stationnements automobiles à plates-formes superposées ou coulissantes, un coefficient de pondération de hauteur de 0,8 s'applique à l'ensemble de la surface lorsque celle-ci est inférieure à 2 mètres.

Art.4.22. Surface utile

La surface utile est l'addition des différentes surfaces des natures constituant le lot. Elle est exprimée en mètres carrés (m²) avec deux décimales. Elle est la superficie délimitée horizontalement indépendamment de la hauteur sous plafond des parties considérées y compris les cloisons ainsi que l'épaisseur des murs mitoyens comptée pour la moitié. Les murs porteurs, les cloisons adjacentes aux parties communes et les cloisons pare-feu ou isolantes sont à exclure de la surface utile.

Doivent être prises en compte toutes les natures, à l'exception de celles des balcons, cours, terrasses, terrasses-verdures, ainsi que des débarres accessibles depuis les espaces mentionnés. Ces dernières sont cependant prises en considération, si elles constituent à elles seules le lot.



Art.4.23. Surface pondérée

La surface pondérée traduit la valeur économique de la nature, soit la valeur globale des diverses destinations et réalisations qu'elle résume.

La surface pondérée tient compte des différentes hauteurs sous plafond (voir Art.4.21.2) et s'obtient en appliquant le coefficient (voir Art.4.21) à la surface de la partie de nature constituant le lot. En cas de plusieurs parties de natures, celle-ci s'exprime en additionnant les pondérations de chaque partie de nature individuelle par leurs coefficients respectifs.

Art.4.24. La quote-part

La « quote-part » est une expression utilisée dans le contexte de la copropriété pour désigner la part de responsabilité ou de droits de chaque copropriétaire dans un immeuble en copropriété. Elle est utilisée pour répartir la participation de chaque copropriétaire dans les dépenses et les charges de l'immeuble en copropriété.

La quote-part est exprimée en millièmes et la somme des quotes-parts relatives à tous les lots privatifs de l'immeuble en copropriété, doit par conséquent être égale à mille. Le calcul de la quote-part équivaut au quotient de la multiplication de la surface pondérée du lot considéré par mille diminué par la somme des quotes-parts des jardins et verdures pondérées entre eux et de la somme des surfaces pondérées de l'ensemble de tous les lots exclue celles des jardins et verdures.

La formule s'obtient comme suit :

$$\frac{(\text{surface pondérée du lot}) \times (1000 - \sum \text{quotes parts des Jardins et des Verdures})}{(\sum \text{surfaces pondérées de l'ensemble des lots, excepté les Jardins et les Verdures})}$$

Le nombre de décimales de la quote-part varie selon le nombre total des lots privatifs dans l'immeuble en copropriété. Il varie suivant le nombre total des lots ci-après :

- Entre un et quatre-vingt-dix-neuf lots, la quote-part est affichée avec trois décimales
- Entre cent et quatre cent quatre-vingt-dix-neuf lots, la quote-part est affichée avec quatre décimales
- Entre cinq cent et neuf cent quatre-vingt-dix-neuf lots, la quote-part est affichée avec cinq décimales
- Supérieur à mille lots, la quote-part est affichée avec six décimales.



Art.4.25. Calcul des quotes-parts des Jardins et Verdures

Le calcul des millièmes des jardins et des verdures repose sur une méthode distincte, permettant de définir la répartition des millièmes qui leur sont attribués, sans dépasser un total de 3 millièmes. La surface pondérée des catégories « Jardin » et « Verdure » se calcule en multipliant la surface utile par le coefficient de pondération en fonction de la hauteur. En partant du principe que les jardins et les verdures ont toujours un coefficient de 1, on applique 50 % du coefficient pour les surfaces d'une hauteur comprise entre 1 et 2 mètres, et 10 % pour celles dont la hauteur est inférieure à 1 mètre.

$$\frac{(\sum \text{surfaces pondérées d'un jardin ou d'une verdure}) \times (\sum \text{quotes parts des Jardins et des Verdures; max =3})}{(\sum \text{surfaces pondérées de l'ensemble des jardins et verdures})}$$

La quote-part allouée à un lot de jardin ou de verdure ne peut excéder celle attribuée au plus petit lot privatif bâti. La somme des quotes-parts des jardins et des verdures ne peut être supérieure à trois millièmes.

Art.4.26. Assiette foncière

Chaque immeuble en copropriété est sis sur une (ou plusieurs) parcelle(s) cadastrale(s) appelée(s) parcelle(s) de support. Les parcelles de support constituent l'assiette foncière de la copropriété laquelle est en possession indivise entre tous les copropriétaires. La délimitation de l'assiette foncière est définie par le plan de mensuration officielle (voir Art.7.6).

Si l'assiette foncière est constituée par plusieurs parcelles cadastrales, celles-ci peuvent en cas de besoin être fusionnées par l'Administration du cadastre et de la topographie afin de simplifier la documentation cadastrale. Les parcelles à céder à la commune ou à l'Etat sont à exclure de l'assiette foncière supportant la copropriété.

Une copropriété peut être constituée sur plusieurs parcelles situées dans deux communes différentes. Dans ce cas, les désignations cadastrales des deux parcelles doivent être inscrites dans la demande de désignation cadastrale des lots privatifs.



Art.4.27. Cartouche

On entend par cartouche un cadre sur le plan dans lequel sont portées des informations nécessaires à l'identification de l'objet représenté et mentionne notamment le titre du plan, le niveau, la date de création, etc.... Le format de la cartouche définit par l'Administration du cadastre et de la topographie se compose de deux parties. La première partie mentionne les informations fournies par l'homme de l'art et la deuxième partie est réservée à l'Administration du cadastre et de la topographie.

La cartouche comporte des champs obligatoires ainsi que des champs facultatifs que le demandeur peut remplir s'il le souhaite. Elle permet au demandeur de s'organiser en interne et fournit à l'administration les informations et l'espace nécessaires pour traiter la demande et l'archiver ultérieurement.

Art.4.27.1. Positionnement de la cartouche

La cartouche doit être positionnée, pour les plans aux formats A2 à A0, obligatoirement en bas à droite, afin qu'après pliage au format A4, elle reste toujours lisible, même lorsque le plan est plié.

Art.4.27.2. Champs obligatoires

Les champs obligatoires de la cartouche sont les suivants : la désignation, l'homme de l'art, la signature, la date d'impression, le format et l'échelle. Ces champs doivent être complétés intégralement par l'homme de l'art afin de fournir l'ensemble des informations requises. Les champs « Homme de l'art » et « Signature » doivent comporter l'ensemble des données permettant d'identifier clairement et sans aucune ambiguïté, d'une part, l'entité professionnelle et, d'autre part, la personne physique signataire.

Art.4.27.3. Champs facultatifs

Les champs facultatifs sont le nom du projet, le numéro interne du document ainsi que le champ « Dessiné par ». Ils permettent à l'homme de l'art d'assurer son organisation interne sans devoir inscrire sur les plans des informations qui ne présentent aucun intérêt pour l'administration et qui risqueraient de surcharger inutilement la cartouche.

Art.4.27.4. Texte des champs

Les dénominations des champs doivent être mentionnées de manière complète dans un texte d'une hauteur de 2,5 mm et en majuscules, suivies de deux points. Le texte qui suit est à adapter par l'homme de l'art en fonction de l'espace disponible. Il doit rester concis afin de ne pas surcharger le champ concerné. La hauteur du texte peut être ajustée si nécessaire pour permettre l'insertion des informations requises tout en veillant à rester lisible. La case destinée à l'administration doit rester conforme aux dispositions définies dans les articles suivants, et l'objet doit toujours être : « Division de l'immeuble en lots de copropriété ».



Art.4.27.5. Dimensions cartouche pour A3

Les deux cartouches doivent être positionnées côté à côté, en commençant par la cartouche destinée à l'homme de l'art, suivie de celle destinée à l'administration.

Case réservée à l'Administration	
MESURAGE:	ANNEXE:
20 mm	
65 mm 65 mm	

OBJET : Division de l'immeuble en lots de copropriété		NOM DU PROJET :			
N° INTERNE DU DOCUMENT :		HOMME DE L'ART :			
DATE :	DESSINE PAR :	FORMAT :	ECHELLE :	SIGNATURE :	
30 mm	50 mm	30 mm	30 mm	75 mm	45 mm

Art.4.27.6. Dimensions cartouche pour A2 à A0

Case réservée à l'Administration			
MESURAGE:	ANNEXE:		
10 mm 20 mm			
85 mm 85 mm			
OBJET : Division de l'immeuble en lots de copropriété			
NOM DU PROJET :			
DESIGNATION :			
HOMME DE L'ART :		SIGNATURE :	
30 mm			
N° INTERNE DU DOCUMENT :			
DATE :	DESSINE PAR :	FORMAT :	ECHELLE :
10 mm 10 mm	95 mm	75 mm	
35 mm	65 mm	35 mm	35 mm



Art.4.28. Bulle sur plan

Une « Bulle sur plan » est une technique de visualisation permettant d'examiner en détail une situation spécifique en isolant une portion du plan. Dans le contexte du cadastre vertical, elle est employée pour mettre en évidence une surface qui surplombe une autre.

Elle doit être située sur le plan à partir duquel l'escalier prend son origine. La partie représentée doit être encerclée sur le plan principal, chaque bulle étant identifiée par la lettre majuscule « B » suivie de son numéro d'ordre. En cas de présence de plusieurs bulles, celles-ci doivent être disposées le long des marges latérales du plan et clairement identifiées. Il est impératif que la bulle maintienne la même échelle que le plan global afin de garantir une représentation précise.

Les surfaces représentées dans une bulle doivent être documentées et porter des cotations, si elles sont rattachées à une nature, celle-ci doit les distinguer clairement dans l'énumération des surfaces afin de calculer la surface totale de la nature.



Art.5. Procédures

Ce chapitre fournit une vue d'ensemble des procédures requises pour effectuer un cadastre vertical et permet de suivre correctement les procédures établies, de s'assurer de l'exactitude des informations et de se conformer aux réglementations en vigueur. Il inclue des informations sur la collecte et la vérification des données relatives au traitement d'un dossier cadastre vertical et donne ainsi une connaissance essentielle au géomètre officiel ou à l'homme de l'art pour établir un dossier.

Art.5.1. Demande de désignation cadastrale des lots

« Celui qui entend réaliser une division d'un immeuble bâti ou à bâtrir en lots de copropriété au sens de la loi du 16 mai 1975 portant statut de la copropriété des immeubles bâtis, doit introduire, préalablement à tout transfert de propriété, auprès du directeur de l'Administration du cadastre et de la topographie, une demande en désignation cadastrale des lots en question. » (c.f. Règlement grand-ducal du 22 juin 1988 concernant la publicité en matière de copropriété.)

La demande finale est déposée par voie postale. Elle peut néanmoins être pré-validé par une démarche électronique en utilisant un moyen d'authentification (LuxTrust). Les démarches électroniques ne sont pas disponibles pour les dossiers de type « Ancien régime » (voir Art.4.4.3).

Pour un dossier déjà visé par l'Administration du cadastre et de la topographie, on distingue entre deux types de demandes citées ci-après :

Art.5.1.1. Demande de modification d'un dossier cadastral vertical

La requête visant à modifier la division en lots doit être soumise au directeur de l'administration, conformément à l'article 1 du règlement grand-ducal du 22 juin 1988. Elle doit inclure tous les documents requis pour la modification, comme spécifié à l'Art.7.14.3 du présent document, respectivement en vertu des articles 2 et 5 du même règlement grand-ducal du 22 juin 1988. Il est important de noter que les modifications proposées ne peuvent pas altérer les quotes-parts des lots qui ne sont pas directement concernés par la demande de modification. Cette demande doit être formulée lorsque le demandeur souhaite apporter des changements ponctuels à un dossier de cadastre vertical déjà acté.

Art.5.1.2. Demande de rectification d'un dossier cadastral vertical.

La demande en vue de faire rectifier la division en lots doit être officiellement adressée par écrit au directeur de l'administration, conformément à l'article 1 du règlement grand-ducal du 22 juin 1988. Cette requête doit regrouper tous les documents essentiels à la rectification, tels que précisés à l'Art.7.14.4 du présent document, respectivement en vertu des articles 2 et 5 du même règlement grand-ducal du 22 juin 1988. Il est important de noter que, contrairement à la demande de



modification, le dossier initial n'a pas besoin d'être préalablement acté. Il convient de souligner que la rectification prend place lorsque des changements des quotes-parts se produisent pour l'ensemble des lots de la copropriété.

Art.5.2. Demande d'information sur un dossier cadastral vertical

Toute personne ayant déposé un dossier cadastre vertical auprès de l'Administration du cadastre et de la topographie, peut formuler une demande d'information par courriel électronique auprès du service cadastre vertical - copropriété. Afin de pouvoir attribuer la demande à l'agent assigné au dossier, la demande doit contenir les informations suivantes :

- Numéro d'affaire
- Commune
- Section (facultatif)
- Numéros cadastraux (facultatif)
- Nom de l'immeuble (facultatif)
- Adresse (facultatif)

La demande est à envoyer à l'adresse vertical@act.etat.lu laquelle sera dès réception transmise à l'agent concerné.

Art.5.3. Inscription de la demande

À l'inscription, les données nécessaires au suivi de la demande, sont communiquées au demandeur. Une demande est inscrite sans que le pré-contrôle n'ait certifié sa recevabilité. Le demandeur peut suivre l'évolution de sa demande à l'adresse vertical@act.etat.lu en communiquant les informations minimales nécessaires (voir Art.5.2).

Art.5.4. Pré-contrôle

Le pré-contrôle a pour mission de vérifier la recevabilité des demandes, qui s'exprime par la complétude des documents appartenant à la demande ainsi que les informations y relatives fournies. Ce travail s'applique à tous les types de demandes introduits à l'Administration du cadastre et de la topographie (Art.7.14).

Art.5.5. Analyse

Lors de l'analyse de la demande, les agents de l'Administration du cadastre et de la topographie attestent que les constructions respectent les limites de l'assiette foncière. Ils vérifient la concordance entre l'autorisation de construire, tant sous sa forme écrite que graphique (voir Art.7.10 & voir Art.7.11), et les plans déposés par le demandeur, tout en s'assurant de la conformité aux normes du



cadastre vertical. De plus, ils s'assurent que le signataire des plans a l'autorisation de soumettre ces documents.

Les données renseignées dans le tableau descriptif de division (voir Art.7.3) sont vérifiées et comparées avec les plans déposés. Les agents s'assurent que le calcul des millièmes est correct et conforme aux normes en vigueur. Ils vérifient que la somme obtenue est exactement égale à mille et que toutes les pondérations ont été correctement appliquées. Finalement, les agents procèdent à une vérification minutieuse pour s'assurer de l'exactitude et de la fiabilité des informations fournies.

Les agents chargés du traitement de la demande prennent, le cas échéant, contact avec le demandeur pour le tenir informé des éventuelles modifications nécessaires et fournissent les instructions y afférant. La demande est dès lors mise en suspens (voir Art.5.7) en attendant **le** retour de la part du demandeur. En l'absence de retour de la part du demandeur, l'Administration du cadastre et de la topographie se réserve le droit d'annuler la demande (voir Art.5.9).

Art.5.6. Contrôle

Le contrôle sert à la collecte de données et d'informations et désigne le processus de vérification d'un dossier pour s'assurer de sa qualité et de sa véracité. Il permet d'identifier les erreurs fréquentes et sert de révision périodique afin d'ajuster les procédures. Le contrôle se clôture par l'accord du contrôleur.

Art.5.7. Suspens

L'Administration du cadastre et de la topographie se réserve la possibilité de renvoyer un dossier au demandeur pour la mise en conformité avec les normes en vigueur. La demande est mise en suspens et l'entièreté du dossier est renvoyée au demandeur. Celui-ci est notifié des modifications nécessaires à apporter au dossier et peut prendre contact avec l'Administration du cadastre et de la topographie en cas de besoin. L'état de suspens est dès lors annulé lorsque le dossier est envoyé **et reçu par** l'Administration du cadastre et de la topographie avec toutes les modifications demandées.

Art.5.8. Arrêt de la demande

L'arrêt de la demande vise à certifier la recevabilité du dossier pour établir la documentation légale correspondante. Elle se manifeste par l'attribution d'un numéro de mesurage inscrit sur les feuilles et les annexes constituant le dossier.

Art.5.9. Annulation

Le demandeur a le droit de faire annuler à tout moment sa demande en désignation cadastrale. Une demande ayant déjà été validée et archivée ne peut plus faire sujet d'annulation.



L'Administration du cadastre et de la topographie se réserve le droit d'annuler les demandes en suspens n'ayant pas obtenu de réponse par le demandeur après une période prolongée. Avant l'annulation définitive, elle notifie le demandeur de son intention, qui peut prolonger la durée du suspens pour des raisons légitimes. Une non-réponse de la part du demandeur entraîne l'annulation de la demande et un accusé d'annulation lui est envoyé.

Après l'annulation, toute démarche administrative en relation avec la demande annulée doit faire sujet d'une nouvelle demande.

Art.5.10. Archivage

Suivant les attributions de l'Administration du cadastre et de la topographie, chaque dossier visé par le service de la copropriété bâtie est archivé dans une banque de données. L'archivage a pour fonction de préserver un historique de toutes les données des copropriétés ayant fait l'objet d'une demande de division en lots privatifs validée par l'administration. En cas de besoin et en conformité avec le règlement de protection des données en vigueur, le service de la diffusion peut renseigner des données des copropriétés en consultant l'archive des cadastres verticaux.

Art.5.11. Facturation

Après l'arrêt de la demande, le service de la comptabilité émet la facture suivant le règlement en vigueur portant fixation des conditions et modalités de consultation et de délivrance de la documentation cadastrale. Le dossier est transmis au demandeur après régularisation de la facture. Si besoin, le demandeur peut récupérer le dossier avec une preuve de paiement auprès du siège de l'Administration du cadastre et de la topographie ou bien régler la facture au moment de la récupération du dossier.



Chapitre II. Dossier Cadastre Vertical

Art.6. Acteurs principaux

Art.6.1. Demandeur

On entend par demandeur une personne physique ou morale qui initie la procédure de cadastre vertical en soumettant une demande auprès de l'Administration du cadastre et de la topographie. Il est responsable de la soumission du dossier et reçoit les informations y relatives ainsi que les décisions administratives liées à cette demande.

Le demandeur a un rôle crucial dans le processus du cadastre vertical, car il est l'interlocuteur principal entre l'Administration du cadastre et de la topographie et le projet en question. Il s'assure que toutes les pièces requises sont correctement rassemblées et soumises conformément aux règlements en vigueur et s'engage à payer les frais liés à la demande. Pour telle raison, le rôle du demandeur est généralement assumé par l'homme de l'art ou par un géomètre officiel.

Art.6.2. Homme de l'art et géomètre officiel

L'homme de l'art ou le géomètre officiel sont des experts techniques spécialement désignés pour élaborer les documents essentiels, tels que les plans et les tableaux descriptifs nécessaires à l'établissement du cadastre vertical. Leur signature atteste de la précision et de la conformité des plans, engageant ainsi leur propre expertise et responsabilité professionnelle dans le processus. De plus l'homme de l'art et le géomètre officiel détiennent l'exclusivité de modifier les données ou les informations dans les documents présentés dans la demande, garantissant ainsi l'intégrité et l'exactitude des données fournies.

Art.6.3. Service cadastre vertical - copropriété

L'Administration du cadastre et de la topographie vise et conserve les dossiers de cadastre vertical qui lui sont soumis conformément aux articles 3, 5 et 6 du règlement grand-ducal du 22 juin 1988. Cette attribution de l'administration est assurée par le service de la copropriété bâtie qui constitue une entité au sein du département « des mutations cadastrales et de la copropriété bâtie ».

Le service de la copropriété bâtie contrôle l'exactitude et l'authenticité des documents et des informations fournis dans la demande. Il veille à ce que toutes les données et les documents soient conformes à la réglementation en vigueur. Il sert également de point de contact pour toute question relative au cadastre vertical et offre des conseils et des informations essentielles pour faciliter le processus.



Art.7. Contenu du dossier cadastre vertical

La demande est à rédiger en français et à introduire auprès de l'Administration du cadastre et de la topographie dans une chemise en plastique à lamelles. En cas de volume important de documents, l'utilisation d'un classeur peut également être autorisée. Les documents introduits sont à établir avec les présentes modalités techniques et chartes graphiques.

La demande en désignation cadastrale introduite en format papier est à dresser en double exemplaire sous forme d'un dossier comprenant tous les documents requis au traitement de la demande. Les documents sont à introduire au format A4, et ceux excédant cette taille, doivent être pliés au format A4 avec une marge de classement.

Art.7.1. Le formulaire de demande

Le formulaire de demande de faire arrêter le tableau descriptif de division d'un immeuble est un document visant à attribuer ou à modifier officiellement une désignation cadastrale à un immeuble en copropriété en voie de construction ou déjà construit. Le formulaire est conçu de manière à recueillir les informations pertinentes sur le demandeur.

Le formulaire doit être correctement rempli et joint à la demande en désignation cadastrale. Il est important de compléter le formulaire de manière précise et exhaustive, en fournissant toutes les informations requises. Cela inclut des détails tels que le nom et prénom du demandeur ainsi que son adresse et les détails de(s) parcelle(s) concernée(s) constituant l'assiette foncière de la copropriété.

Le formulaire de « Demande de faire arrêter le tableau descriptif de division d'un immeuble collectif » est disponible sur le site www.act.public.lu sous la rubrique « FORMULAIRES ».

Art.7.2. Le formulaire du tableau descriptif de division

Le formulaire du tableau descriptif de division est un document conçu de manière à recueillir les informations sur l'immeuble, telles que son statut ou sa localisation. En tant que première feuille, il est destiné à être complété par l'Administration du cadastre et de la topographie avec des remarques relatives à l'assiette foncière et aux lots privatifs.

Le formulaire du « tableau descriptif de division » est disponible sur le site www.act.public.lu sous la rubrique « FORMULAIRES ».

Art.7.3. Le tableau descriptif de division des lots privatifs

Le tableau descriptif de division des lots privatifs d'un immeuble pour un cadastre vertical est un document qui décrit la répartition verticale des espaces d'un immeuble en lots privatifs. Il est utilisé dans une copropriété pour déterminer les droits et obligations associés à chaque unité. Le tableau



descriptif de division d'immeuble comprend des informations sur la destination et la surface utile de chaque lot, le bloc dans lequel le lot se situe, le niveau de chaque lot et l'accès par lequel on accède au lot. C'est un document important pour la gestion et la planification de l'utilisation de l'immeuble et pour la vente et la location des lots individuels. Il définit pour chaque lot la quote-part attribuée.

Art.7.4. La feuille de calcul

La feuille de calcul est structurée de manière à fournir les détails précis des calculs. Elle documente pour chaque lot privatif le produit de la surface utile par le coefficient de pondération suivant la nature du lot. Le calcul révèle également en détail l'utilisation des différentes pondérations par rapport aux réglementations en vigueur.

Elle sert au service de la copropriété bâtie à la compréhension et à la vérification du calcul des quotes-parts effectués par l'homme de l'art ou le géomètre officiel.

Art.7.5. Extrait cadastral mixte

L'extrait cadastral mixte est un document officiel qui regroupe à la fois des informations cadastrales et des informations sur la propriété foncière. Il sert à fournir une vue d'ensemble d'une parcelle ou d'une propriété, en intégrant des données provenant à la fois du cadastre et des registres fonciers. L'extrait cadastral mixte est utilisé dans le but de fournir des informations précises et détaillées sur une propriété spécifique. Il inclut des renseignements tels que le nom du propriétaire, la localisation, la superficie ou les droits de propriété, ainsi que la présentation graphique de la parcelle.

Art.7.6. Le plan de mensuration officielle

Le plan de mensuration officielle est dressé par un géomètre officiel à l'échelle 1/250 ou 1/500 et conformément aux recommandations en vigueur établies par l'Administration du cadastre et de la topographie. Celui-ci porte une mention de validation de la part de l'administration si le signataire du plan ne relève pas de l'Administration. Le plan de mensuration officielle fixe les limites parcellaires, les contenances et les désignations cadastrales des parcelles qui supportent la copropriété. Il représente la situation actuelle en indiquant leur provenance et pouvant indiquer les parcelles que la copropriété doit encore céder ou acquérir. Il peut également indiquer les éventuelles servitudes applicables aux parcelles.

Art.7.7. Le plan d'implantation

Le plan d'implantation découle du plan de mensuration officielle. Il doit être en parfaite conformité avec celui-ci et garantit par conséquence qu'aucune partie de l'immeuble n'empêche sur la voirie publique ou sur une parcelle attenante ne faisant pas partie de la copropriété.



Le plan d'implantation est dressé à la même échelle que le plan de mensuration officielle et indique l'emplacement précis des bâtiments et des aménagements extérieurs sur l'assiette foncière, laquelle supporte la copropriété. Il indique également l'orientation, le tracé routier environnant, les noms de rues et les écarts par rapport aux limites parcellaires supportant la copropriété ainsi que son éventuelle division en blocs.

Le plan doit contenir une cartouche, de préférence celle prévue par l'Administration du cadastre et de la topographie (voir Art.4.27), et idéalement se conformer aux modalités graphiques fixées (voir Art.16).

En cas de plans en format papier, celui-ci est à plier au format A4 avec les marges de classement et la cartouche du plan doit toujours rester visible.

Art.7.8. Les plans d'étages

Les plans d'étages sont à dresser à l'échelle 1/100 et conformément aux présentes recommandations. L'échelle peut varier en accord avec l'Administration du cadastre et de la topographie, si celle-ci ne permet pas de représenter l'immeuble en question sur des plans de taille raisonnable.

Chaque plan représente un seul niveau de l'immeuble et illustre la délimitation exacte de chaque lot privatif permettant de le situer et de l'identifier clairement au sein de l'immeuble et sur la parcelle de support. Pour chaque lot privatif, la nature, le numéro de lot et la surface utile est à indiquer. La délimitation de chaque lot privatif et à préciser par une cote indiquant les longueurs précises des limites au centimètre près. Les plans d'étages doivent être conformes à l'autorisation graphique obtenue par la commune. En cas de non-conformité, l'Administration du cadastre et de la topographie se réserve le droit de refuser les plans.

Les plans doivent contenir une cartouche, de préférence celle prévue par l'Administration du cadastre et de la topographie (voir Art.4.27), et idéalement se conformer aux modalités graphiques fixées (voir Art.17).

En cas de plans en format papier, celui-ci est à plier au format A4 avec les marges de classement et la cartouche du plan doit toujours rester visible.

Art.7.9. Les plans-coupes

Les plans-coupes sont à dresser à l'échelle 1/100 et conformément aux présentes recommandations. L'échelle peut varier en accord avec l'administration, si celle exigée ne permet pas de représenter l'immeuble en question sur des plans de taille raisonnable.



Chaque plan ne représente qu'une seule coupe distincte de l'immeuble. Chaque plan-coupe est à placer de manière à pouvoir décrire clairement les relations entre les différents niveaux de l'immeuble et représenter la hauteur des lots privatifs. Les plans-coupes doivent être conformes à l'autorisation graphique obtenue par la commune et inclure toutes les informations s'y rapportant, pour autant que ces informations ne rendent pas le plan illisible. En cas de non-conformité, l'administration du cadastre et de la topographie se réserve le droit de refuser les plans.

Les plans doivent contenir une cartouche, de préférence celle prévue par l'Administration du cadastre et de la topographie (voir Art.4.27), et idéalement se conformer aux modalités graphiques fixées (voir Art.18).

En cas de plans en format papier, celui-ci est à plier au format A4 avec les marges de classement et la cartouche du plan doit toujours rester visible.

Art.7.10. Partie écrite de l'autorisation de construire

Lorsqu'une demande d'autorisation de construire est accordée par le bourgmestre, celui-ci délivre un document attestant que le projet a fait l'objet d'une autorisation. Dès lors il est certifié que les travaux ou les changements sont conformes aux règlementations en vigueur dans la commune concernée. Elle mentionne également l'adresse actuelle ou projetée de la copropriété en question.

La partie écrite de l'autorisation de construire précise les unités autorisées pour le projet et peut également indiquer le nombre d'emplacements approuvés. Cette information est essentielle, et l'Administration du cadastre et de la topographie se conforme strictement aux nombres prévus et autorisés par la commune.

Art.7.11. Partie graphique de l'autorisation de construire

La partie graphique de l'autorisation de construire se compose du plan de situation, des plans d'étages et des plans-coupes illustrant l'état projeté des travaux ou de la construction autorisée par la commune. Ces plans représentent graphiquement le positionnement des différents éléments construits ou projetés et documentent leurs dimensions par des cotations. Ils définissent également les parties de terrain à céder, à acquérir, ainsi que celles indispensables pour la réalisation de la construction.

Ils révèlent la destination pour chaque unité dans l'immeuble ainsi que les surfaces et les hauteurs sous-plafond et mentionnent les natures de sol des alentours.

Les documents graphiques portent le cachet de la commune, la signature du bourgmestre ainsi que la signature de l'homme de l'art ayant déposé l'autorisation.



Art.7.12. Acte de transaction

Un acte de transaction est un acte authentique, établi par un notaire. La signature de celui-ci représente l'étape définitive de la transaction immobilière. Il contient les informations tel que l'identité de la partie venderesse et de la partie acquéreuse, la description de l'immeuble ou de la partie d'immeuble sujet de l'acte ainsi que les quotes-parts y relatifs. L'acte doit être dressé par un notaire pour conférer une validité juridique au cadastre vertical.

Art.7.13. Type de demande

Pour les trois types de dossiers possible, « Nouvelle construction (N) » (voir Art.4.4.1), « Construction existante » (voir Art.4.4.2) et « Ancien régime (A) » (voir Art.4.4.3), l'Administration du cadastre et de la topographie distingue entre les types de demandes citées ci-après :

Art.7.13.1. Nouvelle demande

Par « nouvelle demande », on entend toute demande inédite pour laquelle aucun historique préalable ne peut être établi concernant l'immeuble faisant l'objet d'une division en lots privatifs.

Art.7.13.2. Demande modificative

Par « demande modificative », on entend toute demande concernant un immeuble déjà soumis à un acte notarié et dont la copropriété est établie, visant à apporter des modifications. Cette demande est conditionnée au fait que les changements souhaités par un copropriétaire n'affectent en aucun cas les droits ou lots des autres copropriétaires et que les pièces et modifications apportées ne concernent exclusivement que ce même copropriétaire.

Art.7.13.3. Demande rectificative

Par « demande rectificative », on entend toute demande visant à modifier un immeuble destiné à être divisé en lots privatifs, lorsque la copropriété n'est pas encore établie. Si la copropriété est déjà constituée, ce type de demande s'applique lorsque les modifications envisagées ont un impact sur plusieurs copropriétaires ou sur la répartition des quotes-parts.

Art.7.14. Pièces à l'appui d'une demande

Lors de la soumission d'une demande, il est nécessaire de fournir des pièces justificatives pour appuyer la demande. Ces pièces à l'appui sont des documents complémentaires qui viennent étayer et confirmer les informations fournies dans la demande. Elles permettent d'apporter des preuves tangibles ou des éléments de vérification pour soutenir la validité et la légitimité de la demande.

Les pièces à l'appui énumérées ci-dessous peuvent varier en fonction du type de la demande :



Art.7.14.1. Pièces à l'appui d'un cadastre vertical pour une nouvelle demande

- Formulaire de demande en désignation cadastrale (voir Art.7.1)
- Formulaire du tableau descriptif de division de l'immeuble (voir Art.7.2)
- Le tableau descriptif de division des lots privatifs (**en double si format papier**) (voir Art.7.3)
- La feuille de calcul (voir Art.7.4)
- Extrait cadastral mixte récent (**en double si format papier**) (voir Art.7.5)
- Le plan de mensuration officielle (**en double si format papier**) (voir Art.7.6)
- Le plan d'implantation signé par l'homme de l'art (**en double si format papier**) (voir Art.7.7)
- Les plans d'étages signés par l'homme de l'art (**en double si format papier**) (voir Art.7.8)
- Les plans-coupes signés par l'homme de l'art (**en double si format papier**) (voir Art.7.9)
- La partie écrite de l'autorisation de construire (voir Art.7.10)
- La partie graphique de l'autorisation de construire (voir Art.7.11)

Art.7.14.2. Pièces à l'appui d'un cadastre vertical pour un ancien régime

- Formulaire de demande en désignation cadastrale (voir Art.7.1)
- Formulaire du tableau descriptif de division de l'immeuble (voir Art.7.2)
- L'ancien tableau des lots/millièmes dûment rempli suivant l'ordre des lots figurant dans le tableau des millièmes de l'acte de base, avec les renvois sur les nouveaux lots (**en double si format papier**)
- Le tableau descriptif de division des lots privatifs (**en double si format papier**) (voir Art.7.3)
- La feuille de calcul (voir Art.7.4)
- Extrait cadastral mixte (**en double si format papier**) (voir Art.7.5) récent de la ou des parcelle(s) de support
- Le plan de mensuration officielle (voir Art.7.6) **peut** être demandé par le service de la copropriété bâtie si les limites des lots privatifs sont identiques aux limites de la parcelle de support, ou la configuration de la parcelle représentée sur les plans diffère de la documentation cadastrale
- Le plan d'implantation signé par l'homme de l'art (**en double si format papier**) (voir Art.7.7)
- Les plans d'étages signés par l'homme de l'art (**en double si format papier**) (voir Art.7.8)
- Les plans-coupes signés par l'homme de l'art (**en double si format papier**) (voir Art.7.9)
- Copies des actes de transaction (voir Art.7.12)



- Une copie de l'acte de base, ou du règlement de copropriété, ou de l'acte de constitution de copropriété incluant le tableau de tous les anciens lots privatifs avec leurs quotes-parts.
- Copie de la liste des copropriétaires.
- La copie des plans de l'autorisation communale en cas de transformations importantes architecturales et/ou de division de l'immeuble, n'étant pas encore documentées dans un acte de base modificatif et/ou rectificatif

Art.7.14.3. Pièces à l'appui d'une demande de modification

- Formulaire de demande en désignation cadastrale (voir Art.7.1)
- Formulaire du tableau descriptif de division de l'immeuble (voir Art.7.2)
- Le tableau descriptif de division d'origine et validé indiquant les modifications réalisées (**en double si format papier**) (voir Art.7.3)
- La feuille de calcul (voir Art.7.4)
- Les plans des étages modifiés signés par l'homme de l'art (**en double si format papier**) (voir Art.7.8)
- La partie écrite de l'autorisation de construire (voir Art.7.10)
- La partie graphique de l'autorisation de construire (voir Art.7.11)

Art.7.14.4. Pièces à l'appui d'une demande de rectification

Un dossier de rectification pour des dossiers du type « Nouvelle construction » ou « Construction existante » est traité comme une nouvelle demande et se compose par les mêmes documents listés dans les paragraphes respectifs. (voir Art.7.14.1 et Art.7.14.4)

Au cas d'une rectification d'un dossier du type « Ancien régime » l'Administration du cadastre et de la topographie distingue entre deux cas de figure :

- Un dossier du type « Ancien régime » qui n'est pas encore acté se compose des documents comme un dossier du type « Nouvelle demande ». (voir Art.7.14.1)
- Un dossier du type « Ancien régime » qui est déjà acté se compose des documents énumérés dans le paragraphe du dossier « Ancien régime » (voir Art.7.14.2) en excluant « *l'ancien tableau des lots/millièmes dûment rempli suivant l'ordre des lots figurant dans l'acte de base, avec les renvois sur les nouveaux lots (en double si format papier)* », la copies des actes, de l'acte de base et de la liste des copropriétaires.



Art.7.15. Forme et format de la demande

Lors de la soumission de la demande, si le demandeur soumet un dossier en format papier, celui-ci devra être présenté dans une chemise à lamelles en plastique. Si le dossier est volumineux, il devra être placé dans un classeur. Tous les documents doivent être pliés au format A4, avec des marges perforées pour le classement.

Art.8. Indications concernant la manière de remplir les formulaires

Le présent chapitre énumère les documents que le demandeur est tenu de compléter et de joindre à l'appui de sa demande. Chaque document sera examiné individuellement et chacune des rubriques que le demandeur doit renseigner fera l'objet d'une explication détaillée, afin d'en préciser le contenu attendu ainsi que les modalités de remplissage.



Art.8.1. Formulaire de demande en désignation cadastrale

Les champs identifiés et signalés en rouge sur l'extrait du formulaire de demande constituent les rubriques que le demandeur est tenu de compléter. Les informations y renseignées doivent être fournies de manière exacte, complète et vérifique, conformément aux exigences applicables à la procédure.

LE GOUVERNEMENT
DU GRAND-DUCHÉ DE LUXEMBOURG
Administration du cadastre
et de la topographie

**DEMANDE DE FAIRE ARRÊTER LE TABLEAU DESCRIPTIF
DE DIVISION D'UN IMMEUBLE EN COPROPRIÉTÉ**

Conformément au règlement grand-ducal du 22 juin 1988 concernant la publicité en matière de copropriété.
Ce formulaire doit être dûment rempli, signé de manière manuscrite et envoyé par voie postale.

La demande est introduite :
1 par une personne physique
2 pour le compte de la personne morale :
Note : En cas de demande pour le compte d'une personne morale, veuillez indiquer ci-après les coordonnées du représentant de la personne morale et l'adresse postale de celle-ci.
3 Prénom : _____ Nom : _____
E-mail : _____ Téléphone : _____
Adresse postale : _____
_____ - _____

Pour les bâtiments divisés avant le 1er avril 1989, il y a lieu d'ajouter EN PLUS le règlement de copropriété comprenant le tableau des millièmes et les actes d'acquisition des actuels propriétaires.

Concernant la (les) parcelle(s) sise(s) :
4 Commune de _____ Section _____ de _____
Numéro(s) parcellaire(s) _____
5 Faite à _____, le _____ / _____ / _____ Signature manuscrite du demandeur

Réserve à l'Administration

Type de construction : Nouvelle Existante Divisée avant le 1^{er} avril 1989
Type de demande : Nouvelle Modificatif Rectificatif

Numéro d'affaire : _____ Date d'entrée de la demande : _____
Nombre de renvois : _____ Date du pré-contrôle : _____
Mesurage CV : _____ Date du mesurage : _____
Compte global : _____ Numéros d'affaire liés : _____
Remarques concernant la demande : _____

FORM-DEM-CV-2025-07 1/2



Art.8.1.1. «par une personne physique »

La case « par une personne physique » doit être cochée lorsque la demande est introduite par le demandeur en son nom propre, en tant que personne privée.

Art.8.1.2. « pour le compte de la personne morale »

La case « pour le compte d'une personne morale » doit être cochée lorsque le demandeur introduit la demande au nom d'une entité ou d'une société. Dans ce cas, cette case doit être sélectionnée et la dénomination de l'entité ou de la société doit être indiquée dans le champ prévu à cet effet.

Il convient de préciser qu'une demande doit toujours être introduite par une personne physique, laquelle doit pouvoir être clairement identifiée même si cette personne le fait au nom d'une entité ou d'une société.

Art.8.1.3. Informations concernant le demandeur

Cette rubrique doit être complétée par le demandeur et reprend l'ensemble des informations le concernant. Il convient de préciser que lorsque la demande est introduite par une personne physique en son nom propre, les données à fournir sont celles de cette personne, notamment son adresse électronique personnelle, son numéro de téléphone privé ainsi que son adresse postale de résidence.

En revanche, lorsque la demande est soumise par une personne physique agissant pour le compte d'une personne morale, les champs doivent être renseignés avec les coordonnées professionnelles liées à l'entité ou à la société représentée. Cela inclut l'adresse électronique professionnelle, le numéro de téléphone utilisé dans le cadre de ses fonctions ainsi que l'adresse postale officielle figurant au registre de l'entité ou de la société.

Art.8.1.4. Informations relatives aux parcelles dédiées à la copropriété

Cette rubrique doit être complétée avec les informations relatives aux parcelles constituant l'assiette foncière de la copropriété. Il convient d'indiquer la commune, la section ainsi que les numéros des parcelles concernées.

Art.8.1.5. Date et signature du demandeur

Cette rubrique est destinée à ce que le demandeur indique la date à laquelle le formulaire a été complété. Il est important de souligner que le formulaire doit être rempli à une date proche de celle de l'envoi de la demande, afin de garantir que les informations fournies sont à jour et cohérentes au moment de la réception de la demande par l'Administration.



Art.8.2. Feuille 1

Les champs identifiés et signalés en rouge sur l'extrait de la feuille 1 constituent les rubriques que le demandeur est tenu de compléter. Les informations y renseignées doivent être fournies de manière exacte, complète et vérifique, conformément aux exigences applicables à la procédure.

		LE GOUVERNEMENT DU GRAND-DUCHÉ DE LUXEMBOURG Administration du cadastre et de la topographie		Feuille 1
TABLEAU DESCRIPTIF DE DIVISION DE L'IMMEUBLE <small>en copropriété au sens de la loi du 16 mars 1975 et défini ci-après (voir loi du 19 mars 1988 et règlement grand-ducal du 22 juin 1988)</small>			MESURAGE	
Type de construction	N <input type="checkbox"/>	E <input type="checkbox"/>	A <input type="checkbox"/>	Numéro d'affaire
Type de demande	N <input type="checkbox"/>	M <input type="checkbox"/>	R <input type="checkbox"/>	Date
En	feuilles et	annexes	Arrêtée par	
			Visée par	
Nom de l'immeuble				1
Adresse postale				2
Commune				3
Section (lettre et nom)				4
Numéros cadastraux				5
Demandeur				6
Homme de l'art				7
Remarque(s) :				



Art.8.2.1. Nom de l'immeuble

Ce champ doit être complété par le nom de la copropriété, lorsque celle-ci en possède un. Si le nom est déjà connu au moment de la demande, le demandeur est tenu de l'indiquer dans ce champ et de l'écrire complètement en lettres majuscules.

Art.8.2.2. Adresse postale

Ce champ doit contenir l'adresse complète du lieu où se situe la copropriété. En cas de pluralité d'adresses, toutes doivent être mentionnées dans ce champ. Les adresses doivent être indiquées en respectant l'ordre suivant : numéro(s), nom de la rue, puis code postal et localité. Lorsque plusieurs rues sont concernées, les numéros doivent être regroupés par nom de rue.

Art.8.2.3. Commune

Ce champ contient la commune, dans laquelle se situe la copropriété, inscrite en lettres majuscules.

Art.8.2.4. Section

Dans ce champ, la section dans laquelle se situe la copropriété doit être indiquée. Elle doit être inscrite exactement telle qu'elle figure sur l'extrait cadastral, c'est-à-dire sous la forme de l'abréviation prévue pour la section, encadrée de traits d'union, suivie de la localité en lettres majuscules.

Art.8.2.5. Numéros cadastraux

Dans ce champ, doivent être mentionnées les parcelles destinées à constituer l'assiette foncière. Toute parcelle indiquée dans ce champ fait intégralement partie de cette assiette. Même si les droits de propriété peuvent être dissociés au sein d'une parcelle, dès lors que celle-ci fait partie de l'assiette foncière, elle doit obligatoirement être mentionnée ici.

Art.8.2.6. Demandeur

Ce champ mentionne le demandeur avec sa dénomination exacte. Si le demandeur est une personne physique représentant une société, il faut indiquer le prénom avec une majuscule initiale, suivi du nom de famille entièrement en majuscules, puis la mention « représentant de l'entité » suivie de la dénomination exacte de la société, complétée par « SA » ou « SARL » en majuscules, selon le cas.

Art.8.2.7. Homme de l'art

Dans ce champ il faut indiquer l'homme de l'art en commençant par le prénom, avec une majuscule initiale, suivi du nom de famille écrit entièrement en lettres majuscules. Une virgule doit séparer le prénom et le nom de famille de l'intitulé de l'expertise de l'homme de l'art. (ex : architecte, ingénieur-conseil, géomètre officiel, etc...)



Service cadastre vertical - copropriété

Art.8.3. Tableau descriptif

Le tableau descriptif relatif aux copropriétés doit être dûment rempli et soumis lors de l'introduction de la demande. Ce document représente le projet de division et ne remplace pas la feuille de calcul. Les champs identifiés en rouge sur l'extrait du tableau correspondent aux rubriques obligatoires que le demandeur est tenu de renseigner. Les informations fournies doivent être exactes et complété de manière cohérente et structurée, en respectant l'ordre et les relations entre les différentes informations, afin de garantir une lecture claire et une interprétation fiable des données.



Art.8.3.1. Commune et Section

La commune et la section doivent être indiquées selon les mêmes modalités que celles définies pour la « Feuille 1 ».

Art.8.3.2. Surface utile

Ce champ permet d'indiquer la surface utile du lot concerné. La surface doit être inscrite en chiffres, avec une précision de deux décimales. Il est essentiel de veiller à ce que cette valeur reflète fidèlement la surface réelle du lot représenté sur la documentation graphique.

Art.8.3.3. Quote-part

Ce champ permet d'indiquer la quote-part attribuée au lot concerné. La quote-part doit être inscrite en chiffres, en respectant les décimales définies par les normes établies par l'Administration du cadastre et de la topographie.

Art.8.3.4. Nature

Ce champ permet d'indiquer la nature du lot, en suivant les normes en vigueur définies par l'Administration.

Art.8.3.5. Numéro

Ce champ permet d'indiquer le numéro du lot, en suivant les normes en vigueur définies par l'Administration.

Art.8.3.6. Bloc

Ce champ permet d'indiquer le bloc dans lequel se situe le lot concerné, en suivant les normes en vigueur définies par l'Administration.

Art.8.3.7. Escalier

Ce champ permet d'indiquer l'escalier par lequel on accède au lot concerné, en suivant les normes en vigueur définies par l'Administration.

Art.8.3.8. Niveau

Ce champ permet d'indiquer le niveau sur lequel le lot concerné se situe, en suivant les normes en vigueur définies par l'Administration. Le niveau est à renseigner par deux chiffres, ex : 01.



Art.8.4. Tableau descriptif « ancien régime »

Le tableau descriptif relatif aux copropriétés de type ancien régime doit être rempli et soumis uniquement lorsque la demande concerne ce type de copropriété. Dans le cas contraire, ce tableau ne doit pas être complété. Les champs identifiés et signalés en rouge sur l'extrait du tableau constituent les rubriques que le demandeur est tenu de renseigner. Les informations fournies doivent être exactes, complètes et véridiques, conformément aux exigences applicables à la procédure.

ADMINISTRATION DU CADASTRE ET DE LA TOPOGRAPHIE								Feuille 2 MESURAGE	
ANCIEN TABLEAU DES LOTS/MILLIEMES								COMPTE GLOBAL	
Commune de		Section						1	
DESCRIPTIONS ANCIENNES DES LOTS PRIVATIFS SELON REGLEMENTS ANTERIEURS									
Numéro courant	Bloc	Désign. du lot	Niveau	Surface utile	Quote-part	Nature	Propriétaire	Date acte	Renvois aux nouveaux lots
1									
2	2	3	4	5	6	7	8	9	10
3									
4									
5									
6									
7									
8									
9									
10									
11									
12									
13									
14									
15									
16									
17									
18									
19									
20									
21									
22									
23									
24									
25									



Art.8.4.1. Commune et Section

La commune et la section doivent être renseignées conformément aux modalités prévues pour la « Feuille 1 ». Les informations doivent être reproduites de manière identique afin d'assurer la cohérence des données cadastrales au sein de l'ensemble du dossier.

Art.8.4.2. Bloc

Ce champ a pour objet d'indiquer le bloc dans lequel se situe le lot concerné, tel qu'il est désigné dans l'acte notarié établi par le notaire instrumentant. La référence au bloc doit respecter strictement la terminologie utilisée dans l'acte afin d'éviter toute divergence entre les documents.

Art.8.4.3. Désignation du lot

Ce champ permet d'indiquer la désignation précise du lot concerné telle qu'elle figure dans l'acte notarié établi par le notaire instrumentant. La désignation doit être reproduite à l'identique, sans abréviation ni adaptation, afin de garantir la concordance avec les documents authentiques. Il se peut que le lot nouvellement créer provienne d'une partie commune. A ce moment il est nécessaire de le renseigner dans ce champ.

Art.8.4.4. Niveau

Ce champ permet d'indiquer le niveau auquel se situe le lot, tel que renseigné dans l'acte notarié établi par le notaire instrumentant. La mention du niveau doit correspondre exactement à celle figurant dans l'acte, notamment lorsqu'il s'agit de niveaux particuliers (mezzanine, entresol, combles, sous-sol, etc.).

Art.8.4.5. Surface utile

Ce champ permet d'indiquer la surface utile du lot concerné, telle qu'elle est mentionnée dans l'acte notarié établi par le notaire instrumentant. La surface doit être reprise fidèlement et exprimée dans l'unité utilisée dans l'acte, sans conversion ni arrondi, sauf si ces derniers figurent déjà dans l'acte.

Art.8.4.6. Quote-part

Ce champ permet de renseigner la quote-part du lot concerné dans les parties communes, telle qu'elle est indiquée dans l'acte notarié établi par le notaire instrumentant. La quote-part doit être reportée exactement dans les mêmes termes (numériques, fractionnels ou en millièmes), conformément à l'acte authentique.

Art.8.4.7. Nature

Ce champ permet d'indiquer la nature du lot concerné telle qu'elle figure dans l'acte notarié établi par le notaire instrumentant. Il est impératif que la nature soit reproduite à l'identique (ex. : appartement,



local commercial, cave, emplacement de parking, etc.), toute modification ou adaptation étant proscrite afin de préserver la valeur juridique des informations.

Art.8.4.8. Propriétaire

Ce champ permet d'indiquer le propriétaire actuel du lot concerné. Les informations doivent être complètes et à jour, conformément au dernier acte authentique ou à tout document valable établissant la qualité de propriétaire.

Art.8.4.9. Date de l'acte

Ce champ permet d'indiquer la date du dernier acte de transfert de propriété relatif au lot. Il est précisé qu'en l'absence d'un tel acte, notamment lorsque le copropriétaire possède le lot depuis la constitution de la copropriété, la date de constitution de ladite copropriété doit être renseignée.

Art.8.4.10. Renvois aux nouveaux lots

Ce champ permet d'indiquer le renvoi vers le ou les nouveaux lots établis conformément aux réglementations en vigueur et répertoriés dans un autre tableau descriptif. Le renvoi doit être présenté de manière claire et précise afin d'assurer la traçabilité entre les lots d'origine et les lots nouvellement constitués. Il se peut que le lot renseigné dans l'acte soit incorporé dans une partie commune. A ce moment il est nécessaire de le renseigner dans ce champ.



Chapitre III. Méthodologie et normes règlementaires

Art.9. Normes règlementaires pour l'assiette foncière

Les règles de la copropriété s'appliquent à toute l'assiette foncière. Les copropriétaires partagent le droit de propriété en indivision, ce qui implique que la gestion, l'entretien et les charges associées sont répartis entre eux en fonction de leurs quotes-parts respectives. Il est donc conseillé de constituer l'assiette foncière de manière pragmatique et, si nécessaire, d'envisager le morcellement des parcelles pour éviter d'inclure une surface excessive dans la copropriété sans usage spécifique. Par ailleurs, il est important de souligner qu'il n'est pas nécessaire de fusionner les parcelles constituant l'assiette foncière. Les parcelles formant l'assiette foncière doivent nécessairement être détenues par un seul et même propriétaire.

Art.9.1. Constitution de l'assiette foncière

Lors de la constitution de l'assiette foncière, il est obligatoire d'intégrer la totalité de la surface des parcelles concernées, sans possibilité d'exclure une partie de celles-ci. L'assiette foncière est formée de parcelles contigües et ne peut être divisée par d'autres qui ne font pas partie de cette même assiette. Si une partie d'une parcelle doit être cédée à la commune ou à l'État, elle doit être morcelée afin d'être exclue de l'assiette foncière. Si le tréfonds ou la partie hors-sol doit appartenir à la copropriété, alors la parcelle doit être intégrée dans l'assiette foncière. Les limites de toutes les parcelles constituant l'assiette foncière doivent obligatoirement être définies par un ou plusieurs plans de mensuration officiels (voir Art.7.6). Il est nécessaire de préciser que l'assiette foncière doit englober l'ensemble de la copropriété, laquelle doit pouvoir exister de manière autonome sur cette assiette foncière.

Art.9.2. Éléments porteurs

Tout élément porteur contribuant à la stabilité de la copropriété doit se situer sur l'assiette foncière. Lorsqu'un mur assure simultanément une fonction porteuse pour la copropriété et le fonds voisin, il doit être établi en mitoyenneté. Si la mitoyenneté n'est pas possible, la copropriété doit prévoir un mur porteur propre, garantissant sa stabilité en cas de démolition de l'immeuble attenant.

Art.9.3. La fusion des parcelles

Lorsque des contre-emprises, de petites parcelles ou plusieurs parcelles contiguës sont impliquées, l'Administration du cadastre et de la topographie peut décider de fusionner les parcelles. Cette mesure vise à simplifier la gestion foncière en regroupant les parcelles adjacentes. Cependant, si la fusion des parcelles entraîne des conflits avec les règlements ou les lois régissant l'utilisation des terrains, l'administration décide de ne pas procéder à la fusion.



Art.10. Normes réglementaires pour la répartition des blocs

Dans le cadre de l'établissement d'un cadastre vertical, l'utilisation de blocs est une méthode pour structurer et administrer les différentes composantes d'un projet ou d'une zone donnée. Les blocs représentent des unités de division spatiale regroupant généralement plusieurs propriétés ou constructions selon des critères spécifiques. Chaque bloc peut présenter ses propres particularités et restrictions, en fonction de son utilisation prévue. La configuration des blocs peut varier selon les exigences particulières du projet. Certains blocs peuvent être délimités par des espaces partagés, tandis que d'autres peuvent être définis par des éléments construits ou par la configuration du sol.

Art.10.1. Constitution des blocs

Pour constituer des blocs dans le cadre d'un cadastre vertical, plusieurs recommandations sont données. La division en blocs se base sur l'importance des constructions. Chaque bloc doit envelopper la totalité des lots concernés, évitant ainsi la double appartenance d'un lot à deux blocs simultanément. Les jardins et les espaces verdureux forment un bloc distinct, intégrant tous les éléments privatifs qu'ils contiennent. Ce bloc peut être subdivisé en plusieurs blocs si les lots qui le composent ne sont pas contigus. Il est possible de superposer des blocs si une division claire peut être justifiée, lorsque ceux-ci se distinguent fondamentalement par leur destination et leur entrée principale.

Le bloc englobe tous les niveaux, du sous-sol au dernier niveau inclus. Exception faite lorsqu'un Bloc P est présent, permettant de détacher le sous-sol de plusieurs blocs principaux, sous réserve que le sous-sol soit principalement dédié au stationnement et dessert simultanément deux blocs principaux.

La limite de chaque bloc doit englober l'intégralité de la construction porteuse, ce qui implique que le bloc doit pouvoir exister structurellement de manière autonome. Chaque bloc doit également avoir ses propres accès, qui sont distribués à partir du début de l'alphabet. Les blocs sont identifiés par des lettres majuscules de l'alphabet, attribuées en fonction de leur importance et en suivant l'ordre alphabétique des lettres disponibles. La lettre U est réservée au Bloc unique, tandis que la lettre P est dédiée au bloc de parking.

La procédure de constitution des blocs suit un schéma méthodique : en premier lieu, l'attention se porte sur la désignation de la construction principale, déterminant ainsi le cœur de l'ensemble architectural. Dès lors les structures principales clairement définies, l'accent est mis sur les parkings et les emplacements extérieurs. Enfin, le dernier volet de la constitution des blocs se concentre sur l'aménagement des jardins et des espaces verdureux.

Il est conseillé de favoriser une division en blocs simple et pratique lors de l'élaboration du cadastre vertical. Dans certaines situations, il est plus avisé de ne pas subdiviser en trop de petits segments, notamment lorsque des maisons en rangée sont en jeu et que chaque unité représente son propre



bloc. Toutefois, cette méthode est pertinente uniquement si la différenciation entre les différentes unités est clairement perceptible et évidente.

La répartition des blocs se fait en respectant la condition qu'ils se distinguent fondamentalement les uns des autres par leur destination, leur entrée principale, leur accès, leur réalisation, leur équipement ou qu'il ne communique pas du tout.

Art.10.2. Le Bloc U

Le bloc U, comme son nom l'indique, représente une entité unique dans le cadre de la constitution d'un cadastre vertical. Dans cette perspective, seul le bloc principal peut exister, toute autre création de bloc étant contraire, ce qui contredit le principe fondamental du bloc unique. Le bloc U englobe la totalité de la construction, du sous-sol jusqu'au niveau supérieur.

Art.10.3. Le Bloc P

Pour former le Bloc P, plusieurs conditions doivent être remplies. Tout d'abord, ce bloc doit être principalement composé de lots privatifs destinés à des emplacements intérieurs ou à des garages intérieurs. Bien que la présence d'autres types de lots ne soit pas exclue, ils ne doivent pas constituer la majorité de l'ensemble. De plus, le Bloc P doit impérativement desservir au moins deux blocs principaux construits ; dans le cas contraire, il est intégré au bloc existant.

Il est essentiel de noter que la présence de lots de nature principale, tel que « Appartement », « Bureau », « Commerce », « Local spécifique », etc... est proscrite dans le Bloc P. Le Bloc P peut également s'étendre sur plusieurs niveaux et n'est pas obligatoirement situé en sous-sol, mais il doit être positionné sous au moins deux autres blocs.



Art.11. Normes réglementaires pour les parties communes

Il est essentiel de préciser clairement les attributions des parties communes et toute restriction d'usage dès qu'elle est connue. Il est à noter que la création d'un cadastre vertical est conditionnée par la présence de parties communes dans le bâtiment. Dans ce cas de figure, les parties communes extérieures ne sont pas suffisantes pour cette procédure. Selon la loi, les parties communes englobent les espaces des bâtiments et des terrains destinés à l'usage ou à l'utilité de tous les copropriétaires ou de plusieurs d'entre eux.

Tout espace non attribué à un seul copropriétaire ainsi que les issus de secours sont automatiquement considérés comme parties communes. Par ailleurs, la structure des bâtiments, les équipements collectifs et les gaines techniques partagés, entrent également dans cette catégorie. Les éléments construits dotés de caractéristiques telles que coupe-feu, isolation acoustique ou thermique, servant à la sécurité et au confort de l'immeuble en copropriété, sont obligatoirement considérés comme des parties communes. Les éléments constituant l'aspect extérieur de l'immeuble en copropriété sont également à considérer comme parties communes.

Une surface considérée comme partie commune ne doit pas être enclavée par des parties privatives. Conformément au règlement grand-ducal, il est fondamental que les parties communes demeurent librement accessibles à tous les copropriétaires. Il est également essentiel de préciser que les parties communes clairement attribuées et utilisées par un seul copropriétaire doivent être intégrées à la partie privative, et qu'il n'est donc pas possible d'augmenter fictivement la surface privative d'un copropriétaire sans que les droits et obligations associés ne soient pris en compte.

Art.11.1. Affectation des espaces

Il est essentiel de préciser la destination des espaces présents dans les parties communes. Cependant, il est important de noter que la mention de leur surface n'est pas requise, et aucune cotation ne doit être apposée. Ces espaces doivent être en totale conformité avec les plans fournis par l'autorité communale dans le cadre de l'autorisation de bâtrir.

Art.11.2. Surfaces avec des contraintes (accès pompiers, servitudes, ...)

Il est nécessaire d'indiquer et de représenter sur les documents toutes les surfaces qui sont soumises à des contraintes d'usage, à condition que ces contraintes soient identifiées et qu'elles soient clairement spécifiées sur les plans d'autorisation délivrés par la commune. Les espaces concernés doivent être cotés et correctement désignés en fonction de la nature de la contrainte, telle que l'accès pompiers, la coulée verte, les servitudes de passage au profit d'une autre parcelle, entre autres. Toutefois, il est important de souligner que ces surfaces soumises à des contraintes ne sont pas systématiquement considérées comme des parties communes.



Art.12. Normes réglementaires pour les lots privatifs

Il est essentiel de préciser l'affectation des espaces situés dans les parties privatives. Toutefois, il est important de souligner que la surface de ces espaces ne doit pas être indiquée sur les plans, ni toute cotation sans lien avec le lot. Ces destinations doivent être en totale conformité avec les plans fournis par l'autorité communale dans le cadre de l'autorisation de bâtir.

Chaque lot est déterminé par la ou les natures qui le composent. Il est impératif que chaque lot soit accessible depuis une partie commune, ce qui signifie qu'il n'est pas permis d'accéder à un lot depuis un autre lot privatif appartenant à un copropriétaire différent. Il est également essentiel que les lots privatifs n'enclavent pas une partie commune, ce qui empêcherait les autres copropriétaires d'y accéder librement.

En outre, il est obligatoire que tous les lots soient entièrement situés sur l'assiette foncière. Toutefois, il peut exister des exceptions, notamment pour les balcons ou autres structures qui dépassent sur la voie publique, sous réserve d'une autorisation préalable de la commune ou des autorités compétentes.

La délimitation doit être complètement fermée et précisément définie afin de délimiter clairement une surface utile. Les éléments constituant la délimitation doivent être facilement identifiable sur les plans graphiques. Chaque délimitation doit être cotée pour garantir une compréhension claire et précise des limites.

Les illustrations explicatives de chaque chapitre sont présentées sans cotes de délimitation pour ne pas surcharger l'image. Il va de soi que, pour les documents soumis à l'administration, chaque limite d'une nature doit être cotée et clairement mesurable. Les images sont donc dépourvues de toute cotation afin de se concentrer exclusivement sur le chapitre traité, sans perturber la lecture.

L'Administration du cadastre et de la topographie distingue entre deux types de limites :

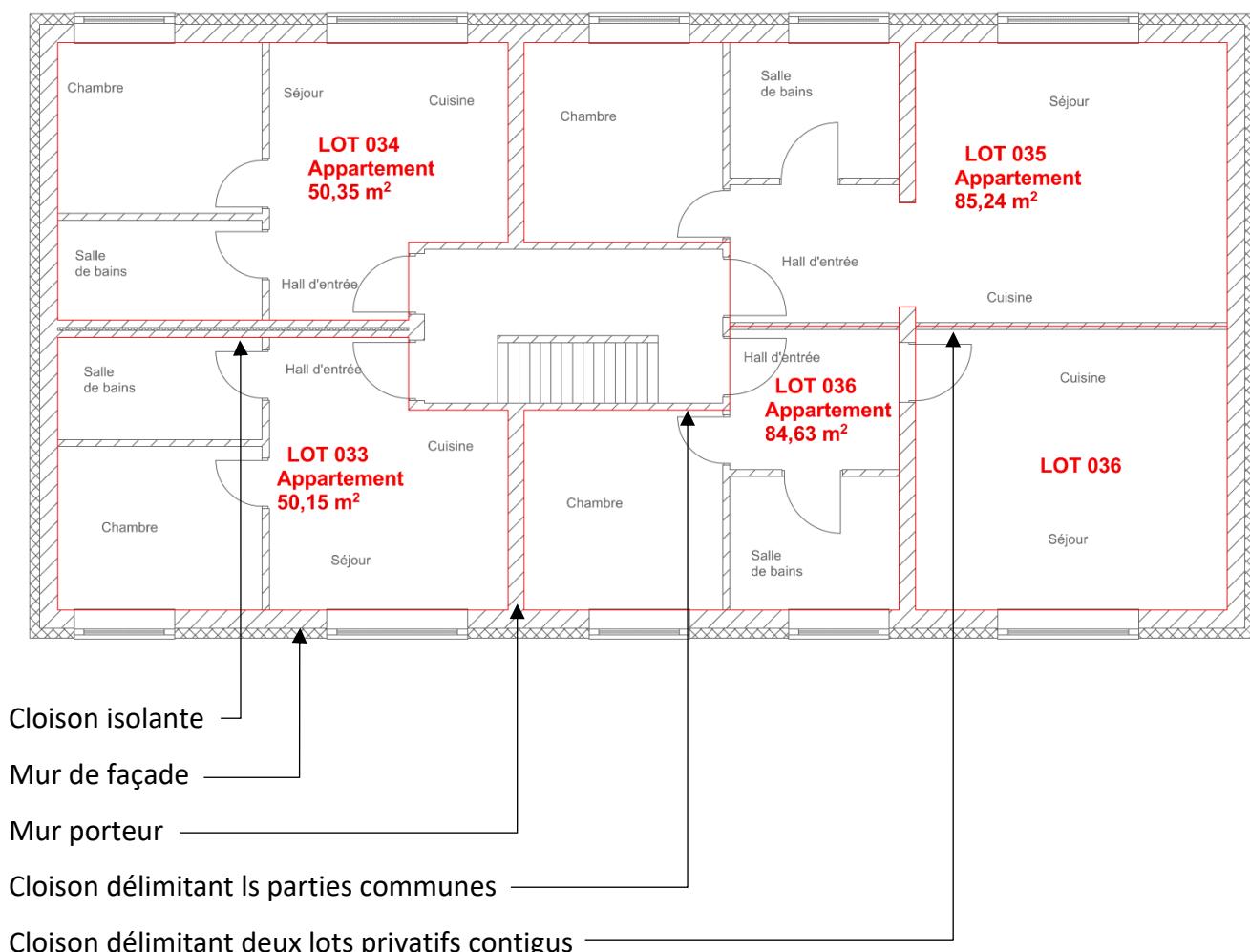
Art.12.1. Délimitation des limites physiques

La délimitation s'étend jusqu'à l'élément adjacent à une partie commune, marquant ainsi la limite physique. Lorsque la limite physique sépare deux natures appartenant à des lots adjacents, il est important de déterminer si l'élément en question n'est pas déjà classé comme partie commune. Dans le cas contraire, l'élément constituant la limite physique est partagé en mitoyenneté et la limite figure au milieu de cet élément.



Art.12.1.1. Murs et cloisons

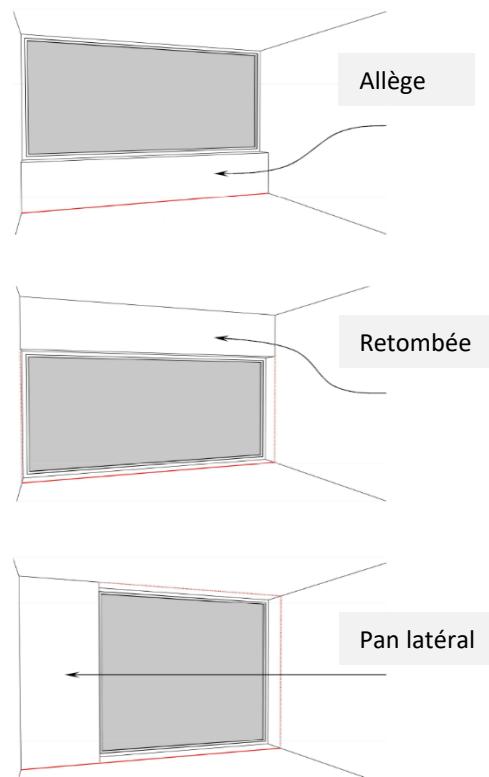
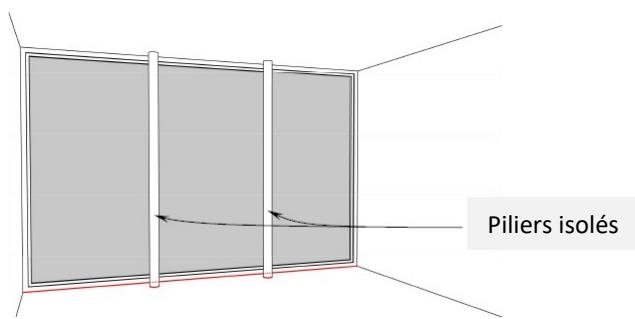
La limite de la nature s'étend jusqu'au mur porteur brut, tandis que l'enduit ou tout autre élément présent sur le mur porteur, ne faisant pas partie de l'aspect extérieur de l'immeuble ou déjà défini comme partie commune, doit être inclus dans la nature. Lorsqu'il s'agit d'une cloison, deux cas doivent être distingués. Dans le premier cas, lorsque la cloison est adjacente à une partie commune, celle-ci appartient intégralement à la partie commune et la limite de la nature s'étend jusqu'à la cloison brute. Dans le deuxième cas, lorsque la cloison sépare deux natures appartenant à des copropriétaires distincts, la limite des natures est située sur l'axe de la cloison, laquelle est partagée en mitoyenneté.





Art.12.1.2. Fenêtres et niches

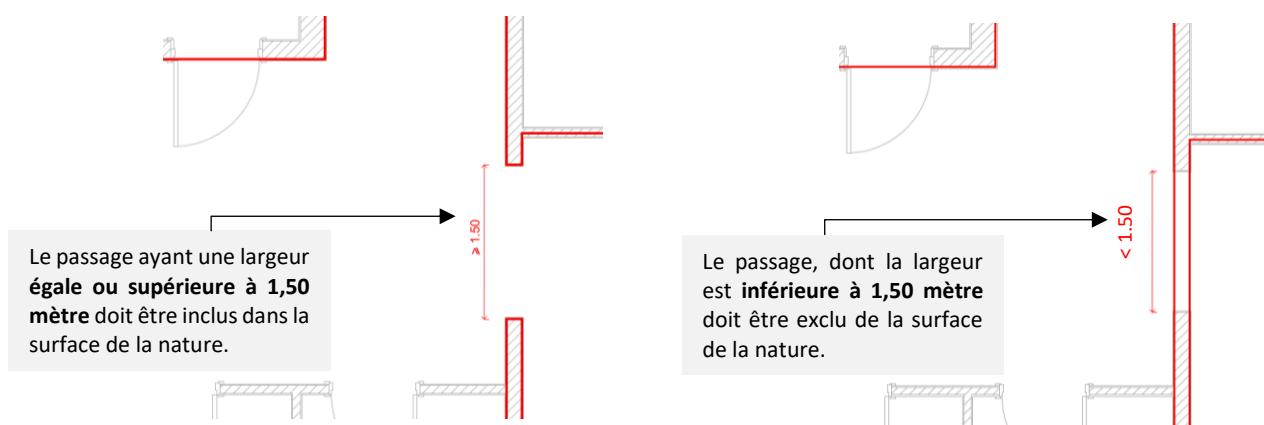
Chaque fenêtre ou niche détient le même statut que l'élément de construction dans lequel elle est réalisée. La référence pour délimiter la nature est alors constituée par les parties alignées de son encadrement (rebord, allège ou plan latéral aligné). En l'absence d'encadrement autour de la fenêtre, la délimitation de la nature peut être établie par le châssis de la fenêtre à l'intérieur. Les piliers de refend ne sont pas inclus dans la nature car ils font partie de la structure porteuse.



Art.12.1.3. Ouvertures de passage

Les ouvertures dans un élément construit, qu'elles soient munies d'une porte ou non, sont considérées comme des ouvertures de passage. Dans le cas des ouvertures de passage, deux situations distinctes doivent être considérées.

Si la largeur de celle-ci est inférieure à 1,50 m et qu'elle est réalisée dans un mur porteur, elle doit être exclue de la surface de la nature. En revanche, si la largeur est supérieure à 1,50 m, que ce soit avec ou sans porte, elle doit être intégrée dans la surface de la nature. Peu importe la hauteur du passage, la surface est calculée en fonction de la hauteur sous-plafond de la nature dans lequel il est intégré.

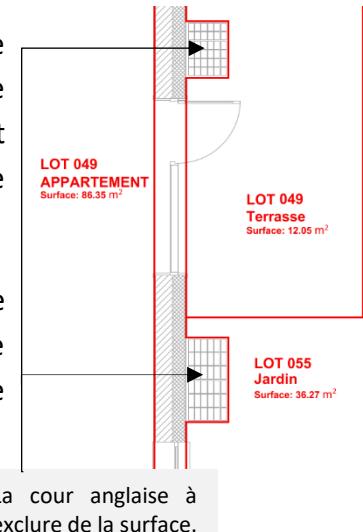




Art.12.1.4. Cour anglaise

Les ouvertures dans le sol qui contribuent à l'aspect extérieur doivent être considérées comme des parties communes. Cela s'applique par exemple aux cours anglaises où la grille doit se situer dans la partie commune. Il est crucial de spécifier clairement la surface concernée dans les plans et de fournir des mesures précises pour ces éléments.

D'autre part, les ouvertures dans le sol qui sont associées à une nature spécifique et dont seul le copropriétaire peut bénéficier doivent être considérées comme des parties privatives. Elles doivent donc être identifiées avec leur délimitation respective et leur nature appropriée.

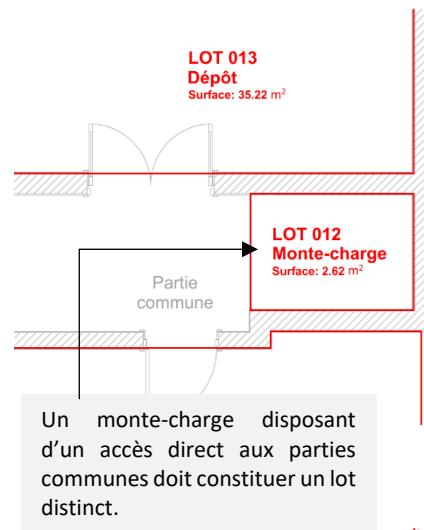


La cour anglaise à exclure de la surface.

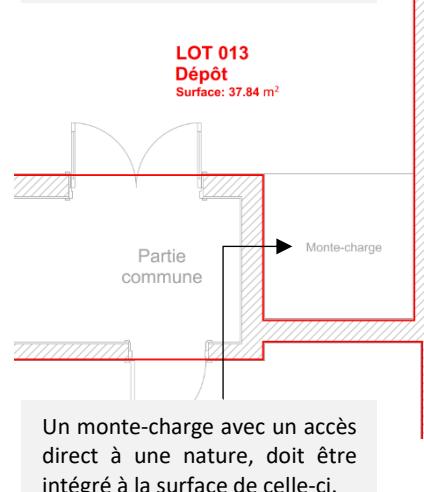
Art.12.1.5. Monte-charge

En cas de privatisation d'un monte-charge, et lorsque sa jouissance est exclusive à un seul copropriétaire, la nature nommée « Monte-charge » est utilisée créant ainsi un lot indépendant s'il donne directement sur une partie commune. La limite de cette nature s'étend jusqu'aux éléments constructifs définissant la surface concernée.

Pour les niveaux dont le monte-charge traverse sans desservir un autre lot, la nature « Gaine » doit être utilisée résultant à un lot distinct à chaque niveau où cette nature est appliquée. Au niveau où il dessert les natures appartenant au même copropriétaire, la surface définissant le monte-charge doit être intégrée dans la nature qu'il dessert. Les surfaces des monte-charges sur une partie commune extérieure et faisant partie de l'aspect extérieur sont considérés comme des parties communes.



Un monte-charge disposant d'un accès direct aux parties communes doit constituer un lot distinct.



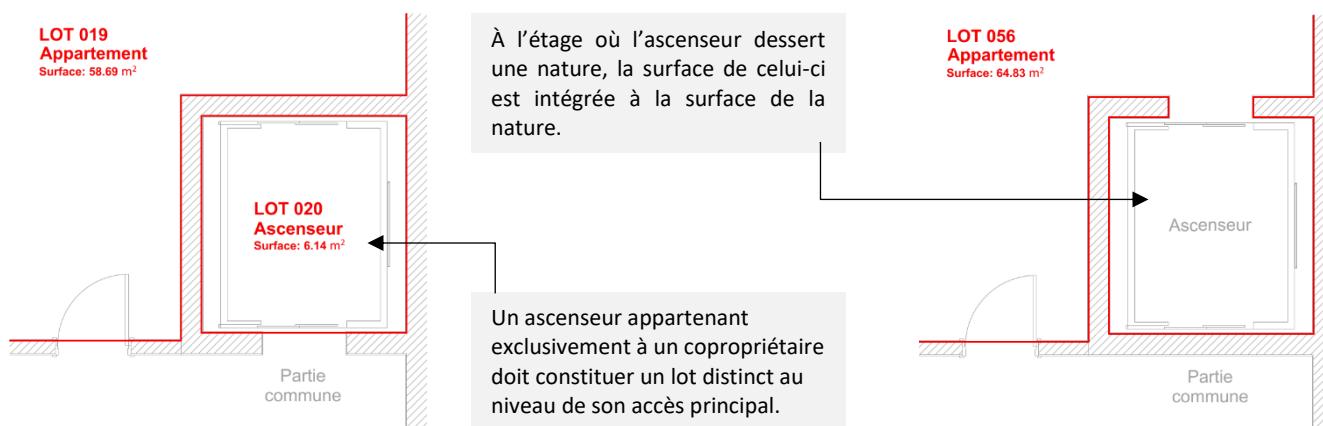
Un monte-charge avec un accès direct à une nature, doit être intégré à la surface de celle-ci.



Art.12.1.6. Ascenseur

Lorsque la jouissance d'un ascenseur est exclusive à un seul copropriétaire, la nature nommée « Ascenseur » est utilisée créant ainsi un lot indépendant au niveau de l'accès principal. La limite de la nature s'étend jusqu'aux éléments constructifs définissant la cage de l'ascenseur.

Pour les niveaux dont l'ascenseur traverse sans desservir un autre lot, la nature « Gaine » doit être utilisée résultant à un lot distinct à chaque niveau où cette nature est appliquée. Au niveau où il dessert les natures appartenant au même copropriétaire, la surface définissant l'ascenseur doit être intégrée dans la nature qu'il dessert.



Art.12.1.7. Gaines

En cas de privatisation d'une gaine au niveau où elle dessert la nature à laquelle elle est destinée, cette dernière est intégrée à celle-ci. Pour les niveaux où la gaine ne dessert aucun lot, la limite de la gaine s'étend jusqu'aux murs qui la définissent, excluant le mur lui-même de la délimitation. Il n'est pas permis de diviser une gaine privative en fragments distincts. Si la gaine privative traverse une nature appartenant à un autre copropriétaire et que le mur définissant la gaine n'est pas porteur, ce mur est considéré comme mitoyen. Pour chaque niveau où la gaine est privative, il est nécessaire de créer un lot distinct portant la désignation appropriée. Au niveau où la gaine dessert la nature appartenant au même copropriétaire, la surface définissant la gaine doit être intégrée dans la nature qu'elle dessert.



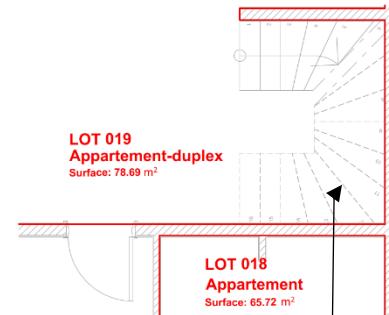


Art.12.1.8. Escaliers ou rampes reliant deux natures privatives

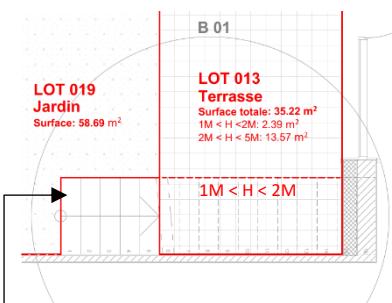
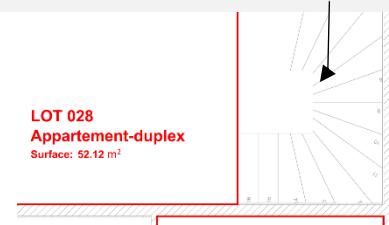
Une surface reliant directement deux natures privatives appartenant au même copropriétaire sur des niveaux différents et ne surplombant aucune autre surface, est considérée comme faisant partie de la nature inférieure, sauf si celle-ci est un « Jardin » ou une « Verdure », auquel cas elle est attribuée à la nature de la partie supérieure. La partie de la trémie située en haut, non surmontée par une autre surface, n'est attribuée à aucune nature. Cette méthode peut être assimilée à une projection vers le bas. Ainsi, la délimitation de la nature inférieure inclut cette surface projetée vers le bas, qui est intégrée directement sans distinction de pondération liée à la hauteur ou à la nature de la surface. Par conséquent, la création d'une nouvelle nature n'est pas nécessaire.

Lorsqu'il y a superposition avec une autre surface privative ou partie commune, la surface surplombant une autre doit être représentée en totalité dans une bulle séparée sur le plan (voir Art.4.28) à la même échelle. Cette représentation doit se faire au niveau le plus bas de la surface surplombante. Les deux surfaces doivent être incluses dans le calcul de la surface utile du lot inférieur, sauf si celui-ci est un « Jardin » ou une « Verdure », auquel cas elle est attribuée à la nature de la partie supérieure. La surface dans la bulle possède la même nature que la surface dont elle est détachée et le même numéro de lot que celle-ci. En cas de surface privative la délimitation de la nature du niveau inférieur doit exclure la surface surplombante.

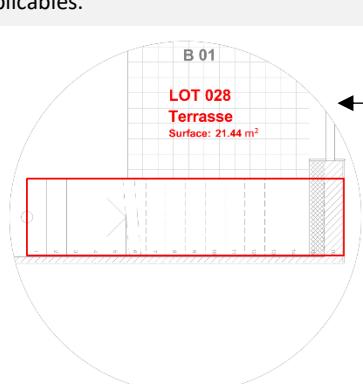
La surface surplombante bien qu'elle soit exclue de la délimitation inférieure, cette surface est considérée comme faisant partie intégrante de la nature dont elle est rattachée et doit donc être pondérée de la même manière, quel que soit sa hauteur ou sa nature. La surface représentée séparément doit porter le même numéro que le lot auquel elle appartient. La surface qui est surplombée est toutefois pondérée selon les coefficients de hauteur.



Lorsque l'escalier appartient au même copropriétaire et que aucune surface se trouve sous l'escalier, sa projection au sol doit être incluse dans la surface de la nature et la trémie correspondante doit être déduite à l'étage.



En cas de surplomb de surface, la surface inférieure est pondérée en fonction des hauteurs, et l'escalier est représenté individuellement dans une bulle sur le plan. Il est ensuite rattaché à la partie inférieure ou supérieure selon les règles applicables.



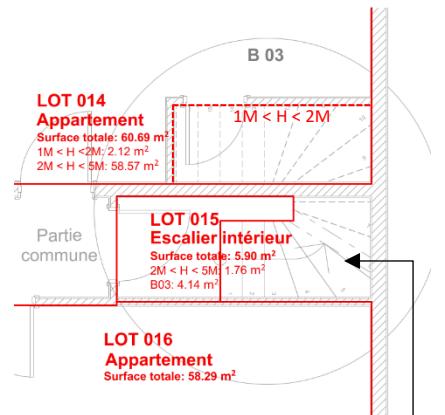


Art.12.1.9. Escaliers ou rampes donnant accès à une nature privative depuis une partie commune

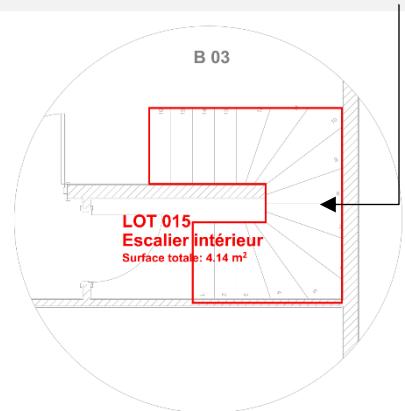
Une surface donnant accès depuis une partie commune à une nature privative sur un niveau différent et ne surplombant aucune autre surface, est considérée comme lot distinct. La partie de la trémie située en haut, non surmontée par une autre surface, n'est attribuée à aucune nature. Cette méthode peut être assimilée à une projection vers le bas. Par conséquent, la création d'une nouvelle nature est nécessaire.

Lorsqu'il y a superposition avec une autre surface privative ou partie commune, la surface surplombant une autre et qui donne création à sa propre nature doit être représentée en totalité dans une bulle séparée sur le plan (voir Art.4.28) à la même échelle. Cette représentation doit se faire au niveau le plus bas de la surface surplombante.

Dans le cas de surfaces privatives surplombées, la délimitation de la nature du niveau inférieur doit exclure la surface surplombante, laquelle est représentée séparément dans une bulle. La surface représentée séparément doit porter son propre numéro de lot. La surface qui est surplombée est toutefois pondérée selon les coefficients de hauteur.

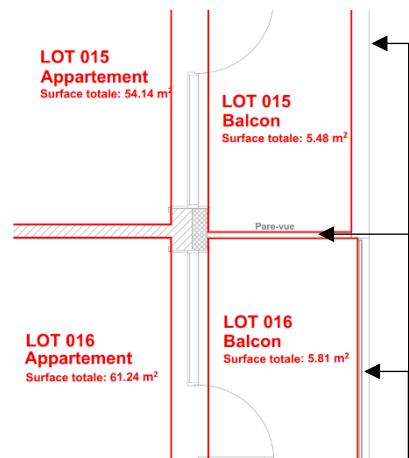


Un escalier prenant son origine dans une partie commune et desservant un lot privatif à un autre étage devient un lot distinct de nature « escalier intérieur ». Dès que l'escalier surplombe une autre surface, il doit être représenté dans sa totalité dans la bulle correspondante. Sa surface est ensuite ajoutée à celle du lot de nature inférieure.



Art.12.1.10. Garde-corps et pare-vue

Les garde-corps et pare-vue qui font partie de l'aspect extérieur de l'immeuble sont toujours inclus dans les parties communes, définissant ainsi les limites des natures à l'intérieur de ces éléments, sauf si d'autres éléments structurels arrêtent déjà ces natures en amont. Cependant, s'ils sont situés à l'intérieur, ne sont pas adjacents à une partie commune et sont clairement attribuables à un seul copropriétaire, alors ils sont intégrés dans la nature.



Les éléments extérieurs constituant l'aspect extérieur de l'immeuble font partie des parties communes.



Art.12.1.11. Clôtures

Une clôture intégrée à l'aspect extérieur de l'immeuble est systématiquement considérée comme un élément commun. Une clôture qui sépare des natures appartenant à des copropriétaires distincts, est qualifiée de mitoyenne, à condition qu'elle ne soit pas déjà qualifiée de partie commune. Si cette clôture sépare les natures des parties communes, elle est considérée comme un élément commun.

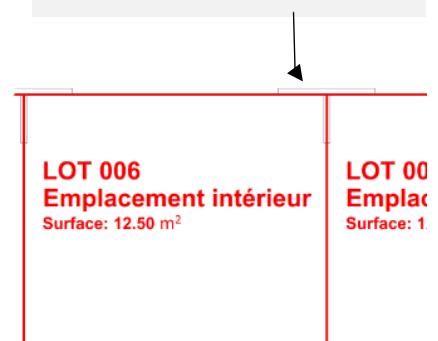


À l'intérieur, la clôture est assimilée à une cloison, tandis qu'à l'extérieur, elle participe à l'aspect du bâtiment et est donc commune.

Art.12.1.12. Marquage au sol

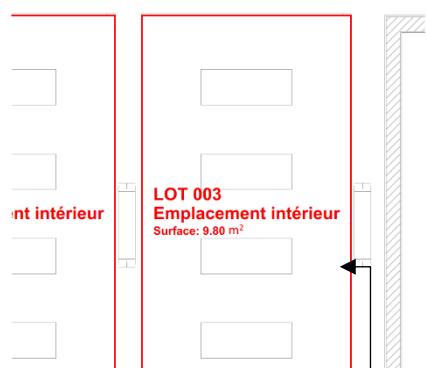
Lorsqu'un marquage sépare des natures appartenant à des copropriétaires distincts, il est considéré comme mitoyen, sauf s'il délimite des parties communes, auquel cas il est classé comme partie commune. Exception faite pour le marquage destiné à délimiter des parties communes, tel que la bande de stationnement réservée aux personnes handicapées pour les emplacements PMR, qui est considérée comme commune.

Un marquage au sol délimitant les parties communes est considéré comme un élément commun.



Art.12.1.13. Parklift

Lors de la création d'une nature sur un système mécanisé de stationnement à plates-formes superposées ou coulissantes, seule la plate-forme projetée servant au stationnement doit être prise en compte pour la délimitation, sans inclure la motorisation du système, qui ne doit pas figurer dans la nature.



Pour le Park Lift, seule la plateforme est prise en compte.



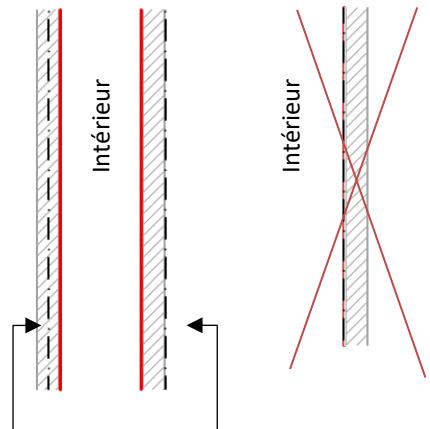
Art.12.2. Délimitation par des limites immatérielles

Il est fréquent de trouver des limites immatérielles lors de la délimitation des natures. Il est crucial d'identifier avec précision ces limites afin de garantir la conformité des projets de construction avec la réglementation en vigueur et pour prévenir tout litige ou ambiguïté ultérieurs. Pour ce faire ces limites sont établies par des cotations sur les plans fournis dans la demande en désignation cadastrale des lots en se basant sur les plans du permis de construire délivré par la commune concernée.

L'Administration du cadastre et de la topographie distingue entre les limites immatérielles citées ci-après :

Art.12.2.1. Limite de l'assiette foncière

La limite de l'assiette foncière, bien qu'elle ne soit pas toujours matérialisée, représente un changement légal de la propriété ainsi que des droits et obligations qui y sont associés. Il est crucial que cette limite soit clairement définie à l'aide de cotes officielles provenant du plan de mensuration officiel établi par le géomètre officiel et validé par l'Administration du cadastre et de la topographie. Cette limite doit impérativement être respectée, car cela implique qu'il est formellement interdit à une nature ou à une partie commune de la dépasser.



La structure doit être intégrée entièrement dans l'assiette foncière ou être mitoyenne, mais elle ne peut jamais être exclue de la copropriété lorsqu'elle en dépend.

La limite de parcelle ne peut en aucun cas constituer directement la limite d'une nature intérieure. En cas de mur partagé avec une parcelle voisine, celui-ci peut être mitoyen, mais il ne peut jamais être exclu de l'attribution à la copropriété lorsque celle-ci en dépend.

Art.12.2.2. Différence de nature

En fonction de la configuration de l'immeuble, il est possible que deux natures différentes soient adjacentes, sans qu'aucune limite physique ne les sépare. Cette situation entraîne un changement dans les obligations et les droits associés, et dans certains cas, peut même entraîner un changement de propriété. C'est pourquoi il est crucial d'identifier correctement ces limites et de les documenter à l'aide de cotes. Cette vérification s'effectue sur base des plans d'autorisation délivrés par la commune, afin de garantir le respect exact des surfaces autorisées. Il est indispensable de coter toutes les limites pour assurer une documentation complète et précise.



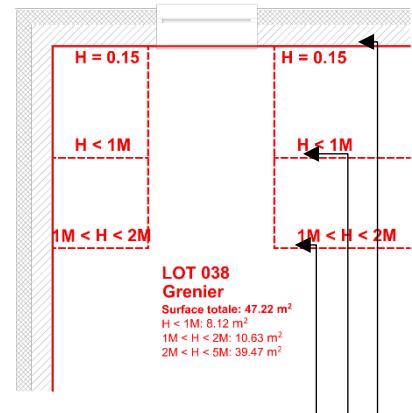
Une limite de nature n'est pas toujours matérialisée, par exemple entre une nature jardin et une nature verdure.



Art.12.2.3. Différence d'hauteur

Les variations de hauteur ne constituent pas nécessairement une limite juridique ou matérielle, mais doivent être représentées sur les plans pour être clairement identifiables. Elles servent au calcul de la surface pondérée de la nature ; il est donc essentiel de les visualiser et de les coter. Ces limites sont vérifiées sur base du plan de coupe et comparées aux plans autorisés par la commune.

Les éléments non porteurs ou non structurellement indépendants ne peuvent pas être considérés comme une séparation de hauteur. Ainsi, un faux-plafond, inaccessible et dépendant de la structure, ne peut être assimilé à un niveau distinct. La hauteur qu'il génère doit être intégrée dans la nature dont il relève.

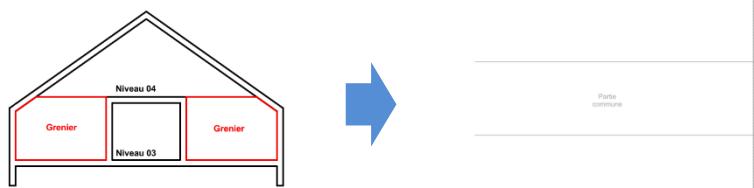


Les différences de hauteur doivent être documentées.

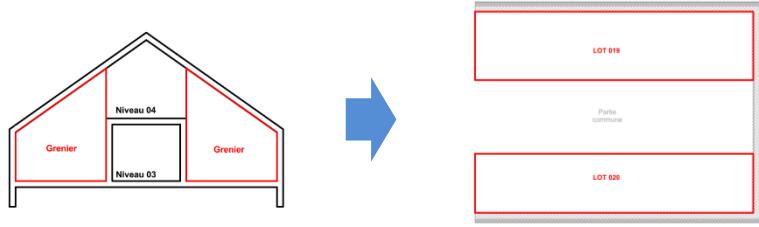
Art.12.2.4. Hauteur sur plusieurs niveaux

Les natures présentant une hauteur supérieure au standard et s'étendant sur plusieurs niveaux doivent être dûment documentées. Au niveau où la nature prend son origine, celle-ci doit être décrite de manière complète, avec indication des surfaces et des variations de hauteur.

En revanche, aux niveaux supérieurs, il suffit de renseigner la délimitation de la nature ainsi que le numéro du lot, afin de permettre la distinction entre les hauteurs relevant de cette nature privative et celles relevant de la copropriété et constituant des parties communes.



En l'absence de toute délimitation de nature au niveau supérieur, celui-ci est réputé constituer, dans son intégralité, une partie commune. En conséquence, les délimitations de nature définies au niveau inférieur ne se prolongent pas en hauteur.



Lorsque la nature définie au niveau inférieur est destinée à se prolonger en hauteur, il est alors nécessaire de délimiter cette nature au niveau supérieur, en y mentionnant uniquement le numéro de lot correspondant.



Art.13. Dénomination et numérotation

Chaque pièce privative doit être affectée selon les autorisations délivrées par la commune (séjour, cuisine, chambre, etc.) et mentionnée sur les plans. Leur cotation ou le calcul de surface habitable n'est pas autorisé afin d'éviter tout malentendu concernant la surface et la délimitation par rapport aux natures.

Chaque numéro en relation avec un lot ou une nature doit être composé de trois chiffres, les numéros inférieurs à cent devant être préfixés d'un zéro. Les surfaces liées aux natures doivent être documentées ou mentionnées avec deux décimales et exprimées en mètres carrés.

Art.13.1. Principes applicables pour la dénomination

La dénomination de chaque lot se compose des natures appropriées qui le constituent selon les principes y associés (voir Art.4.19) et conformément au tableau de l'Administration du cadastre et de la topographie. (voir Art.4.18). La première lettre de chaque dénomination doit être en majuscule, suivie de lettres en minuscule.

Pour chaque nature, les surfaces correspondantes doivent être mentionnées. Si des différences de hauteur s'appliquent à la nature, il est nécessaire d'indiquer le total de chaque surface en fonction de la pondération correspondante. Il faut également mentionner le total cumulé de toutes les surfaces constituant la nature.

Art.13.2. Principes applicables pour la numérotation

Chaque lot doit être identifié par un numéro lequel est attribué aux natures qui le composent. Si certaines natures ne sont accessibles que depuis une autre nature, elles doivent être répertoriées sous le même numéro et être regroupées dans le même lot, conformément aux principes de regroupement des types de natures (voir Art.4.19). Toutefois, si la combinaison de certaines natures n'est pas autorisée par le règlement ministériel, la création d'un nouveau numéro de lot est alors nécessaire. Les seules exceptions sont les lots « Jardin » et « Verdure », considérés comme des entités distinctes.

La numérotation commence par le niveau le plus bas et suit le sens des aiguilles d'une montre, tout en respectant la chronologie des blocs, en commençant par la nature considérée la plus proche de l'accès qui s'applique. Il est impératif de compléter la numérotation d'une même nature située à un même niveau au sein d'un bloc avant de passer à la numérotation des autres natures dans ce même bloc. La numérotation appliquée dans les blocs suivants doit être établie selon le même principe, en maintenant la logique initiale et en respectant l'ordre d'importance des différentes natures.



Art.14. Normes règlementaires pour la désignation des escaliers

La désignation des escaliers est applicable uniquement lorsque ceux-ci desservent un ou plusieurs lots. Les accès et escaliers de secours qui ne sont pas des accès principaux aux lots ne sont pas à considérer. L'énumération commence depuis le niveau le plus bas en suivant l'ordre hiérarchique des blocs, et la désignation se poursuit à travers les niveaux jusqu'à ce que le type d'accès change. Pour chaque nouvelle désignation, on recommence depuis le début, en excluant les lettres déjà attribuées dans le bloc et provenant des niveaux inférieurs. Chaque escalier ou accès situé sur la limite de l'assiette foncière et offrant un accès direct à un lot reçoit une dénomination distincte.

Dans le cas d'un lot disposant de plusieurs escaliers d'accès, une seule lettre majuscule de dénomination doit être attribuée. L'escalier retenu pour cette dénomination sera celui qui présente la probabilité la plus élevée d'être utilisé par la majorité des usagers ou, lorsqu'il s'agit d'escaliers proprement dits, celui situé le plus près de l'accès principal.

Art.15. Normes règlementaires pour la détermination des niveaux

Les niveaux sont désignés par des numéros à deux chiffres, avec un zéro précédant les numéros inférieurs à dix. L'accès principal à la copropriété depuis la voie publique, auquel l'adresse s'applique, est obligatoirement désigné comme le niveau 00. Les niveaux au-dessus suivent la séquence numérique jusqu'à 79. Les niveaux situés en dessous du niveau 00 sont numérotés à partir de 81 jusqu'à 99.

Chaque changement d'hauteur dans l'immeuble, accessible ou délimitant une nature en hauteur, est considéré comme un niveau, même s'il n'y a pas de lot privatif à ce niveau. Un niveau peut être également situé à l'extérieur de l'immeuble s'il y a une différence d'altitude de 1,5 mètres ou plus. Lorsque les niveaux sont strictement accessibles depuis l'extérieur et qu'il n'y a pas d'autres niveaux avec des lots en dessous, ils doivent être représentés sur un seul plan où le niveau 00 est spécifié.

Un niveau ne peut être constitué que si l'élément séparateur peut supporter l'accès d'une personne. Pour être considéré comme un élément porteur, l'épaisseur de référence minimale est fixée à 16 cm. Dans le cas contraire, la hauteur restante doit être intégrée dans la nature inférieure et être soumise à la pondération de hauteur si nécessaire. De plus, un niveau doit être créé aussitôt qu'une hauteur de 50 cm peut être démontrée.



Chapitre IV. Normes de représentation visuelle

Le présent chapitre s'attache à définir les différentes règles graphiques indispensables à l'harmonisation des documents requis dans le dossier cadastre vertical. Ces règles assurent la cohérence et la précision des données cadastrales afin d'offrir un guide exhaustif sur les règles graphiques à respecter pour assurer l'efficacité et la lisibilité des documents.

Dans le cadre de ce chapitre les articles sont structurés en fonction des divers documents requis. Chaque type de document possède ses propres recommandations graphiques, adaptées aux caractéristiques des éléments construits qu'ils représentent. Ces recommandations sont essentielles pour assurer la clarté, la cohérence et la précision des données fournies dans chaque document. En appliquant correctement ces recommandations, les professionnels peuvent garantir la qualité et l'efficacité de la documentation cadastrale produite.

Art.16. Plan d'implantation

Art.16.1. Généralités et principes graphiques du plan d'implantation

Conformément aux recommandations établies, le plan d'implantation devrait suivre certaines règles graphiques essentielles. En premier lieu, tous les éléments doivent être représentés en nuances de gris, sauf indication contraire émanant de l'Administration du cadastre et de la topographie. L'environnement doit être fidèlement reproduit, incluant les noms des rues avoisinantes ainsi que les parcelles attenantes avec leurs numéros cadastral respectifs.

Afin d'assurer une lecture claire et aisée, l'orientation doit être indiquée par une flèche pointant vers le nord. Les hachures représentant les natures du sol peuvent être autorisé idéalement en respectant les couleurs demandées et de ne pas constituer une surface uniformément colorée, contribuant ainsi à alléger le plan et à en augmenter la clarté et la lisibilité. Il est également important de noter que la représentation de la végétation ainsi que des courbes de niveau n'est pas requise sur le plan d'implantation.

Il est recommandé de respecter la priorité des traits dans la représentation graphique du plan d'implantation. Selon la logique, les traits représentant les limites des blocs doivent être placés au-dessus des lignes des constructions. De même, ces dernières doivent être situées au-dessus des lignes représentant l'assiette foncière, laquelle se trouve au-dessus des lignes de parcelles. Cette hiérarchie garantit une meilleure lisibilité du plan, facilitant ainsi son interprétation et sa compréhension pour tous les utilisateurs.



Art.16.1.1. Parcelles avoisinantes

Les parcelles avoisinantes dans le cadre du plan d'implantation doivent être délimitées par un trait continu fin de couleur gris. Il est également spécifié que les limites des parcelles avoisinantes doivent être représentées avec une étendue minimale de 5 mètres autour de l'assiette foncière.

Les numéros cadastraux de chaque parcelle doivent être clairement communiqués, également en utilisant un texte de couleur grise. Les cotations des parcelles avoisinantes ne doivent pas être mentionnées sur le plan d'implantation. Les numéros cadastraux actuels doivent être mentionnés, même si les anciens numéros figurent sur d'autres documents officiels.



Art.16.1.2. Noms des rues

Les noms de rues doivent être inclus dans le plan d'implantation et écrit conforme au registre. Il est impératif de ne pas écrire ces noms en capitales.

Les textes doivent être de couleur grise, sans aucune mise en forme spécifique comme l'italique ou le gras. Les codes de rue ou autres informations supplémentaires, au-delà des noms des rues, ne doivent pas être mentionnés.



Le nom de la rue doit être écrit tel qu'il apparaît dans le registre

Art.16.1.3. Assiette foncière

L'assiette foncière doit être tracée en trait noir épais avec une ligne « trait–point–trait », en s'assurant que seul le périmètre de l'assiette foncière est représenté. Les parcelles qui composent l'assiette foncière doivent être dessinées avec une ligne fine noire en pointillés. Chaque limite de l'assiette foncière doit inclure des cotations de manière à ne pas rendre les limites de l'assiette foncière incompréhensible et doivent correspondre aux données précises du plan de mensuration officiel. L'ensemble de l'assiette foncière doit être intégralement et clairement représenté sur le plan d'implantation.



La délimitation de l'assiette foncière doit être clairement définie et respecter le plan de mensuration officiel



Art.16.1.4. Constructions avoisinantes

Les constructions avoisinantes, situées en dehors de l'assiette foncière, doivent être représentées sur le plan d'implantation dans un périmètre d'au moins 5 mètres à partir de ladite assiette foncière.

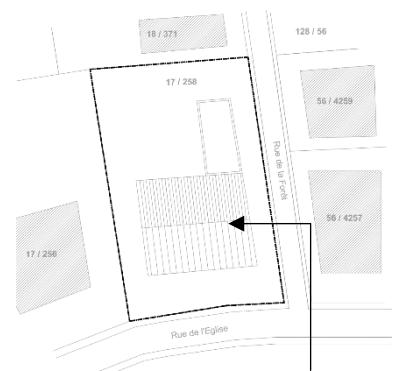
Le contour de ces constructions doit être représenté par une ligne continue de couleur grise, tandis que l'intérieur de ces constructions doit être hachuré avec un trait continu formant un angle de 45 degrés, également de couleur grise.



Représentation du bâti autour de l'assiette foncière dans un rayon d'au moins 5 mètres.

Art.16.1.5. Constructions sur l'assiette foncière

Sur l'assiette foncière, seules les constructions existantes ou projetées, devant constituer l'immeuble en copropriété, doivent être représentées sur le plan d'implantation. Les constructions doivent être représentées en vue aérienne. Tous les éléments doivent être fidèlement représentés et respecter les limites de propriété. En présence d'une toiture en pente, une hachure uniforme peut être utilisée pour indiquer la zone d'ombre. Ces hachures doivent être en nuances de gris afin de garantir une bonne lisibilité du plan.



La copropriété doit entièrement reposer sur l'assiette foncière. En cas de dépassement, consulter l'administration.

Art.16.1.6. Blocs

La division en blocs doit être tracée par un trait continu et épais de couleur bleu foncé, avec le nom de chaque bloc indiqué en lettres majuscules et en bleu (par exemple : BLOC U). Les limites des blocs doivent être mesurées en fonction des frontières de l'assiette foncière et des blocs voisins pour assurer la cohérence des délimitations. Toute indication graphique susceptible de perturber la clarté du plan d'implantation doit être supprimée. La représentation doit inclure tous les blocs situés sur l'assiette foncière, à l'exception de ceux qui sont superposés et ne peuvent donc pas être illustrés graphiquement.



Les blocs doivent être identifiés et ne peuvent dépasser l'assiette foncière.



Art.16.1.7. Escaliers

Il est à noter qu'aucune mention des escaliers ne doit figurer sous quelque forme que ce soit sur le plan d'implantation. Cette directive vise à simplifier la représentation du plan en se concentrant sur les éléments essentiels tels que les limites des parcelles et les constructions, assurant ainsi une lecture claire et une interprétation précise du document.

Art.16.1.8. Délimitation des lots

Il est à noter qu'aucune mention des délimitations des lots ne doit figurer sous quelque forme que ce soit sur le plan d'implantation. Cette directive vise à simplifier la représentation du plan en se concentrant sur les éléments essentiels tels que les limites des parcelles et les constructions, assurant ainsi une lecture claire et une interprétation précise du document.

Art.17. Plan d'étage

Art.17.1. Généralités et principes graphiques du plan d'étage

Conformément aux recommandations, le plan d'étage devrait suivre des règles graphiques précises pour assurer la clarté et la lisibilité. Tous les éléments doivent être en nuances de gris, sauf indication contraire de l'Administration du cadastre et de la topographie. Les éléments de construction sont à indiquer par des nuances de gris avec des annotations spécifiant si une structure est isolante ou coupe-feu. Les murs non porteurs dont l'épaisseur pourrait suggérer qu'ils sont porteurs doivent être identifiés par la mention « M.N.P » (Mur non porteur) afin d'assurer une analyse précise.

Les hachures indiquant les natures du sol sont permises, à condition de respecter le code couleur requis et de ne pas produire de surfaces uniformément colorées, afin de rendre le plan plus léger et plus lisible. La représentation de la végétation et des courbes de niveau sont exclues du plan d'étage. Seules les surfaces de murs bruts intérieurs doivent figurer, sans enduit intérieur, bien que l'enduit de façade soit conservé s'il est présent.

Les servitudes, telles que les droits de passage et les accès pompiers, doivent être identifiées avec précision et en accord avec les exigences de sécurité et les droits de passage figurant sur les plans communaux. Enfin, toute annotation ou dénomination des éléments construits, ou autre information essentielle, ne doit ni masquer d'autres informations ni nuire à la clarté générale du plan.

Art.17.1.1. Aménagement intérieur

Les aménagements intérieurs ne doivent pas être représentés sur les plans. Aucun plan ne doit comporter de mobilier, sanitaires ou cuisines, même à des fins de compréhension. Seuls doivent y



figurer les éléments d'ordre technique ou contribuant à l'utilité de la copropriété, tels que la VMC, les chaudières, les compteurs électriques, l'ascenseur, etc.

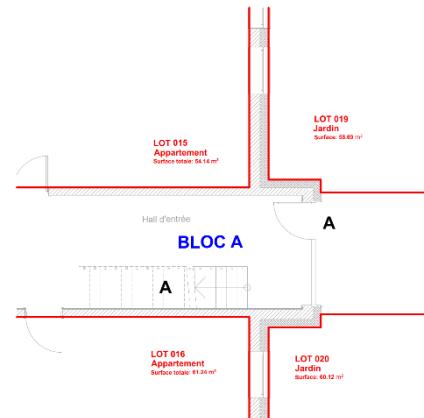
Art.17.1.2. Assiette foncière

L'assiette foncière doit être représentée uniquement au niveau 00. Toutefois, si à un autre niveau, un lot touche directement les limites de l'assiette foncière, celle-ci doit également y figurer. Cela s'applique à tout niveau où un lot est en contact direct avec l'assiette foncière.

L'assiette foncière doit être tracée en trait noir épais avec un motif « trait-point-trait », en s'assurant que seul le périmètre est dessiné, sans inclure les détails des parcelles constituant celle-ci sauf indication contraire de l'Administration du cadastre et de la topographie. Les limites doivent être accompagnées de cotations précises issues du plan de mesurage officiel.

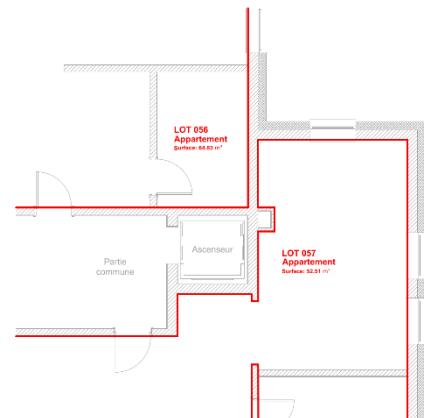
Art.17.1.3. Blocs

Les contours des blocs ne doivent pas être représentés graphiquement sur le plan d'étage. En revanche, chaque bloc doit être identifié par son nom pour associer clairement les lots au bloc correspondant. Cette identification doit être indiquée en lettres majuscules et en bleu (exemple : BLOC A). La dénomination doit être placée de manière à ne pas nuire à la clarté et à la lisibilité du plan, sans superposition ni recouvrement des informations liées aux lots.



Art.17.1.4. Représentation du bâti

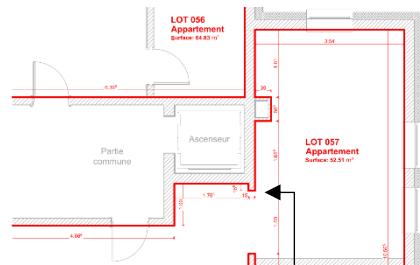
La construction de la future copropriété doit être représentée sur le plan en nuances de gris. Les hachures correspondant aux différents matériaux doivent être utilisées pour clarifier la lecture du plan. Il est essentiel de suivre les normes de représentation des matériaux afin qu'ils soient facilement identifiables et compréhensibles, assurant ainsi une présentation claire et cohérente du projet.





Art.17.1.5. Délimitations des lots

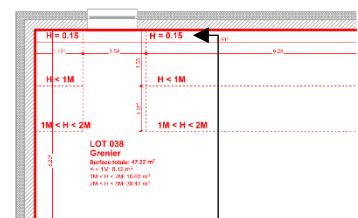
La délimitation des lots sur les plans d'étage doit être tracée par une ligne rouge continue, en ajoutant une cotation à chaque changement pour en garantir la clarté. Il est impératif que les délimitations des différentes natures soient visibles et ne soient pas masquées par d'autres informations.



Chaque modification de la délimitation de la nature doit être cotée.

Art.17.1.6. Hauteurs sous plafond

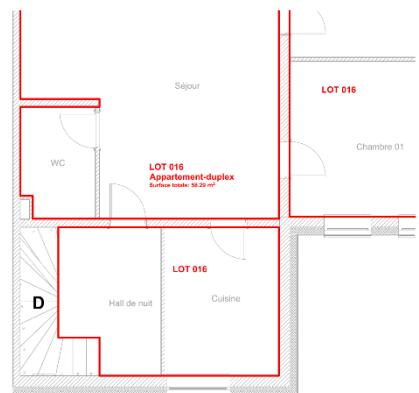
La ligne indiquant la hauteur sous plafond doit être représentée en rouge, avec un trait interrompu plus fin que celui de la délimitation du lot. Les hauteurs à indiquer sont celles servant à la pondération (voir Art.4.21.2). Il est également important de mentionner la hauteur la plus basse, afin de faciliter la comparaison avec les plan-coupes. Des cotations doivent être ajoutées pour clarifier les différentes hauteurs sous plafond, en précisant leur début et leur fin.



La hauteur la plus basse est également à mentionner.

Art.17.1.7. Numéro de lot

Le numéro de lot doit être inscrit dans la surface concernée, en lettres majuscules et en couleur rouge (par exemple : LOT 003). Si la nature est séparée par un élément appartenant aux parties communes, comme un mur porteur, le numéro de lot doit apparaître dans toutes les surfaces concernées, pour en assurer l'association correcte. Si le numéro de lot avec les inscriptions qui le suivent gênent la lisibilité du plan, celui-ci peut être associé à la surface concernée par un trait noir de liaison. Cela doit être fait de manière à préserver la lisibilité du plan.



Art.17.1.8. Natures

Pour chaque délimitation de nature, la dénomination de la nature y associée doit impérativement être inscrite sous le numéro de lot en utilisant les termes exacts présents dans la liste fournie par l'Administration du cadastre et de la topographie (voir Art.4.18). Si plusieurs surfaces portent le même numéro de lot, la dénomination de la nature y associée doit être inscrite sous le numéro de lot le plus pertinent, tout en veillant à préserver la lisibilité. Le texte doit être écrit en rouge, en respectant scrupuleusement l'orthographe et la formulation figurant dans cette liste. La dénomination de la nature ne doit pas obstruer d'autres informations et doit rester parfaitement lisible.



Art.17.1.9. Surfaces des natures

La surface de la nature doit être indiquée sous la dénomination de la nature correspondante, en tenant compte uniquement de la nature spécifiée. La surface doit être mentionnée en rouge, en précisant la totalité de la surface. En cas de variations de hauteur, la surface doit être détaillée en fonction de ces changements, en commençant par le cumul total des surfaces, suivi des hauteurs, de la plus basse à la plus élevée.

LOT 025
Appartement
Surface totale: 85,24 m²

1M > H: 14,54 m²
1M < H < 2M : 18,12 m²
2M < H < 5M : 42,08 m²
H > 5M : 10,50 m²

Art.17.1.10. Escaliers

L'escalier doit être indiqué aux endroits où son association avec les lots concernés est la plus claire. Il doit être mentionné par une seule lettre majuscule en noir et en texte gras placé de manière à ne pas altérer la lisibilité du plan d'étage.

Art.17.1.11. Lignes de coupe

La ligne de coupe doit être clairement indiquée sur le plan d'étage. Pour les coupes droites, elle ne doit pas traverser l'ensemble de la construction, mais simplement marquer le point de départ et le point d'arrêt, afin de ne pas nuire à la lisibilité du plan ni d'être confondue avec d'autres lignes. En cas de coupe décalée, son tracé doit être précisé par une ligne de coupe complète. La ligne de coupe doit être tracée en noir. Si plusieurs lignes de coupe sont présentes, elles peuvent être numérotées selon le choix de l'homme de l'art, en s'assurant qu'elles soient clairement définies et lisibles comme des coupes.



Art.17.1.12. Servitudes

Les servitudes figurant sur les plans fournis par la commune doivent également être indiquées sur les plans d'étage. Ces informations doivent être présentées de manière à ne pas entraver ni rendre les plans d'étage illisibles. Il est préférable de mentionner ces indications sur les plans d'étage en utilisant des codes de couleurs différents de ceux utilisés pour le cadastre vertical, l'utilisation de la couleur jaune étant interdite.



Art.18. Plan Coupe

Art.18.1. Généralités et principes graphiques du plan coupe

Conformément aux recommandations, le plan coupe devrait suivre des règles graphiques précises pour assurer la clarté et la lisibilité. Tous les éléments doivent être en nuances de gris, sauf indication contraire de l'Administration du cadastre et de la topographie. Les éléments de construction sont à indiquer par des nuances de gris avec des annotations spécifiant si une structure est isolante ou coupe-feu. Les hachures indiquant la nature des matériaux sont permises sans produire de surfaces uniformément colorées tout en respectant le code couleur, afin de rendre le plan plus léger et plus lisible. Seule la représentation du sol remodelé est recommandée.

La coupe doit impérativement traverser la construction principale et illustrer l'ensemble des niveaux. En cas de constructions multiples sur une même assiette foncière ou de niveaux décalés, une coupe spécifique est requise pour pouvoir illustrer l'ensemble de la copropriété. Si une seule coupe ne suffit pas à représenter adéquatement la construction, plusieurs coupes doivent être fournies pour offrir une compréhension complète du projet. Les annotations des éléments construits, ainsi que toute autre information essentielle, doivent être disposées de manière à ne pas masquer d'autres données ni nuire à la lisibilité générale du plan.

Art.18.1.1. Eléments constituant les niveaux

Les éléments définissant les niveaux, tels que les dalles, doivent être représentés en nuances de gris. Les éléments qui pourraient être perçus comme des séparateurs de niveau, mais qui ne le sont pas, doivent être indiqués en pointillé pour une lecture plus claire. Afin de faciliter leur identification et éviter toute confusion, ils doivent également être étiquetés avec « faux-plafond ».

Art.18.1.2. Bloc

La délimitation des blocs ne doit pas être représentée sur le plan coupe. La dénomination de chaque bloc doit être inscrite directement sur le plan, à l'emplacement correspondant. Si un bloc n'est pas traversé par la coupe, sa dénomination n'est pas requise. Les noms des blocs doivent être écrits en lettres majuscules et en bleu, de manière claire et lisible, sans gêner la lecture générale du plan.

Art.18.1.3. Niveau

La dénomination des niveaux doit être indiquée directement sur le plan coupe à l'emplacement correspondant. Elle doit être inscrite en lettres majuscules, en noir, et sans utiliser d'abréviations. Chaque dénomination doit être écrite en toutes lettres (exemple : NIVEAU 01), afin d'assurer une identification claire et éviter toute confusion dans la lecture du plan.



Art.18.1.4. Hauteur sous plafond

Les hauteurs libres de chaque niveau doivent être indiquées dans la coupe avec les symboles correspondants. (voir liste des symbole) En cas de variation des hauteurs sous plafond, celles-ci doivent être indiquées sur le plan coupe. La représentation de ces variations se fait à l'aide d'un trait vertical rouge interrompu, placé à l'emplacement correspondant. Les hauteurs utilisées pour la pondération, ainsi que la hauteur la plus basse, doivent être spécifiées. Aucune cotation n'est requise sur le plan de coupe, afin de préserver sa clarté et sa lisibilité.

Art.19. Standards de représentation graphique

Art.19.1. Symboles

Afin d'harmoniser la lecture des plans d'étage, l'Administration du cadastre et de la topographie met à disposition une liste de symboles à utiliser. Les symboles figurant dans cette liste concernent ceux ayant un impact sur la délimitation des natures et sur les règles ou droits qui y sont associés. Ils doivent être représentés en nuances de gris.

Art.19.1.1. Symbole représentant l'ascenseur

L'ascenseur doit être représenté en gris. La cabine doit faire apparaître les éventuelles ouvertures ou portes. Les autres équipements techniques ne doivent pas être représentés afin de ne pas surcharger les plans. Il est essentiel que la dimension intérieure de la cabine et le sens d'ouverture des portes soient clairement indiqués. Les informations supplémentaires, n'ayant pas d'utilité, ne doivent pas figurer sur les plans.



Art.19.1.2. Symbole représentant un espace réservé aux personnes à mobilité réduite

Le symbole destiné aux personnes à mobilité réduite (PMR) doit correspondre au symbole standard, reconnu par la majorité des usagers. Il doit être apposé sur les espaces réservés aux PMR et représenté en gris. Les plans doivent également faire apparaître les aires de manœuvre ainsi que les autres éléments ou espaces de circulation destinés aux PMR.



Art.19.1.3. Symbole représentant une gaine technique

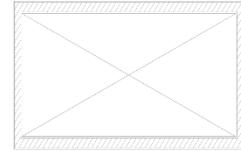
Le symbole représentant une gaine technique doit être conforme aux conventions graphiques en vigueur. Il doit être représenté en gris et ne pas être confondu avec le symbole d'un vide.





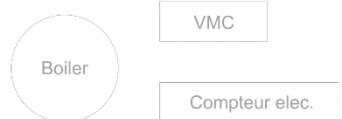
Art.19.1.4. Symbole représentant un vide

Un vide situé dans une dalle ou sur un autre étage doit être représenté par le symbole conforme aux conventions graphiques en vigueur. Il est représenté par une croix en gris, dont les départs de traits se situent dans les coins des éléments délimitant le vide. Il ne doit pas être confondu avec le symbole d'une gaine technique ni avec d'éventuelles meules intérieures.



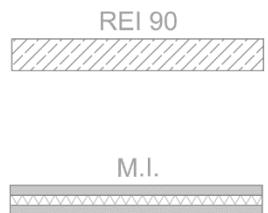
Art.19.1.5. Symboles des éléments techniques (compteurs, chaudières, VMC, etc.)

Le symbole représentant les éléments techniques se limite à un rectangle ou un cercle, à l'intérieur duquel est indiqué le type d'élément concerné. Il n'est pas nécessaire de représenter en détail les éléments techniques, tels que tuyaux ou autres, car cela n'a pas d'importance pour la copropriété. Il est essentiel de mentionner leur position, ce qui peut être fait à l'aide d'un simple rectangle ou cercle, dont les dimensions n'ont pas à correspondre exactement à celles de l'élément réel.



Art.19.1.6. Mentions pour des caractéristiques technique (isolant, coupe-feu, etc.)

Les éléments constructifs présentant des caractéristiques techniques particulières doivent être identifiés au moyen de mentions spécifiques. Cette identification est essentielle lorsque des éléments techniques sont, par nature, destinés à appartenir à la surface de la nature privative, mais doivent en être exclus en raison de leurs caractéristiques techniques.



Ces mentions prennent la forme d'abréviations normalisées, telles que M.N.P. (mur non porteur) ou M.I. (mur isolant). Leur objectif est de permettre l'identification immédiate des éléments ayant un impact sur la délimitation des natures et sur les droits qui y sont attachés. Lorsque ces éléments se situent dans une partie commune, ils ne doivent pas être assortis de mentions, aucune individualisation particulière n'étant nécessaire dans ce cas.

Art.19.2. Les différentes hachures

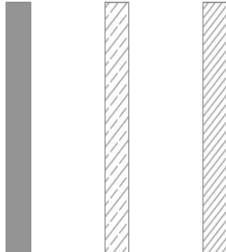
Afin d'harmoniser la lecture des plans d'étage, l'Administration du cadastre et de la topographie fournit une liste de hachures normalisées. Celles-ci concernent les éléments constructifs ayant un impact sur la délimitation des natures et les droits qui y sont associés. Les hachures doivent être représentées en nuances de gris.



Art.19.2.1. Hachures pour murs porteurs ou éléments solides

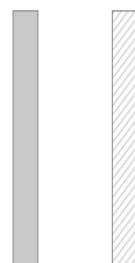
Les hachures appliquées aux éléments porteurs doivent être exécutées dans un gris plus foncé que celles utilisées pour les éléments non porteurs, de manière à assurer une distinction visuelle claire et immédiate lors de la lecture du plan.

Lorsque le mur est réalisé en ossature, le détail de cette ossature ne doit pas être représenté. La matérialité interne (bois ou tout autre matériau) ne doit pas être représenté, afin de préserver la lisibilité du document. Il convient dès lors d'utiliser une hachure unie pour représenter ce type d'élément.



Art.19.2.2. Hachures pour cloisons légères ou éléments non porteurs

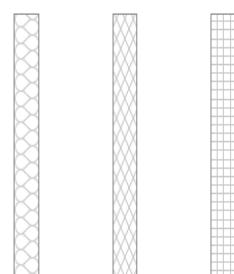
Les hachures des éléments non porteurs doivent être représentées dans un gris plus clair que celles utilisées pour les éléments porteurs, afin d'assurer une distinction visuelle claire lors de la lecture du plan.



Lorsque le mur est réalisé en ossature, le détail de cette ossature ne doit pas être représenté. La matérialité interne (bois ou tout autre matériau) ne doit pas être représenté, afin de préserver la lisibilité du document. Il convient dès lors d'utiliser une hachure unie pour représenter ce type d'élément.

Art.19.2.3. Hachures pour isolation

Les hachures appliquées aux éléments isolants doivent être représentées dans un gris identique à celui utilisé pour les éléments non porteurs. L'élément isolant doit être clairement identifiable, y compris lorsqu'il est intégré dans un élément composite (par exemple un mur comportant une couche d'isolation). Il convient de distinguer explicitement l'épaisseur du mur de celle de l'isolant. Le type d'isolation n'étant pas pertinent pour le cadastre vertical, aucun contrôle ne sera effectué à ce sujet. Toutefois, les hachures peuvent servir à documenter visuellement cette distinction.



Art.19.2.4. Hachures pour façade

Les hachures applicables à la façade doivent être représentées dans un gris plus clair que celui utilisé pour les éléments non porteurs. Seule l'épaisseur réelle de l'élément de façade doit être figurée. Cette épaisseur est à représenter au moyen d'une hachure unie de couleur grise, afin de permettre une identification claire de l'enveloppe du bâtiment sans ajouter d'informations techniques superflues susceptibles de nuire à la lisibilité du document.

