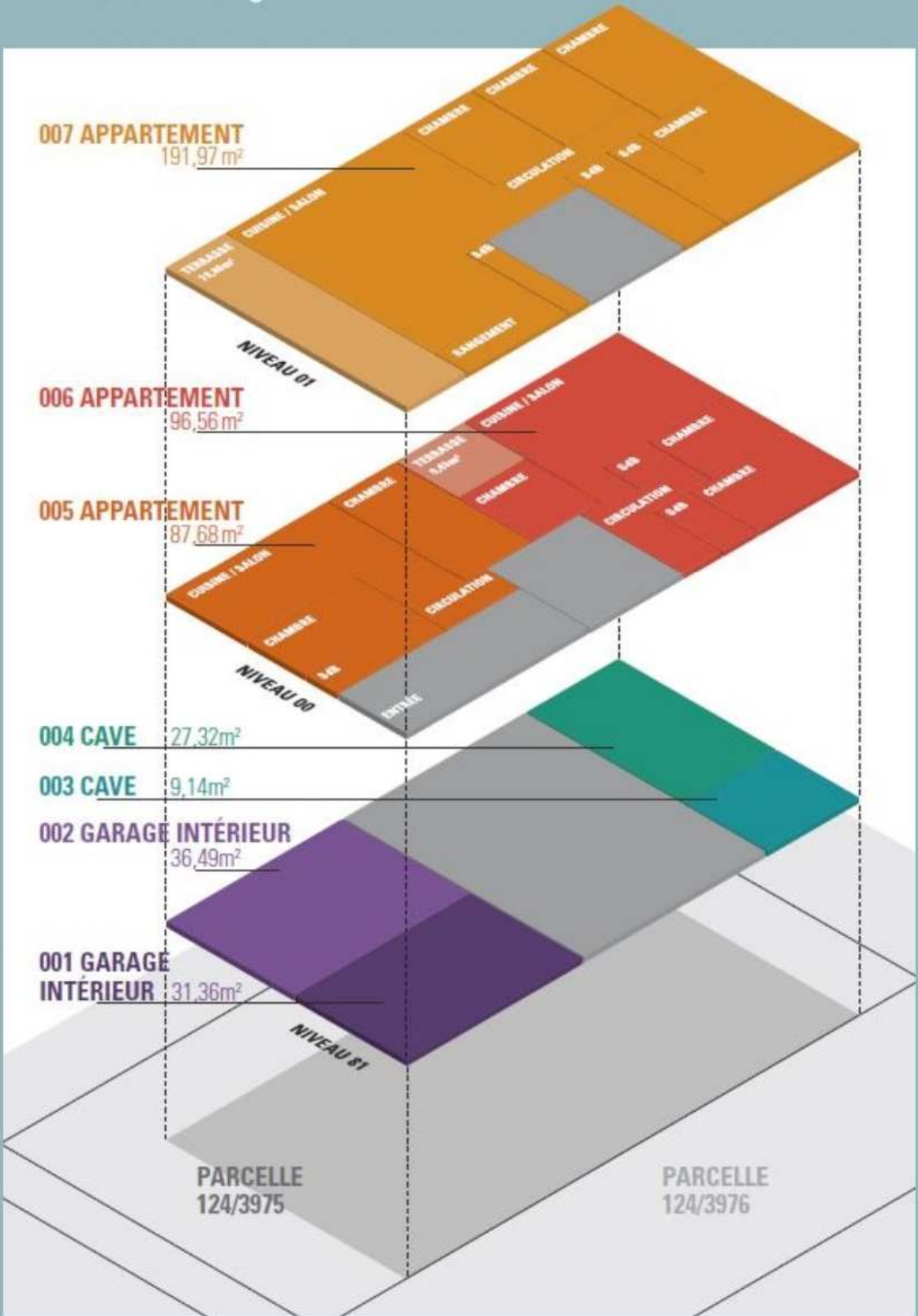


COPROPRIETE — CADASTRE VERTICAL

- Lots privatifs
- Tableaux descriptifs
- Plans d'étages

- Surfaces utiles
- Quotes-parts (Millièmes)





① Champ d'application

Un cadastre vertical doit être établi pour tout immeuble (existant ou projeté) soumis au statut de la **copropriété**.

Il documente la division de cet immeuble en parties communes (chaufferie, buanderie, dégagements ...) et en **parties privatives** (appartements, garages, caves ...).

Chaque partie privative qui peut faire séparément l'objet d'une transaction immobilière, constitue un lot privatif autonome, détaillé dans le **cadastre vertical**.

Le cadastre vertical d'un immeuble comporte une partie écrite et une partie graphique : le tableau et les plans descriptifs de division.

② Bases légales

- Loi modifiée du 16 mai 1975 portant statut de la copropriété des immeubles bâtis.
- Loi modifiée du 19 mars 1988 sur la publicité foncière en matière de copropriété.
- Règlement grand-ducal du 22 juin 1988 concernant la publicité en matière de copropriété.
- Loi du 25 juillet 2002 portant réorganisation de l'administration du cadastre et de la topographie.



③ Plans descriptifs de division

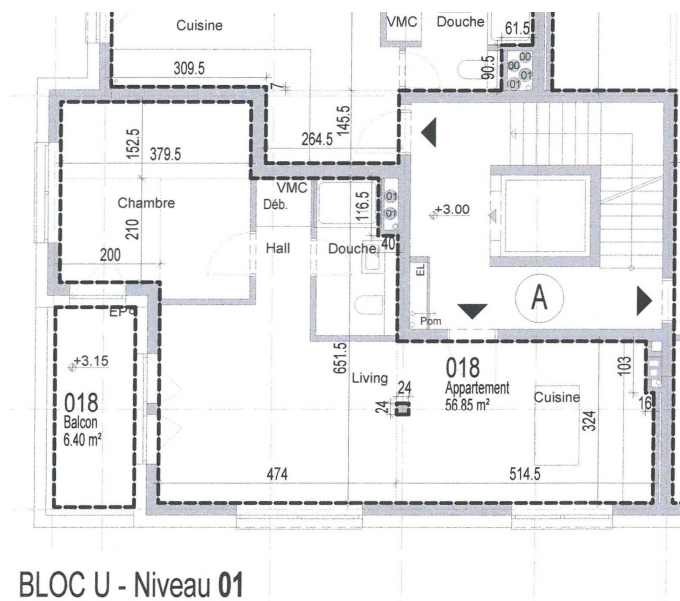
Les plans descriptifs de division comprennent le plan de situation, les **plans d'étages** et les **plans-coupe**.

Ils sont dressés à l'échelle 1/100 (plan de situation : 1/250 ou 1/500) par un architecte, un ingénieur-conseil ou un géomètre officiel.

Les plans d'étages indiquent non seulement les **limites** et les **mesures** des lots privés, mais aussi leur délimitation par rapport aux parties communes et aux autres lots.

Ils affichent encore la désignation cadastrale (voir sub ⑤) du lot privé, ainsi que les **natures** et les **surfaces** de chacune de ses parties principales et accessoires.

Extrait d'un
plan d'étage



Les plans descriptifs de division doivent s'accorder avec les limites du terrain qui supporte l'immeuble !



④ Tableau descriptif

Le tableau descriptif de division énumère pour chaque lot privatif, sa surface utile, sa quote-part (*millièmes*), sa nature et sa désignation cadastrale (voir sub ⑤).

Exemple

| INDICATIONS COMPLÉMENTAIRES RELATIVES AUX LOTS | | | DESIGNATION CADASTRALE DES LOTS | | | |
|---|------------|-----------------------------|------------------------------------|--------------------|------------------------|-------------------------|
| Surface utile | Quote-part | Nature | NUMERO (courant) | BLOC (l=unique) | ESCALIER (l=unique) | NIVEAU (81=1er s.s.) |
| 8,69 | 10,844 | Cave | 001 | A | A | 81 |
| 30,86 | 77,016 | Studio | 006 | A | A | 00 |
| 50,76 | 142,922 | Appartement/terrasse | 007 | A | A | 00 |
| 38,56 | 96,233 | Appartement | 010 | A | A | 02 |
| 62,69 | 153,636 | Appartement-Duplex/terrasse | 011 | A | B | 03 |
| 33,04 | 41,228 | Garage extérieur | 012 | B | A | 00 |

⑤ Désignation cadastrale

La désignation cadastrale d'un lot privatif est composée des éléments suivants : numéro – bloc – escalier – niveau.

L'indication **numéro** permet de désigner le lot privatif sans équivoque et de l'identifier sur le plan d'étage respectif ; elle établit ainsi le lien entre tableau et plans descriptifs.

Les indications **bloc**, **escalier** et **niveau**, reproduisent la division architecturale de l'immeuble et permettent de situer sommairement le lot privatif.

Les désignations cadastrales, proposées par l'auteur des plans descriptifs de division, sont arrêtées par le service compétent de l'administration après avoir visé lesdits plans.



⑥ Mise en conformité

Les divisions d'immeubles en copropriété déjà en vigueur avant le 1^{er} avril 1989, doivent être mises en conformité jusqu'au **1^{er} avril 2024**.

Chaque mise en conformité part de l'acte de constitution de la copropriété (encore appelé **acte de base**) et aboutit à un cadastre vertical qui règle encore l'attribution des nouveaux lots privatifs aux différents copropriétaires.

Les conflits dus aux contradictions entre la division décrite dans l'acte de base et la division actuelle, sont cependant nombreux et peuvent entraver la mise en conformité.

⑦ Demande

La demande en désignation cadastrale des lots privatifs doit comporter les pièces suivantes :

- le formulaire officiel de demande,
- le plan de situation, les plans d'étages et les plans-coupe,
- le projet de tableau descriptif de division,
- le plan de mensuration officielle.

Ces pièces (excepté le formulaire de demande) doivent être fournies en double et des pièces supplémentaires peuvent être exigées par le service compétent de l'administration.

**⑧ Remarques**

- Le cadastre vertical d'un immeuble ne prend effet qu'au moment de son **entérinement par un acte notarié**.
- Un **duplex** (triplex) est composé de deux (trois) lots privatifs, compte tenu de leur représentation par étage.
- La **surface utile** est la surface de plancher du lot privatif, quelle que soit la hauteur sous plafond.

Par contre une **hauteur sous plafond** inférieure à deux mètres, donne lieu à une réduction de la quote-part.
- Si toutes les parties de l'immeuble appartiennent au même propriétaire, aucun cadastre vertical n'est requis.
- Tous les lots privatifs doivent être définis comme tels, ceux qui ne le sont pas, étant assimilés aux communs.
- Le **changement de la surface ou de la nature** d'un lot privatif, entraîne une modification du cadastre vertical qui doit être entérinée par un acte notarié.
- Les quotes-parts peuvent être conservées lors de la mise en conformité, si toutes les parties privatives sont restées inchangées par rapport à l'acte de base qui les définit.