



## **Guide pratique concernant la présentation d'un dossier dit « cadastre vertical »**

### Table des matières

1. Généralités.....	2
2. Calcul de la surface utile .....	3
3. Calcul de la quote-part.....	3
4. Coefficients de pondérations .....	5
5. Liste des natures .....	6
6. La délimitation des lots privatifs.....	8
7. Inscriptions des surfaces totales et partielles des lots privatifs sur les plans d'étages .....	8
8. Bacs à fleurs et zones vertes .....	8
9. Mur pare-feu .....	9
10. Mur non-porteur.....	10
11. Calcul de la surface utile des combles ayant des fenêtres en pente.....	10
12. Isolations.....	10
13. Ventilation mécanique contrôlée (VMC).....	11
14. Bloc sanitaire .....	11



## 1. GÉNÉRALITÉS

Tout dossier « cadastre vertical » présenté pour approbation doit exactement respecter l'autorisation communale et les plans de **l'autorisation communale** dont **une copie** doit être jointe lors de l'introduction de la demande.

Le ou les parcelles numéros cadastraux constituant l'assiette de la future copropriété doivent être définies par un **plan de mensuration officielle** (cf. règlement grand-ducal du 22 juin 1988, article 2, point 1).

Ne sont autorisés que les plans renseignant **un seul niveau par plan**. Le plan-coupe doit également être un plan séparé.

Les documents et plans joints à la demande doivent être pliés en **format DiN-A4 avec marge de classement perforée** et être insérés dans une **chemise à lamelles (plastique) ou dans un classeur**.

Le plan de l'architecte, ingénieur conseil inscrit à l'OAI et du géomètre officiel doit indiquer la **commune, la section, le numéro cadastral actuel et l'adresse de l'immeuble** (suivant autorisation de bâtir)

Toute demande introduite fait l'objet d'un **pré-contrôle** avant de pouvoir être inscrite. Seul le respect de ces observations donne lieu à l'inscription de la demande. La documentation ci-jointe rend attentive aux différents points soumis au contrôle.

Les formulaires à remplir et à joindre à la demande peuvent être téléchargés à partir des liens suivants :

- [Demande de faire arrêter le tableau descriptif de division d'un immeuble collectif](#)
- [Tableau descriptif de division de l'immeuble](#)
- [Tableau descriptif des lots privatifs](#)
- [Ancien tableau des millièmes](#)



## 2. CALCUL DE LA SURFACE UTILE

La surface utile d'un lot s'obtient par addition des surfaces de ses différentes parties, excepté les surfaces des balcons, cours, terrasses et terrasses-verdures. Ces dernières sont cependant prises en considération, si le lot concerné n'est caractérisé par aucune autre nature.

## 3. CALCUL DE LA QUOTE-PART

Le calcul de la quote-part repose sur une pondération de la surface de chaque partie de lot en fonction de sa nature.

- Le coefficient de pondération est divisé par 2 pour une surface avec une hauteur sous plafond comprise entre 1 et 2 mètres.  
Il est divisé par 10 pour une surface avec une hauteur sous plafond inférieure à 1 mètre.  
Il est multiplié par 1,50 pour une surface avec une hauteur sous plafond supérieure à 5 mètres.  
Ces réductions ne s'appliquent pas à une surface de nature jardin ou verdure.
- Le coefficient de pondération d'une partie de nature balcon, cour, terrasse ou terrasse-verdure est diminué de 0,1 pour la surface au-delà de 20m<sup>2</sup>.
- La surface pondérée d'une partie est le produit de sa surface par le coefficient de pondération respectif. La surface pondérée d'un lot est la somme des surfaces pondérées de toutes les parties qui le constituent.
- La somme des quotes-parts des jardins et des verdures ne peut pas dépasser trois millièmes. Cette valeur est fixée par l'homme de l'art et répartie proportionnellement à la surface de chaque Jardin et de chaque Verdure.  
Il est à éviter que la quote-part d'un Jardin ou d'une Verdure soit supérieure au plus petit lot construit.
- La quote-part d'un lot s'obtient comme suit :  
$$\frac{\{\text{Surface pondérée du lot}\} \times \{[1000 - (\sum \text{quotes parts des jardins et des verdures})]\}}{[\sum \text{surfaces pondérées de l'ensemble des lots, excepté les jardins et les verdures}]}$$



- Les quotes-parts des lots privatifs doivent être arrondies en dépendance du nombre total de lots privatifs au sein d'une copropriété :
  - Entre 1 et 99 lots : 3 décimales
  - Entre 100 et 499 lots : 4 décimales
  - Entre 500 et 999 lots : 5 décimales
  - Nombre de lots supérieurs ou égal à 1000 : 6 décimales
  
- Pour les emplacements intérieurs encastrés dans un système de parcage à plates-formes superposées ou coulissantes, le coefficient de pondération 0,4 est utilisé (indépendamment de toute hauteur).



#### 4. COEFFICIENTS DE PONDÉRATIONS

Nature de <b>partie de lot</b>		Nature de <b>partie de lot</b>	
Accès	0,3	Dépôt	0,5
Aire de circulation	0,2	Emplacement extérieur	0,3
Appartement	1,0	Emplacement intérieur	0,5
Appartement-duplex	1,0	Escalier extérieur	0,3
Appartement-triplex	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	Grenier	0,5
Buanderie	0,5	Hall	1,0
Bureau	1,0	Local d'habitation	1,0
Bureau-duplex	1,0	Local de loisir ou de sport	0,8
Bureau-triplex	1,0	Local de poubelles	0,5
Cabinet	1,0	Local scolaire	1,0
Car-port	0,4	Local technique	0,5
Cave	0,5	Monte-charge	0,5
Chaufferie	0,5	Salle	1,0
Commerce	1,0	Sanitaires	1,0
Commerce-duplex	1,0	Studio	1,0
Commerce-triplex	1,0	Terrasse	0,4
Couloir	1,0	Terrasse-verdure	0,2
Cour	0,3	Vitrine	1,0
Débarras	0,5		



## 5. LISTE DES NATURES

Les natures principales « Appartement », « Studio », « Bureau », « Commerce », « Local socio-éducatif » et « Local de loisir ou de sport » peuvent être complétées par les natures accessoires « Terrasse », « Balcon », « Cour » et « Terrasse-verdure ».

Ce principe s'applique également aux natures (Appartement, Bureau, Commerce) en duplex et triplex.

La nature « Balcon », « Cour », « Terrasse » et « Terrasse-verdure » est écrite au pluriel si le lot comporte plus qu'une partie distincte de cette nature.

Accès	Chaufferie
Aire de circulation	Commerce
Appartement	Commerce-duplex
Appartement-duplex	Commerce-triplex
Appartement-triplex	Couloir
Archives	Cour
Ascenseur	Débarras
Atelier	Dépôt
Balcon	Emplacement extérieur
Buanderie	Emplacement extérieur (moto/vélo)
Bureau	Emplacement extérieur / Débarras
Bureau-duplex	Emplacement intérieur / Emplacement extérieur
Bureau-triplex	Emplacement intérieur
Cabinet	Emplacement intérieur (moto/vélo)
Car-port	Emplacement intérieur / Cave
Car-port / Débarras	Escalier extérieur
Car-port / Débarras / Emplacement extérieur	Escalier intérieur
Car-port / Emplacement extérieur	Gaine
Cave	Garage extérieur
Cave / Cour(s)	Garage extérieur / Débarras



Garage intérieur
Garage intérieur / Car-port
Garage intérieur / Cave
Garage intérieur / Cave / Emplacement extérieur
Garage intérieur / Emplacement extérieur
Grenier
Hall
Jardin
Local d'habitation
Local de loisir ou de sport
Local de poubelles
Local socio-éducatif
Local technique
Monte-charge
Salle
Sanitaires
Studio
Terrasse
Terrasse-verdure
Verdure
Vitrine



## 6. LA DÉLIMITATION DES LOTS PRIVATIFS

[La documentation ci-jointe](#) renseigne sur la méthode de délimitation des lots privatifs.

Le trait visualisant la limite du calcul de la surface utile est à représenter **avec un trait continu de couleur rouge.**

Le trait visualisant la limite du calcul des surfaces utiles ayant des hauteurs différentes est à représenter **avec un trait pointillé de couleur rouge.**

## 7. INSCRIPTIONS DES SURFACES TOTALES ET PARTIELLES DES LOTS PRIVATIFS SUR LES PLANS D'ÉTAGES

[La documentation ci-jointe](#) permet d'avoir un aperçu de quelques exemples illustratifs de la représentation graphique des lots privatifs.

## 8. BACS À FLEURS ET ZONES VERTES

La zone définie comme bac à fleurs sur les plans de l'autorisation de bâtir, située sur la terrasse ou sur le balcon est à considérer comme terrasse-verdure. La structure du bac à fleurs, faisant partie de l'aspect extérieur du bâtiment, est de ce fait une partie commune et ne peut donc pas être intégrée dans la surface utile du lot. La surface utile de cette terrasse-verdure est calculée avec le coefficient de pondération de 0,2 et 0,1 pour le dépassement des 20 premiers mètres carrés. Les quotes-parts y résultant sont intégrées dans les quotes-parts du lot dont cette terrasse-verdure constitue une dépendance.

La surface dédiée aux pots de fleurs, qui ayant en principe un caractère décoratif et mobil, fait partie de la surface utile de la terrasse respectivement du balcon.

De même les espaces verts situés sur les différents étages, ainsi représentés sur les plans de l'autorisation de bâtir sont à définir en tant que terrasse-verdure à moins qu'ils aient un caractère d'inaccessibilité ou de partie commune. Dans ce cas de l'inaccessibilité ou du fait du caractère de commun cette zone ne sera pas définie en tant que lot.





Également les zones graviers entourant l'immeuble, en principe dotées d'un système de drainage d'évacuation de l'eau qui faisant partie des éléments communs, sont en conséquence ne pas à intégrer dans la surface utile des zones vertes.

La surface se trouvant au-dessus d'une citerne d'eau enterrée à utilité commune se situant dans un jardin privatif est à définir en tant que verdure. La surface de la trappe de visite de la citerne, constituant l'accès à celle-ci, est à considérer en tant que surface commune et donc à exclure de la surface utile de la verdure. Il s'ensuit, s'il y aurait une zone verte privative allant au-delà de la citerne, que cette surface utile, se verrait attribuer un autre numéro de lot privatif c'est-à-dire jardin, à condition qu'il n'y a pas de constructions en-dessous.

La piscine privative ainsi que l'abri de jardin privatif, pour autant qu'il s'agisse d'une construction légère sont à intégrer dans la surface de la zone verte privative.

La zone verte reposant sur une construction est à définir en tant que verdure avec un numéro de lot différent.

La zone verte ne reposant sur aucune construction est à définir en tant que jardin avec un numéro de lot différent.

## 9. MUR PARE-FEU

Sont à retirer de la surface utile tout mur (même non-porteur entre lots privés), défini par le plan de l'autorisation communale en tant que mur pare-feu. Généralement ce mur est muni de la mention R.E.I. p.ex. R.E.I. 60 ou R.E.I. 90 ou tout simplement muni de la mention mur pare-feu /coupe-feu ou autre mention visualisant clairement la destination de ce mur.

Les plans du dossier « cadastre vertical » doivent être munis de cette information pour clarifier voire expliquer le trait définissant la limite de la surface utile.



## 10. MUR NON-PORTEUR

Des murs ayant des épaisseurs importantes, suggérant un caractère porteur mais non-porteur doivent être muni de la mention mur non-porteur ou par l'abréviation M.N.P. .

## 11. CALCUL DE LA SURFACE UTILE DES COMBLES AYANT DES FENÊTRES EN PENTE

La profondeur des niches des fenêtres de toit en pente (type velux) n'est pas prise en compte pour définir les traits pointillés à hauteurs de 2 mètres respectivement de 1 mètre.

Le trait pointillé indiquant ces lignes de hauteurs différentes en vue de définir les limites de surfaces, indispensables pour le calcul des quotes-parts de ces lots privés, sont des traits qui ne tiennent pas compte de la fenêtre de toit en pente et de ce fait n'auront aucune incidence sur le calcul des quotes-parts.

Naturellement ces limites de hauteurs différentes tiennent compte de la lucarne (chien assis) et auront dans ce cas une incidence sur le calcul des quotes-parts de ces lots privés.

Le calcul des fenêtres de toit en pente se fera comme le calcul des fenêtres dans les murs verticaux c'est-à-dire les surfaces ne sont pas prises en compte pour le calcul de la surface utile.

## 12. ISOLATIONS

Les isolations de toute sorte font partie intégrante du gros œuvre. Seront à retirer de la surface utile pas que les isolations mais également le mur qui sert de support, même si ce mur serait un élément non porteur.

Également un assemblage de murs non porteur avec isolation à l'intérieur est à retirer de la surface utile (par analogie aux gaines techniques).



### **13. VENTILATION MÉCANIQUE CONTRÔLÉE (VMC)**

La ventilation mécanique contrôlée (VMC) est à considérer comme un élément privatif et est à intégrer dans la surface utile du lot dont elle est dépendante à condition d'y être reliée. Le coefficient de pondération est alors celui du lot dont elle fait partie.

La ventilation mécanique contrôlée qui n'ayant pas d'accès direct vers le lot dont elle constitue une dépendance est à définir par un autre numéro de lot consécutif et à désigner en tant que « local technique ». Le coefficient de pondération est celui du local technique.

La tuyauterie, avec ses éléments de construction les renfermant, reliant les différentes VMC sont des éléments communs et en conséquence ne seront pas à intégrer dans la surface utile.

### **14. BLOC SANITAIRE**

Le bloc sanitaire est à considérer comme élément privatif et est à intégrer dans la surface utile pour autant qu'il est destiné à l'usage réservé d'un lot.