



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

Table des matières

1. Généralités.....	2
2. Les différents types de dossiers « cadastre vertical » (CV).....	3
2.1 Documents à joindre pour l'introduction d'une demande du type N.....	3
2.2 Documents à joindre pour l'introduction d'une demande du type E	4
2.3 Documents à joindre pour l'introduction d'une demande du type A	5
2.4 Documents à joindre pour l'introduction d'une demande du type R	6
2.5 Documents à joindre pour l'introduction d'une demande du type M	6
3. Plans.....	7
4. Calcul de la surface utile	7
5. Calcul de la quote-part.....	8
6. Coefficients de pondérations	9
7. Liste des natures des lots privatifs	10
8. Délimitation des lots privatifs	12
9. Inscriptions des surfaces utiles des lots privatifs sur les plans d'étages.....	12
10. Bacs à fleurs et zones vertes	13
11. Mur pare-feu	14
12. Mur non-porteur.....	14
13. Calcul de la surface utile des combles ayant des fenêtres en pente.....	14
14. Isolations.....	15
15. Ventilation mécanique contrôlée (VMC).....	16
16. Bloc sanitaire	16
17. Présence d'un débarras dans une partie accessoire	17



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 intégrale** 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.

Sont à fournir **un plan d'étage pour chaque niveau** défini sur le plan-coupe.

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, de l'ingénieur conseil inscrit à l'OAI ou 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 lots/millièmes](#)



2. LES DIFFÉRENTS TYPES DE DOSSIERS « CADASTRE VERTICAL » (CV)

- 2.1 **N** : Nouveau bâtiment à construire ou en cours de construction
- 2.2 **E** : Immeuble Existant qui va être transformé en copropriété
- 2.3 **A** : Ancien régime – toute copropriété qui existait déjà avant le 01 avril 1989, date d'entrée en vigueur de la loi du 19 mars 1988 sur la publicité foncière en matière de copropriété et qui n'est pas encore soumise à la nouvelle désignation cadastrale des lots privatifs
- 2.4 **R** : Rectification d'un dossier « cadastre vertical » qui entraîne un changement, en principe, de toutes les quotes-parts de tous les lots privatifs d'un dossier «cadastre vertical» déjà signé et validé
- 2.5 **M** : Modification d'un dossier « cadastre vertical » qui entraîne un changement, en principe, de certaines quotes-parts de quelques lots, les autres lots ne subissant pas de changement

2.1 DOCUMENTS À JOINDRE POUR L'INTRODUCTION D'UNE DEMANDE DU TYPE N

- Le formulaire officiel de la demande de faire arrêter le tableau descriptif de division d'un immeuble collectif dûment rempli et signé, en un exemplaire
- Le formulaire officiel du tableau descriptif de division de l'immeuble dûment rempli, en un exemplaire
- Le tableau descriptif des lots privatifs dûment rempli, en double exemplaire
- Le calcul des quotes-parts dressé par l'homme de l'art, en double exemplaire
- L'extrait cadastral avec l'extrait du plan cadastral actuel et récent de la ou des parcelle(s) de support, en double exemplaire
- Le plan de mensuration officielle, à l'échelle 1:250 ou 1:500, dressé et signé par un ingénieur agréé (géomètre officiel), en double exemplaire
- Le plan d'implantation (plan de situation) indiquant les différents blocs avec leurs désignations et mesures au niveau du sol, à l'échelle 1:250 ou 1:500, dressé sur une copie du plan de mensuration officielle et à signer par l'homme de l'art, en double exemplaire
- Les plans d'étages, à l'échelle 1:100, dressés et signés par l'homme de l'art, en double exemplaire
- Le plan coupe, à l'échelle 1:100, dressé et signé par l'homme de l'art, en double exemplaire
- La copie de la partie écrite de l'autorisation communale et des plans y rattachés, en un exemplaire



2.2 DOCUMENTS À JOINDRE POUR L'INTRODUCTION D'UNE DEMANDE DU TYPE E

- Le formulaire officiel de la demande de faire arrêter le tableau descriptif de division d'un immeuble collectif dûment rempli et signé, en un exemplaire
- Le formulaire officiel du tableau descriptif de division de l'immeuble dûment rempli, en un exemplaire
- Le tableau descriptif des lots privatifs dûment rempli, en double exemplaire
- Le calcul des quotes-parts dressé par l'homme de l'art, en double exemplaire
- L'extrait cadastral avec l'extrait du plan cadastral actuel et récent de la ou des parcelle(s) de support, en double exemplaire
- Le plan de mensuration officielle, à l'échelle 1:250 ou 1:500, dressé et signé par un ingénieur agréé (géomètre officiel), en double exemplaire
- Le plan d'implantation (plan de situation) indiquant les différents blocs avec leurs désignations et mesures au niveau du sol, à l'échelle 1:250 ou 1:500, dressé sur une copie du plan de mensuration officielle et à signer par l'homme de l'art, en double exemplaire
- Les plans d'étages, à l'échelle 1:100, dressés et signés par l'homme de l'art, en double exemplaire
- Le plan coupe, à l'échelle 1:100, dressé et signé par l'homme de l'art, en double exemplaire
- La copie de la partie écrite de l'autorisation communale et des plans y rattachés, ou un certificat de la commune attestant le nombre des unités autorisées par la commune avec les plans faisant partie de ce certificat, en un exemplaire



2.3 DOCUMENTS À JOINDRE POUR L'INTRODUCTION D'UNE DEMANDE DU TYPE A

- Le formulaire officiel de demande de faire arrêter le tableau descriptif de division d'un immeuble collectif dûment rempli et signé, en un exemplaire
- Le formulaire officiel du tableau descriptif de division de l'immeuble dûment rempli, en un exemplaire
- 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 exemplaire
- Le tableau descriptif des lots privatifs dûment rempli, en double exemplaire
- Le calcul des quotes-parts dressé par l'homme de l'art, en double exemplaire
- L'extrait cadastral avec l'extrait du plan cadastral actuel et récent de la ou des parcelle(s) de support, en double exemplaire
- Un plan de mensuration officielle, à l'échelle 1:250 ou 1:500, dressé et signé par un ingénieur agréé (géomètre officiel) **peut** être demandé par le service de la copropriété bâtie si par exemple les limites des lots privatifs sont identiques aux limites de la parcelle de support, ou la configuration de la parcelle représentée sur les plans d'architecte diffère de la documentation cadastrale, en double exemplaire
- Un plan d'implantation (plan de situation) à l'échelle 1:250 ou 1:500, dressé et signé par l'homme de l'art, représentant le ou les bloc(s) avec leurs désignations et mesures au niveau sol, en double exemplaire
- Les plans d'étages, à l'échelle 1:100, dressés et signés par l'homme de l'art, en double exemplaire
- Le plan coupe, à l'échelle 1:100, dressé et signé par l'homme de l'art, en double exemplaire
- 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
- Une copie de tous les actes notariaux des propriétaires actuels
- Le tableau descriptif des lots privatifs par personne, dont copie vous est délivrée sur votre demande par l'administration, téléphone 247-54400
- 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



2.4 DOCUMENTS À JOINDRE POUR L'INTRODUCTION D'UNE DEMANDE DU TYPE R

Pour les dossiers du type N ou E pour lesquels une demande de rectification est introduite, les mêmes documents que ceux décrits au point 2.1 respectivement au point 2.2 ci-dessus doivent être joints à cette demande.

Pour les dossiers du type A ayant déjà fait l'objet d'une validation par le service de la copropriété bâtie et pour lesquels une demande de rectification est introduite, il faut distinguer entre les dossiers « cadastre vertical » dont la nouvelle désignation cadastrale des lots privatifs est déjà actée et ceux dont la nouvelle désignation cadastrale des lots privatifs n'est pas encore actée :

- Pour des dossiers du type A qui sont déjà actés, les documents renseignant sur l'ancienne désignation des lots n'ont plus besoin d'être joints
- Pour des dossiers du type A qui ne sont pas encore actés, les mêmes documents que ceux décrits au point 2.3 ci-dessus doivent être joints à la demande

2.5 DOCUMENTS À JOINDRE POUR L'INTRODUCTION D'UNE DEMANDE DU TYPE M

- Le formulaire officiel de demande de faire arrêter le tableau descriptif de division d'un immeuble collectif dûment remplie et signée, en un exemplaire
- Le formulaire officiel du tableau descriptif de division de l'immeuble dûment rempli, en double exemplaire
- Le tableau descriptif des lots privatifs d'origine et validé indiquant les modifications réalisées, en double exemplaire
- Le calcul des quotes-parts dressé par l'homme de l'art, en double exemplaire
- Le plan d'étage modifié, à l'échelle 1:100, dressé et signé par l'homme de l'art, en double exemplaire
- La copie de la partie écrite de l'autorisation communale et des plans y rattachés, en un exemplaire



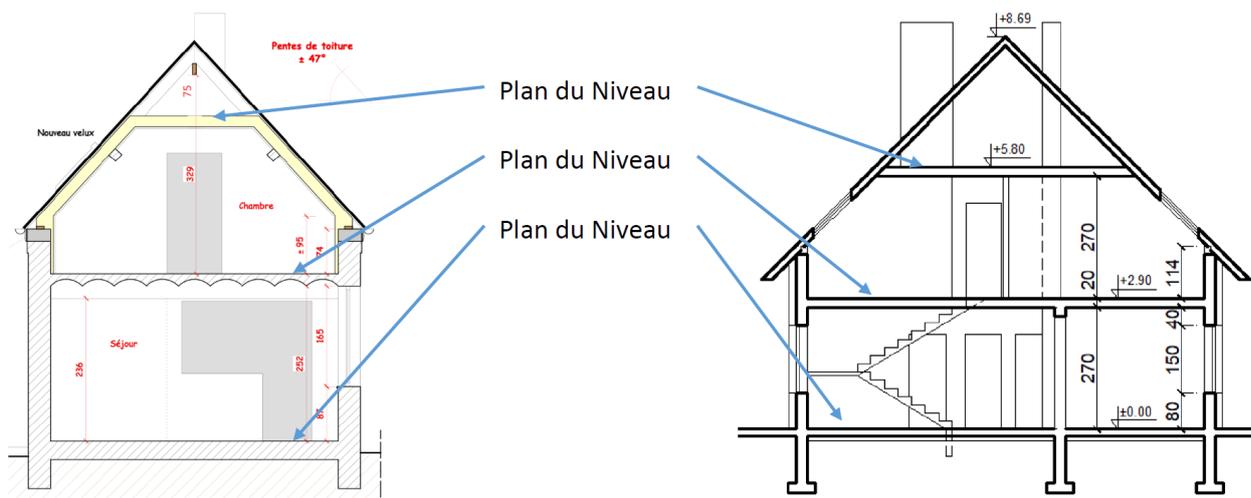
3. PLANS

Le dossier « cadastre vertical » définit tous les niveaux.

Veillez présenter pour chaque niveau visualisé sur le plan-coupe un plan (suivant plan-coupe de l'autorisation de bâtir, s'il en existe une).

L'obligation de présenter un plan d'étage pour chaque niveau est

- indépendante de la présence de lots privatifs sur ce niveau et
- indépendante de la structure c.-à-d. dalle en béton ou faux plafond.



4. 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.



5. 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 (50%) pour une surface avec une hauteur sous plafond comprise entre 1 et 2 mètres.
Il est divisé par 10 (10%) pour une surface avec une hauteur sous plafond inférieure à 1 mètre.
Il est multiplié par 1,50 (150%) 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 20m².
- 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 verdure 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 lots'obtient comme suit :

$$\frac{\text{Surface pondérée du lot} * 1000 - \{(\sum \text{quotes parts des jardins et des verdure})\}}{[(\sum \text{surfaces pondérées de l'ensemble des lots, excepté les jardins et les verdure})]}$$

- Les quotes-parts des lots privatifs doivent être présentées et arrondies (en cas de besoin) en fonction du nombre total de lots privatifs au sein de la copropriété :
 - Entre 1 et 99 lots : 3 décimales derrière la virgule (1000,000)
 - Entre 100 et 499 lots : 4 décimales derrière la virgule (1000,0000)
 - Entre 500 et 999 lots : 5 décimales derrière la virgule (1000,00000)
 - Nombre de lots supérieurs ou égal à 1000 : 6 décimales derrière la virgule (1000,000000)



- 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).

6. COEFFICIENTS DE PONDÉRATIONS

Nature de partie de lot		Nature de partie de lot	
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 socio-éducatif	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		



7. LISTE DES NATURES DES LOTS PRIVATIFS

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



8. DÉLIMITATION DES LOTS PRIVATIFS

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

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.**

9. INSCRIPTIONS DES SURFACES UTILES 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 privés.



10. 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 avait 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.



11. 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.

12. MUR NON-PORTEUR

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

13. 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 hauteur 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 que les surfaces ne sont pas prises en compte pour le calcul de la surface utile.



14. ISOLATIONS

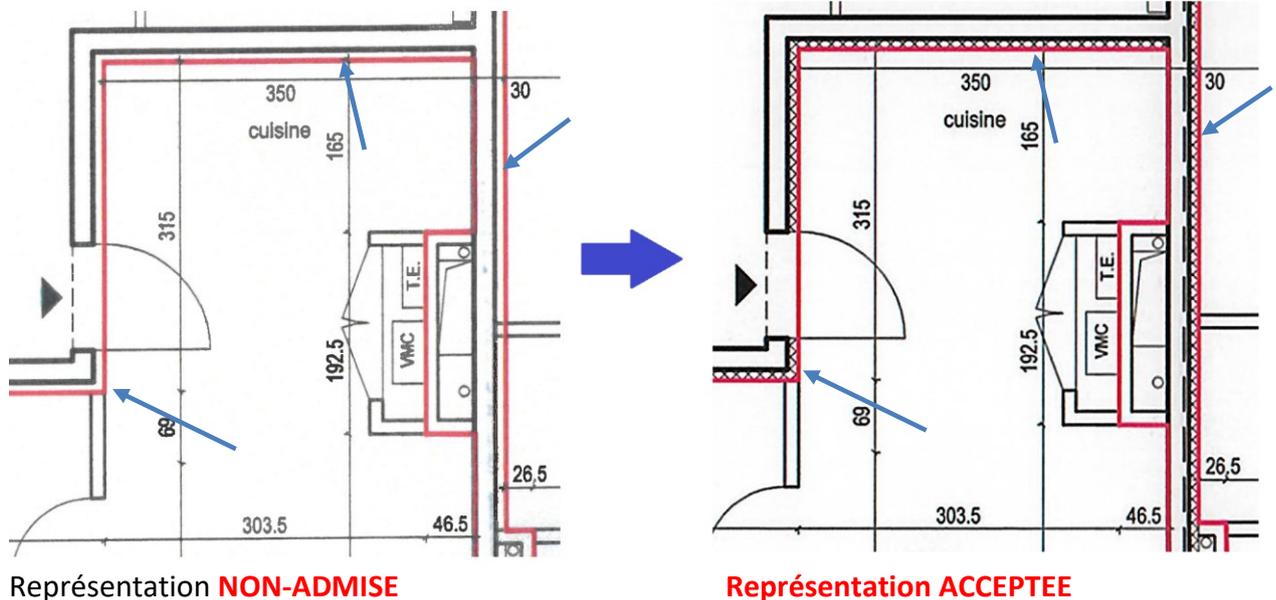
Les isolations de toute sorte font partie intégrante du gros œuvre. Seront à retirer de la surface utile pas que les isolations mais également le mur qui sert de support, même si ce mur serait un élément non porteur.

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

La représentation des isolations est d'autant plus importante que non seulement elles font partie des conditions de l'autorisation de bâtir mais qu'également elle soit compréhensible et visible pour autrui consultant les plans du dossier « cadastre vertical ».

D'où l'exigence de définir les isolations par une **hachure non-colorée** et représentative. Une information, légende expliquant cette hachure est à apposer sur les plans.

Le trait rouge visualisant les limites du lot privatif est à maintenir et doit rester visible.





15. 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.

16. 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.



17. PRÉSENCE D'UN DÉBARRAS DANS UNE PARTIE ACCESSOIRE

Lorsqu'un débarras se situe dans une partie accessoire telle que balcon, terrasse, terrasse-verdure ou cour et n'est accessible qu'à travers celle-ci, le débarras porte le même numéro de lot que sa partie principale dont il fait partie.

Pour le calcul de la surface pondérée du lot, la surface utile du débarras doit être multipliée par son coefficient de pondération (50%). L'exemple illustratif ci-dessous représente un appartement avec une terrasse et un débarras se situant sur la terrasse. Le calcul de la surface pondérée du lot se fait de la manière suivante :

$$84,83 \times 1,00 + 20 \times 0,40 + 5,92 \times 0,30 + 2,47 \times 0,50 = 95,84.$$

Dans le tableau descriptif des lots privés, ce débarras n'y figure par contre pas. La nature du lot à indiquer dans le tableau descriptif est simplement « Appartement / Terrasse ». La surface utile à indiquer dans le tableau descriptif des lots privés est 84,83 m².

