



# **CADASTRE VERTICAL - RECOMMANDATIONS**

## **LA DÉLIMITATION DES LOTS PRIVATIFS**

En 17 pages



LA DÉLIMITATION DES LOTS PRIVATIFS		2 / 17
<p>1. Chaque lot privatif est délimité relativement aux parties communes et aux autres lots privatifs, de manière que tous les éléments en dehors des lots privatifs sont considérés comme communs, et que les éléments restants sont intelligemment divisés en unités, et de propriété exclusive et de nature cohérente.</p>	A)	
<p>2. La délimitation de la parcelle de support fixe parmi d'autres facteurs, la géométrie de l'immeuble qui détermine en premier la délimitation des lots privatifs. Un plan de mensuration officielle qui l'arrête et la documente, doit en conséquence être intégré à la plupart des états descriptifs de division et scrupuleusement reproduit par tous les plans d'implantation et d'étage. Ce strict respect garantit encore qu'aucun des lots privatifs n'empiète sur la parcelle voisine ou la voirie publique.</p>		
<p>3. Notion essentielle de la copropriété, bien qu'elle ne soit pas précisément définie par la loi afférente, la destination de chaque partie de l'immeuble, doit être déterminée par le règlement de copropriété. Elle dérive surtout de l'autorisation de construire qui fixe le nombre, la configuration et la position des différentes unités privatives et qui permet encore de les distinguer des communs. La délimitation est donc fonction de la partie littérale et graphique de l'autorisation de construire et les plans descriptifs de division doivent s'accorder avec les plans autorisés. Cette concordance assure aussi que la division de l'immeuble est conforme aux réglementations communales relatives à l'aménagement et à la construction, et que tous les lots privatifs sont effectivement réalisables.</p>		



LA DÉLIMITATION DES LOTS PRIVATIFS		3/17
<p>4. Quelques principes qui concernent la définition de base des différents lots privés et qui agissent sur leur assemblage et leur configuration, doivent être considérés lors de leur délimitation :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• chaque lot privé rassemble le corps d'une même nature et les parties accessoires qui le servent, de manière à constituer une unité transférable de propriété exclusive (exemple : les pièces de l'appartement (le corps) et le balcon, la cour, la terrasse ou la terrasse-verdure (la partie accessoire) forment une unité d'habitation de nature <i>Appartement/Balcon, /Cour, /Terrasse ou /Terrasse-verdure</i>) ; ce principe s'applique aussi à un local de nature <i>Buanderie, Chaufferie, Débarras ou Local technique</i>, à condition qu'il soit à l'usage exclusif du lot privé qui l'intègre, et qu'il communique directement avec les autres parties ;</li> <li>• aucun lot privé ne peut rassembler des éléments situés sur différents niveaux ou situés sur le même niveau, mais séparés par un autre lot privé ou par des parties communes (autres que les murs de refend) ; ainsi les duplex (triplex) courants sont formés par deux (trois) lots privés sis sur deux (trois) niveaux consécutifs et reliés entre eux ;</li> <li>• une délimitation qui engendre, soit des lots privés sans accès direct aux communs, soit des parties communes exigües ou enclavées, soit des servitudes en conséquence, doit être évitée (exemple : la cave et l'emplacement intérieur qui y donne accès, sont rassemblés dans le même lot privé).</li> </ul>	<p>A)</p> <p>B)</p> <p>C)</p> <p>D)</p> <p>E)</p>	
<p>5. Des lots privés semblables, quant à leur nature, à leur situation, à leur géométrie et à leur réalisation, doivent tous être délimités suivant le même schéma (exemple : une série d'emplacements souterrains adjacents).</p>	<p>C)</p>	



LA DÉLIMITATION DES LOTS PRIVATIFS		4/17					
<p>6. Le statut des éléments de construction qui matérialisent la quasi-totalité des limites des lots privés intérieurs, est fixé comme suit.</p> <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="background-color: yellow;"> <ul style="list-style-type: none"> <li>• les dalles</li> <li>• les murs de façade et de pignon</li> <li>• les murs et les piliers de refend</li> <li>• les cloisons délimitant les parties communes</li> </ul> </td> <td style="background-color: yellow; text-align: center; vertical-align: middle;">communs</td> </tr> <tr> <td style="background-color: yellow;"> <ul style="list-style-type: none"> <li>• les cloisons délimitant deux lots privés contigus</li> </ul> </td> <td style="background-color: yellow; text-align: center; vertical-align: middle;">mitoyennes</td> </tr> <tr> <td style="background-color: yellow;"> <ul style="list-style-type: none"> <li>• les cloisons (amovibles ou non) à l'intérieur du même lot privé</li> </ul> </td> <td style="background-color: yellow; text-align: center; vertical-align: middle;">privatives</td> </tr> </table> <p>Les repères physiques de ces délimitations sont d'une part à l'intérieur, la maçonnerie brute ou le cas échéant, l'isolation acoustique ou thermique accolée, et d'autre part à l'extérieur, le revêtement du mur.</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• les dalles</li> <li>• les murs de façade et de pignon</li> <li>• les murs et les piliers de refend</li> <li>• les cloisons délimitant les parties communes</li> </ul>	communs	<ul style="list-style-type: none"> <li>• les cloisons délimitant deux lots privés contigus</li> </ul>	mitoyennes	<ul style="list-style-type: none"> <li>• les cloisons (amovibles ou non) à l'intérieur du même lot privé</li> </ul>	privatives	F)
<ul style="list-style-type: none"> <li>• les dalles</li> <li>• les murs de façade et de pignon</li> <li>• les murs et les piliers de refend</li> <li>• les cloisons délimitant les parties communes</li> </ul>	communs						
<ul style="list-style-type: none"> <li>• les cloisons délimitant deux lots privés contigus</li> </ul>	mitoyennes						
<ul style="list-style-type: none"> <li>• les cloisons (amovibles ou non) à l'intérieur du même lot privé</li> </ul>	privatives						
<p>7. La mitoyenneté prévue dans le Code civil, se rapporte à des simples murs ou cloisons et ne s'applique pas à des assemblages d'éléments de construction verticaux qui, s'ils séparent deux lots privés contigus, ne peuvent appartenir qu'aux parties communes de l'immeuble.</p>	G)						
<p>8. Chaque ouverture (fenêtre, porte, porte-fenêtre, porte de garage, baie vitrée ...) a le même statut que l'élément de construction dans lequel elle a été pratiquée. Le repère de la délimitation est alors celle des parties alignées de son encadrement (retombée, allège ou pan latéral aligné) qui avance le plus dans la pièce.</p>	B) H) I)						

LA DÉLIMITATION DES LOTS PRIVATIFS		5/17
9.	Les éléments de construction et d'équipement, destinés à la protection des personnes et des meubles (escaliers de secours, murs pare-feu ...), doivent appartenir aux parties communes.	
10.	Les gaines techniques et les cheminées, ensemble avec leurs coffrages, appartiennent toutes aux parties communes. Elles peuvent être privatives, si leur affectation à ces parties de l'immeuble, ne porte aucun préjudice à la copropriété et si elles ne servent qu'un seul lot privatif ou qu'un ensemble de lots privatifs qui, de par leur destination et leur disposition, sont détenus par le même copropriétaire. Cette exception ne vaut pas pour les conduits qui passent par une unité d'habitation, assimilable à une maison unifamiliale, mais intégrée dans un immeuble soumis au statut de la copropriété.	J)
11.	Les cours anglaises et leurs projections verticales, au moins jusqu'au premier niveau hors sol, appartiennent généralement aux parties communes.	M)
12.	La cage d'un escalier reliant deux parties privatives qui sont directement superposées et, de par leur destination et leur disposition, détenues par le même copropriétaire, est intégrée dans le lot privatif en bas de l'escalier. La partie de la trémie en haut de l'escalier, qui n'est pas surplombée par un deuxième escalier (donc l'entière trémie au niveau supérieur), n'est attribuée à aucun lot privatif.  Cette méthode est assimilable à une projection de l'escalier vers le bas, le volume en dessous étant négligé au niveau inférieur, et elle est inversée en cas de superposition d'un escalier privatif à un escalier commun.	K) L)
13.	Par analogie avec la recommandation précédente, une trappe ou un vide décoratif ne fait pas partie du lot privatif qui l'englobe.	



LA DÉLIMITATION DES LOTS PRIVATIFS		6/17
<p>14. La cage d'un ascenseur ou d'un monte-charge reliant exclusivement plusieurs parties privatives qui, de par leur destination et leur disposition, sont détenues par le même copropriétaire, est intégrée dans le lot privatif qui est desservi par l'ascenseur ou par le monte-charge au niveau correspondant. Un lot privatif indépendant n'est constitué qu'aux niveaux où l'ascenseur ou le monte-charge donne seulement accès aux parties communes.</p>	M)	
<p>15. L'escalier extérieur qui relie des parties du même niveau (donc l'escalier de quelques marches seulement et par conséquent d'une moindre hauteur) appartient au balcon ou à la terrasse attenante. En revanche, l'escalier extérieur qui relie des parties de deux niveaux consécutifs (donc l'escalier d'une hauteur de l'ordre d'un étage) forme un lot privatif indépendant au niveau inférieur.</p>		
<p>16. La passerelle extérieure, accolée à un balcon ou à une terrasse, fait partie intégrante de ce balcon ou de cette terrasse. Dans le cas contraire, elle constitue un lot privatif indépendant (de nature Accès).</p>		
<p>17. Les emplacements encastrés dans un système de parcage à plates-formes superposées ou coulissantes, sont délimités par ces plates-formes mêmes.</p> <p>En cas de rangées d'emplacements disposées les unes directement derrière les autres, une aire de manœuvre commune de la taille minimale d'un emplacement, est prévue dans chacune des rangées de devant où les véhicules sont garés sur des plates-formes coulissantes.</p>		

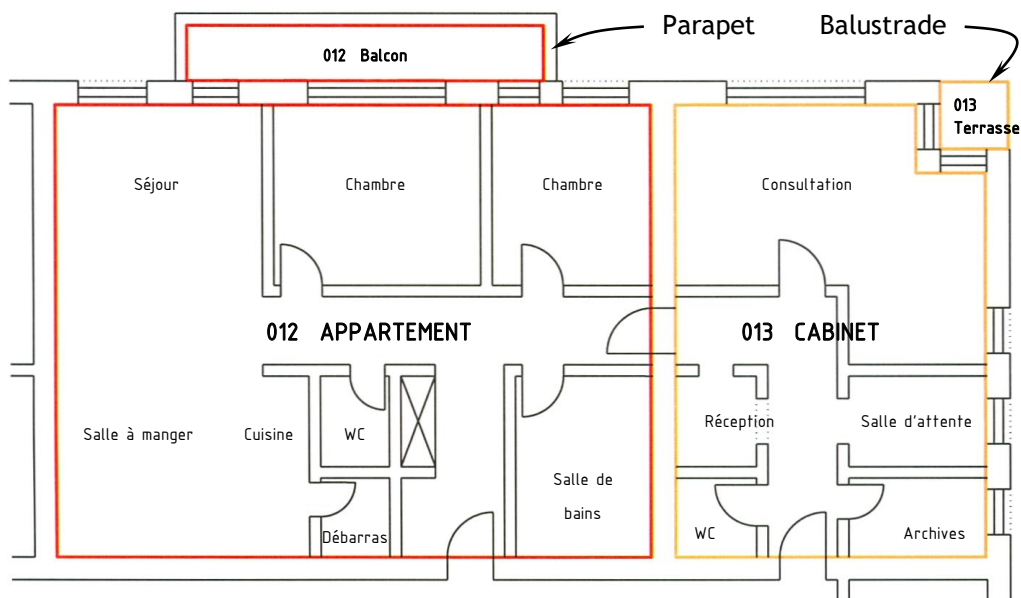
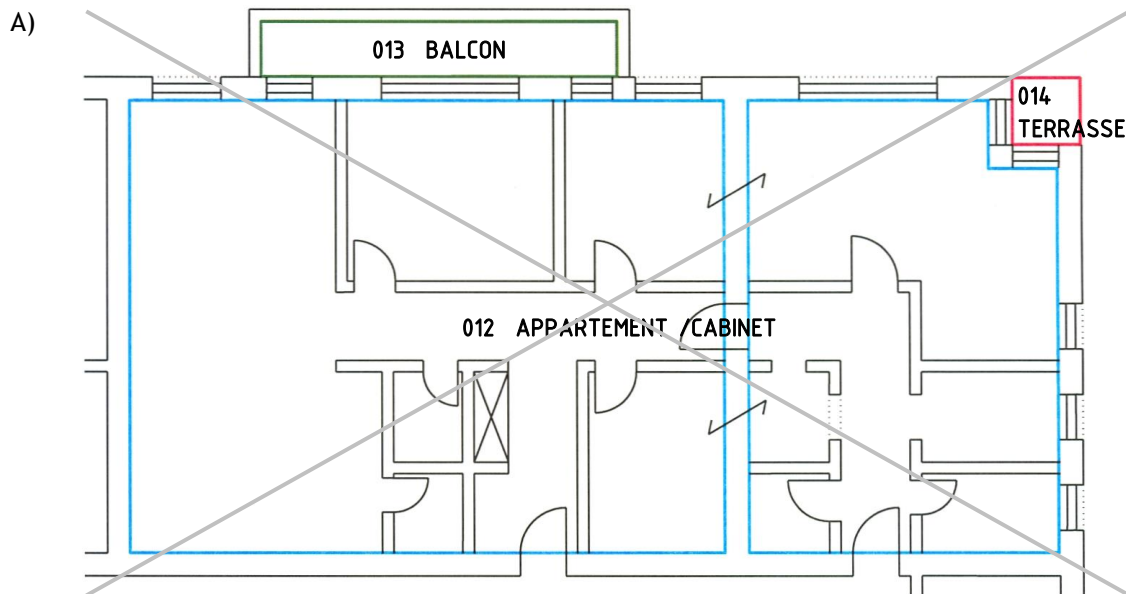


LA DÉLIMITATION DES LOTS PRIVATIFS	7/17
<p>18. Des réponses à d'autres questions de délimitation sont éventuellement données par les prescriptions (et notamment par l'article 3) de la loi modifiée du 16 mai 1975 portant statut de la copropriété des immeubles bâtis, desquelles sont déduites plusieurs de ces recommandations.</p>	

## LA DÉLIMITATION DES LOTS PRIVATIFS

8/17

Les croquis sur cette page ne sont pas des modèles (de parties) de plans, mais des illustrations des recommandations qui précèdent !



suite

Chaque lot privatif indépendant est caractérisé par une couleur différente dans ces deux propositions de délimitation qui se rapportent aux mêmes parties.





## LA DÉLIMITATION DES LOTS PRIVATIFS

9/17

Les croquis sur cette page ne sont pas des modèles (de parties) de plans, mais des illustrations des recommandations qui précèdent !

Les limites des lots privés sont tracées en rouge.

A) La première proposition est incorrecte :

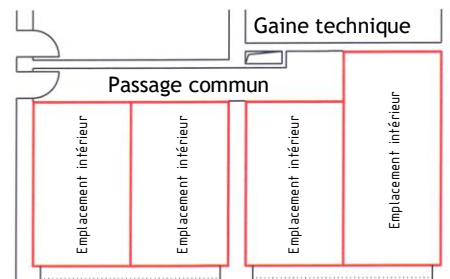
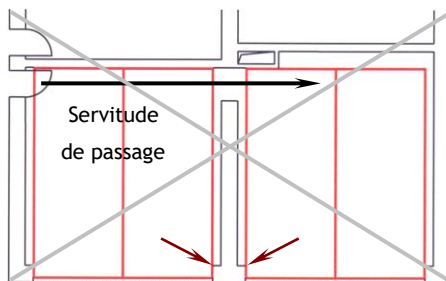
- L'appartement et le cabinet ensemble ne forment pas une unité de nature cohérente et ne peuvent pas être rassemblés dans le même lot privatif,
- Le balcon (la terrasse) est une partie accessoire de l'appartement (du cabinet) et ne peut pas constituer un lot privatif indépendant.

Ces fautes sont corrigées dans la deuxième proposition : chaque lot privatif représente une unité de nature distincte (Appartement et Cabinet) et tout accessoire est attaché au corps qu'il sert ; l'accessoire est désigné par le même numéro de lot que la partie principale.

1.

4.

B)



La première proposition de délimitation de ces emplacements intérieurs, comporte les inconvénients suivants :

- l'accès piéton à l'intérieur de l'immeuble, aux emplacements à droite, passe sur les emplacements à gauche,
- plusieurs parties communes, et notamment la gaine technique, sont enclavées,
- les limites aux endroits des portes de garage, ne sont pas alignées sur les éléments qui encadrent ces ouvertures. La proposition pour la création d'un passage commun ne peut être retenue si les dimensions minimales (pour les emplacements) requises par les autorisations et les dispositions communales sont respectées.

4.

4.

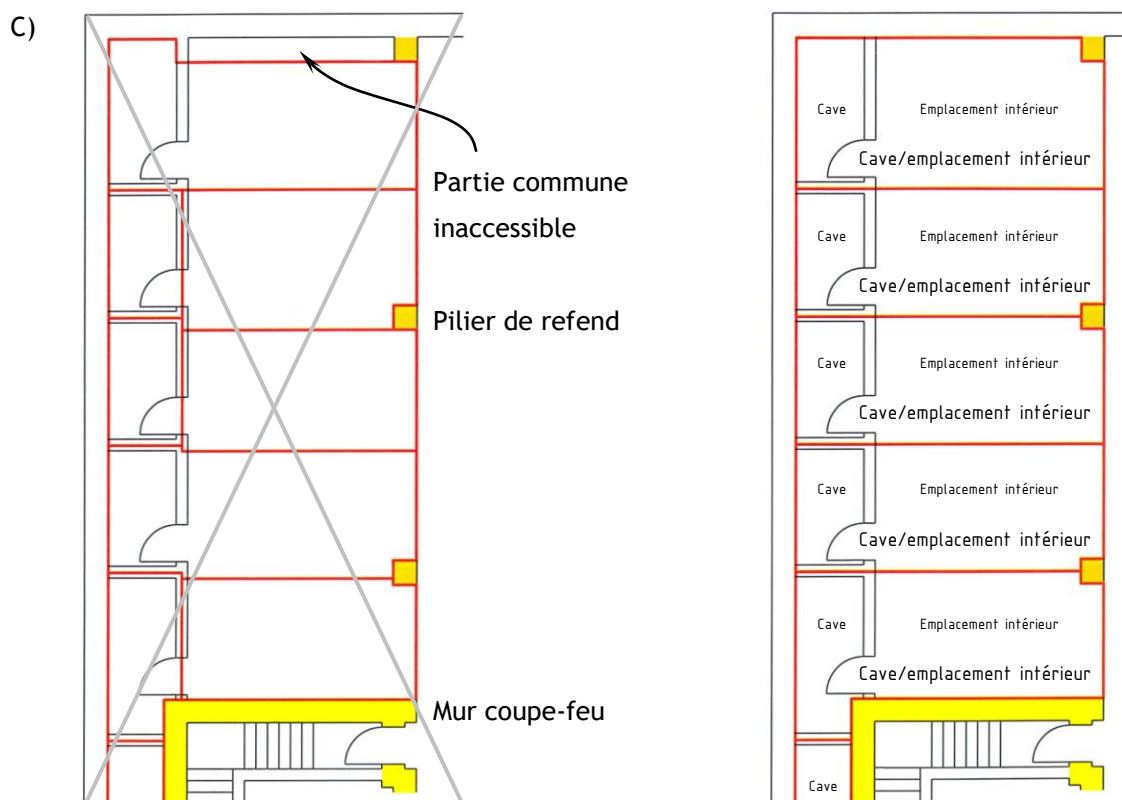
8.

## LA DÉLIMITATION DES LOTS PRIVATIFS

10/17

Les croquis sur cette page ne sont pas des modèles (de parties) de plans, mais des illustrations des recommandations qui précèdent !

Les limites des lots privés sont tracées en rouge.



La deuxième proposition respecte mieux les présentes recommandations, puisque :

- chaque cave et l'emplacement intérieur qui y donne accès, forment un lot privatif et aucune servitude de passage ne doit être constituée en conséquence, 4.
- le même schéma de délimitation (limites au milieu du pilier ou de l'entre-pilier) est appliqué à tous les emplacements. 5.

<b>LA DÉLIMITATION DES LOTS PRIVATIFS</b>	<b>11/17</b>
---	--------------

Les croquis sur cette page ne sont pas des modèles (de parties) de plans, mais des illustrations des recommandations qui précèdent !  
Les limites des lots privés sont tracées en rouge.

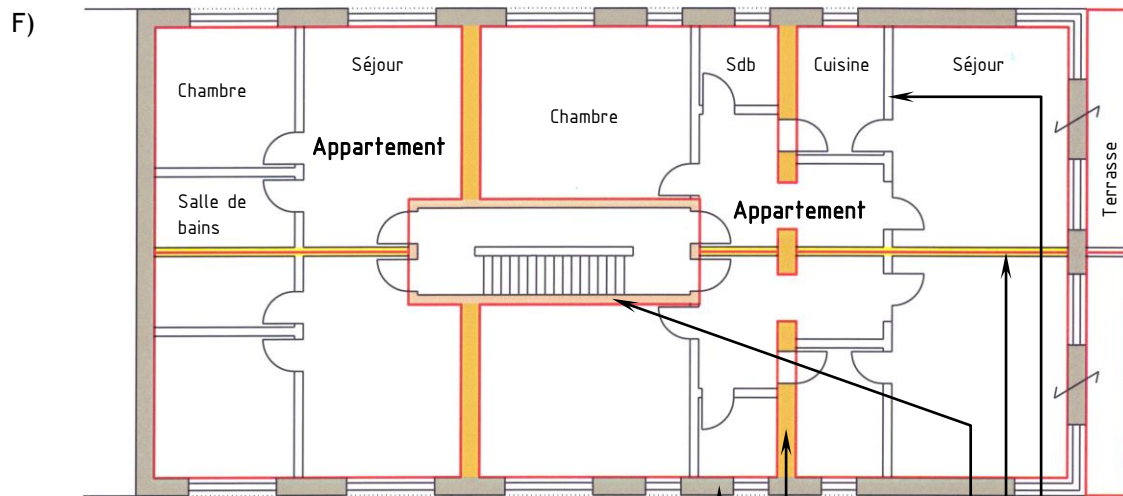
D)		4.	
<p>La vue directe entre le balcon du lot privatif 014 et la cuisine du lot privatif 015, peut être évitée par le déplacement de l'élément séparateur entre les deux balcons, donc de la limite correspondante.</p>			
E)		4.	
<p>La délimitation des lots privés situés à l'extérieur, suit les mêmes principes de base, quelle que soit leur nature, leur situation, leur géométrie ou leur réalisation.</p>			

## LA DÉLIMITATION DES LOTS PRIVATIFS

12/17

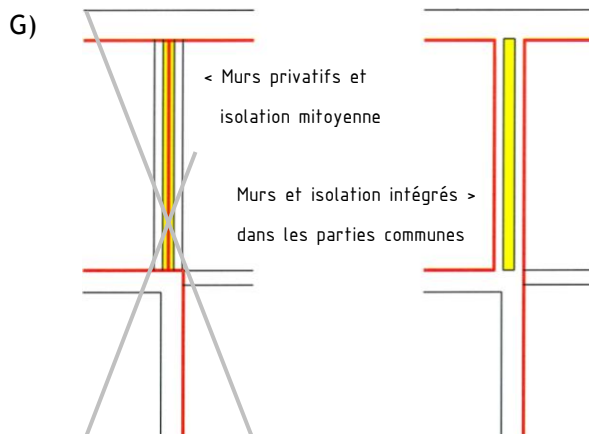
Les croquis sur cette page ne sont pas des modèles (de parties) de plans, mais des illustrations des recommandations qui précèdent !

Les limites des lots privés sont tracées en rouge.



- les murs de façade et de pignon sont communs
- les murs de refend sont communs
- les cloisons délimitant les parties communes, sont communes
- les cloisons délimitant deux lots privés contigus, sont mitoyennes
- les cloisons à l'intérieur du même lot privé, sont privées

6.



La délimitation par le milieu (dans la première proposition) aboutit plutôt à la constitution de deux murs privés et d'une isolation mitoyenne. Chaque copropriétaire pourrait donc démolir de son propre chef, le mur respectif, pourtant indispensable au maintien de l'isolation.

7.

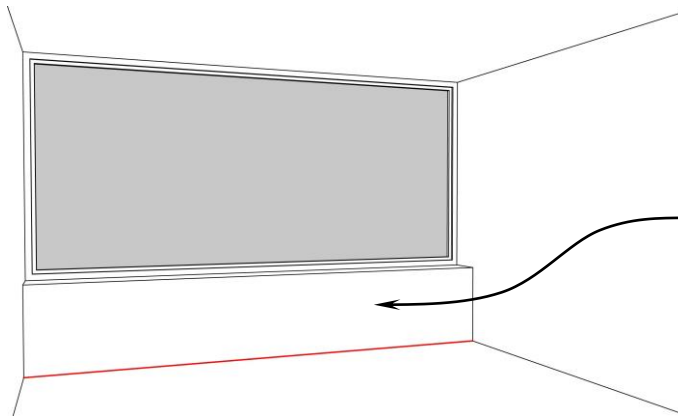
## LA DÉLIMITATION DES LOTS PRIVATIFS

13/17

Les croquis sur cette page ne sont pas des modèles (de parties) de plans, mais des illustrations des recommandations qui précèdent !

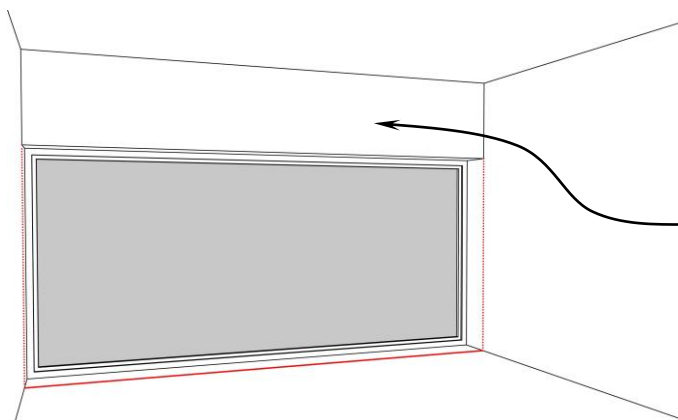
Les limites des lots privés sont tracées en rouge.

H)



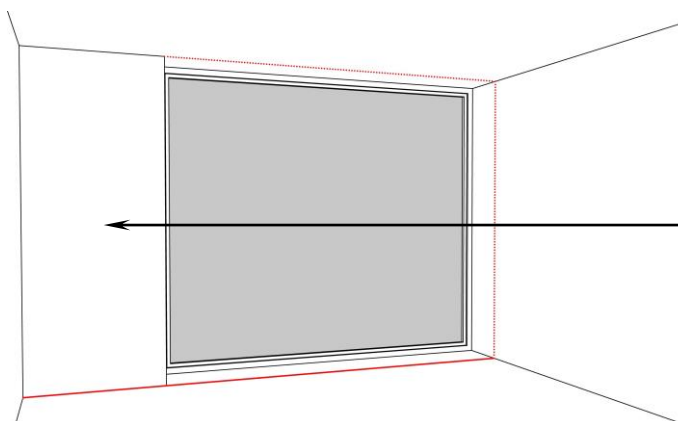
La partie de l'encadrement qui correspond au repère de la délimitation, est l'allège.

8.



La partie de l'encadrement qui correspond au repère de la délimitation, est la retombée.  
La limite s'obtient alors par la projection de la retombée sur le sol.

8.



La partie de l'encadrement qui correspond au repère de la délimitation, est le pan latéral aligné.  
La limite s'obtient alors par le prolongement latéral du pan.

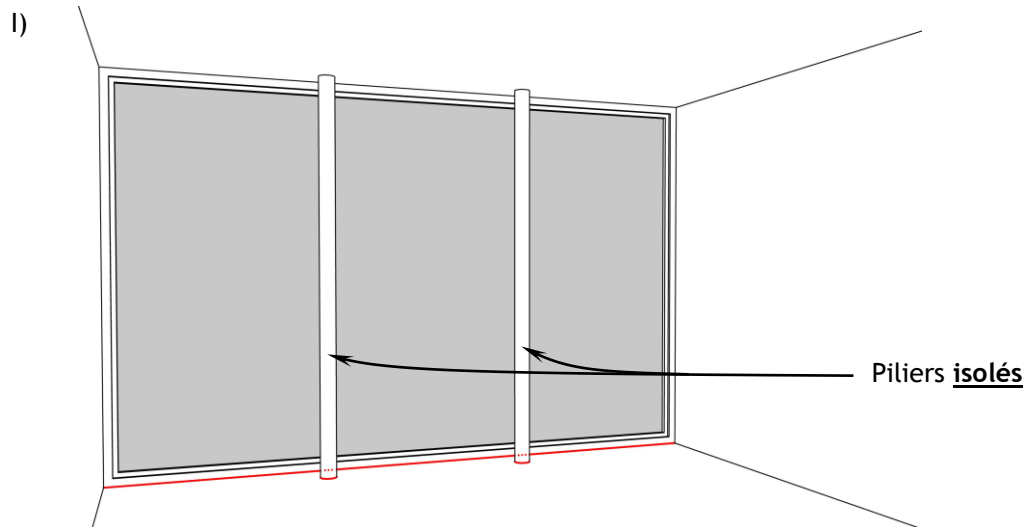
8.

## LA DÉLIMITATION DES LOTS PRIVATIFS

14/17

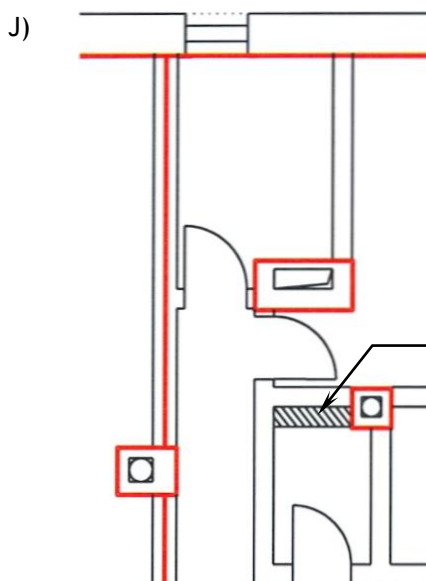
Les croquis sur cette page ne sont pas des modèles (de parties) de plans, mais des illustrations des recommandations qui précèdent !

Les limites des lots privés sont tracées en rouge.



A défaut de tout encadrement, le repère de la délimitation peut être le châssis de la fenêtre à l'intérieur. Le tracé des limites doit encore montrer que les piliers de refend ne sont pas intégrés dans le lot privé et appartiennent donc aux parties communes.

8.



Les murs qui entourent une gaine, respectivement une cheminée, sont communs sur toute la largeur, même s'ils sont privés ou mitoyens d'un côté ou des deux côtés de cette gaine, respectivement de cette cheminée.

Le bloc sanitaire est intégré dans le lot privé.

10.

**LA DÉLIMITATION DES LOTS PRIVATIFS** 15/17

Les croquis sur cette page ne sont pas des modèles (de parties) de plans, mais des illustrations des recommandations qui précèdent !  
Les limites des lots privés sont tracées en rouge.

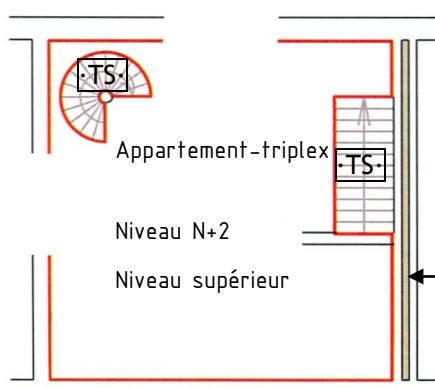
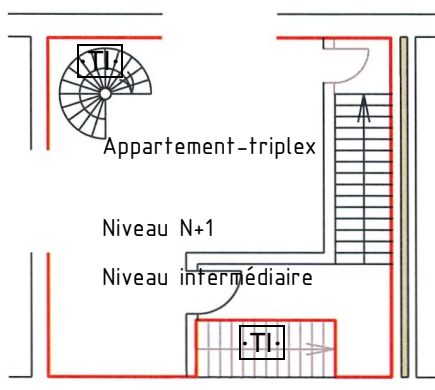
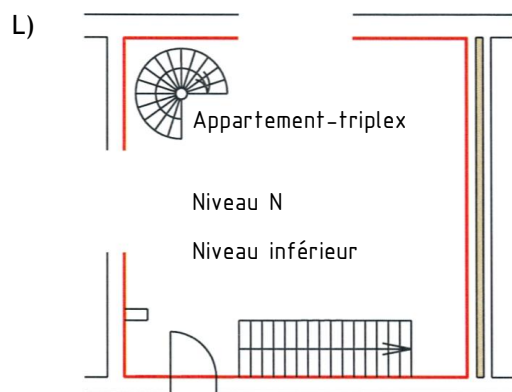
K)	<p style="text-align: right; margin-right: 10px;">Niveau <u>N</u> / Niveau inférieur</p>	<p>Les deux escaliers qui relient les trois niveaux de l'appartement-triplex, sont superposés.</p> <p>La trémie supérieure s'ouvre sur douze marches et ne fait pas partie du lot privé du niveau supérieur.</p>
	<p style="text-align: right; margin-right: 10px;">Niveau <u>N + 1</u> / Niveau intermédiaire</p>	<p>A la différence de la trémie supérieure (entre les niveaux N+1 et N+2), toute la trémie inférieure (entre les niveaux N et N+1) est surplombée par un escalier et appartient par conséquent au lot privé du niveau intermédiaire.</p>
	<p style="text-align: right; margin-right: 10px;">Niveau <u>N + 2</u> / Niveau supérieur</p>	<p>•TI• : trémie inférieure •TS• : trémie supérieure</p>

**LA DÉLIMITATION DES LOTS PRIVATIFS**

16/17

Les croquis sur cette page ne sont pas des modèles (de parties) de plans, mais des illustrations des recommandations qui précèdent !

Les limites des lots privés sont tracées en rouge.



Les deux escaliers droits qui relient les trois niveaux de l'appartement-triplex, ne sont pas superposés.

Ni la trémie inférieure (entre les niveaux N et N+1), ni la trémie supérieure (entre les niveaux N+1 et N+2), ne sont surplombées par un escalier. Elles sont donc décomptées des lots privés du niveau intermédiaire et du niveau supérieur.

Les remarques précédentes se rapportent à l'escalier sis à droite. Le deuxième exemple (donc l'escalier en colimaçon) souligne que ces recommandations s'appliquent à toutes les formes d'escalier.

TI : trémie inférieure

TS : trémie supérieure

12.

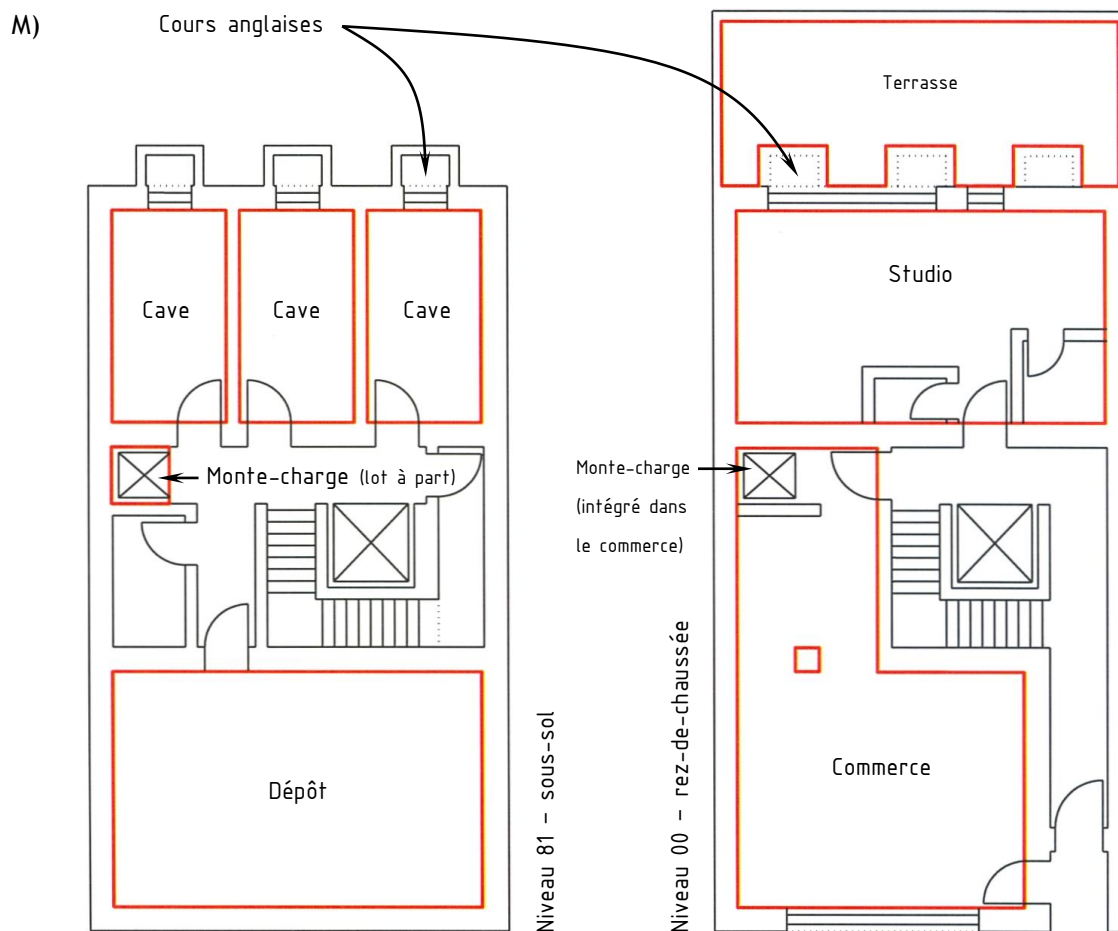


## LA DÉLIMITATION DES LOTS PRIVATIFS

17/17

Les croquis sur cette page ne sont pas des modèles (de parties) de plans, mais des illustrations des recommandations qui précèdent !

Les limites des lots privés sont tracées en rouge.



De cette délimitation ressort clairement

- que les trois cours anglaises n'appartiennent à aucun lot privé, mais aux communs de l'immeuble, 11.
- qu'au sous-sol, le monte-charge privé qui n'est accessible que par les circulations communes, constitue un lot privé à part et qu'au rez-de-chaussée, le monte-charge privé qui dessert directement le local de commerce, est intégré dans le lot privé correspondant. 14.