



Grand-Duché de Luxembourg
Ministère des Finances
Département du Trésor et du Budget

ADMINISTRATION DU CADASTRE ET DE LA TOPOGRAPHIE

**GUIDE PRATIQUE
DU "CADASTRE VERTICAL"**

en concordance avec
- la loi du 19 mars 1988 sur la publicité foncière en matière de copropriété
modifiée par la loi du 25 mars 1999
- le règlement grand-ducal du 22 juin 1988

De quoi s'agit-il ?

D'une division d'un immeuble construit ou à construire en **lots privatifs** distincts (appartements, caves, garages etc.), définis individuellement par un code composé de chiffres et de lettres, appelé **désignation cadastrale**, permettant l'identification des lots et leur localisation à l'intérieur de l'immeuble.

D'une définition et individualisation de chaque lot de copropriété, permettant de le considérer comme unité privative pouvant faire l'objet d'un transfert de propriété documenté par un acte authentique au même titre qu'un terrain ou immeuble entier.

Quels immeubles sont concernés ?

Cas 1 : Les immeubles en copropriété divisés en lots privatifs avant le 1^{er} avril 1989 .

Il s'agit des immeubles bâtis appartenant à plusieurs propriétaires où la constitution de la copropriété, a eu lieu avant le 1^{er} avril 1989 et a été documentée :

- dans un acte de base,
- dans un règlement de copropriété avec tableau des millièmes.

Cas 2 : Les immeubles existants divisés en lots privatifs après le 1^{er} avril 1989 .

Il s'agit des immeubles bâtis appartenant à un seul propriétaire ou consortium de propriétaires transformés en immeubles en copropriété après le 1^{er} avril 1989 à l'occasion de :

- partages ou sorties d'indivision,
- ventes ou donations d'appartements individuels.

Cas 3 : Les immeubles en copropriété divisés en lots privatifs après le 1^{er} avril 1989.

Il s'agit des immeubles nouvellement construits et divisés en lots postérieurement au 1^{er} avril 1989.

Quels sont les lois et règlements régissant la matière ?

La loi du 19 mars 1988 sur la publicité foncière en matière de copropriété, modifiée par la loi du 25 mars 1999, et le règlement grand-ducal du 22 juin 1988 concernant la publicité en matière de copropriété.

Quel est le but de l'introduction du Cadastre vertical ?

Fournir une définition unique et non équivoque de chaque lot privatif, - la désignation cadastrale -, destinée à être intégrée dans les actes notariés documentant des transferts de propriété.

Garantir la sécurité des transferts de propriété portant sur des immeubles en copropriété, en rendant la présence de la désignation cadastrale obligatoire pour tout acte notarié documentant un transfert de propriété dans un immeuble en copropriété.

Quels sont les délais prévus par le législateur ?

Pour les immeubles divisés en lots privatifs après la date du 1^{er} avril 1989 (**cas 2 et 3**), aucun délai n'est prévu, la désignation cadastrale devant être effectuée préalablement à tout acte notarié portant sur un lot de copropriété.

Pour les immeubles où la division en lots privatifs a été effectuée avant le 1^{er} avril 1989 (**cas 1**), le législateur a prévu un délai de quinze ans, qui s'expirera le 1^{er} avril 2004. A l'expiration de ce délai, aucun acte notarié portant sur un lot de copropriété ne sera plus enregistré par l'Administration de l'Enregistrement et des Domaines en absence de désignation cadastrale.

Quelle est la procédure à suivre ?

Quiconque veut procéder à la division d'un immeuble en lots privatifs doit introduire une demande de désignation cadastrale, dite **demande de division d'un immeuble collectif**, auprès de l'Administration du Cadastre et de la Topographie accompagnée des documents et pièces requis.

Le dossier de demande est instruit par le service des copropriétés avant d'être visé et arrêté, s'il y a lieu, et mis à la disposition du demandeur contre paiement.

La désignation des lots privatifs arrêtée par l'administration constitue la base de tout acte notarié portant sur un immeuble en copropriété.

Quelle est la composition d'un dossier de demande de désignation cadastrale ?

Un dossier de demande (**cas 1 à 3**) est composé des **pièces de base** suivantes :

- Le formulaire de demande
- Le tableau descriptif de division
- Les plans

1) Le formulaire de demande

Doit comporter les indications suivantes :

- A. Le nom et l'adresse du demandeur
- B. Le genre de l'immeuble à diviser (immeuble construit ou à construire)
- C. La commune, la section et le numéro cadastral
- D. La date
- E. La signature du demandeur.



ADMINISTRATION DU CADASTRE ET DE LA TOPOGRAPHIE
B. P. 1761 L - 1017 Luxembourg Tél.: 44 901-1

DEMANDE

de faire arrêter
le TABLEAU DESCRIPTIF de DIVISION d'un IMMEUBLE COLLECTIF

2) Le tableau descriptif de division

Se compose des feuilles suivantes :

A. La feuille 1

Doit contenir les informations suivantes :

- Le nom de l'immeuble (s'il y a lieu).
- L'adresse de l'immeuble (numéro et rue).
- La commune, la section et les numéros cadastraux.
- Le nom de l'intervenant ayant présenté le dossier.

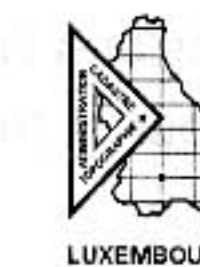


TABLEAU DESCRIPTIF
DE DIVISION DE L'IMMEUBLE
en copropriété au sens de la loi du 19 mars 1988 et de la loi du 25 mars 1999
(loi du 19 mars 1988 et règlement grand-ducal du 22 juin 1988)

Feuille 1
MESURAGE
COMPTE GLOBAL

en feuilles + annexes

NOM DE L'IMMEUBLE	Résidence "LES SAPINS"
ADRESSE (numéro et rue)	5, rue de la Forêt
COMMUNE	STRASSEN
SECTION (lettre et nom)	-B- des Bois
NUMEROS CADASTRAUX	235/6780
DOCUMENT PRESENTE PAR:	Jean CONSTRUIT, architecte, L- 3578 LUXEMBOURG
REMARQUES:	

B. Les feuilles 2 et suivantes du tableau descriptif des lots privatifs

ADMINISTRATION DU CADASTRE ET DE LA TOPOGRAPHIE			Feuille 2
TABLEAU DESCRIPTIF DES LOTS PRIVATIFS			MESURAGE
Commune de Strassen Section B de Bois			COMPTE GLOBAL

Les feuilles du tableau descriptif des lots privatifs servent à déterminer la surface utile, la quote-part et la nature des lots privatifs .

Le lot privatif :

Un lot privatif est une unité privée (appartement, cave, garage, grenier ...) d'une surface bien déterminée, affectée d'une quote-part exprimée en millièmes.

Pour être considérée comme lot privatif une partie privée doit être immédiatement accessible par les parties communes.

Chaque lot privatif peut individuellement et à lui seul faire l'objet d'un acte authentique (vente, échange, donation etc.).

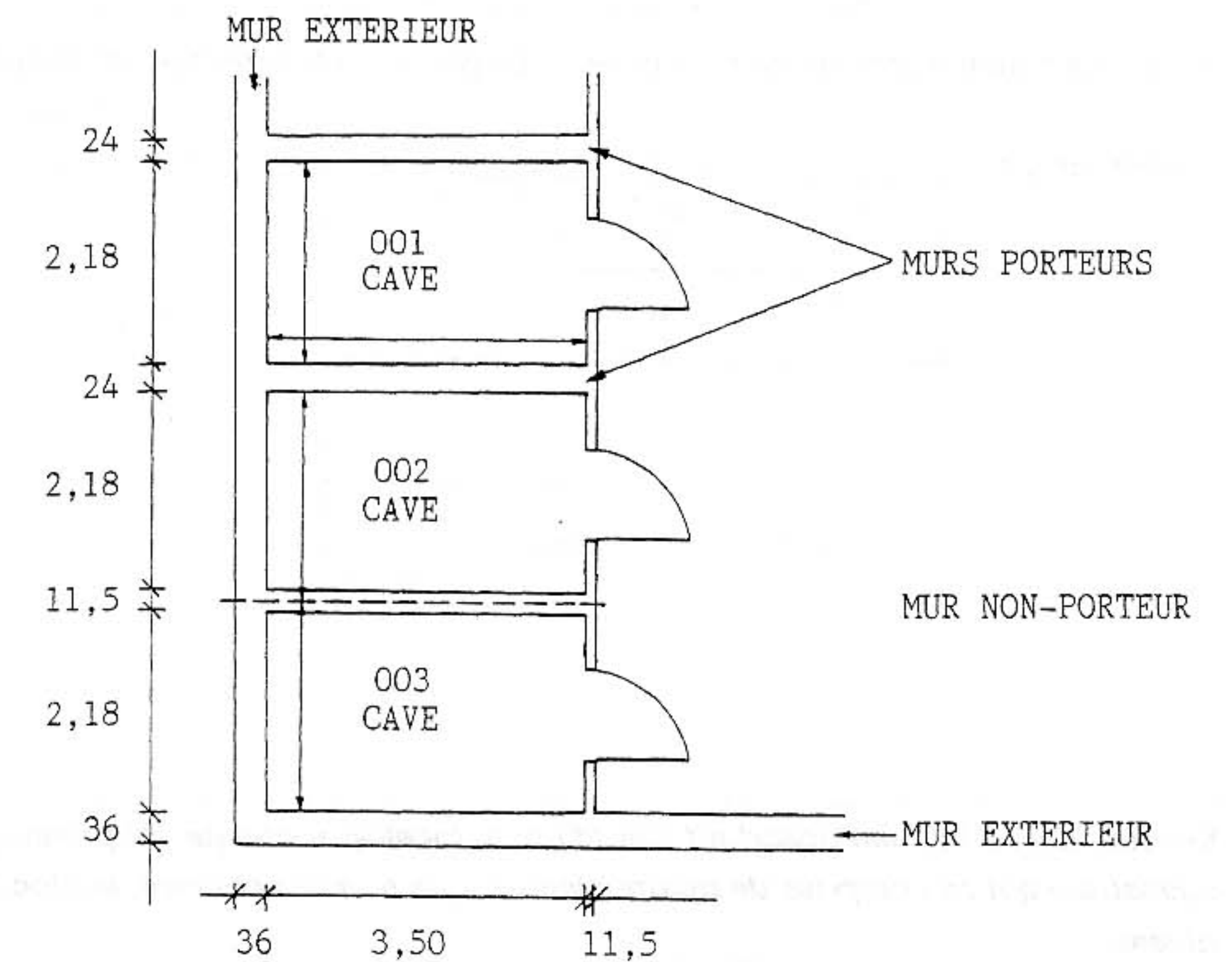
La surface utile :

La surface utile d'un lot privatif est constituée par la surface réelle à l'intérieur des gros murs, l'épaisseur des murs mitoyens non porteurs étant comptée pour la moitié, les murs porteurs exclus et les cloisons incluses.

Illustration 1 :

INDICATIONS COMPLEMENTAIRES RELATIVES AUX LOTS			DESIGNATION CADASTRALE DES LOTS			
Surface utile	Quote-part	Nature	NUMERO (courant)	BLOC (U=unique)	ESCALIER (U=unique)	NIVEAU (8i=1*s.s.)
7,63		CAVE	001			
7,83		CAVE	002			
7,83		CAVE	003			

Illustration 1 (suite)



La quote-part :

La quote-part dans les parties communes affectée à chaque lot privatif, déterminée par la valeur relative du lot par rapport à l'ensemble des lots privatifs de l'immeuble, est exprimée en millièmes.

Illustration 2 :

TABLEAU DESCRIPTIF DES LOTS PRIVATIFS

INDICATIONS COMPLEMENTAIRES RELATIVES AUX LOTS		
Surface utile	Quote-part	Nature
	53,08	garage
	127,34	appartement

La nature :

La nature d'un lot privatif est déterminée par son utilité (garage, appartement, réserve, etc.).

Illustration 3 :

INDICATIONS COMPLEMENTAIRES RELATIVES AUX LOTS		
Surface utile	Quote-part	Nature
		garage
		appartement
		réserve

Les feuilles du tableau descriptif identifient et localisent chaque lot privatif par la désignation cadastrale qui se compose de quatre éléments, le numéro courant, le bloc, l'escalier et le niveau.

Le numéro courant :

Les lots privatifs sont numérotés suivant un ordre courant, étage par étage et en commençant par le niveau le plus bas.

Illustration 4 :

INDICATIONS COMPLEMENTAIRES RELATIVES AUX LOTS	DESIGNATION CADASTRALE DES LOTS			
	Nature	NUMERO (courant)	BLOC (U=unique)	ESCALIER (U=unique)
cave	001			81
réserve	002			81
garage	003			81
appartement	004			00

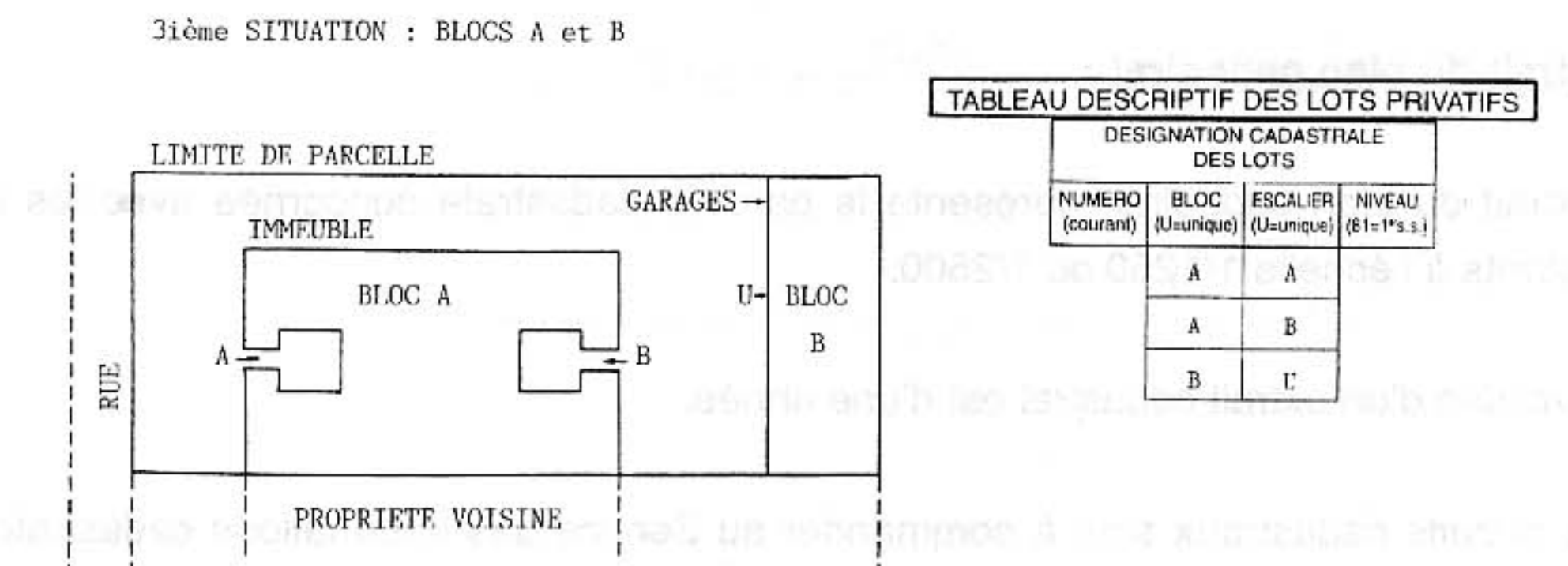
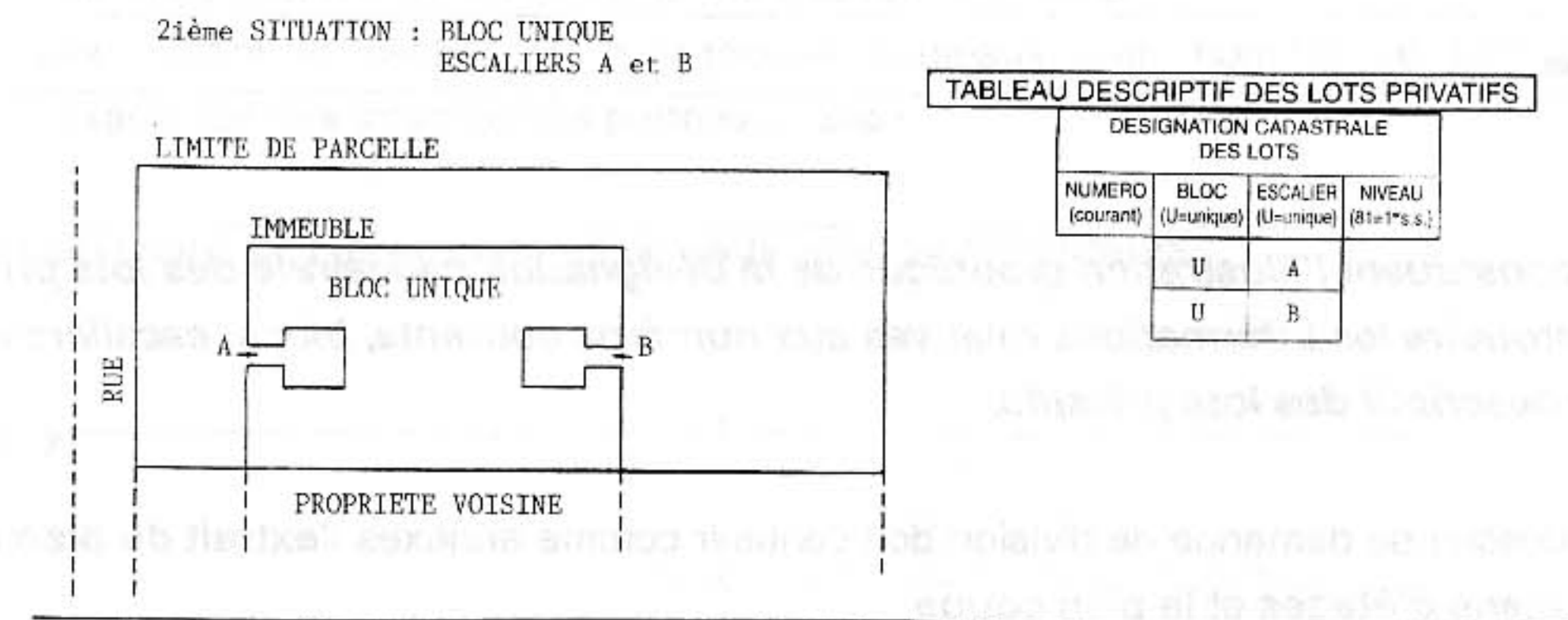
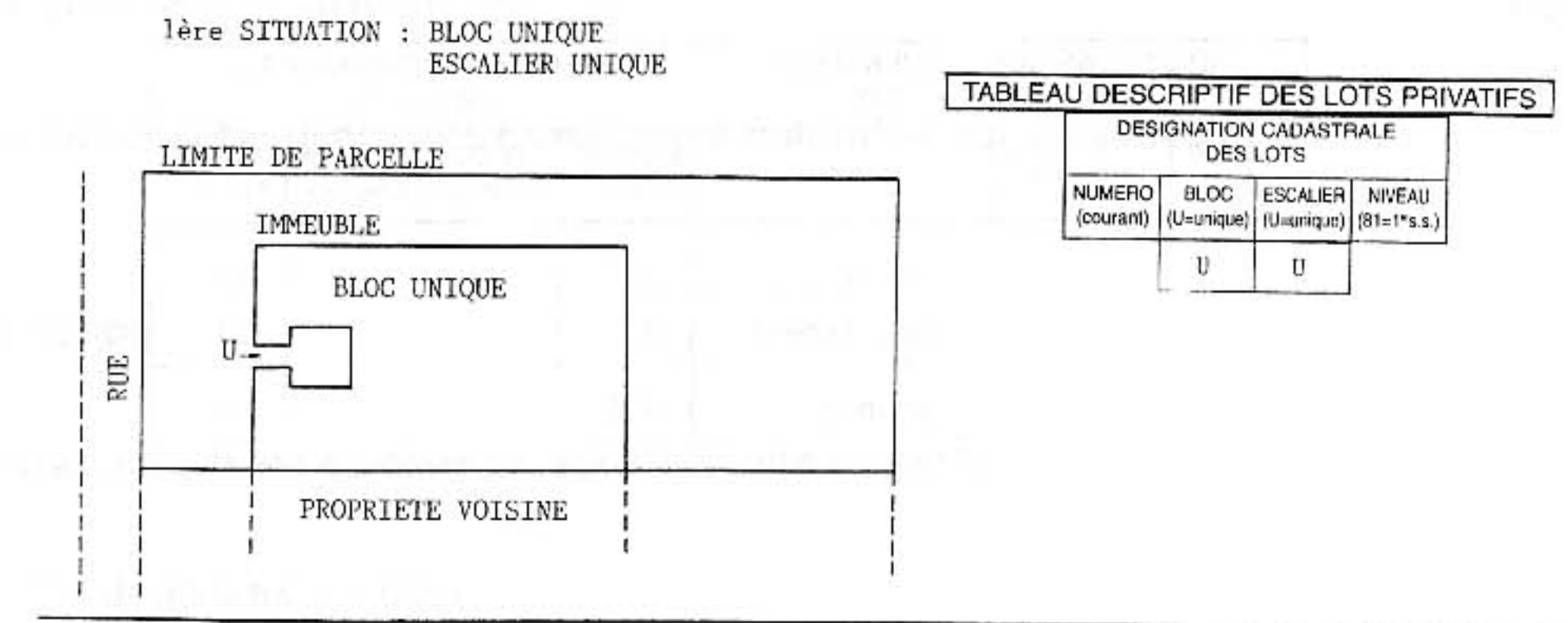
Le bloc :

L'indication du bloc localise le lot privatif à l'intérieur d'un ensemble d'immeubles donné. En présence d'un seul immeuble on parle d'un bloc unique désigné par la lettre U. Des blocs multiples sont désignés par les lettres A,B C etc.

L'escalier :

L'indication de l'escalier détermine l'accès qui dessert chaque lot privatif. Un seul escalier desservant tous les lots privatifs, est considéré comme escalier unique et désigné par la lettre U. Des escaliers multiples sont désignés par les lettres A,B,C etc.

Illustration 5: 3 situations-types



Le niveau :

L'indication du niveau localise le lot privatif à l'intérieur d'un immeuble donné.

Les niveaux désignent l'étage où se situe un lot donné et sont exprimés par les codes suivants :

81 = premier sous-sol, 82 = deuxième sous-sol, etc.

00 = rez-de-chaussée, 01 = premier étage, 02 = deuxième étage, etc.

Illustration 6 :

INDICATIONS COMPLEMENTAIRES RELATIVES AUX LOTS			DESIGNATION CADASTRALE DES LOTS			
Surface utile	Quote-part	Nature	NUMERO (courant)	BLOC (U=unique)	ESCALIER (U=unique)	NIVEAU (81=1 ^{er} s.s.)
		cave	001			81
		appartement	002			00
		studio	003			01

3) Les plans

Les plans constituent l'illustration graphique de la désignation cadastrale des lots privatifs et doivent reproduire les informations relatives aux numéros courants, blocs, escaliers et niveaux du tableau descriptif des lots privatifs.

Un dossier de demande de division doit contenir comme annexes l'extrait du plan cadastral, les plans d'étages et le plan coupe.

A. L'extrait du plan cadastral :

L'extrait du plan cadastral représente la parcelle cadastrale concernée avec les immeubles existants à l'échelle 1/1250 ou 1/2500.

La validité d'un extrait cadastral est d'une année.

Les extraits cadastraux sont à commander au Service des informations cadastrales situé au siège de l'administration.

B. Les plans d'étages :

Les plans d'étages sont à présenter sous la forme suivante:

- En double exemplaire
- A l'échelle 1/100
- Pliés au format DIN A4 avec marge de classement incluse
- Comportant le cachet et la signature originaux d'un homme de l'art garantissant l'exactitude des informations portées aux plans.

La cotation des plans doit permettre la vérification de la **surface utile** de chaque lot privatif indiquée dans le tableau descriptif.

Les lots privatifs doivent être clairement **délimités**. (cf. Illustration 1)

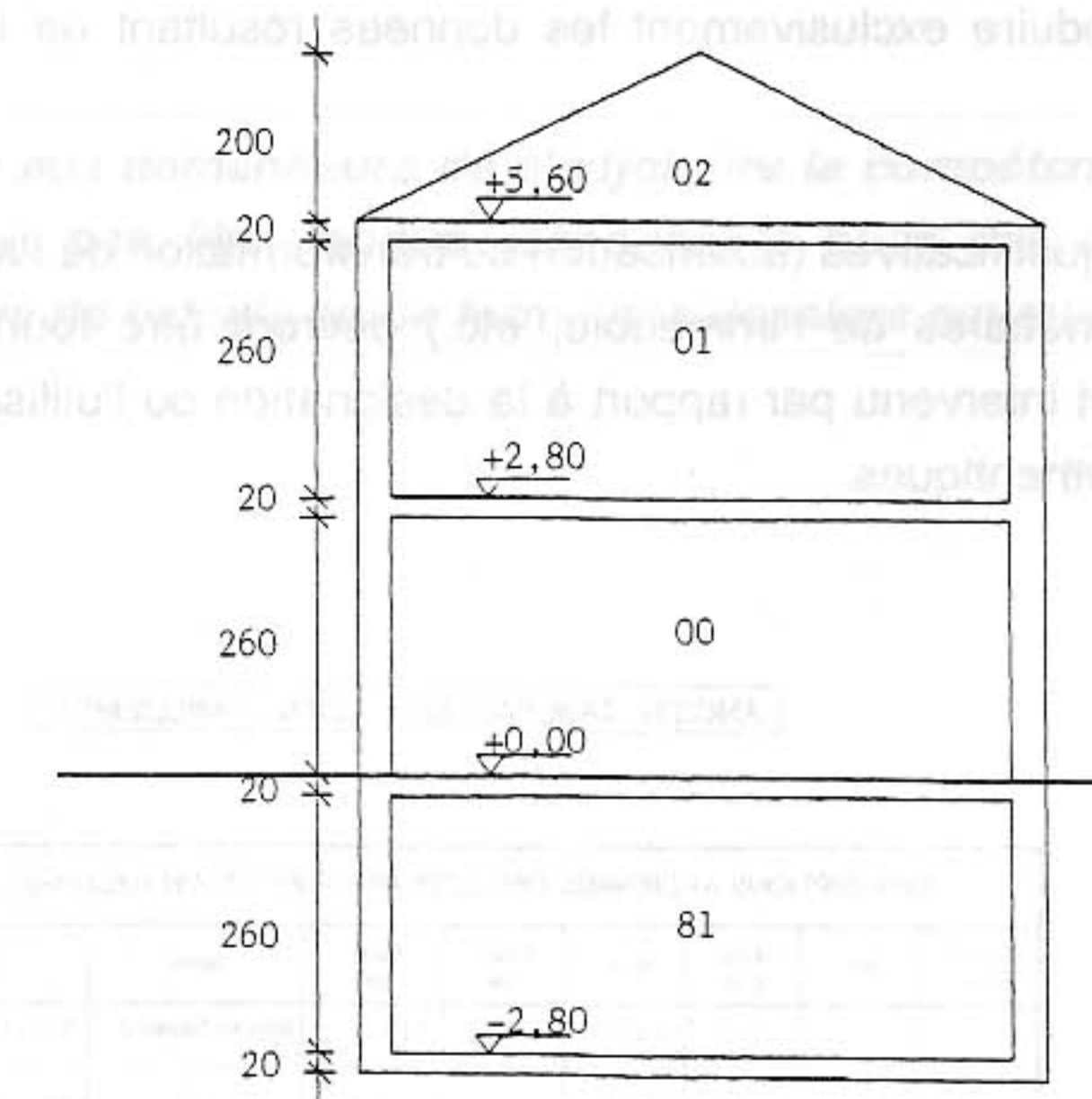
C. Le plan coupe :

Le plan coupe est à présenter sous la forme suivante:

- En double exemplaire
- A l'échelle 1/100
- Plié au format DIN A4 avec marge de classement incluse
- Comportant le cachet et la signature originaux d'un homme de l'art garantissant l'exactitude des informations portées au plan.

Le plan coupe doit renseigner les **niveaux** avec leurs **hauteurs**.

Illustration 7 :



Quels autres documents peuvent encore être exigés ?

Certains dossiers de demande, notamment les **cas 1 et 3**, nécessitent, à côté des pièces de base énumérées ci-dessus, la présentation de **documents supplémentaires** :

Cas 1

Pour les demandes concernant les immeubles en copropriété divisés en lots privatifs avant le 1^{er} avril 1989, sont à joindre en outre :

- Une copie de l'**acte de base** ou règlement de copropriété contenant le tableau des millièmes
- Une copie des **titres de propriété** des copropriétaires
- Le formulaire appelé **ancien tableau des millièmes/lots** dûment rempli

ADMINISTRATION DU CADASTRE ET DE LA TOPOGRAPHIE		Fouille MESURAGE
ANCIEN TABLEAU DES LOTS / MILLIEMES		COMPTE GLOBAL
Commune de Strassen	Section B	de S Bois

L'ancien tableau des lots/millièmes doit contenir les informations indispensables permettant de déterminer les éléments privatifs exacts appartenant à chaque copropriétaire.

Il doit reproduire exclusivement les données résultant de l'**acte de base** et des **titres de propriété**.

Des pièces justificatives (autorisation de transformation de l'administration communale, accord des copropriétaires de l'immeuble, etc.) devront être fournies à l'administration pour tout changement intervenu par rapport à la désignation ou l'utilisation des lots documentées dans les actes authentiques.

Illustration 8 :

DESCRIPTIONS ANCIENNES DES LOTS PRIVATIFS SELON REGLEMENTS ANTERIEURS									RENVOIS AUX NOUVEAUX LOTS
Numéro courant	Bloc	Désign. du lot	Niveau	Surface utile	Quote- part	Nature	Propriétaire	Date acte	
1	/	Lot 1	Rdch	/	126,5	appartement	MULLER Paul	25.07.78	003
2	/	Lot 2	Rdch	/	40,7	garage	SCHMIT Emil	17.05.69	001

Cas 3

Pour les demandes relatives à des immeubles en copropriété divisés après le 1^{er} avril 1989, sont à joindre complémentaires aux pièces de base:

- Une copie de l'**autorisation de bâtir** de l'administration communale
- Le **plan de mesurage** du géomètre à l'échelle 1/250 ou 1/500, visé par l'administration, en double exemplaire (un original et une copie)
- Le **plan masse** de l'immeuble avec ses cotes principales sur une copie du plan de mesurage, en double exemplaire.

Quelles règles générales sont à respecter pour la présentation d'un dossier ?

Les dossiers de demande sont à présenter pour des **immeubles entiers**. Ne peuvent être retenues les demandes portant sur un lot privatif individuel.

L'administration se réserve le droit de refuser les dossiers de demande ne contenant pas tous les documents ou informations requis ou contenant des données ou calculs erronés.

Ne sont admis que les formulaires de l'administration ou leur reproduction fidèle sans déformation aucune et dûment remplis.

Les formulaires sont à remplir à l'aide d'une machine à écrire ou de l'ordinateur.

L'administration recommande aux demandeurs de s'adjoindre la compétence d'un homme de l'art en la matière et ne peut pas être rendue responsable pour des délais d'instruction prolongés pour causé d'erreurs de calculs ou de forme des dossiers soumis.

Quelles sont les adresses utiles ?

A. Le siège :

Administration du Cadastre et de la Topographie
54, Avenue Gaston Diderich

L-1420 Luxembourg Tél. : 44901-1

- extraits du plan cadastral,
- formulaires,
- brochures
- dépôt des dossiers de demande

Heures d'ouverture : 8h30 – 11h30
13h30 – 17h30

B. L'annexe :

Service des Copropriétés
280, Route de Longwy

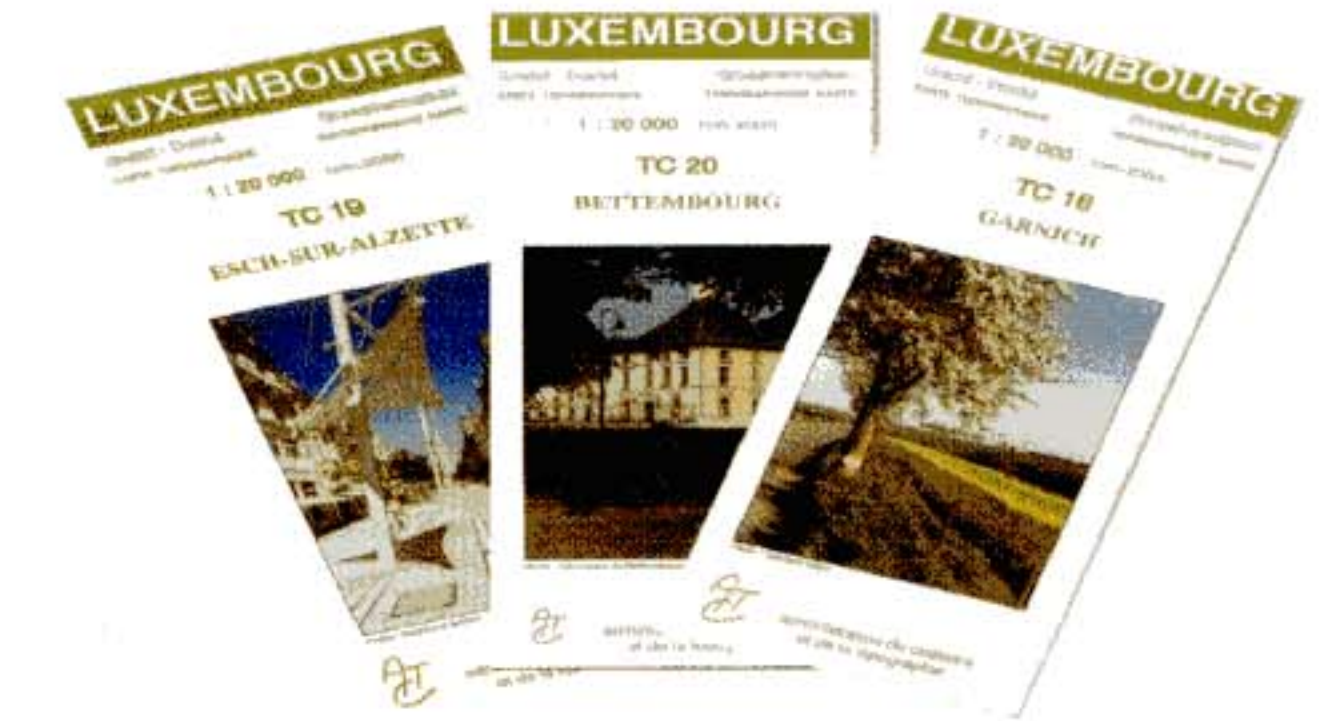
L-1940 Luxembourg Tél. : 44901-1

- traitement des dossiers "C.V."
- conseils de division en lots privés

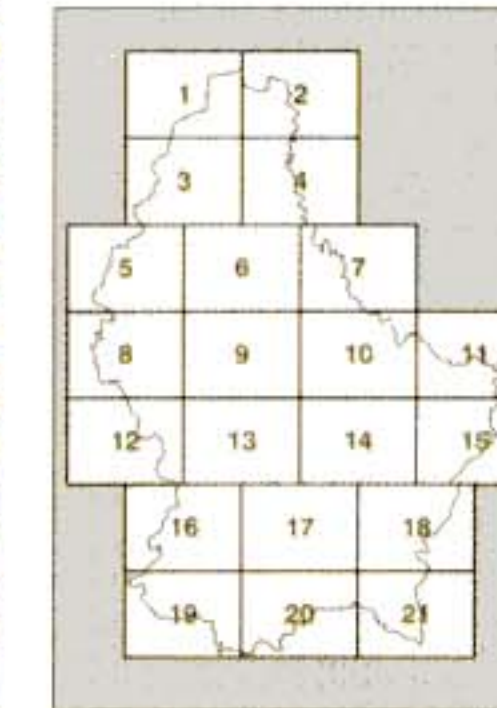
- Pas d'heures d'ouverture fixes
- renseignements uniquement sur demande préalable.

→ **La carte topographique – Série TC**

Echelle: 1/20 000

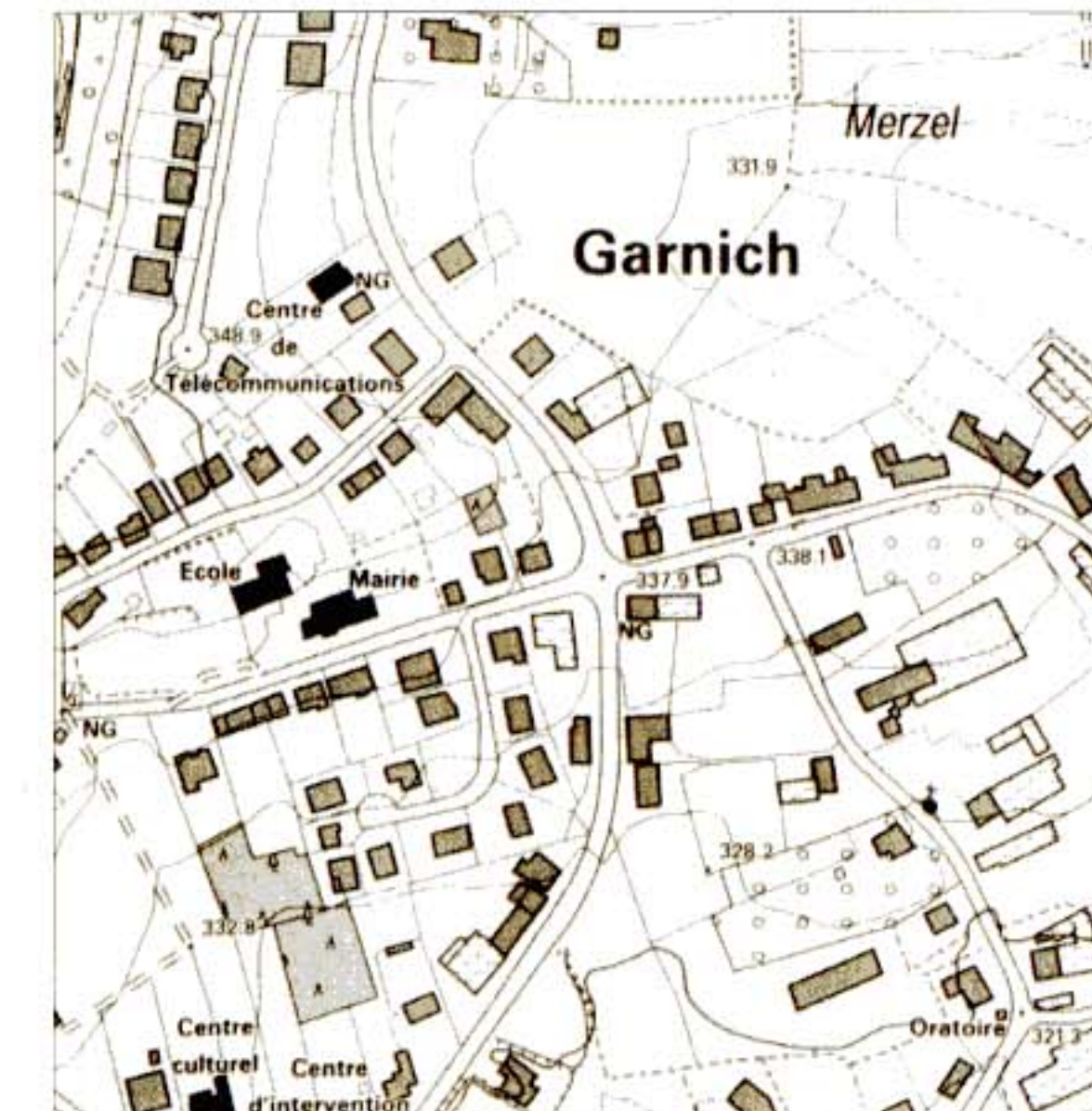


CALENDRIER DES EDITIONS



TC1	TROISVIERGES	JUN 2001
TC2	WEISWAMPACH	JUN 2001
TC3	WINCRANGE	JUN 2001
TC4	HOSINGEN	JUN 2001
TC5	LAC HAUTE SÛRE	JUN 2001
TC6	KAUTENBACH	JUN 2001
TC7	VIANDEN	JUN 2001
TC8	RAMBOUCH	JUN 2000
TC9	ETTELBRUCK	JUN 2000
TC10	BEAUFORT	JUN 2000
TC11	ECHTERNACH	JUN 2000
TC12	BECKERICH	JUN 2000
TC13	MERSCH	JUN 2000
TC14	JUNGLINSTER	JUN 2000
TC15	WASSERBILLIG	JUN 2000
TC16	GARNICH	1998
TC17	LUXEMBOURG	1999
TC18	WORMELDANGE	1999
TC19	ESCH / ALZETTE	1998
TC20	BETTEMBOURG	1999
TC21	MONDORF	1999

→ **Les plans topographiques à l'échelle 1/5 000**



- Elaborés à partir de la base de données topo/cartographique BD-L-TC
- Couverture du territoire: 261 feuilles
- Disponibles sur papier et sous forme numérique (raster)
- En noir/blanc

Prix:	<u>Papier</u>	<u>Fichier raster</u>	
	Carte TC 1/20 000:	230 LUF	500 LUF
	Feuille 1/5 000:	150 LUF	250 LUF



Service Central des Imprimés de l'Etat

ISBN-2-495-18013-2