



Federal
Public Service
FINANCE



PRE-CADASTRATION

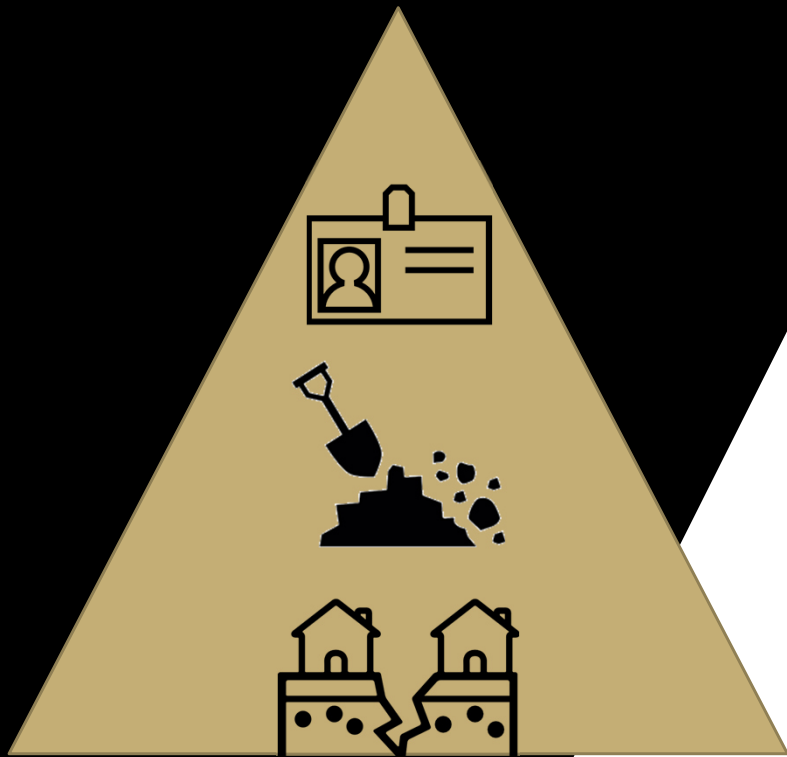
SECURING REAL ESTATE TRANSACTIONS BY PRE-IDENTIFICATION OF THE PROPERTY

Jolien Neckebroeck
Measurements and Valuations Department
Patrimonial Documentation Belgium
PCC Conference Sweden June 2023

WWW.FIN.BELGIUM.BE

PATRIMONIAL DOCUMENTATION • FEDERAL PUBLIC SERVICE FINANCE





Pre-cadastration (Pre-Cad)

Basic principle:

- When executing notarial deed -> clear definition of all parcels to be sold
- Object of the deed = part of an existing parcel -> reservation of new cadastral parcel identifications (new parcel numbers) mandatory

Royal Decree of 2013 (new legislation)

Applicable since 2015

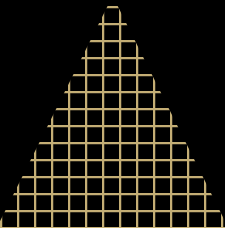

**By Measurements and Valuations
Department (Belgian Cadastre)**



PRE-CADASTRATION



LEGAL MUTATION	PHYSICAL MUTATION
Update of the cadastral documentation	Update of the cadastral documentation
Following transfer of ownership	Following physical changes to parcels/properties
E.g.: allotments, horizontal parcel division, basic deed, private entity division	E.g.: new builds, rebuilds, renovations, demolitions





Unambiguous
parcel
identification

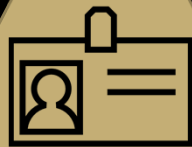
Legal Security
Security of
ownership and
tenure

Unique ID
-> usable by
all partners
in
transaction
process

All info
linked to
parcel

Unambiguous
demarcation
of parcels

Parcel
history



PRE-CAD- 2 STEPS:

- 1. Register demarcation/survey plan**
-> reference number mentioned in the deed
- 2. Create reserved parcel identifications**
-> unique identifier mentioned in the deed

PRE-CAD: PRINCIPLE AND FLOW

Preparing a deed



Consult Cadastre database



Parcel clearly identified?

NO

Apply for Pre-Cad



Cadastre checks conditions and processes application



YES

Execute deed



Delivery of plan reference + new parcel identifications



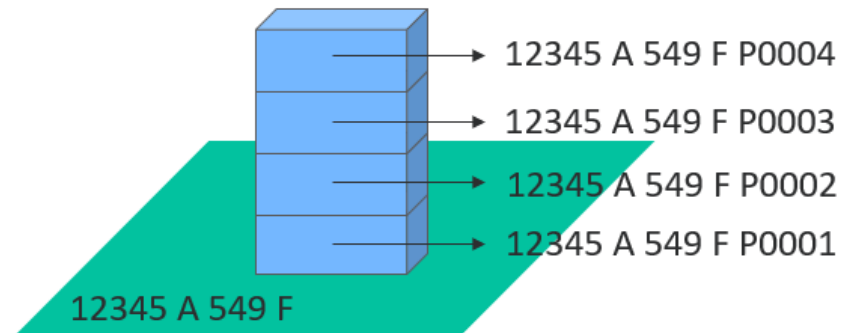
TYPES OF PRE-CAD

HORIZONTAL SUBDIVISION



Cadastral map parcel

VERTICAL SUBDIVISION

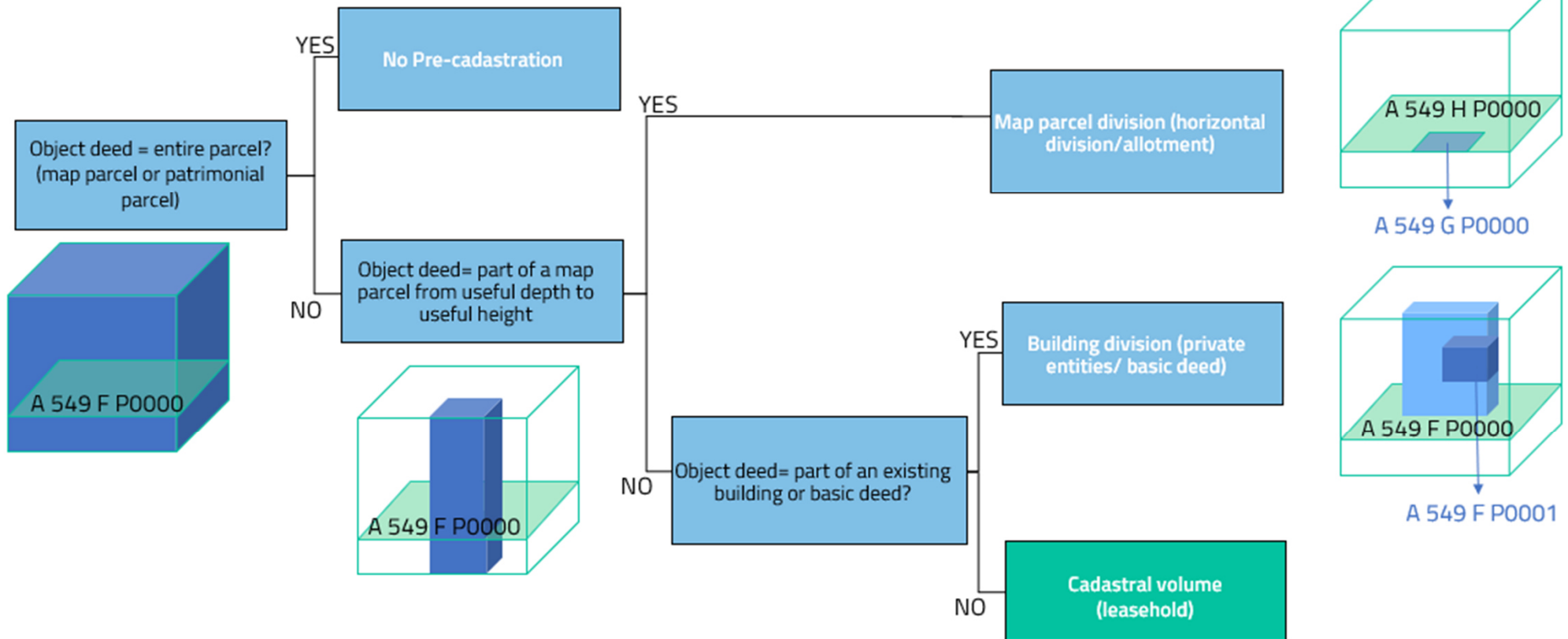


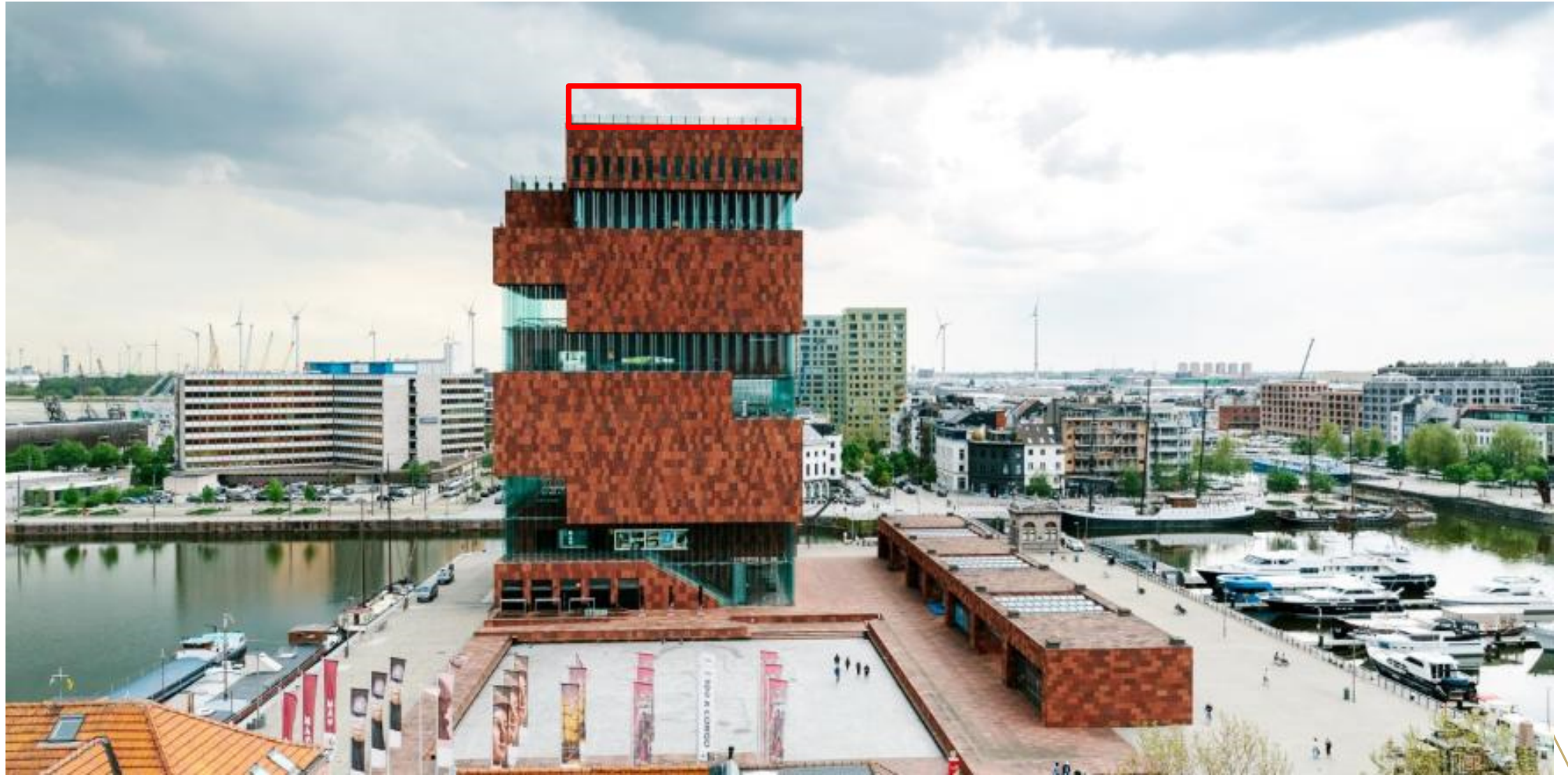
Cadastral patrimonial parcel



TYPES OF PRE-CAD

NEW: CONCEPT OF VOLUME (SINCE SEPTEMBER 2021)





AANVRAAG VOORAFGAANDE IDENTIFICATIE (PRECAD)

DEEL VAN PERCEEL

DEEL VAN PRIVATIEVE ENTITEIT

(Opsplitsing van als één geheel gekadastrerde entiteit binnen een mede-eigendom die niet gepaard gaat met wijzigende basisakte. Bv. een appartement en een garage die in de basisakte als twee afzonderlijke privé-eigen zijn voorzien maar die volgens de kadastrale gegevens één kadastrerperceel uitmaken)

ANDERE

(Aanvinken wat van toepassing is)

Gelieve de aanvraag leesbaar en in drukletters (of digitaal) te vervullen en de vakjes aan te vinken overeenstemmend met uw keuze.

AANVRAGER

- Fysieke persoon Rijksregisternummer:
- Rechtspersoon Ondernemingsnummer:
- Landmeter-expert Ondernemingsnummer¹: BE 0457 199 602
- Notaris Ondernemingsnummer:

Naam: FEYS
Voornaam: BART
Straat, huisnr., bus: PROF. DEWULFSTRAAT 188
Postcode, gemeente: 8970 POPERINGE
Land: BELGIË
Tel, gsm (facultatief): 0477/20 10 80
E-mail: INFO@FEYSBV.BE

UW REFERENTIES: B9852 - 2204197

AFBAKENINGSPLAN (EN TXT-BESTAND)

- Bijgevoegd (aanvraag betreft eveneens aanvraag planreferte)
- Planreferte (indien reeds gekend):

PROJECT GESITUEERD OP DE VOLGENDE ACTUELE PERCELEN (BRONPERCELEN)

Gemeente	Perceel ID (INDIEN NIET GEKADASTREERD: 'OD' EN STRAAT VERMELDEN)						Volume ID (in voorkomend geval)	Volledig perceel ² (JA/NEE)
	Kad. Afd.	Sectie	Grondnummer	Bis	Exponent	Partitie		
leper	16	D	186		V	Deel		Nee

PROJECT VAN NIEUWE PERCELEN

Lot	Ligging	Aard	Kadaster			Oppervlakte		
			Sie	Nummers voor mutatie	Nummers na mutatie	Ha	A	Ca
1	nabij Vaartstraat	grond met cabine	D	186 V/deel				26

PRE-CADASTRATION: FLOW

DOSSIER RAADPLEGEN - VOORAFGAANDE IDENTIFICATIE

> ALGEMEEN > **ANALYSE** > KLANT > DOCUMENT > TOESTAND

Perceel > Algemene gegevens > **Gemeenschappelijke delen** > Privatieve delen

Samenvatting

SAMENVATTING

BRONPERCELEN

Nummer kadastrale afdeling	Perceelnummer	Gemeente	Straatnaam	Status	Aard
32472	C 308 B 3 P0000	DIKSMUIDE	ROESELARESTR	Gekadastrerd - Précad	BOUWGROND

Toon items per: 5, 20, 100; in totaal 1 item

GERESERVEERDE PERCELEN Begindatum: 20/11/2014

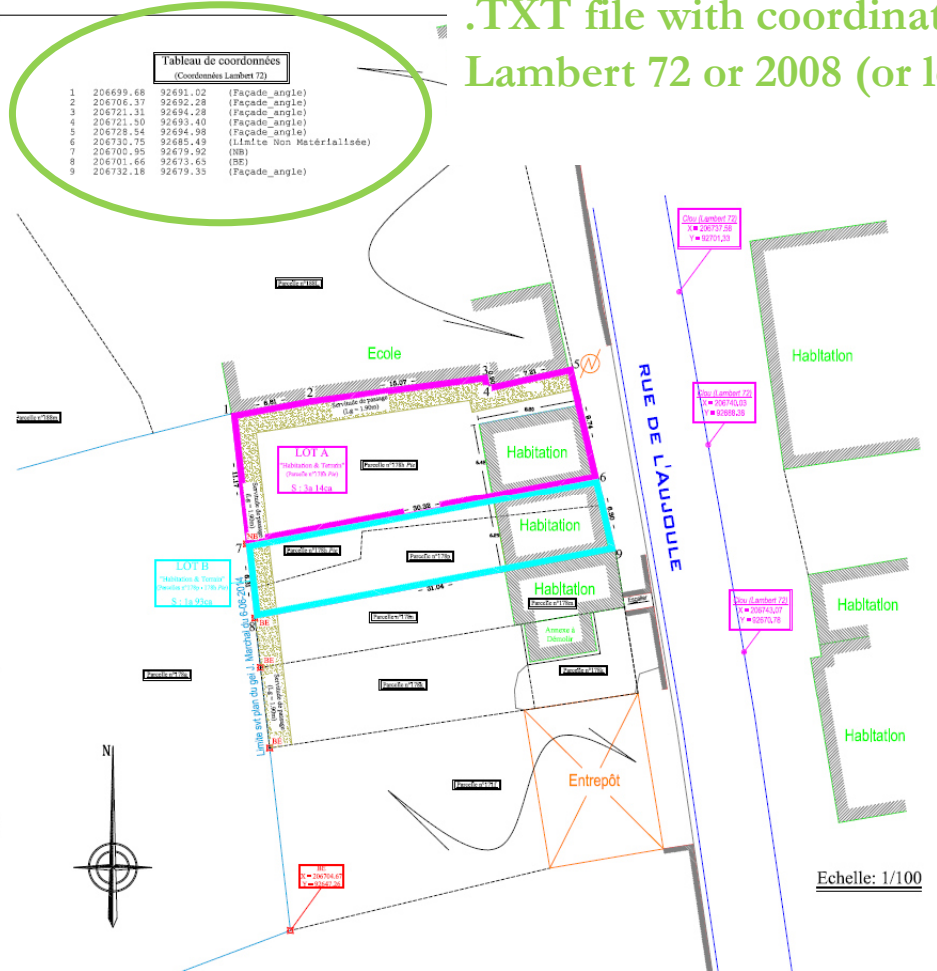
PRIVATIEVE DELEN

Benaming	Aard	Oppervlakte	Kadastrale afdeling	Perceelnummer	Status
LOT 1	BOUWGROND	00 ha 06 a 43 ca	DIKSMUIDE 2 AFD/ESEN/	C 308 D 3 P0000	Gevalideerd
LOT 2	BOUWGROND	00 ha 04 a 91 ca	DIKSMUIDE 2 AFD/ESEN/	C 308 E 3 P0000	Gevalideerd
LOT 3	BOUWGROND	00 ha 05 a 51 ca	DIKSMUIDE 2 AFD/ESEN/	C 308 F 3 P0000	Gevalideerd

SURVEY PLAN

.TXT file with coordinates
Lambert 72 or 2008 (or local)

Province de NAMUR		
Commune de ROCHEFORT	Révision	Commentaires
	1	2/12/2016 Plan de division
	2	24/10/2017 Rapport d'implantation
	3	1/03/2019 Plan de division
Demandeur	Plan de situation	
Maisons D&V Parc Industriel 5580 Rochefort		
Références cadastrales	© Les données publiées de ce document appartiennent exclusivement à l'Administration Générale de Documentation Spéciale.	
Rocheftot Div 5 - Eprave Section A n° 178p - 178h		
Levé et dressé pour GEO-EXPERT spol par le Géomètre-Expert sousigné	Topographie - Urbanisme & Aménagement Expertise - Développement Immobilier	
Vivian Marchal Inscription CPGE n°940665 Avez signé comme géomètre Titulaire de l'Ordre National des Géomètres	Fonctions : Marché en Fonctionne - La Roche en Ardennes - Bastogne 0689.708.13.45	
Dossier n°	MES - 16.11 - 87	Feuille 1 de 1



Commune de ROCHEFORT

Plan de division des parcelles cadastrées ou l'ayant été sous Rochefort /
5ème Division - Eprave / Section A / n°178h - 178p.

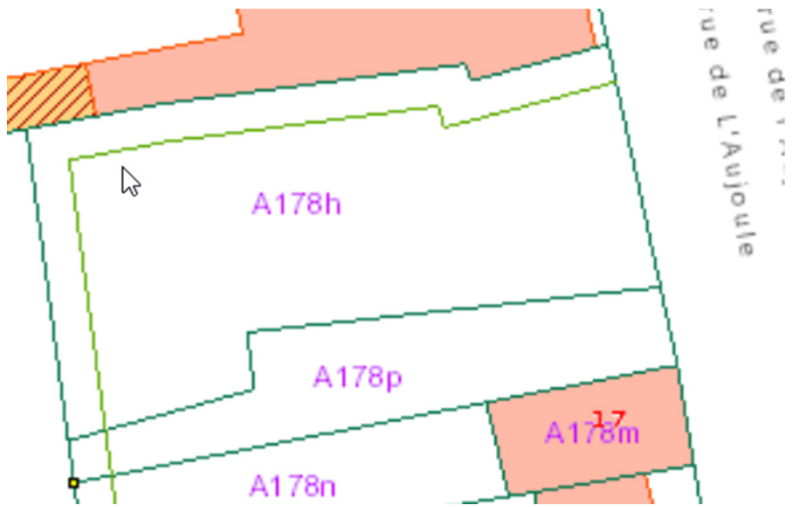
La division a pour but la création de deux nouvelles entités définies comme
suit:
- LOT A, "Habitat & Terrain", parcelle n°178h pie, défini par le polygone 1
à 7 et repris au plan sous liseré Magenta.
- LOT B, "Habitat & Terrain", parcelles n°178p - 178h pie, défini par le
polygone 6 à 9 et repris au plan sous liseré Cyan.

Remarque et Servitude

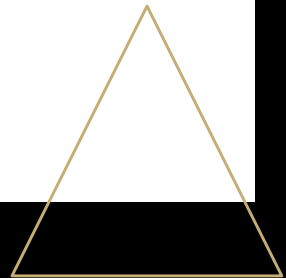
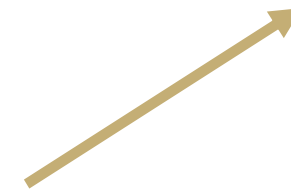
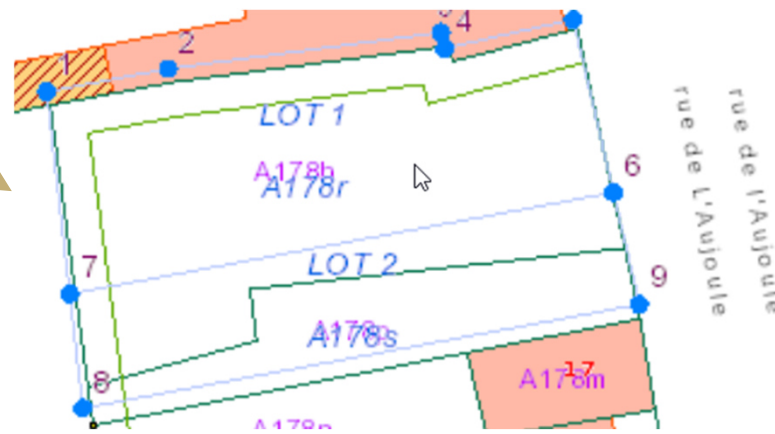
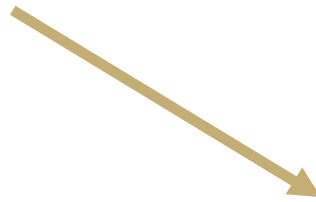
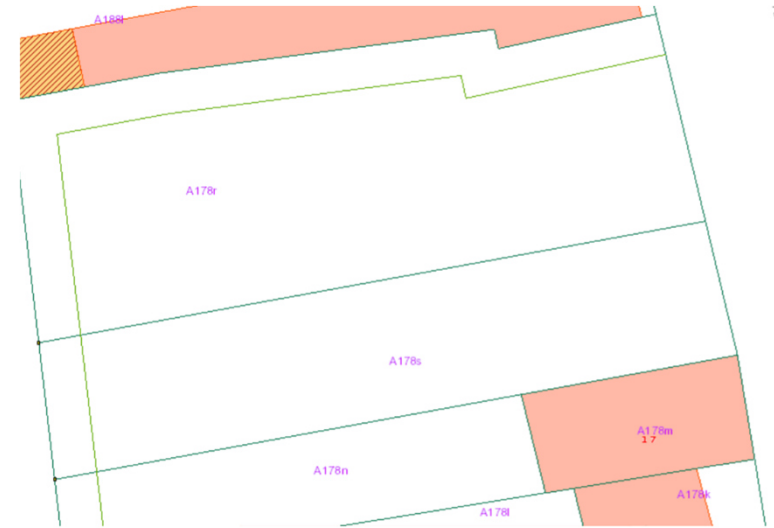
La servitude de passage établie dans notre plan daté du 2-12-2016 (sous
hachures Kaki au plan) reste maintenue. Le notaire recevant le nouvel acte de
division en fixera les nouvelles conditions d'usage et d'entretien.

THE CADASTRAL MAP

Before



After



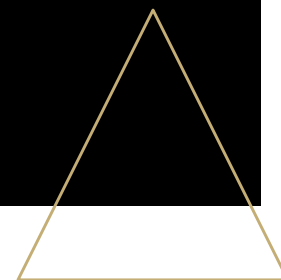
PRE-CAD ONLINE



- ✓ Full online process:
from application to registration of the new parcels in the Cadastre
- ✓ Through the MyMinfin portal
- ✓ Quick and simple process for client and administration
- ✓ To be implemented November 2023



Increasing the active role of citizens/companies in the process
Full history of applications/modifications
Automatic verification of the correctness and completeness of the data
Less errors in the cadastral databases
Modernising the Cadastre's applications



PRE-CAD ONLINE

myMINFIN

itsme

en ▾

Prove it's you

A request is waiting in your itsme® app on your phone number +32 470 78 71 91.

2:16 before it's too late



- 1 open your itsme® app**
Tap the card to open and check the action details.
- 2 prove it's you**
Confirm the request with your 5-digits itsme® code, fingerprint or face ID.

PRE-CAD ONLINE

myMINFIN



Hwwyry Qvgutjkicuv
NN 87081705656

ACCUEIL

MA DÉCLARATION

MES PAIEMENTS

MON HABITATION

MES DOCUMENTS

MES INTERACTIONS

› Consulter mes données immobilières

Poser une question

› Consulter mes baux de location

Poser une question

› Demander un extrait cadastral

Poser une question

› Consulter mes actes

Poser une question

› Demander une precadastration

Poser une question

PRE-CAD ONLINE: PREVIEW

NL FR DE

Andere offizielle Informationen und Dienste: www.belgium.be **be**

myMINFIN



Hwwryy Qvgutjkicuv
NN 87081705656

EMPFANG

MEINE ERKLÄRUNG

MEINE ZAHLUNGEN

MEINE WOHNUNG

MEINE DOKUMENTE

MEINE INTERAKTIONEN



MEINE ERKLÄRUNG UND MEINE STEUERN

- > Meine Erklärung / Mein Vorschlag der vereinfachten Erklärung (Tax-on-web)
- > Die Erklärung einer verstorbenen Person einreichen (Tax-on-web)
- > Einen Widerspruch einreichen und einsehen
- > Ein Fahrzeug anmelden (E705)



MEINE ZAHLUNGEN UND ERSTATTUNGEN

- > Meine Kontonummer ändern
- > Meine Schulden und Erstattungen einsehen
- > Meine Schulden zahlen
- > Einen Zahlungsplan beantragen
- > Die Erstattung meiner geschützten Guthaben beantragen (Garantiefonds)
- > Meine ruhenden Vermögenswerte einsehen
- > Meine Hinterlegungen eingeben und deren Erstattungen erhalten (e-DEPO)
- > Verwaltung meines Unterhalts (DUFO)



MEINE WOHNUNG UND MEINE UNBEWEGLICHEN GÜTER

- > Meine Mietverträge einsehen
- > Einen Mietvertrag registrieren lassen (MyRent)
- > Meine Daten zu unbeweglichen Gütern einsehen
- > Meine Urkunden einsehen
- > Einen Katasterauszug beantragen
- > Eine Mietgarantie eingeben und ihre Erstattung erhalten





PRE-CAD ONLINE Future challenges

- ▶ **Special tool for notaries**
- ▶ **Integration of the volume concept (3D)**
- ▶ **When validation criteria correct**
 - ➔ **automatic creation of new parcels**
 - ➔ **automatic integration of the survey plans into the cadastral map**



Federal
Public Service
FINANCE



QUESTIONS REMARKS ?

Contacts:

jolien.neckebroeck@minfin.fed.be

cedric.jacmain@minfin.fed.be

WWW.FIN.BELGIUM.BE

PATRIMONIAL DOCUMENTATION • FEDERAL PUBLIC SERVICE FINANCE





Federal
Public Service
FINANCE

**PATRIMONIAL
DOCUMENTATION**

WWW.FIN.BELGIUM.BE

PATRIMONIAL DOCUMENTATION • FEDERAL PUBLIC SERVICE FINANCE

.be