

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





Legal Security

Security of ownership and tenure

Unambiguous
parcel
identification

Unique ID
-> usable by
all partners
in
transaction
process

All info
linked to
parcel

Unambiguous
demarcation
of parcels

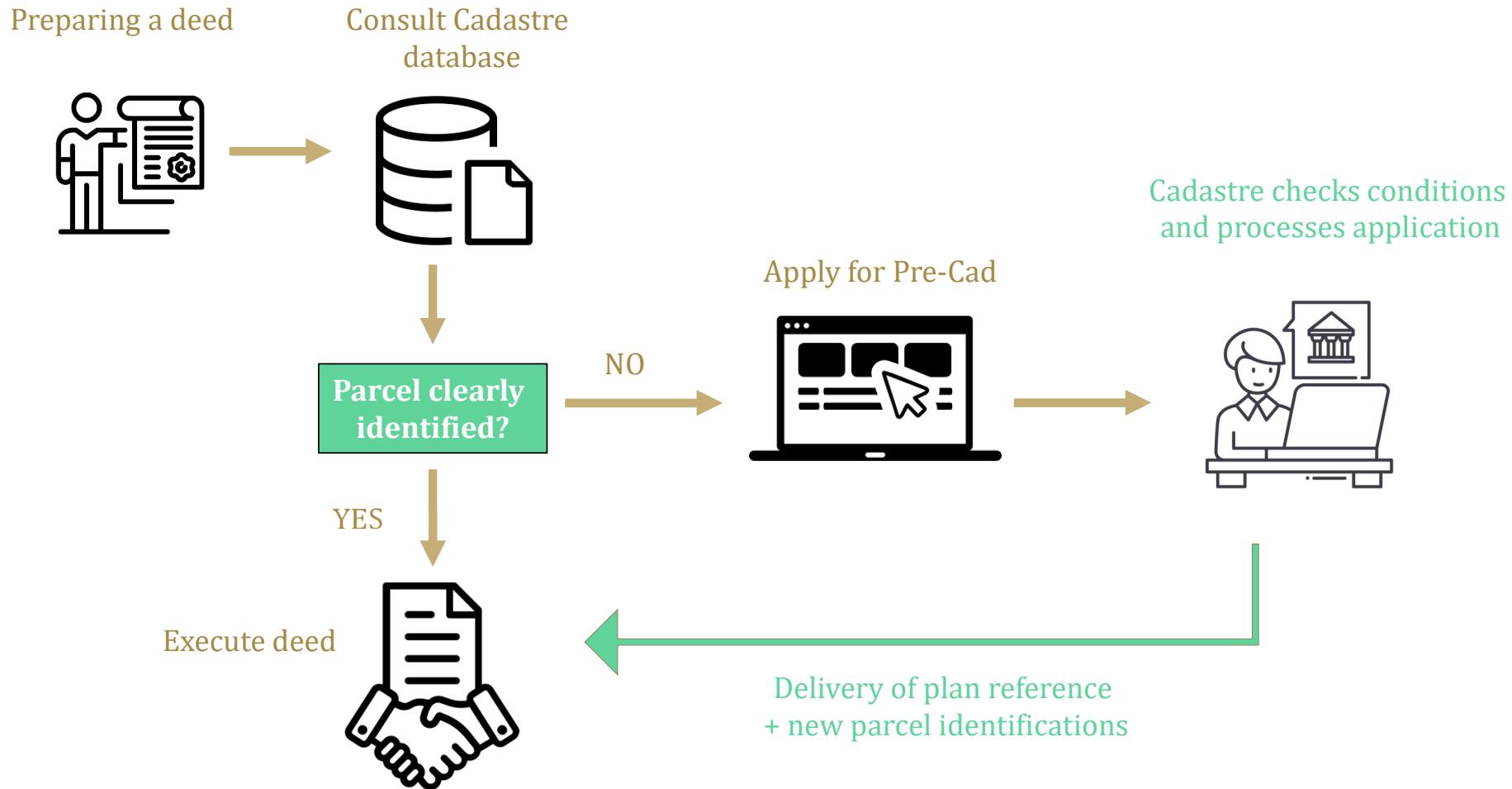
Parcel
history



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



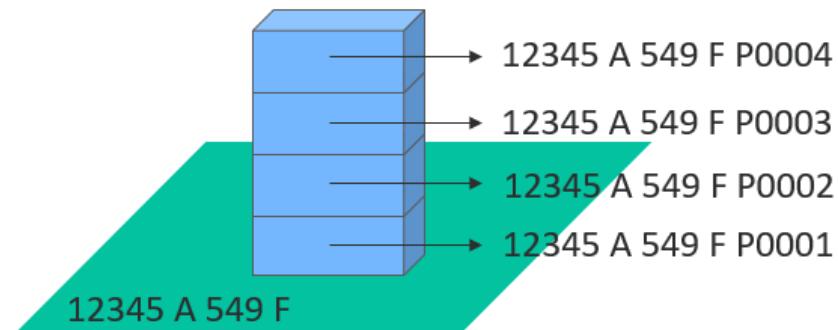
TYPES OF PRE-CAD

HORIZONTAL SUBDIVISION



Cadastral map parcel

VERTICAL SUBDIVISION

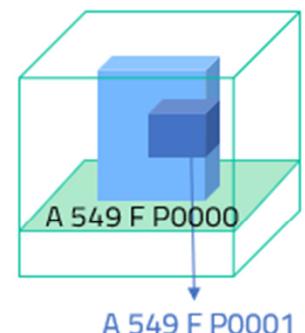
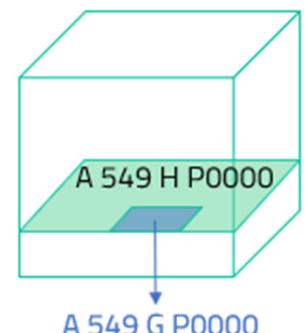
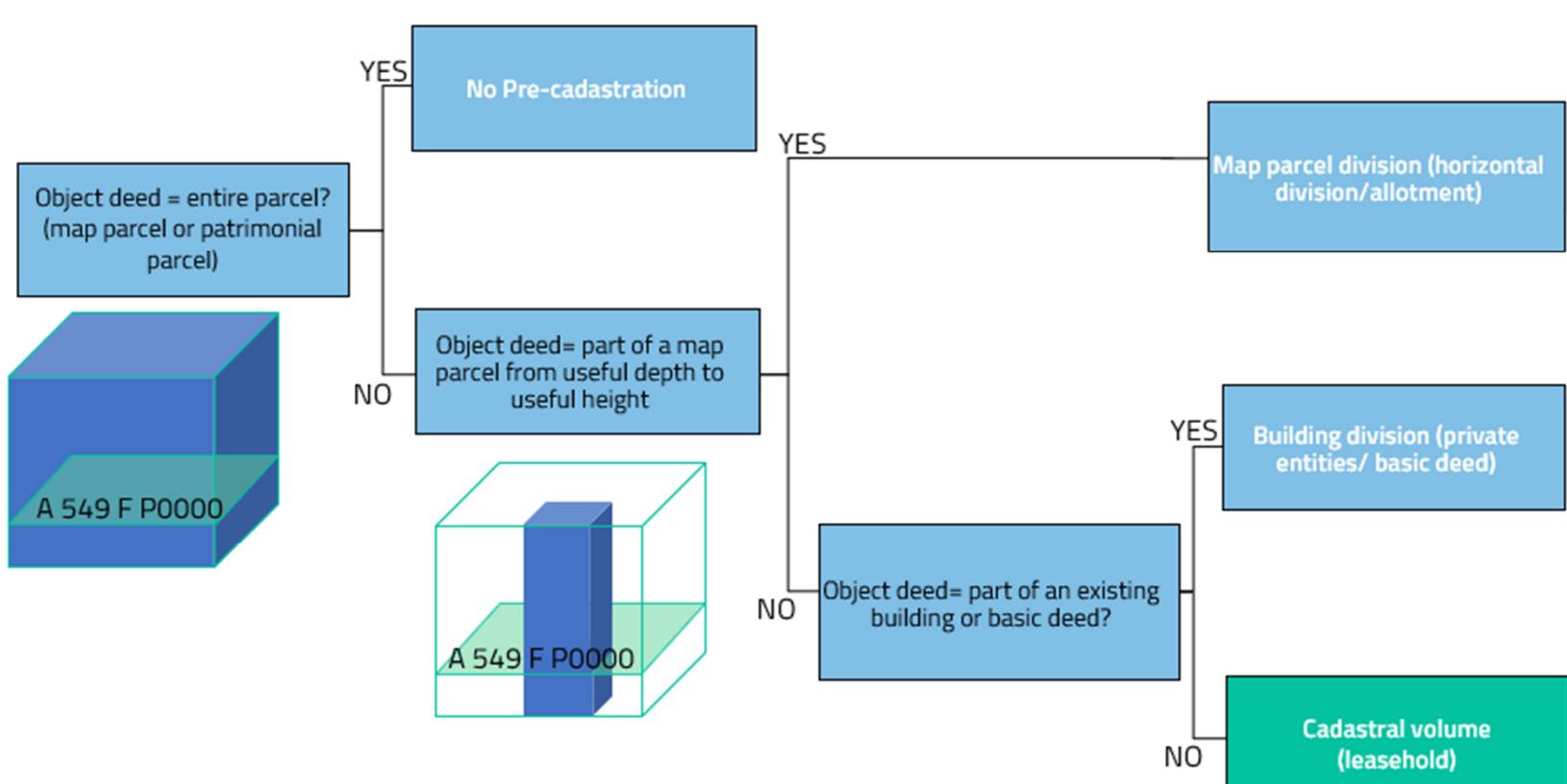


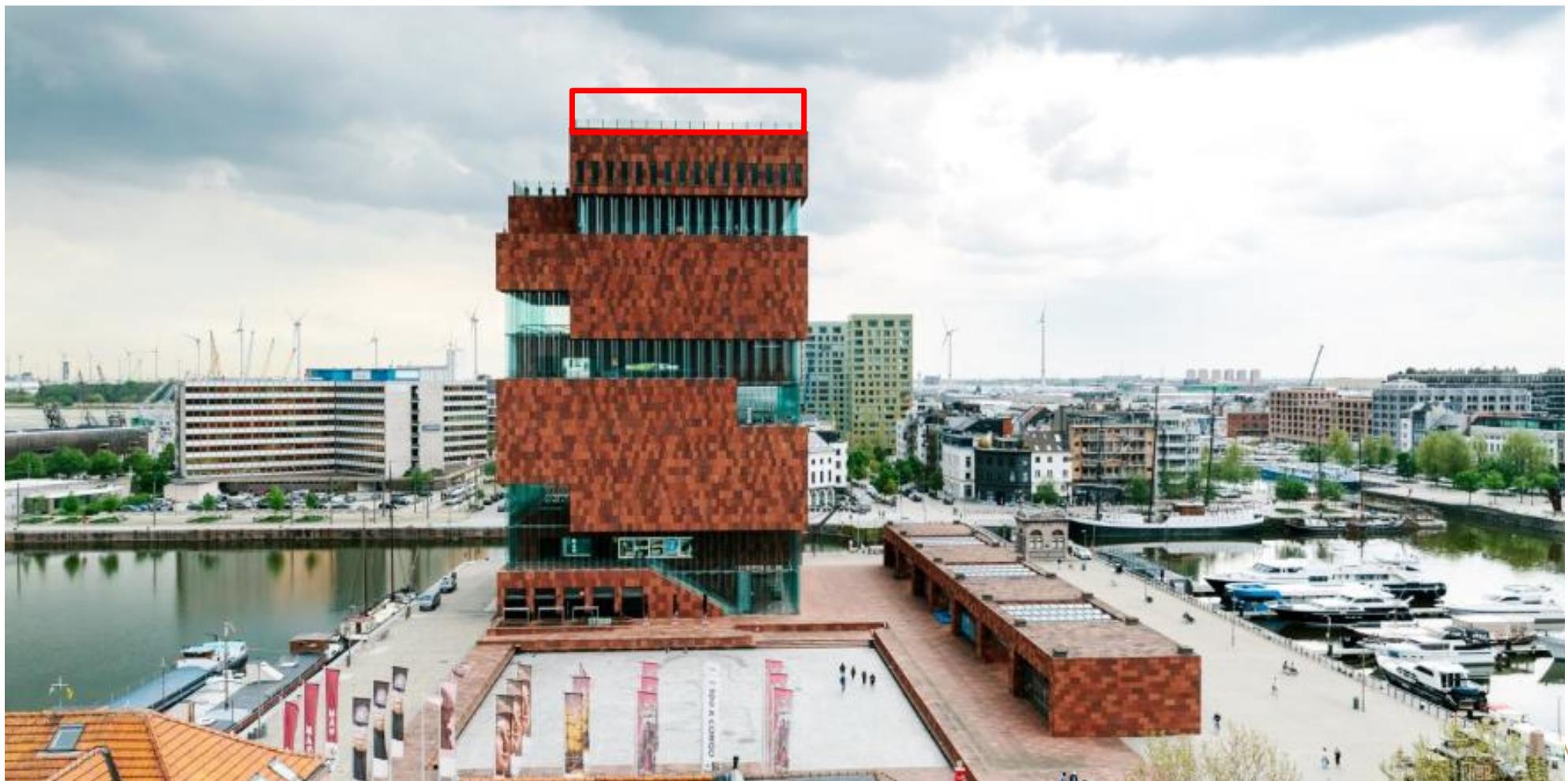
Cadastral patrimonial parcel



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 gekadastreerde 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 privatieven zijn voorzien maar die volgens de kadastrale gegevens één kadastrerperceel uitmaken)

ANDERE

(Aanvinken wat van toepassing is)

Geleve de aanvraag leesbaar en in drukletters (of digitaal) te vervolledigen 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

AFBAKENINGSPPLAN (EN TXT-BESTAND)

Bijgevoegd (aanvraag betreft eveneens aanvraag planreferente)
 Planreferente (indien reeds gekend):

PROJECT GESITUEERD OP DE VOLGENDE ACTUELE PERCELEN (BRONPERCELEN)

Gemeente	Perceel ID (INDIEN NIET GEKADASTREERD: '00' EN STRAAT VERMELDEN)					Volume ID (in voorkomend geval)	Volledig perceel ² (ja/nee)	
	Kad. Afd.	Sectie	Grond- nummer	Bis	Exponent	Partitie		
Ieper	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 - VOORAFGAANDELIJKE 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	Gekadastreerd - 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

Province de NAMUR			
Commune de ROCHEFORT	Révision	Date	Commentaires
	1	2/12/2016	Plan de division
	2	24/01/2017	Rapport d'Implantation
	3	1/03/2019	Plan de division

Demandeur

Maisons D&V
Parc Industriel
5580 Rochefort

Références cadastrales

Rochefort
Div 5 - Eprave
Section A
n° 178p - 178h

Les données publication de ce document appartiennent exclusivement à l'Administration Générale de Documentation cadastrale.

Lévé et dressé pour
GEO-EXPERT sp^l
par le Géomètre-Expert
sousigné

Vivian Muréchal
Inscription CGE n°040665
avant point sur la
Préfecture de Province de Namur

GEO expert
Topographie • Urbanisme & Aménagement
Démographie • Développement Immobilier
Foncier • Marché en Immobilier • Loi Ris • Batimix
Info@geexpert.be • 0489/7531249

Dossier n° MES - 16.11 - 87

Feuille 1 de 1

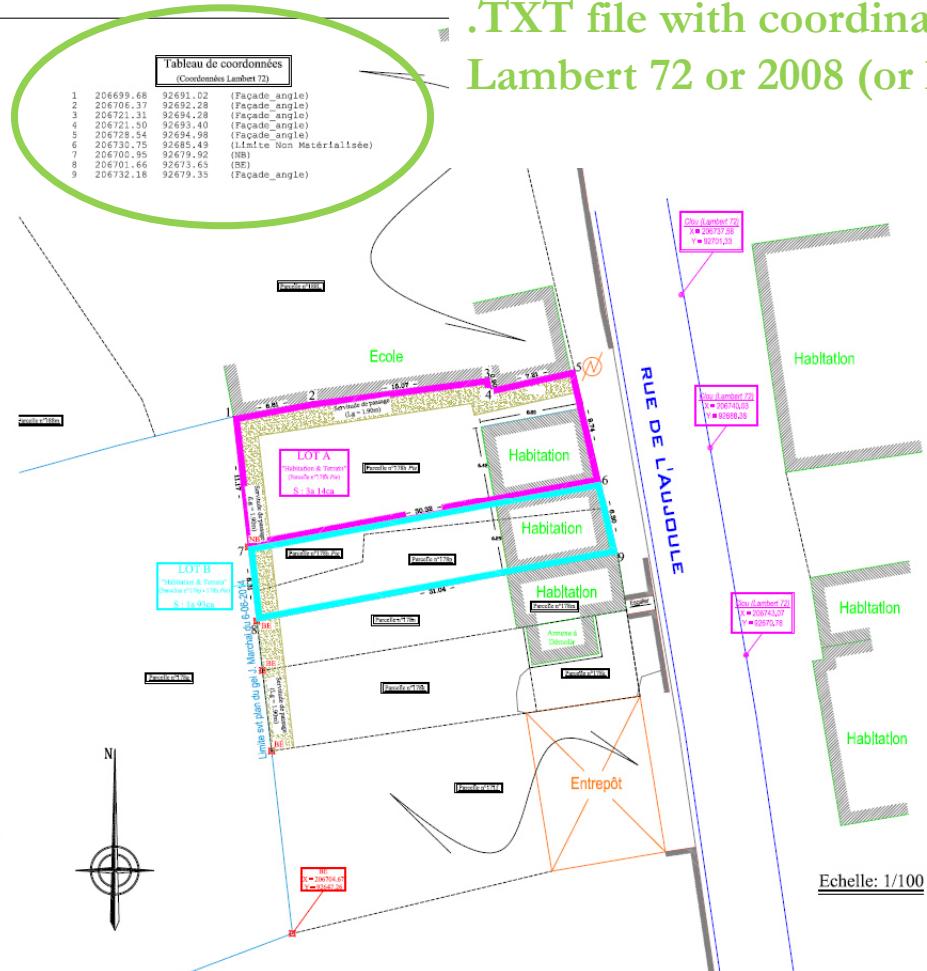
Commune de ROCHEFORT

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

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

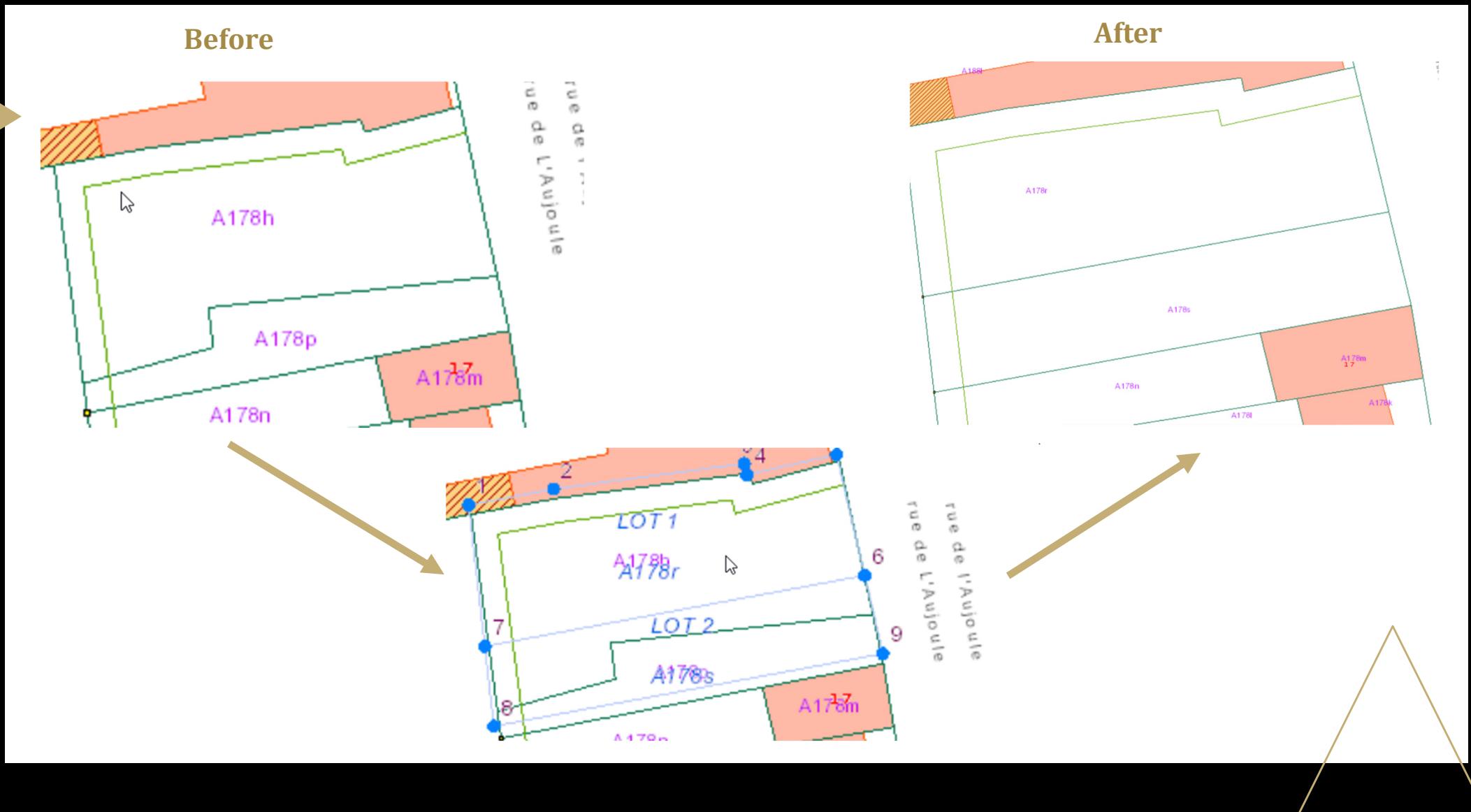
Remarque et Servitude

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.



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

THE CADASTRAL MAP



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



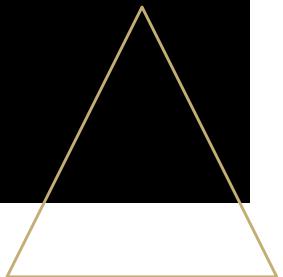
Increasing the active role of citizens/companies in the process

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

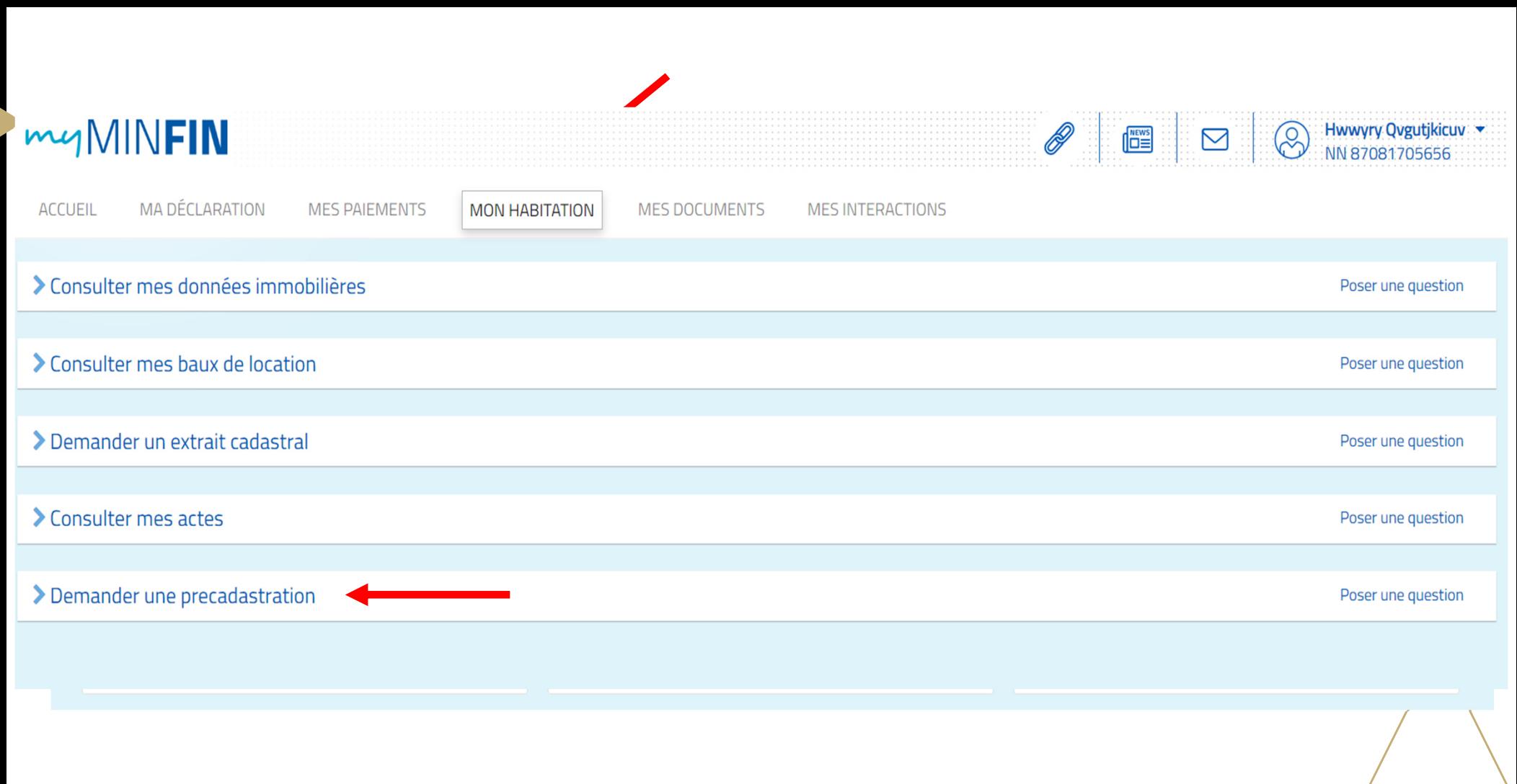
A request is waiting in your itsme® app on your phone number **+32 470 78 71 91**.

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

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 



Hwwyry Qvgutjicuv
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

...

...

...

EMPFANG

ÜBER DEN FÖD

AUFGABE UND VISION

KONTAKT

FAQ TECHNISCHE PROBLEME



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





QUESTIONS REMARKS ?

Contacts:

jolien.neckebroeck@minfin.fed.be
cedric.jacmain@minfin.fed.be





Federal
Public Service
FINANCE

**PATRIMONIAL
DOCUMENTATION**