

Le volet juridique de la propriété par étages

Autor(en): **Reimann, Patrick / Åström Boss, Helena**

Objektyp: **Article**

Zeitschrift: **Cadastre : revue spécialisée consacrée au cadastre suisse**

Band (Jahr): - **(2017)**

Heft 25

PDF erstellt am: **22.07.2024**

Persistenter Link: <https://doi.org/10.5169/seals-871442>

Nutzungsbedingungen

Die ETH-Bibliothek ist Anbieterin der digitalisierten Zeitschriften. Sie besitzt keine Urheberrechte an den Inhalten der Zeitschriften. Die Rechte liegen in der Regel bei den Herausgebern.

Die auf der Plattform e-periodica veröffentlichten Dokumente stehen für nicht-kommerzielle Zwecke in Lehre und Forschung sowie für die private Nutzung frei zur Verfügung. Einzelne Dateien oder Ausdrucke aus diesem Angebot können zusammen mit diesen Nutzungsbedingungen und den korrekten Herkunftsbezeichnungen weitergegeben werden.

Das Veröffentlichen von Bildern in Print- und Online-Publikationen ist nur mit vorheriger Genehmigung der Rechteinhaber erlaubt. Die systematische Speicherung von Teilen des elektronischen Angebots auf anderen Servern bedarf ebenfalls des schriftlichen Einverständnisses der Rechteinhaber.

Haftungsausschluss

Alle Angaben erfolgen ohne Gewähr für Vollständigkeit oder Richtigkeit. Es wird keine Haftung übernommen für Schäden durch die Verwendung von Informationen aus diesem Online-Angebot oder durch das Fehlen von Informationen. Dies gilt auch für Inhalte Dritter, die über dieses Angebot zugänglich sind.

Le volet juridique de la propriété par étages

L'article 667 CC¹ stipule que la propriété du sol emporte celle du dessus et du dessous, dans toute la hauteur et la profondeur utiles à son exercice. La «Stratégie de la mensuration officielle pour les années 2016 à 2019» de l'Office fédéral de topographie swisstopo prévoit de faire évoluer la mensuration officielle vers la troisième dimension. Le projet de documentation numérique de la propriété par étages (DigDok StWE, Digitale Dokumentation Stockwerkeigentum) répertorie les droits faisant actuellement l'objet d'une documentation dans ce domaine et définit les modalités envisageables pour les reproduire dans la mensuration officielle de demain.

Le groupe de travail institué s'est d'abord attaché à décrire les règles juridiques régissant la propriété par étages, en se fondant sur les pratiques en vigueur. Il a ainsi complété les développements figurant dans l'article intitulé «De la PPE papier à la PPE numérique 3D à Genève», paru dans la revue «cadastre» (n° 20, avril 2016).

Situation initiale

Il ressort de l'enquête conduite par le groupe de travail auprès des cantons en 2016 qu'environ 1,2 million d'unités d'étage sont inscrites au registre foncier dans la Suisse entière (ce qui représente un cinquième de tous les immeubles disponibles dans le pays), la tendance étant à la hausse. Aujourd'hui, la preuve géométrique de la propriété par étages se trouve exclusivement – si toutefois elle existe – dans les pièces justificatives du registre foncier, sous la forme d'un plan de répartition s'appuyant sur les documents établis par les architectes. Le canton de Genève constitue une exception ici, puisqu'il gère la propriété par étages dans un modèle de données prédéfini depuis 2014. Les deux tiers des cantons ont décidé de scanner les pièces justificatives, afin que les plans de répartition puissent au moins être visualisés sur un écran d'ordinateur. Conséquence: les unités de propriété par étages ne peuvent être gérées

dans aucun des systèmes d'information géographique publics actuels (à l'exception de ceux des cantons de Genève et de Neuchâtel) et ne sont donc pas localisables, d'où un décalage important avec les aspirations des utilisateurs à l'ère du numérique.

Immeubles et mensuration officielle

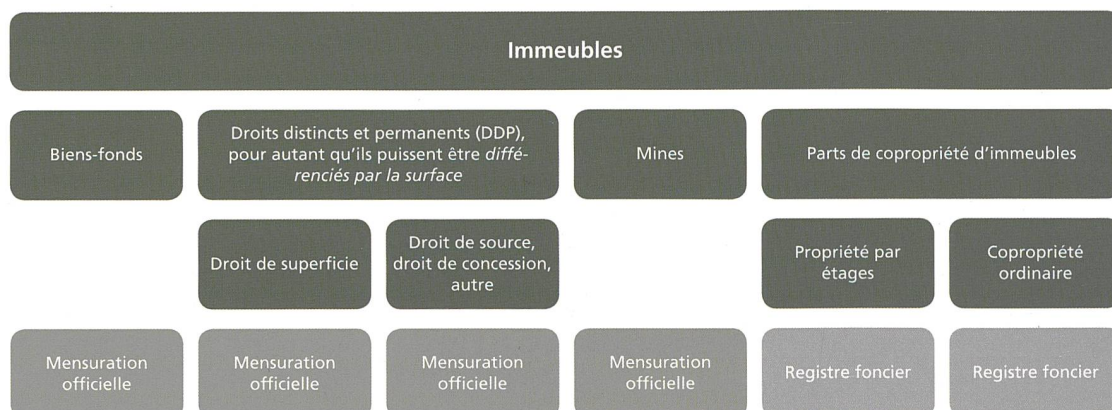
La gestion des *biens-fonds*, des *droits distincts et permanents (droits de superficie)* et des *mines* (art. 655 al. 2 ch. 1–3 CC) dans la mensuration officielle a fait toutes ses preuves.

Jusqu'à présent, le quatrième type d'immeubles, à savoir les *parts de copropriété d'immeubles* (art. 655 al. 2 ch. 4 CC), n'a pas été saisi dans la mensuration officielle ou ne l'a été que de façon rudimentaire dans certains cantons au moyen d'un enregistrement du numéro de l'immeuble.

Parts de copropriété d'immeubles

Elles revêtent surtout de l'importance en pratique pour la propriété par étages (art. 712a à 712t CC), où elles sont attribuées à des logements ou à des parties de bâtiments par le biais de droits exclusifs. Lorsqu'elles s'appliquent à la propriété par étages, les parts de copropriété sont traitées de la même manière que les biens-

Figure 1: les immeubles selon l'article 655 CC et leur preuve géométrique dans la mensuration officielle et le registre foncier



¹ Code civil suisse (CC), RS 210

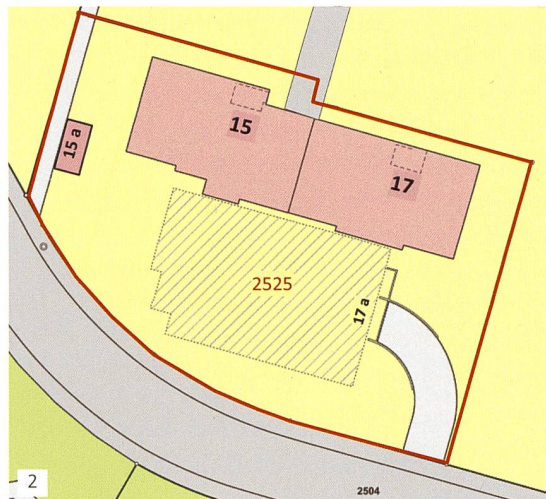


Figure 2: propriété par étages portant sur le bien-fonds 2525 (ligne rouge)

Figure 3: propriété par étages portant sur un droit de superficie (3000), (ligne rouge pointillée)

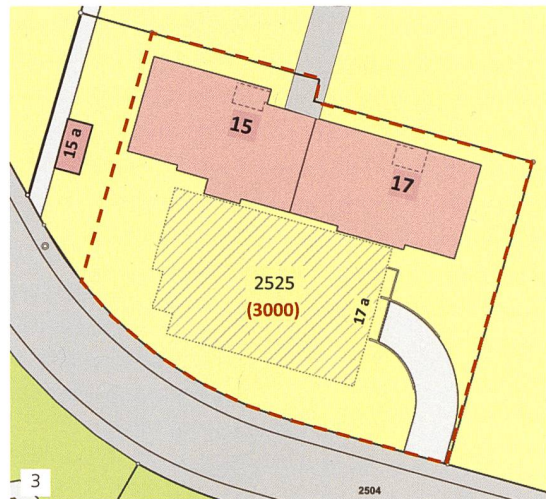
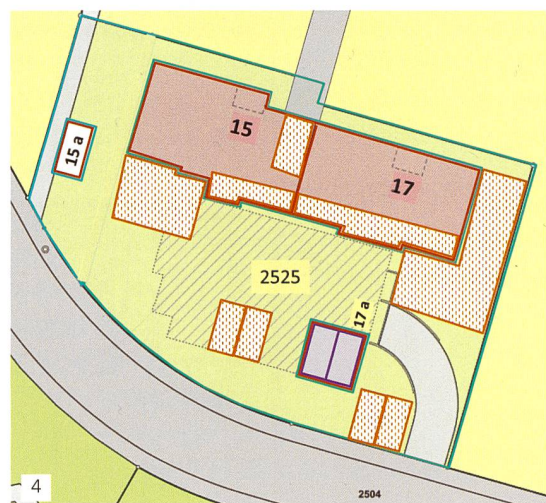


Figure 4: les éléments sur lesquels porte une propriété par étages



- Légende:
- droits exclusifs bien délimités dans l'espace (logement plus locaux annexes), contour en rouge;
 - droits conjoints sur les parties communes de l'immeuble en copropriété, contour en bleu;
 - droits de jouissance exclusifs portant sur des parties (locaux, surfaces) communes, contour en orange;
 - copropriété indépendante, elle concerne notamment les places de stationnement couvertes dans les PPE, contour en violet.

fonds et les droits de superficie, bien qu'il ne soit pas question, en toute rigueur, de propriété, mais de droits de jouissance et d'utilisation.

Car ce que la loi nomme «propriété par étages» est plus communément appelé «logement en copropriété». Ces notions donnent toutefois l'impression qu'il s'agit de la propriété d'un étage ou d'un logement entier au sein d'une copropriété. C'est encore imprécis. Pour cette forme particulière de propriété foncière, une quote-part, déterminée par calcul, de l'ensemble du bâtiment et du terrain (immeuble commun) sur lequel il est érigé revient à chacun des copropriétaires (art. 646 ss CC). Ils sont ainsi propriétaires de «leurs» logements, lesquels n'appartiennent toutefois pas à chaque copropriétaire séparément, mais à l'ensemble d'entre eux simultanément. La particularité de la propriété par étages réside dans le fait que chaque copropriétaire dispose d'un droit exclusif sur «son» logement. Il peut le gérer et l'utiliser à sa guise, mais aussi en modifier l'agencement².

Propriété par étages (PPE)

Après ces développements juridiques théoriques, nous allons à présent nous tourner vers les différents droits qu'il nous faut connaître pour la documentation dans la mensuration officielle.

La propriété par étages peut porter sur un bien-fonds (figure 2) ou un droit de superficie (figure 3). Tout ce qui se trouve sur cet immeuble de base doit être traité lors de la constitution de la PPE.

Si un droit de superficie (3000) existe pour le bien-fonds 2525 (comme c'est le cas sur la figure 3), c'est ce droit – et non le bien-fonds 2525 sur lequel il s'exerce – qui est l'immeuble de base pour la constitution de la PPE, tout comme les bâtiments 15, 17 et 17a ne sont pas érigés, du point de vue juridique, sur le bien-fonds 2525, mais sur le droit de superficie (3000).

Le garage 15a étant situé en dehors du droit de superficie (3000) sur la figure 3, il n'est pas pris en compte lors de la constitution de la propriété par étages sur ce droit (3000).

La propriété par étages selon l'article 712 CC comprend:

- A des droits exclusifs bien délimités dans l'espace (logement plus locaux annexes);
- B des droits conjoints sur les parties communes de l'immeuble en copropriété;
- C des droits de jouissance exclusifs portant sur des parties (locaux, surfaces) communes;
- D une copropriété indépendante, elle concerne notamment les places de stationnement couvertes dans les PPE.

Ces différents éléments sont présentés sur la figure 4, une couleur spécifique étant attribuée à chacun d'entre eux. Ils vont être exposés en détail dans la suite.

² Page 619 dans «ZGB für die höhere Ausbildung», Walter Noser, Patrick Strub, Karin Flüe, Hanneke Spinatsch, ISBN 978-3-85569-951-3

A Droit exclusif

Peuvent être l'objet du droit exclusif (art. 712b al.1 CC) les étages ou parties d'étages qui, constitués en appartements ou en locaux commerciaux ou autres, forment un tout disposant d'un accès propre, la possibilité d'englober des locaux annexes distincts étant réservée. Un droit exclusif requiert (au moins) un accès qui lui est propre (↑).

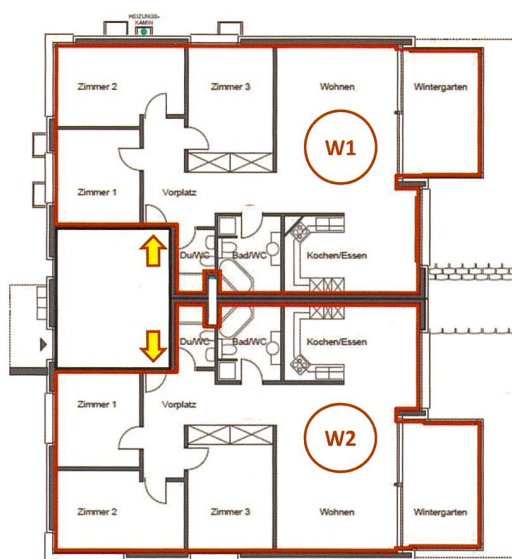


Figure 5: droits exclusifs sur les logements W1 et W2 (contour en rouge de chacun des deux) avec indication des accès qui leur sont propres ↑

Le droit exclusif s'exerce sur les pièces et les murs intérieurs du logement concerné (W1 ou W2 sur la figure 5), il s'exerce en fait sur tout ce qui est visible. Normalement, le droit exclusif englobe aussi d'autres unités formant un tout par elles-mêmes (cave, grenier et/ou place de stationnement couverte).

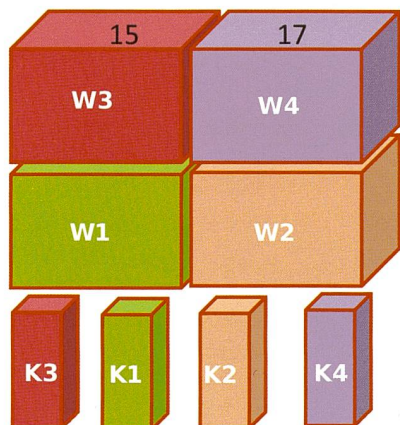


Figure 6: quatre droits exclusifs, logement (W=Wohnung) + cave (K=Keller)

B Parties communes

Représentées en bleu sur les figures 7 à 10, les parties communes de l'immeuble appartiennent à tous les copropriétaires du point de vue du droit de propriété. Elles visent un triple objectif: garantir l'existence du bâtiment, lui permettre de remplir sa fonction et donner une impression d'unité, vu de l'extérieur.

La loi définit les parties communes à l'article 712b alinéa 2 CC, sur lesquelles les copropriétaires ne peuvent donc acquérir aucun droit exclusif.

1. Le bien-fonds et, le cas échéant, le droit de superficie en vertu duquel le bâtiment a été construit.

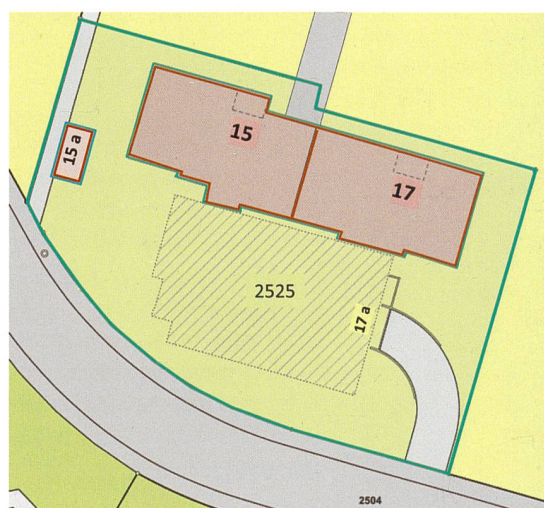


Figure 7: parties communes (bleu) – bien-fonds 2525, à l'exclusion des bâtiments 15, 15a, 17 et 17a (abri pour véhicule couvert) qu'il supporte.

2. Les parties importantes pour l'existence, la disposition et la solidité du bâtiment ou des locaux d'autres copropriétaires ou qui déterminent la forme extérieure et l'aspect du bâtiment.



Figure 8: parties communes – éléments statiques d'un bâtiment (piliers porteurs, planchers et plafonds, toit, etc.).

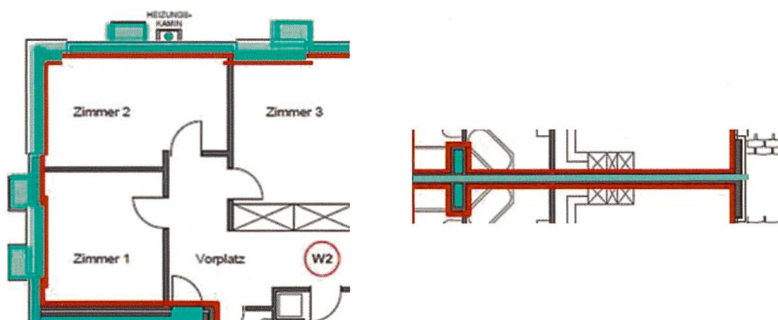


Figure 9: parties communes (bleu) – murs extérieurs, fenêtres, puits de lumière, murs intérieurs, gaines techniques.

3. Les ouvrages et installations qui servent aussi aux autres copropriétaires pour l'usage de leurs locaux.



Figure 10: parties communes (bleu) – ouvrages et installations de type cage d'escalier, ascenseur, buanderie, chaufferie/chauffage.

C Droit de jouissance exclusif

Certaines parties étant impérativement communes (aucun droit exclusif ne peut y être acquis), des «droits d'utilisation exclusifs» ont fait leur apparition en pratique. On parle aussi de droits d'usage particuliers ou de droits de jouissance exclusifs les concernant. Non prévus par la loi, ces droits permettent toutefois à la copropriété d'affecter certaines parties communes (terrasses (A), emplacements de jardin (B), places de stationnement dans un garage souterrain (C), en surface (D) ou sur le toit (E)) à des usages privés bien particuliers, créant ainsi des droits assimilables à des droits exclusifs³.

Tant que les droits de jouissance exclusifs portent sur des éléments de l'immeuble en copropriété – ici le bien-fonds 2525 –, ils peuvent être définis sur l'acte constitutif (ou dans une décision prise ultérieurement par la

³ Page 626 dans «ZGB für die höhere Ausbildung», Walter Noser, Patrick Strub, Karin Flüe, Hanneke Spinatsch, ISBN 978-3-85569-951-3

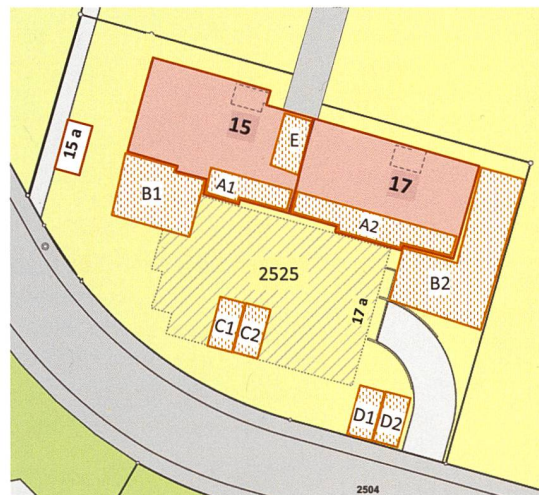


Figure 11: droits de jouissance exclusifs
Légende: Terrasses (A)

- Emplacements de jardin (B)
- Places de stationnement dans un garage souterrain (C)
- Places de stationnement en surface (D)
- Place de stationnement sur le toit (E)

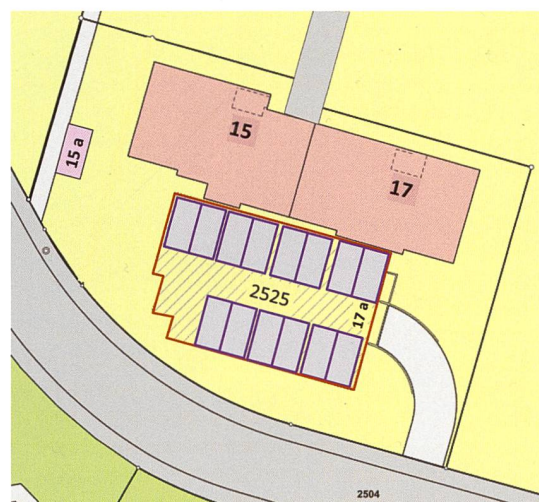


Figure 12: copropriété indépendante sur une propriété par étages, portant sur les places de stationnement couvertes (garage) de la PPE.

copropriété) et être mis en relation avec les droits exclusifs. Au contraire des servitudes, ces droits ne sont pas répertoriés séparément dans le grand livre du registre foncier.

D Copropriété indépendante

Lorsqu'une propriété par étages est constituée, les places de stationnement couvertes peuvent être attribuées en instaurant des droits de jouissance exclusifs (cf. ci-dessus). Une approche encore plus spécifique consiste à recourir à une copropriété indépendante en se fondant sur l'article 646 alinéa 3 CC, selon lequel un copropriétaire peut aliéner ou engager sa part.

Sur la figure 12, un droit exclusif porte sur le garage souterrain et les places de stationnement qu'il comporte formant une copropriété indépendante. Ces parts de copropriété peuvent être inscrites au registre foncier comme des immeubles (voir les surfaces bordées de bleu dans la figure 10).

Cas particulier Servitude foncière

En pratique, des droits tels que des droits de jouissance exclusifs peuvent aussi prendre la forme de servitudes foncières. Explication possible: faisant l'objet d'une mention au registre foncier, ces dernières apparaissent donc dans le grand livre, d'où un gain de transparence.

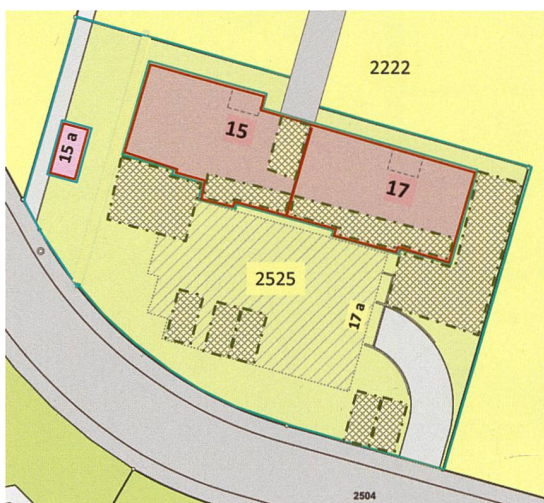


Figure 13: servitudes foncières pouvant se substituer aux droits de jouissance exclusifs (cf. figure 11)

Explications fondées sur un exemple fictif

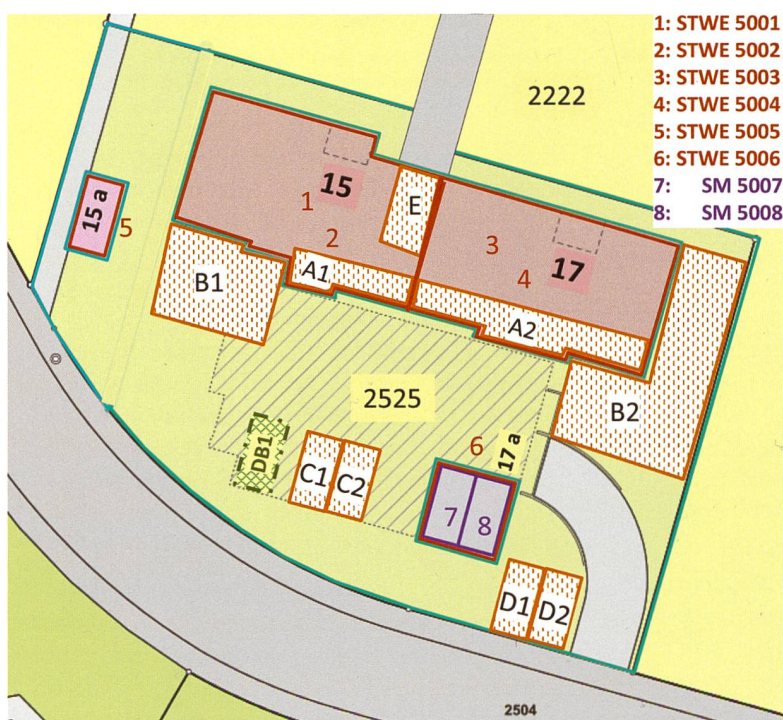


Figure 14: exemple fictif (STWE = PPE)

Immeuble de base n°2525 et parties communes

Il convient de saisir, en complément des attributs existants (numéro, EGRID, validité, surface, etc.), ceux des parties communes (trois types précédemment distingués) pour un immeuble subdivisé en parts de copropriété sous la forme d'une propriété par étages.

PPE n° 5001

Elle se compose des parties de PPE logement W1 (droit exclusif), cave K1 (local annexe), B1 et C1 (droits de jouissance exclusifs).

PPE n° 5006

Ce droit exclusif s'exerce sur un box de garage. Il porte sur les immeubles en copropriété indépendante (SM) 5007 et 5008 (cf. figure 15), lesquels sont par exemple attribués aux droits exclusifs 5003 et 5004 dans l'acte constitutif.

Servitude foncière DB1

DB1 est la servitude foncière au profit du droit exclusif 5002, grevant 2525.

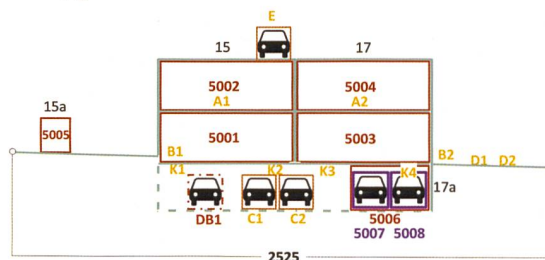


Figure 15: représentation des droits dans l'exemple fictif

Autres travaux du groupe DigDok StWE sur la documentation numérique de la propriété par étages

Les développements précédents montrent qu'une parfaite compréhension du droit est cruciale pour traiter comme il se doit le thème de la propriété par étages. Une collaboration entre les domaines concernés (registre foncier, droit immobilier, mensuration officielle) est donc indispensable dans l'optique de la future documentation numérique des droits et le groupe de travail a été composé en conséquence (cf. encadré).

Le groupe de travail a examiné les bases légales, afin de connaître les adaptations du droit requises pour procéder à la documentation de la propriété par étages dans la mensuration officielle. Le professeur Amédéo Wermeinger, spécialiste reconnu en matière de droits réels, rédige actuellement une analyse critique des réflexions du groupe de travail.

Pour ce dernier, la prochaine étape consistera à élaborer une recommandation technique incluant un modèle de données (MD.PPE) pour la documentation de la PPE

et l'établissement du plan de répartition. La faisabilité de cette recommandation et son adéquation avec la pratique seront testées dans le cadre de deux projets pilotes. Ils permettront également d'avoir une idée du coût de la saisie de la PPE dans la mensuration officielle. Ces travaux ont déjà démarré et doivent être conclus pour la fin de l'année 2018.

Points en suspens

Au cours de ses activités, le groupe de travail a abordé des points qu'il s'est contenté d'effleurer parce qu'il lui est impossible de les résoudre complètement dans le cadre du projet de documentation numérique de la propriété par étages:

- il faut vérifier si la valeur juridique du *plan de répartition* doit être réévaluée, pour *accroître sa force probante*, tant au niveau du droit du registre foncier qu'à celui du droit des obligations;
- l'établissement du *plan de répartition* n'est pas impératif dans tous les cas aujourd'hui, ce qui doit être revu. Il doit notamment être déclaré *obligatoire* si une force probante accrue lui est attribuée.
- Le *futur rôle de la mensuration officielle* doit encore être clarifié:
 - Qui est compétent pour la documentation de la propriété par étages? Les ingénieurs géomètres semblent être prédestinés ici, au vu de leur longue expérience en matière de biens-fonds.
 - Quelles données sont livrées par la mensuration officielle? L'acte constitutif doit indiquer la délimitation des étages et, en quotes-parts ayant un dénominateur commun, la part de la valeur de l'immeuble que représente chaque étage (art. 712e CC). Cette part de la valeur sera-t-elle définie par la MO à l'avenir?
- Les *maquettes numériques (BIM, Building Information Modeling)* sont des outils très précieux qui vont permettre de simplifier la coordination entre l'architecture et la mensuration officielle dans le futur. Des normes et des interfaces seront aussi requises dans ce cadre du côté de la construction.

Bénéfice retiré et perspectives

Si une documentation en 3D est établie dans la mensuration officielle pour la constitution de la propriété par étages, c'est l'économie toute entière qui profitera d'améliorations intéressantes et de bénéfices supplémentaires, de nature à convaincre le registre foncier, le notariat, le secteur immobilier et tout particulièrement les propriétaires:

- preuve géométrique complète, exempte de toute contradiction, des différents droits concernant la propriété par étages dans le SIG;

- documentation de la propriété par étages accessible sous forme numérique, revêtant notamment de l'importance pour une première appréciation du financement;
- documentation et représentation homogènes des différents droits sur le plan de répartition établi à partir des données;
- visualisation en 3D des régimes de propriété faisant l'objet d'une documentation officielle, par exemple utilisable dans le cadre de ventes;
- données numériques géoréférencées servant à planifier des travaux d'entretien et de rénovation des premières PPE subissant désormais les atteintes de l'âge;
- recherche des unités d'étage dans le SIG public par les notaires et toute autre personne intéressée;
- simplification des tâches de l'administration par la mise en relation des informations avec d'autres registres officiels tels que le RegBL (registre des bâtiments et des logements);
- les exigences de l'article 667 CC sont satisfaites, au moins pour ce qui concerne la propriété par étages.

Les projets pilotes mentionnés se poursuivent jusqu'à la fin de l'année 2018. Dans l'un des prochains numéros de «cadastre», un article traitera des adaptations juridiques requises pour la documentation de la propriété par étages dans la mensuration officielle.

Patrick Reimann, ing. géom. brev.
Office de la géoinformation du canton de Bâle-Campagne
patrick.reimann@bl.ch

Helena Åström Boss, ing. géom. brev.
Géodésie et Direction fédérale des mensurations cadastrales
swisstopo, Wabern
helena.astroem@swisstopo.ch

Membres du groupe de travail «DigDok StWE»:

- Helena Åström Boss, swisstopo, direction
- Marcel Frei, Office du développement territorial du canton de Zurich
- Meinrad Huser, Huser Bau- und Immobilienrecht, Zoug
- Laurent Niggeler, Direction de la mensuration officielle DMO du canton de Genève
- Maria-Pia Portmann, Office fédéral chargé du droit du registre foncier et du droit foncier (OFRF)
- Patrick Reimann, Office de la géoinformation du canton de Bâle-Campagne
- Stefan Stucki, Office du registre foncier, Emmental/Oberaargau
- Carla Thoma, Acht Grad Ost AG, Ingenieur und Geometer, Schlieren