

# Recommandation " Documentation numérique de la propriété par étages - plan de répartition "

Autor(en): **Åström Boss, Helena**

Objektyp: **Article**

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

Band (Jahr): - **(2019)**

Heft 31

PDF erstellt am: **22.07.2024**

Persistenter Link: <https://doi.org/10.5169/seals-880617>

## **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.

# Recommandation «Documentation numérique de la propriété par étages – plan de répartition»

Le projet «Documentation numérique de la propriété par étages (Docnum PPE)» visait à répertorier les droits relatifs à la propriété par étages effectivement documentés et à définir la manière dont ils pourraient être reproduits à l'avenir en trois dimensions dans la mensuration officielle. La recommandation «Documentation numérique de la propriété par étages – plan de répartition» sera publiée au début de l'année 2020, en incluant le modèle de données DM.STWE/MD.PPE. Elle traite de l'établissement numérique du plan de répartition pour la propriété par étages.

L'enquête conduite en 2016 à propos de la propriété par étages – auprès des services cantonaux du cadastre et des conservateurs du registre foncier – a montré qu'il était nécessaire d'agir en matière de documentation de la propriété par étages. Le projet «Documentation numérique de la propriété par étages (Docnum PPE)» a donc été lancé à son issue.

#### Composition actuelle du groupe de travail «Docnum PPE»:

- Åström Boss Helena, swisstopo, direction
- Frei Marcel, Amt für Raumentwicklung, canton de Zurich
- Huser Meinrad, Huser Bau- und Immobilienrecht, Zoug
- Niggeler Laurent, Direction de l'information du territoire, canton de Genève
- Risch Anja, Office fédéral chargé du droit du registre foncier et du droit foncier
- Reimann Patrick, Amt für Geoinformation, canton de Bâle-Campagne
- Thoma Carla, Acht Grad Ost AG, Ingenieure und Geometer, Schlieren

Un groupe de travail (cf. encadré) a analysé les bases légales afin de déterminer les adaptations requises dans la législation fédérale pour la documentation de la propriété par étages dans la mensuration officielle. Il en est venu aux conclusions suivantes:

- Le contenu et la forme de la documentation (plan de répartition) ainsi que les exigences qui s'y appliquent sont assez flous.
- Des règles au niveau des ordonnances sont suffisantes pour introduire la documentation numérique. Ni le CC<sup>1</sup> ni la LGéo<sup>2</sup> ne doivent être adaptés.
- L'OMO<sup>3</sup> et l'ORF<sup>4</sup> doivent être révisées pour que le plan de répartition puisse posséder la force probante accrue dont bénéficient les titres authentiques.
- De nombreuses nouvelles règles doivent être introduites dans les ordonnances pour parvenir à une documentation numérique homogène à l'échelle de la Suisse entière.

<sup>1</sup> Code civil suisse (CC), RS 210

<sup>2</sup> Loi fédérale sur la géoinformation (loi sur la géoinformation, LGéo), RS 510.62

<sup>3</sup> Ordonnance sur la mensuration officielle (OMO), RS 211.432.2

<sup>4</sup> Ordonnance sur le registre foncier (ORF), RS 211.432.1

Les réflexions du groupe de travail ont été soumises à un examen critique entrepris par le professeur Amédéo Wermelinger, expert en droits réels. Il a non seulement confirmé les conclusions formulées, mais est allé encore plus loin dans sa prise de position: «*Si on veut augmenter la signification du plan de répartition, il paraît insuffisant de vouloir simplement introduire une représentation tridimensionnelle. Cela ne constituerait qu'un emplâtre sur une jambe de bois. En effet, on ajouterait une amélioration technologique sur une insécurité juridique existante. C'est bâtir des châteaux sur le sable. Selon le soussigné, l'objectif visé par le projet ne peut être atteint que si l'on s'attaque aussi bien aux problèmes techniques, juridiques que pratiques.*»<sup>5</sup>

Deux motions relatives à l'adaptation du droit de la propriété par étages sont actuellement en instance d'examen par le Parlement. Elles demandent notamment de mieux réglementer l'acquisition de propriétés par étages sur plan, de sorte qu'elles touchent aussi le plan de répartition. Avant d'aller plus loin au niveau des bases légales, l'Office chargé du droit du registre foncier et du droit foncier (ORF) et l'Office fédéral de topographie swisstopo attendent de connaître les décisions prises sur le plan politique.

#### 19.3347 Motion Beat Flach: Pour un droit de la propriété par étages moderne et pragmatique

Le Conseil fédéral est chargé d'examiner le droit de la propriété par étages, d'en identifier les lacunes et les possibilités d'amélioration et de proposer les modifications législatives qui s'imposent. Une attention particulière sera portée aux dispositions qui soulèvent souvent des problèmes dans la pratique.

#### 19.3410 Motion Caroni Andrea: 55 ans de propriété par étages. Une mise à jour s'impose.

Le Conseil fédéral est chargé d'élaborer une révision du droit de la propriété par étages (art. 712a ss. CC) qui mette en œuvre les recommandations de son rapport du 8 mars 2019 donnant suite au postulat Caroni 14.3832.

<sup>5</sup> Le rapport relatif à l'enquête, l'analyse des bases légales par le groupe de travail et la prise de position du professeur Amédéo Wermelinger ont été communiqués en juillet 2018 aux services cantonaux du cadastre avec MO-Express 2018/09. Cf. [www.cadastre.ch/mo](http://www.cadastre.ch/mo) → Aspects juridiques & publications → MO-Express

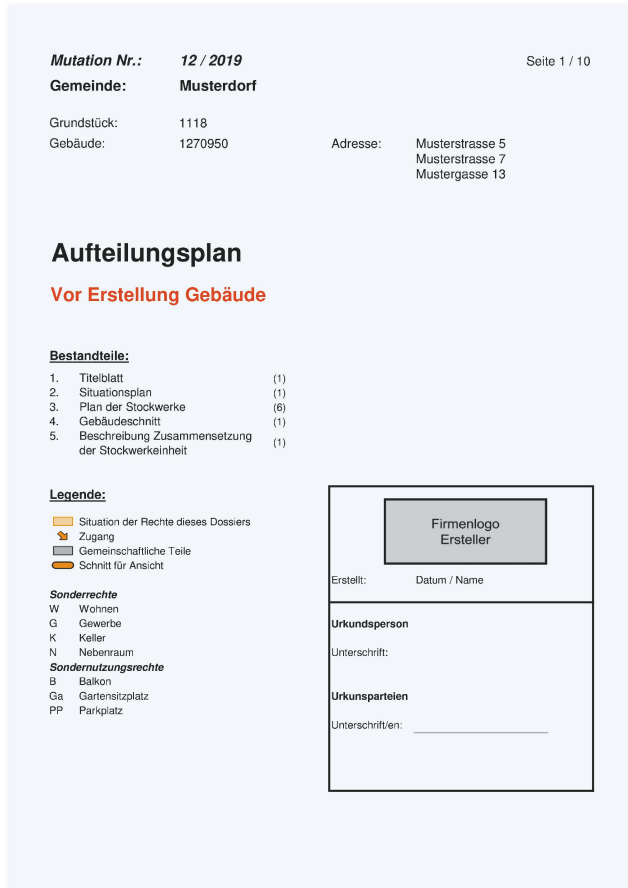


Figure 1: Plan de répartition – page de titre

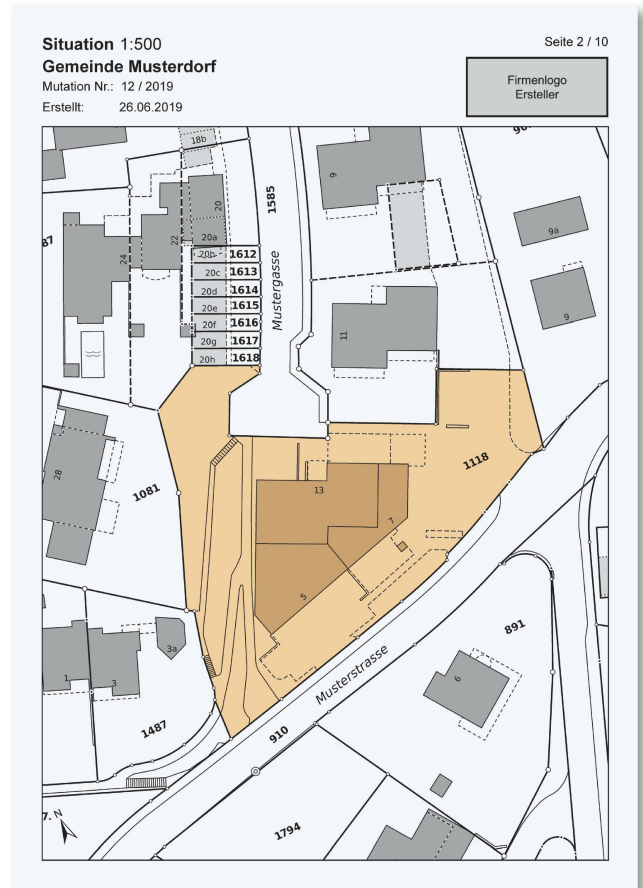


Figure 2: plan de situation de la propriété par étages

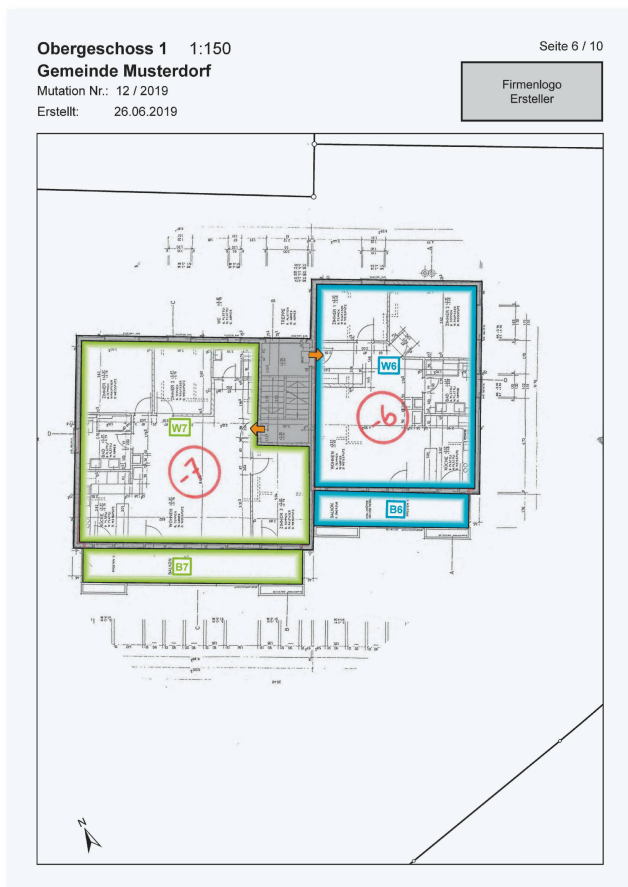


Figure 3: plan d'un étage

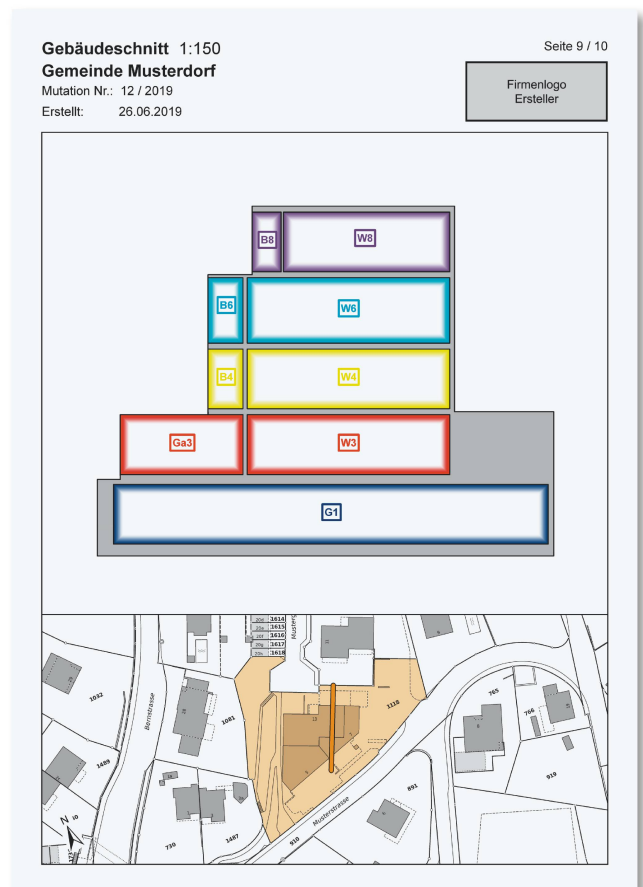


Figure 4: vue en coupe du bâtiment

### Recommandation «Documentation numérique de la propriété par étages – plan de répartition»

La recommandation désormais élaborée, portant sur le plan de répartition établi numériquement, entend montrer comment une documentation numérique de la propriété par étages en 3D harmonisée à l'échelle de la Suisse entière devrait être réalisée. Une harmonisation à l'échelle suisse du contenu et de la représentation du plan de répartition est ainsi recherchée.

#### Vision du groupe de travail pour la documentation future de la propriété par étages

- processus totalement numérique
- standard homogène au plan suisse
- qualité élevée: précision, actualité
- en 3D: accroître la lisibilité avec une visualisation
- permettre de nouvelles utilisations: statistiques de la construction, banques et assurances, marché immobilier, etc.
- cyberadministration (e-government): procédure d'autorisation de construire
- utiliser des synergies: BIM (Building Information Modelling)

La qualité et la lisibilité sont améliorées et accroissent ce faisant aussi la sécurité du droit.

La recommandation «Documentation numérique de la propriété par étages – plan de répartition» décrit

- les droits à documenter dans la propriété par étages,
- les différents éléments dont se compose le plan de répartition complet,
- les prescriptions de représentation du plan de répartition et
- le modèle de données à utiliser.

Avec le droit actuel, les cantons décident déjà des modalités de documentation de la propriété par étages. Seuls sept cantons ont édicté des prescriptions portant sur le plan de répartition (état en 2017). Ce dernier peut aussi être numérique, ce que quelques cantons exigent déjà – avec des désaccords sur la forme cependant, certains privilégiant des données vectorielles et d'autres des données raster.

Les cantons qui veulent à l'avenir exiger des plans de répartition sous forme numérique peuvent aussi demander que la recommandation «Documentation numérique de la propriété par étages – plan de répartition» soit respectée. Ils pourront ainsi être sûrs que les données saisies sous forme vectorielle sont compatibles avec les modèles de données de la mensuration officielle et du registre foncier définis dans le droit fédéral.

### Éléments constitutifs de la documentation numérique de la propriété par étages

Si des indications concernant la forme, le contenu et la représentation du plan de répartition faisaient défaut jusqu'à présent, elles sont désormais prescrites par la nouvelle recommandation «Documentation numérique de la propriété par étages – plan de répartition».

Afin que les exigences applicables au plan de répartition (ORF art. 68) soient satisfaites et que les éléments exigés soient clairs, simples et aisément interprétables par les utilisateurs, le plan de répartition comprend:

- une page de titre
- le plan de situation de la propriété par étages
- le plan des étages
- des vues en coupe du bâtiment
- la description de la composition de l'unité d'étage.

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