



Schweizerische Eidgenossenschaft
Confédération suisse
Confederazione Svizzera
Confederaziun svizra

Département fédéral de la défense,
de la protection de la population et des sports DDPS
Office fédéral de topographie swisstopo

Recommandation

du 05.05.2020 (état au 05.05.2020)

Documentation numérique de la propriété par étages – plan de répartition

Editeur

Service spécialisé Direction fédérale des mensurations cadastrales
Géodésie et Direction fédérale des mensurations cadastrales
Office fédéral de topographie swisstopo
Seftigenstrasse 264, Case Postale
CH-3084 Wabern

Tél. +41 58 469 01 11
Fax +41 58 469 04 59
infovd@swisstopo.ch
www.swisstopo.ch / www.cadastre.ch

Table des matières

1	Introduction	5
2	Bases légales	5
3	But et objectif	5
3.1	Délimitation	5
3.2	Public visé	6
4	Bases de la propriété par étages	7
4.1	Immeubles selon l'article 655 CC	7
4.2	Parts de copropriété d'immeubles	7
4.3	Propriété par étages (PPE)	8
4.3.1	Eléments sur lesquels porte la propriété par étages	9
4.3.2	Droit exclusif	10
4.3.3	Parties communes	10
4.3.4	Droit de jouissance exclusif	12
4.3.5	Copropriété indépendante	13
4.3.6	Explications fondées sur un exemple fictif	14
5	Plan de répartition	16
5.1	Introduction	16
5.2	Page de titre	16
5.3	Plan de situation de la PPE	17
5.4	Plan des étages	17
5.5	Vues en coupe du bâtiment	17
5.6	Description de la composition de l'unité d'étage	17
6	Organisation et processus	18
6.1	Introduction	18
6.2	Constitution de la propriété par étages avant la construction du bâtiment	18
6.3	Constitution d'une propriété par étages pour un bâtiment existant	18
6.4	Modification apportée à une unité d'étage (mise à jour)	19
6.4.1	Modification des quotes-parts influant sur l'attribution des locaux et des surfaces	19
6.4.2	Modification de la répartition dans l'espace sans changement de la quote-part	19
6.4.3	Modification des quotes-parts sans changement de la répartition dans l'espace	20
6.4.4	Droit de jouissance exclusif	20
6.5	Processus	21
6.5.1	Constitution de PPE avant la construction d'un bâtiment	22
6.5.2	Constitution et adaptation de PPE pour un bâtiment existant	23
7	Spécifications techniques	24
7.1	Modèle de données MD.PPE	24
7.1.1	Conditions-cadre	24
7.1.2	Diagramme UML MD.PPE	25
7.1.3	Description des classes	26
7.2	Catalogue des objets	27
7.3	Directives de saisie	28
7.3.1	Introduction	28
7.3.2	Conditions-cadre	29
7.3.3	Liens entre le RegBL, la MO et la PPE	29
7.3.4	Quand saisir les données?	29
7.3.5	Enveloppe extérieure des bâtiments (Objets_divers_3D)	29
7.3.6	Bases (plans) pour la propriété par étages	30
7.3.7	Droit exclusif	30
7.3.8	Droit de jouissance exclusif	30
7.3.9	Parties communes	31
7.3.10	Accès	31
7.3.11	Numérotation des logements et des étages	31
7.3.12	Abréviations pour les désignations	31
7.4	Modèle de représentation	32
7.4.1	Bases générales	32
7.4.2	Page de titre	33

7.4.3	Plan de situation de la PPE	33
7.4.4	Plan par étage	34
7.4.5	Vues en coupe du bâtiment	35
7.4.6	Description de la composition de l'unité d'étage.....	36
8	Exigences de qualité	37
8.1	Actualité	37
8.2	Précision	37
8.3	Contrôle de la qualité de la géométrie	37
8.4	Contrôle de la qualité des attributs	37
	Annexes.....	38
1	Bibliographie	38
2	Références.....	39
3	INTERLIS - MD.PPE	40
4	Exemple de plan de répartition avant la construction du bâtiment.....	45
5	Exemple de plan de répartition après la construction du bâtiment.....	56

Ont participé à la rédaction de la présente recommandation

Groupe de travail « Documentation numérique de la propriété par étages »

- Helena Åström Boss Office fédéral de topographie swisstopo, Wabern (direction)
- Anja Risch Office fédéral chargé du droit du registre foncier et du droit foncier OFRF, Berne
- Meinrad Huser Huser Bau- und Immobilienrecht, Zug
- Patrick Reimann Amt für Geoinformation, canton de Bâle-Campagne
- Laurent Niggeler Direction de l'information du territoire, canton de Genève
- Marcel Frei Amt für Raumentwicklung ARE, canton de Zurich
- Lukas Schildknecht Fachhochschule Nordwestschweiz FHNW, Muttenz
- Carla Thoma Acht Grad Ost AG, Schlieren

Exemples de plans de répartition

- David Holdener bbp geomatik ag, Gümligen

1 Introduction

On dénombre environ 1,2 million d'unités d'étages¹, 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 plans établis par les architectes. Le canton de Genève constitue une exception ici, puisqu'il gère la propriété par étages dans un modèle de données prédefini 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 que dans de très rares systèmes d'information géographique (SIG) publics actuels, de sorte qu'elles sont quasiment impossibles à localiser. Les SIG cantonaux de Genève et de Neuchâtel constituent des exceptions notables ici, puisqu'ils sont les seuls à comprendre des informations concernant la propriété par étages, d'où un décalage important avec les aspirations des utilisateurs à l'ère du numérique.

Une preuve géométrique des différents droits, complète et exempte de toute contradiction, doit être produite pour la propriété par étages, sur le modèle de ce qui existe pour les biens-fonds. Elle est fournie par le plan de répartition qui résulte de la documentation numérique de la propriété par étages.

Le plan de répartition détaille les droits respectifs des copropriétaires au sein de la communauté : les droits exclusifs portant sur des locaux formant un tout et sur les locaux annexes séparés, les droits de jouissance exclusifs, mais aussi les parties communes et les locaux appartenant à l'ensemble des copropriétaire et tenus à la disposition de tous, de même que les parts de copropriété indépendante d'unités d'étages, à savoir les places de stationnement, si un droit exclusif s'exerce sur un garage souterrain.

Le plan de répartition se compose des éléments suivants, en se fondant sur l'article 68 ORF² :

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

2 Bases légales

- Code civil suisse du 10 décembre 1907 (CC, RS 210)
en particulier les articles 646, 655, 712
 - Ordonnance sur le registre foncier du 23 septembre 2011 (ORF, RS 211.432.1)
- Aucune base légale ne régit la propriété par étages au niveau de la mensuration officielle.

3 But et objectif

La recommandation décrit les bases requises pour une gestion homogène des données relatives aux droits en matière de propriété par étages et à une représentation harmonisée du plan de répartition. Ce dernier est produit à partir des données gérées conformément au modèle de données MD.PPE.

Une gestion homogène des données relatives aux droits en matière de propriété par étages doit ainsi être garantie à l'échelle nationale et une représentation harmonisée du plan de répartition doit être atteinte.

La présente recommandation constitue une base pour les cantons voulant réglementer plus avant le plan de répartition et procéder à une documentation numérique de la propriété par étages.

3.1 Délimitation

La présente recommandation ne porte pas sur la numérisation complète du processus, de la conception d'une propriété par étages jusqu'à son inscription au registre foncier. Aujourd'hui, l'original de

¹ Enquête conduite en 2016 auprès des cantons par le groupe de travail sur la propriété par étages (PPE) en 3D, rapport de 2018
² Ordonnance sur le registre foncier du 23 septembre 2011 (ORF; RS 211.432.1)

l'acte authentique constitutif d'une propriété par étages ne peut pas être généré électroniquement. L'échange de données numériques entre l'architecte en tant que concepteur, le géomètre en tant que gestionnaire de données ainsi que l'officier public³ et le registre foncier échappe au cadre imposé à la présente recommandation.

La documentation numérique de la propriété par étages englobe les droits exclusifs, les droits de jouissance exclusifs, et les parties communes. Les servitudes foncières et personnelles sont exclues du champ de la documentation numérique de la PPE, de sorte qu'elles ne sont pas traitées ici.

3.2 Public visé

Les bases et les spécifications techniques propres au plan de répartition sont décrites dans le présent document qui s'adresse donc en priorité à tous les acteurs impliqués dans la saisie, la mise à jour et la gestion du plan de répartition. Il s'agit notamment des services cantonaux du cadastre et du registre foncier.

³ Les personnes chargées d'établir les actes authentiques sont désignées différemment d'un canton à l'autre. Outre la désignation de « notaire », on retrouve aussi celle d'« officier public ». Elle est utilisée de manière générique dans le présent document.

4 Bases de la propriété par étages

4.1 Immeubles selon l'article 655 CC⁴

Les quatre types d'immeubles suivants sont distingués à l'article 655 CC :

- les biens-fonds
- les droits distincts et permanents (DDP)
- les mines et
- les parts de copropriété d'immeubles.

La Figure 1 présente les quatre types d'immeubles et la gestion de la preuve géométrique dans chacun des cas considérés. Ainsi, la géométrie des biens-fonds, des droits distincts et permanents (droits de superficie) et des mines (art. 655 al. 2 ch. 1–3 CC) est gérée dans la mensuration officielle.

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 de l'enregistrement du numéro de l'immeuble.

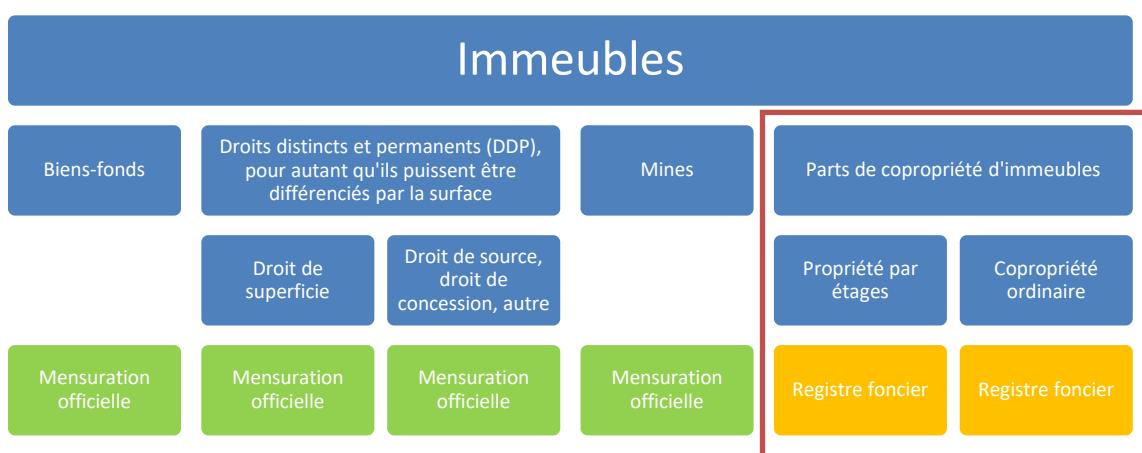


Figure 1: les immeubles selon l'article 655 CC et leur preuve géométrique dans la mensuration officielle et le registre foncier.

Le présent document s'intéresse uniquement aux parts de copropriété d'immeubles (et uniquement à celles structurées en unités d'étages ou établies sur une part de copropriété d'un immeuble d'une propriété par étages). En conséquence, les autres types d'immeubles ne sont pas abordés plus avant dans la suite.

Les paragraphes suivants fournissent un aperçu des notions et des bases légales en rapport avec les parts de copropriété d'immeubles, pour autant qu'elles servent à la compréhension de la documentation numérique de la propriété par étages.

4.2 Parts de copropriété d'immeubles

On peut distinguer les quatre types de copropriété suivants :

- **Copropriété (ordinaire)**
Selon l'article 646 alinéa 1 CC, les copropriétaires sont des personnes qui ont « chacune pour sa quote-part, la propriété d'une chose qui n'est pas matériellement divisée ». Autrement dit, ce n'est pas la chose elle-même qui est partagée, mais l'exercice de la propriété sur elle.
Dans une copropriété (ordinaire), un immeuble appartient à plusieurs personnes. Il n'a été procédé à aucune division matérielle de cet immeuble. Chaque copropriétaire peut vendre et gager sa quote-part en toute indépendance. La quote-part de chaque personne est inscrite en tant que telle (en tantièmes) au registre foncier.
- **Copropriété qualifiée, correspondant à la propriété par étages**
La « propriété par étages », aussi appelée « copropriété qualifiée », est une forme particulière de propriété foncière. Un copropriétaire est en droit, dans le cadre de sa part de copropriété de l'immeuble, d'utiliser de manière exclusive certaines pièces ou parties d'un bâtiment et d'en disposer à sa convenance.

⁴ Code civil suisse du 10 décembre 1907 (CC; RS 210)

- Copropriété indépendante
Chaque part de copropriété d'un immeuble est ici détenue par une personne physique ou morale donnée qui a toute latitude pour vendre ou gager cette part à qui elle veut.
- Copropriété dépendante
On parle de copropriété dépendante lorsque des parts de copropriété sont détenues par le propriétaire d'un immeuble donné appelé immeuble principal. Le propriétaire de cet immeuble est donc automatiquement détenteur de ces parts qui ne peuvent plus alors être vendues ou gagées qu'avec l'immeuble principal.

Les parts de copropriété d'immeubles 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-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 (cf. 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'agencement⁵.

4.3 Propriété par étages (PPE)

Les différents droits doivent être connus pour la documentation numérique de la propriété par étages. Elle peut porter sur un bien-fonds (Figure 2) ou sur 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.

PPE portant sur un bien-fonds

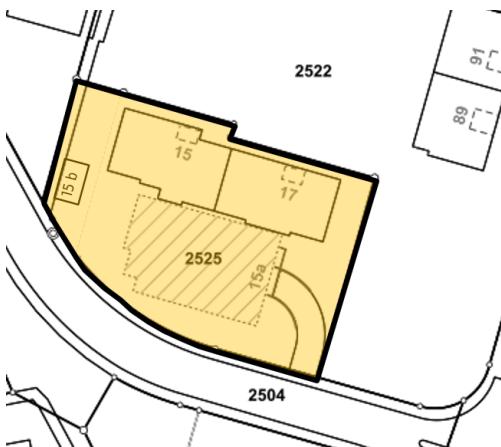


Figure 2: propriété par étages portant sur le bien-fonds 2525 (en orange)

PPE portant sur un droit de superficie

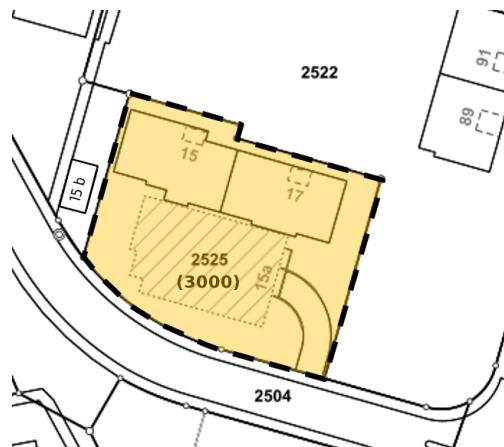


Figure 3: propriété par étages portant sur un droit de superficie (3000), (en orange)

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 et 17 ainsi que le garage souterrain 15a ne sont pas érigés, du point de vue juridique, sur le bien-fonds 2525, mais sur le droit de superficie (3000). Le bâtiment 15b 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).

⁵ Page 619 dans « ZGB für die höhere Ausbildung », Walter Noser, Patrick Strub, Karin Flüe, Hanneke Spinatsch ; pour les droits de jouissance exclusifs, cf. Jörg Schmid, Bettina Hürlmann-Kaup, Sachenrecht, 5. Aufl., Zurich/Bâle/Genève 2017, Cm. 1020 ss.

4.3.1 Eléments sur lesquels porte la propriété par étages

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

- a. des *droits exclusifs* bien délimités dans l'espace (logement plus locaux annexes) (cf. § 4.3.2) ;
- b. des droits conjoints sur les *parties communes* de l'immeuble en copropriété (cf. § 4.3.3) ;
- c. des *droits de jouissance exclusifs* portant sur des parties (locaux/surfaces) communes (cf. § 4.3.4) ;
- d. une *copropriété indépendante*, elle concerne notamment les garages souterrains dans les PPE (cf. § 4.3.5).

Ces différents éléments sont représentés dans la Figure 4 pour la propriété par étages sur l'immeuble de base 2525, une couleur spécifique étant attribuée à chacun d'entre eux. Ils vont être exposés en détail dans la suite.

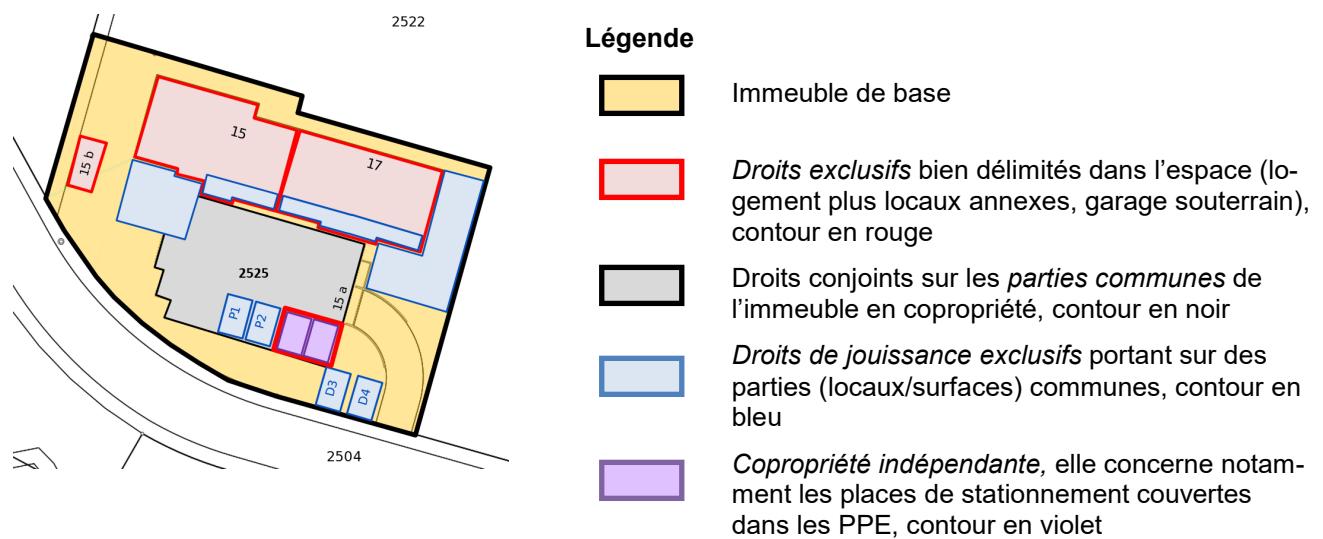


Figure 4 : les éléments sur lesquels porte une propriété par étage constituée sur l'immeuble de base 2525

4.3.2 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 (↗).

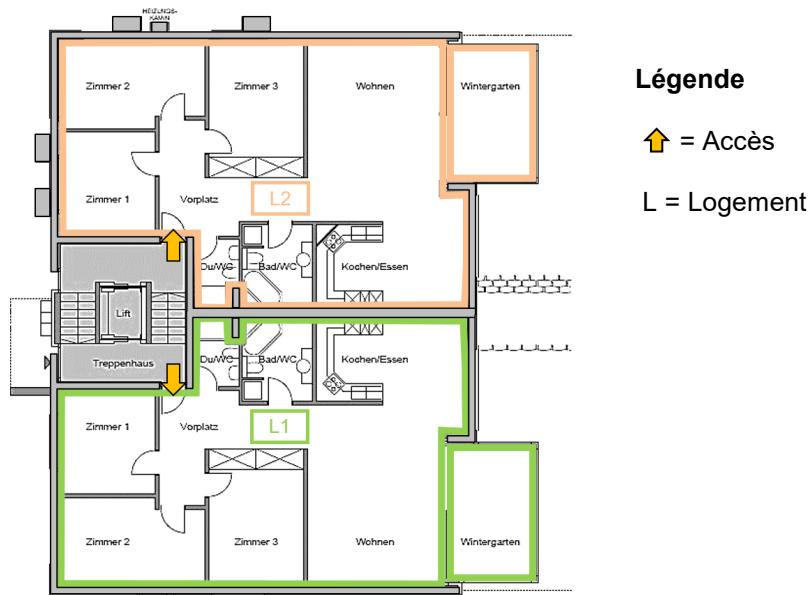


Figure 5 : droits exclusifs sur les logements L1 (en vert clair) et L2 (en orange pâle) avec indication des accès qui leur sont propres

Le droit exclusif s'exerce sur les pièces et les murs intérieurs du logement concerné (L1 ou L2 dans 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 (locaux annexes) comme une cave, un grenier ou une place de stationnement (un « box de garage » si elle est couverte).

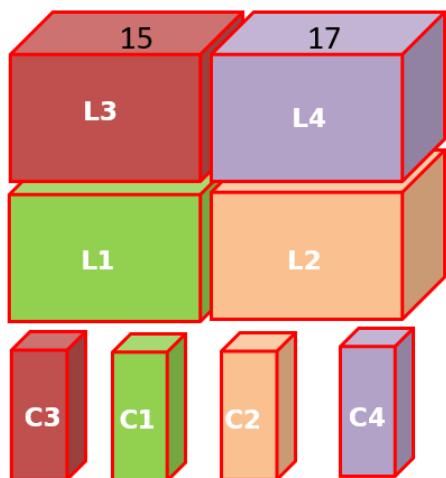


Figure 6 : quatre droits exclusifs – logement (L) + cave (C)

4.3.3 Parties communes

Les parties communes font partie de l'immeuble commun et ne sont attribuées à aucun copropriétaire pour un usage particulier. Les parties communes 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.

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

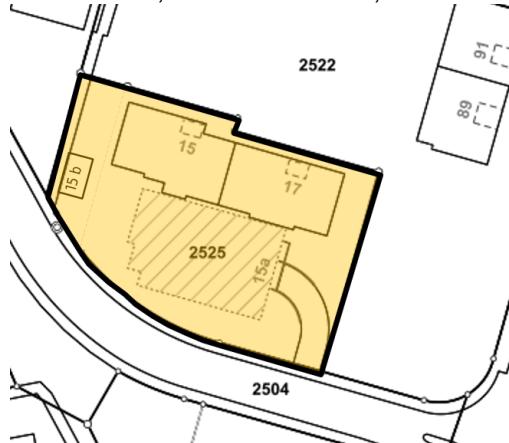


Figure 7 : parties communes – le sol du bien-fonds 2525 sur lequel se trouvent les bâtiments 15, 15a (garage souterrain), 15b et 17.

- Les parties importantes pour l'existence, la disposition structurelle 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.)⁶

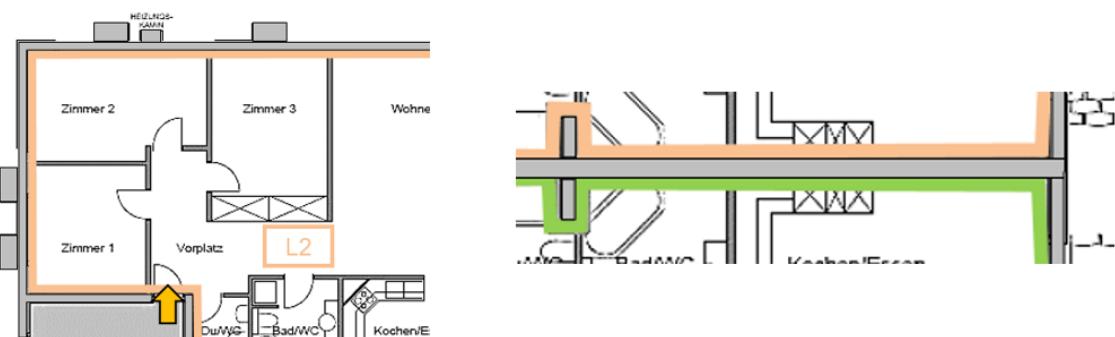


Figure 9 : parties communes (en gris clair) – murs extérieurs, fenêtres, puits de lumière, murs intérieurs porteurs, gaines techniques.

⁶ Photo de Niplos – travail personnel, dans le domaine public, <https://commons.wikimedia.org/w/index.php?curid=4761995>

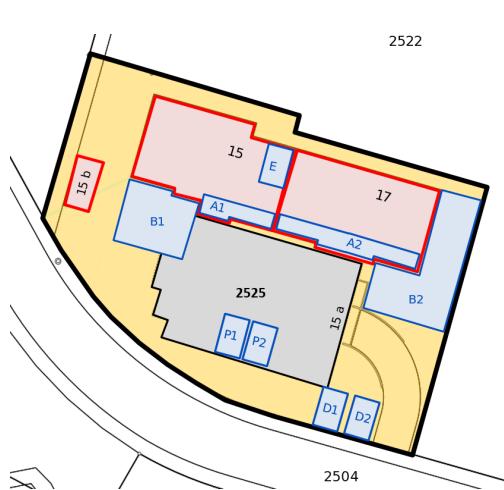
3. Les ouvrages et installations qui servent aussi aux autres copropriétaires pour l'usage de leurs locaux.



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

4.3.4 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 comme indiqué sur la figure 11 (balcons (A), emplacements de jardin (B), places de stationnement en sous-sol (P), en surface (D) ou sur le toit (E)) à des usages privatifs bien particuliers, créant ainsi des droits assimilables à des droits exclusifs⁷.



Légende

- A = Balcon
- B = Emplacement de jardin
- P = Place de stationnement en sous-sol
- D = Places de stationnement en surface
- E = Place de stationnement sur le toit
- Immeuble de base
- Droits exclusifs bien délimités dans l'espace (logement plus locaux annexes, garage souterrain), contour en rouge
- Droits conjoints sur les *parties communes* de l'immeuble en copropriété, contour en noir
- Droits de jouissance exclusifs portant sur des parties (locaux/surfaces) communes, contour en bleu

Figure 11 : droits de jouissance exclusifs (en bleu)

⁷ Page 626 dans « ZGB für die höhere Ausbildung », Walter Noser, Patrick Strub, Karin Flüe, Hanneke Spinatsch. Pour les droits de jouissance exclusifs, cf. Jörg Schmid, Betina Hürlmann-Kaup, Sachenrecht, 5. Aufl., Zurich/Bâle/Genève 2017, Cm. 1023; Jörg Schmid, Simon Wolfer, Besondere Nutzungsrechte im Stockwerkeigentum, dans Girsberger Daniel/Luminati Michele (éditeurs), ZGB gestern – heute – morgen, Congrès de la société suisse des juristes 2007, Zurich 2007, p. 230 ss.

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

4.3.5 Copropriété indépendante

Lorsqu'une propriété par étages est constituée, les places de stationnement couvertes peuvent non seulement être attribuées en instaurant des droits de jouissance exclusifs, mais également en créant une copropriété indépendante sur la base d'une unité d'étage (droit exclusif).

Sur la figure 12, un droit exclusif (immeuble 2525) porte sur le garage souterrain. Cette unité d'étage peut ensuite être subdivisée en une copropriété indépendante (CI 1-8), intégrant également un atelier de bricolage (CI 9) et une remise pour les vélos (CI 10). Ces parts de copropriété indépendante (cf. surfaces CI 1-10, contours en violet) peuvent être inscrites au registre foncier comme des immeubles. Si elles sont attribuées dans le cadre d'un règlement d'utilisation, les copropriétaires concernés se voient allouer des places de stationnement attribuées ou un accès à des utilisations spécifiques. Une copropriété indépendante est ainsi créée au sein du droit exclusif 'garage souterrain 15a'.

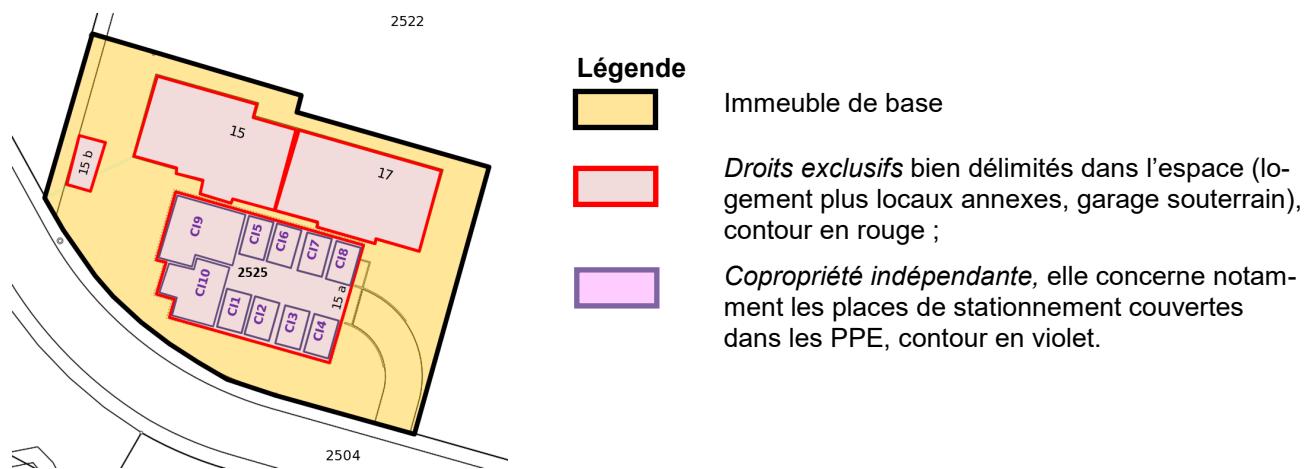


Figure 12 : copropriété indépendante sur une propriété par étages portant sur les places de stationnement (garage) de la PPE

4.3.6 Explications fondées sur un exemple fictif

Les figures suivantes décrivent la situation telle qu'elle se présente pour un exemple fictif (vue de dessus, coupe et vue en 3D de l'immeuble (unité d'étage) 5001 avec les différents éléments afférents).

Immeuble de base n°2525 et parties communes

Il convient de saisir, en complément des attributs existants (numéro, surface, etc.), ceux des parties communes des types élément de structure ainsi qu'ouvrages et installations précédemment distingués pour un immeuble subdivisé en parts de copropriété sous la forme d'une propriété par étages.

PPE n°5001-5004

L'unité d'étage 5001 se compose des parties de PPE logement L1 (droit exclusif), cave C1 (local annexe), emplacement de jardin B1 et place de stationnement en surface D1 (droits de jouissance exclusifs).

La composition des autres unités de PPE 5002 à 5004 est détaillée dans le tableau « Description de la composition de l'unité d'étage » figurant sur la page suivante.

PPE n°5006

Ce droit exclusif porte sur deux places de stationnement couvertes, séparées de toutes celles qui les entourent par un grillage. Deux immeubles (copropriétés indépendantes 5007 (CI7) et 5008 (CI8), cf. figures ci-dessous) sont constitués. Ils sont par exemple affectés aux droits exclusifs 5003 et 5004 sur l'acte constitutif.

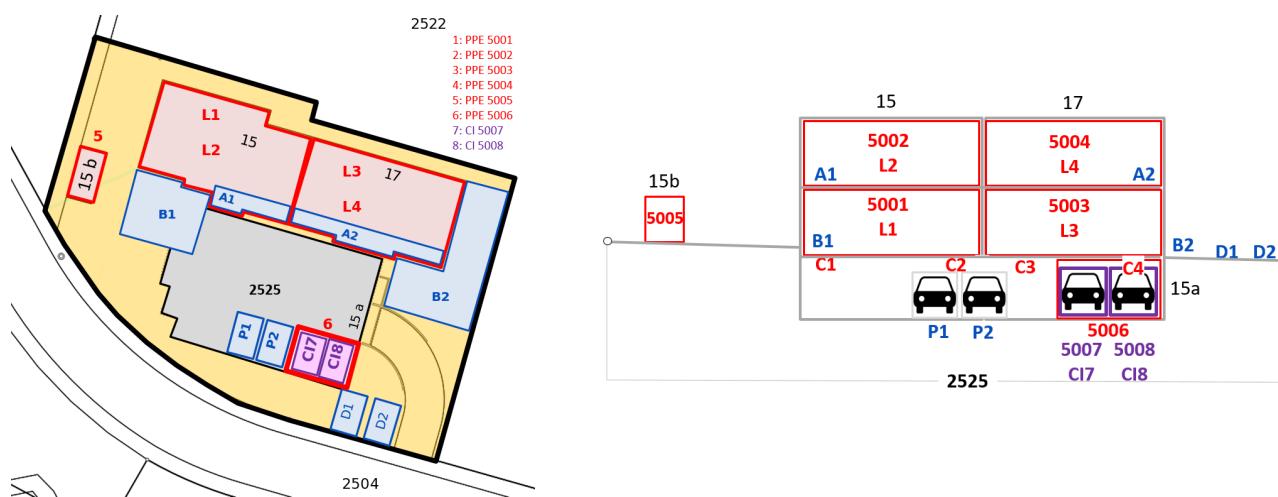


Figure 13 : exemple fictif

Figure 14 : représentation des droits dans l'exemple fictif (en coupe)

Légende

L = Logement

C = Cave

B = Emplacement de jardin

A = Balcon

P = Place de stationnement en sous-sol

D = Place de stationnement en surface

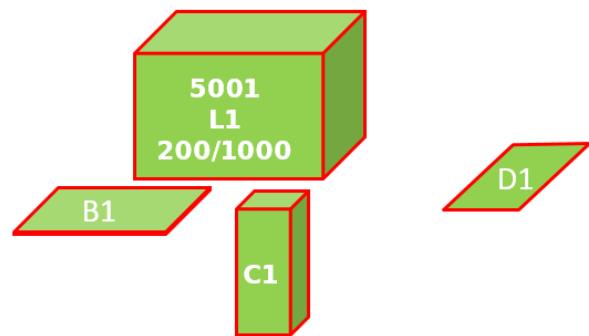


Figure 15 : immeuble 5001 et ses éléments constitutifs (vue schématique en 3D)

Immeuble Numéro	Part de copropriété Quote-part	Parts de PPE						Copropriété indépendante		
		Genre	Désignation	Niveau	Droit de jouissance	Surface	Volume	Description		
2525										
5001	0200/1000	Droit exclusif	L1	RdC			m^2	m^3		
		Droit de jouissance exclusif	B1	RdC	Emplacement de jardin		m^2	-		
		Droit de jouissance exclusif	D1	RdC	Place de stationnement en surface		m^2	-		
		Local annexe	C1	SS1			m^2	m^3		
5002	0250/1000	Droit exclusif	L2	ET1			m^2	m^3		
		Droit de jouissance exclusif	A1	ET1	Balcon		m^2	-		
		Droit de jouissance exclusif	P1	SS1	Place de stationnement couverte		m^2	-		
		Local annexe	C2	SS1			m^2	m^3		
5003	0200/1000	Droit exclusif	L3	RdC			m^2	m^3		
		Droit de jouissance exclusif	B2	RdC	Emplacement de jardin		m^2	-		
		Droit de jouissance exclusif	D2	RdC	Place de stationnement en surface		m^2	-		
		Local annexe	C3	SS1			m^2	m^3		
5004	0250/1000	Droit exclusif	L4	ET1			m^2	m^3		
		Droit de jouissance exclusif	A2	ET1	Balcon		m^2	-		
		Droit de jouissance exclusif	P2	SS1	Place de stationnement couverte		m^2	-		
		Local annexe	C4	SS1			m^2	m^3		
		Local annexe	LA4	SS1			m^2	m^3		
5005	0033/1000	Droit exclusif		RdC			m^2	m^3		
5006	0067/1000	Droit exclusif		SS1			m^2	m^3		
5007							m^2	m^3	Place de stationnement CI7	
5008							m^2	m^3	Place de stationnement CI8	

Tableau 1 : description de la composition de l'unité d'étage

5 Plan de répartition

5.1 Introduction

Le plan de répartition couvre intégralement la surface et le volume de l'immeuble en copropriété sur lequel porte ou doit porter la propriété par étages. La copropriété est constituée sur un immeuble de base (bien-fonds, droit de superficie).

Le plan de répartition dévoile les parties de l'immeuble sur lesquelles des droits exclusifs et des droits de jouissance exclusifs s'exercent au profit d'une unité d'étage donnée. Le plan de répartition décrit la position dans l'espace, la délimitation et la composition des unités d'étages et indique les surfaces des appartements, des locaux commerciaux ou autres formant un tout et disposant d'un accès propre (art. 68 ORF). Le plan relie en outre entre eux les droits exclusifs, les droits de jouissance exclusifs et l'éventuelle copropriété indépendante pouvant se trouver à des étages différents.

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

- **une page de titre**

elle comporte toutes les informations de base concernant la propriété par étages, comme la commune, l'adresse, le numéro de l'immeuble, le numéro de mutation ou une légende pour la représentation sur les plans,

- **le plan de situation de la propriété par étages (PPE)**

il se fonde sur un extrait du plan du registre foncier qu'il complète par la représentation en couleur de l'immeuble de base,

- **le plan des étages**

les droits exclusifs, les droits de jouissance exclusifs ainsi que les parties communes sont représentés en couleur étage par étage sur des vues en plan (2D) dans le respect d'une légende pré-définie,

- **des vues en coupe des bâtiments**

elles présentent la position en hauteur des droits exclusifs (étage), des droits de jouissance exclusifs ainsi que des parties communes ; les coupes complètent le plan des étages et permettent de mieux comprendre la position des droits dans l'espace,

- **la description de la composition de l'unité d'étage sous forme de tableau**

tous les droits délimités dans l'espace (droits exclusifs, droits de jouissance exclusifs, parties communes et surfaces de la copropriété indépendante) sont répertoriés dans ce tableau pour chaque unité d'étage.

Le contenu des différents éléments constitutifs du plan de répartition va être décrit dans les paragraphes suivants. Deux exemples de plan de répartition sont disponibles avec la présente recommandation, sous la forme de documents séparés. Les prescriptions de représentation figurent au paragraphe 7.4 Modèle de représentation.

5.2 Page de titre

Elle comporte toutes les informations de base concernant la communauté des copropriétaires de même que le présent plan de répartition :

- le titre du « plan de répartition »
- l'état : avant ou après la construction du bâtiment
- la commune et l'adresse
- le numéro de l'immeuble
- le numéro de mutation
- la liste des éléments constitutifs du plan de répartition
- la date d'établissement
- le nom des parties à l'acte et de l'officier public ainsi qu'un espace leur permettant d'apposer leurs signatures respectives
- la légende

5.3 Plan de situation de la PPE

Il se fonde sur le plan du registre foncier de la mensuration officielle (art. 7 OMO) qu'il complète par la représentation en couleur de l'immeuble de base.

5.4 Plan des étages

Chaque étage y est représenté séparément. Les informations suivantes figurent sur le plan :

- logement et locaux annexes concernés par le droit exclusif avec désignation de l'unité (exemple : L1) et de l'accès
- locaux et parties du bâtiment (parties communes) qui ne sont pas attribués à une unité d'étage
- droit de jouissance exclusif : notamment place de stationnement, emplacement de jardin, terrasse sur le toit
- copropriété indépendante.

5.5 Vues en coupe du bâtiment

Elles sont établies en complément du plan des étages. Elles permettent de mieux comprendre la position des droits en hauteur. Et pour plus de clarté, la position de la coupe du bâtiment est représentée sur un plan du registre foncier figurant juste en dessous de cette coupe.

5.6 Description de la composition de l'unité d'étage

Le tableau « Description de la composition de l'unité d'étage » fournit les informations suivantes pour chaque immeuble :

- numéro de l'immeuble
- part de copropriété / quote-part
- parties d'étages (parts de PPE)
 - genre
 - désignation
 - niveau (étage) (exemple : SS1, RdC, ET1)
 - droit de jouissance (en cas de droit de jouissance exclusif)
 - surface
 - volume
- copropriété indépendante

Des exemples de tableau de « Description de la composition de l'unité d'étage » sont inclus dans les deux exemples de plan de répartition (cf. documents séparés).

6 Organisation et processus

6.1 Introduction

L'étendue de la propriété d'une unité d'étage est fixée par la quote-part que détient son copropriétaire sur l'immeuble commun (art. 646 CC). La position dans l'espace ainsi que les locaux et les surfaces attribués, autrement dit l'étendue de ses droits, sont précisés au copropriétaire dans l'acte constitutif, les décisions de la copropriété, les éventuels règlements et / ou les documents relatifs à la position dans l'espace, à savoir le plan de répartition. Différents cas de figure doivent être distingués pour securiser cette situation juridique et reproduire les modifications apportées à la répartition d'un bâtiment. Ils sont décrits dans la suite et représentés dans les processus, au paragraphe 6.5.

Les remarques suivantes se fondent sur la situation juridique et les pratiques existantes et décrivent les besoins en modifications pour le cas où une importance juridique accrue serait accordée au plan de répartition.

6.2 Constitution de la propriété par étages avant la construction du bâtiment

Dans ce cas de figure, il est impossible d'identifier la position dans l'espace et l'attribution des différents droits sur les locaux et les surfaces composant les unités d'étages. C'est pourquoi un plan de répartition doit impérativement être joint pour l'inscription au registre foncier de la constitution de la propriété par étages. Ce plan définit la situation envisagée, de sorte qu'il est provisoire. Cet état de fait est indiqué par la mention « *Constitution de PPE avant la construction du bâtiment* ». L'achèvement du bâtiment doit être communiqué à l'office du registre foncier dans les trois mois suivant l'exécution des travaux, le cas échéant avec remise du plan de répartition rectifié si des modifications ont été apportées à la répartition (art. 69 ORF).

La preuve que les travaux de construction sont achevés doit être confirmée par un officier public. Le géomètre-conservateur ne contrôle que la projection horizontale du nouveau bâtiment avec le levé de terrain qu'il effectue et il en communique le résultat à l'autorité chargée de la réception de la construction. Celle-ci vérifie alors, pour le compte du conservateur du registre foncier, si l'agencement intérieur du bâtiment est conforme à ce qui figure sur le plan de répartition pour lequel l'autorisation a été délivrée. C'est sur la base de ce contrôle que l'on décide si la propriété par étages a été correctement mise en œuvre, donc conformément au plan de répartition, et si la mention peut alors être supprimée.

Si l'autorité compétente selon le droit cantonal constate que l'agencement intérieur ne correspond pas à ce qui figure sur les plans fournis à la constitution de la propriété par étages, elle doit en informer le conservateur du registre foncier qui décide si les bases de la constitution de la propriété par étages doivent être adaptées ou non. S'il parvient à la conclusion que des adaptations doivent être entreprises, il somme les copropriétaires de rédiger les documents appropriés avec le concours de l'officier public. Il n'existe pour l'heure aucune disposition légale permettant de « contraindre » les copropriétaires à se plier à cette injonction. Le conservateur du registre foncier ne supprimera toutefois pas la mention si les bases ne sont pas rectifiées par l'officier public et le géomètre, ce qui n'est pas dans l'intérêt des copropriétaires.

Cf. 6.5.1 processus❶.

6.3 Constitution d'une propriété par étages pour un bâtiment existant

Les pièces d'un bâtiment déjà construit sont identifiables. Leurs dimensions et leur position sont visibles sur place, de même que le fait de savoir si elles forment un tout et disposent d'un accès propre (art. 712b CC). L'appartenance de locaux annexes ou de droits de jouissance exclusifs aux droits exclusifs n'est toutefois pas identifiable, puisqu'ils peuvent être situés à une certaine distance des unités d'étages sur lesquelles s'exercent les droits exclusifs. Les associations correspondantes, importantes pour connaître l'étendue des droits de propriété, doivent être représentées sur le plan.

Les liens qu'entretiennent entre eux les différents espaces d'un bâtiment constitué en propriété par étages sont consignés dans l'acte constitutif (cas normal). En l'absence d'indications claires dans l'acte constitutif concernant la position dans l'espace, la délimitation ou la composition de l'unité d'étage, la législation impose qu'un plan de répartition signé par tous les propriétaires soit transmis d'office (art. 68 al. 2 ORF). Un plan de répartition semble donc nécessaire pour un bâtiment existant parce qu'il garantit l'appartenance des locaux annexes aux droits exclusifs.

Cf. § 6.5.2 processus❷.

6.4 Modification apportée à une unité d'étage (mise à jour)

Les modifications spatiales ou structurelles apportées à une unité d'étage influent sur les autres éléments composant la propriété par étages. Elles peuvent conduire à une redéfinition des quotes-parts ou de la représentation dans l'espace. Toute modification des quotes-parts ou de l'affectation des pièces et des locaux figurant sur le plan de répartition doit être portée à la connaissance du conservateur du registre foncier. Une obligation de mise à jour doit être prévue à cette fin.

Les modifications de la répartition interne d'une unité d'étage sans changement des droits exclusifs revêtent un caractère descriptif et ne doivent pas être soumises à l'obligation de mise à jour.

6.4.1 Modification des quotes-parts influant sur l'attribution des locaux et des surfaces

Si la modification de quotes-parts a des conséquences sur des droits exclusifs et des droits de jouissance exclusifs attribués, alors le consentement des copropriétaires concernés et de l'assemblée des copropriétaires est requis (art. 712^e al. 2 CC).

La décision doit figurer dans un acte authentique et doit être inscrite au registre foncier⁸. La législation n'indique pas si un plan de répartition modifié doit être joint pour la mention de cette inscription, mais il semble notamment évident d'agir ainsi lorsqu'un tel plan existe déjà en qualité de pièce justificative. Quo qu'il en soit, les indications portées au registre foncier doivent toujours être actualisées sur la base du plan de répartition le plus récent, pour des raisons de sécurité du droit.

Cf. 6.5.2 processus❸.

6.4.2 Modification de la répartition dans l'espace sans changement de la quote-part

L'échange de locaux ou de surfaces entre copropriétaires ne doit pas nécessairement conduire à un changement de la quote-part, notamment en cas d'échange de caves de même valeur. Toutefois, l'échange conduit régulièrement à des différences entre les représentations sur les plans et la réalité vécue. Cette modification requiert l'adaptation du plan de répartition, qui doit alors être déposé en qualité de pièce justificative du registre foncier. Une obligation d'annonce prescrite et une personne responsable faisaient jusqu'alors défaut pour ce cas de figure. Aucune règle ne régissait par ailleurs les conséquences d'une violation d'une telle obligation⁹.

Lorsque la modification de la répartition d'un étage consiste en la réaffectation de droits exclusifs, on se trouve face à une modification dans l'espace sans changement des quotes-parts. La constitution de l'étage est modifiée en pareil cas. Elle nécessite toujours la participation de l'officier public et suppose l'inscription au registre foncier¹⁰. Le processus de constitution d'une propriété par étages pour un bâtiment existant doit être sélectionné ici.

Cf. § 6.5.2 processus ❸.

⁸ ATF 2 III 14, ch. 3.5, de même que Nef, nachträgliche Änderung, p. 14 s.

⁹ Schmid/Hürlimann-Kaup rejettent la transférabilité de la « cessibilité individuelle d'un droit de jouissance particulier entre copropriétaires » (Schmid/Hürlimann-Kaup, Gutachten, p. 19)

¹⁰ Selon Schmid/Hürlimann-Kaup, toute modification des locaux sur lesquels s'exerce le droit exclusif est une modification de l'acte constitutif et suppose une décision à l'unanimité des copropriétaires; à leurs yeux, cette règle s'applique que les quotes-parts soient modifiées ou non (Schmid/Hürlimann-Kaup, Gutachten, p. 33)

6.4.3 Modification des quotes-parts sans changement de la répartition dans l'espace

Les modifications de quotes-parts n'entraînent pas impérativement une modification des locaux et des surfaces attribués. Une telle modification peut s'avérer nécessaire en cas de (forte) décote d'une unité d'étage, à la suite par exemple de la construction d'une nouvelle route où la circulation est excessivement dense. Le plan de répartition n'est pas concerné tant que les affectations ne changent pas.

Après une nouvelle évaluation, les nouvelles quotes-parts doivent être communiquées au conservateur du registre foncier. Les quotes-parts sont mises à jour dans le registre foncier.

Le tableau est le seul élément du plan de répartition à subir une modification.

Cf. 6.5.2 processus❶.

6.4.4 Droit de jouissance exclusif

Des droits de jouissance exclusifs peuvent être modifiés en étant attribués à une autre unité d'étage ou en faisant l'objet d'un échange, dans le cas par exemple de places de stationnement.

Si un droit de jouissance exclusif fait l'objet d'une nouvelle description pour son ayant-droit et si son étendue est redéterminée, une simple décision des copropriétaires est suffisante pour avaliser la modification, ce cas de figure pouvant éventuellement être prévu par le règlement ; une modification du registre foncier ou du plan (pièce justificative) n'est pas nécessaire.

Une mise à jour du plan de répartition lors de la modification de droits de jouissance exclusifs n'est pas prévue sur la base des dispositions juridiques actuellement en vigueur.

Cf. 6.5.2 Processus❷.

6.5 Processus

Les processus énumérés ici décrivent une collaboration idéale entre les participants. Les déroulements exacts dépendent de l'organisation cantonale. Il est difficile de vérifier si un plan de répartition définitif est effectivement transmis en pratique aujourd'hui, une fois la construction du bâtiment achevée.

Légende pour les processus suivants

-  Processus
-  Début/fin
-  Décision
-  Document
-  Remarque
-  Déroulement ordinaire (cas normal)
-  Une révision va être nécessaire, à la suite du contrôle réalisé par les propriétaires fonciers ou l'officier public du plan de répartition établi par le géomètre.
-  Les propriétaires fonciers souhaitent modifier le plan de répartition et/ou la quote-part à l'issue du contrôle mené par l'autorité. Ou la construction achevée ne correspond pas à ce qui avait été approuvé. Le plan de répartition que l'on peut trouver dans le registre foncier ne correspond pas à la réalité. Il est judicieux d'adapter le plan de répartition.
-  Le bâtiment ne sera pas construit. Les feuillets du registre foncier restent inchangés, pour autant que les propriétaires ne réclament pas une suppression.

6.5.1 Constitution de PPE avant la construction d'un bâtiment

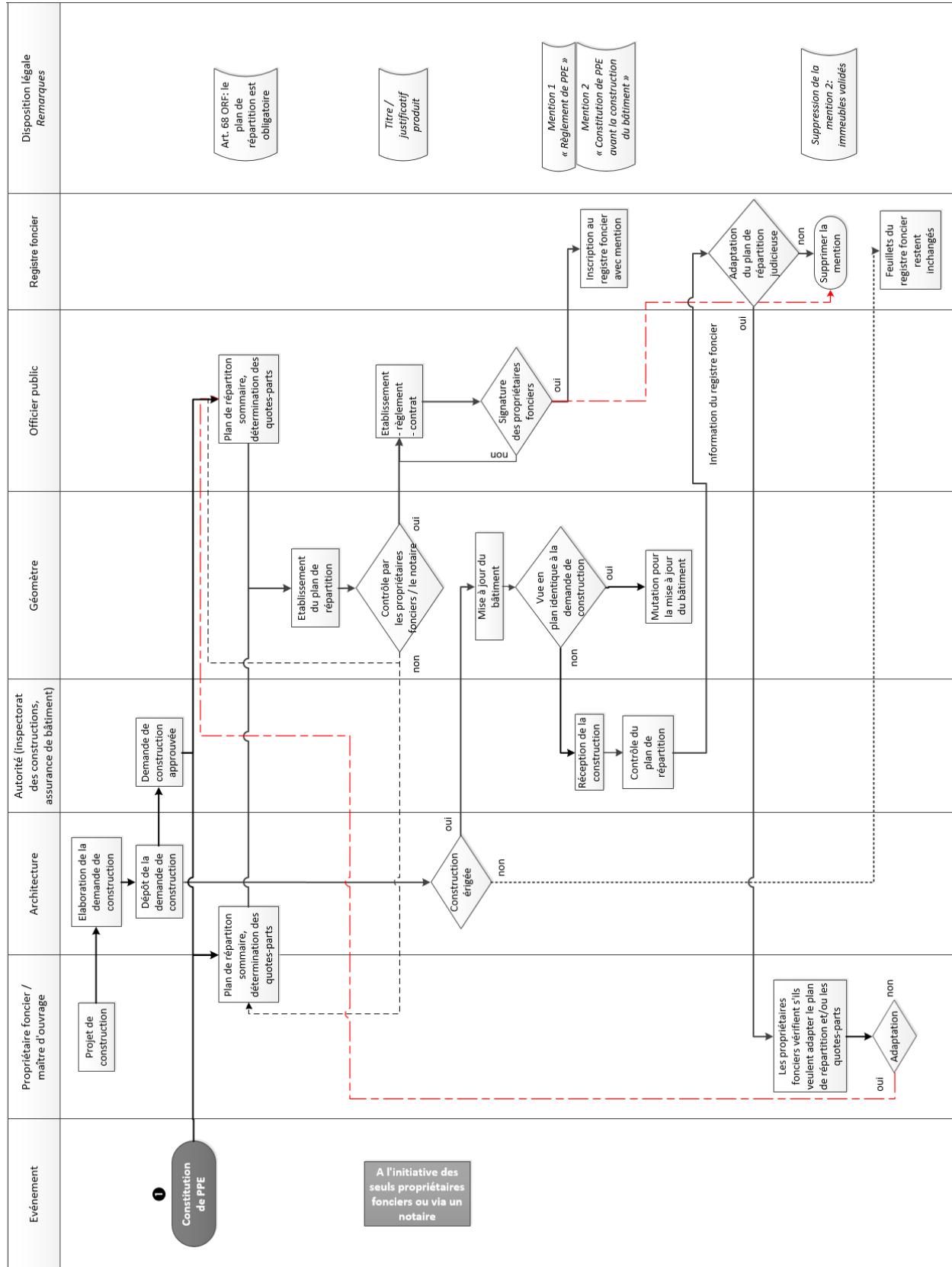


Figure 16 : constitution de PPE avant la construction d'un bâtiment

6.5.2 Constitution et adaptation de PPE pour un bâtiment existant

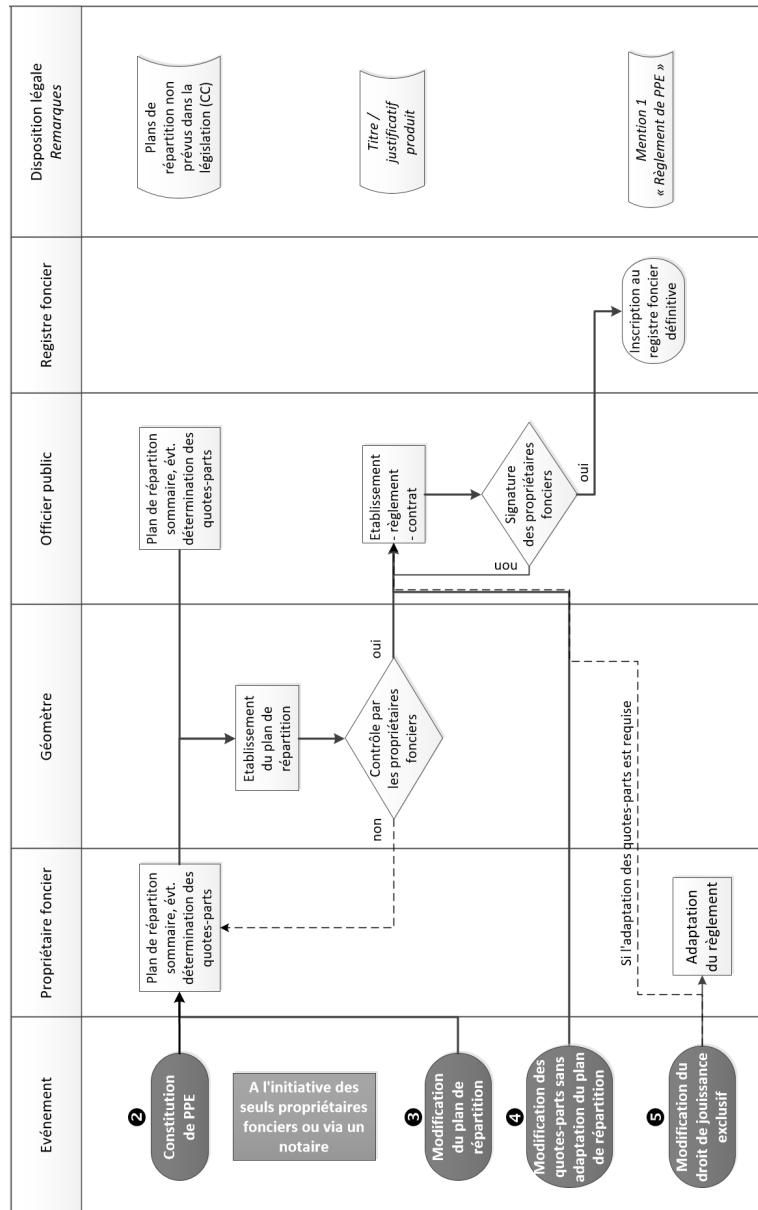


Figure 17 : constitution et adaptation de PPE pour un bâtiment existant

7 Spécifications techniques

7.1 Modèle de données MD.PPE

Le modèle MD.PPE complète la couche d'information « bien-fonds » du modèle MD.01-MO-CH par les droits de la propriété par étages. L'objectif visé est qu'un plan de répartition puisse être établi à partir d'un jeu de données conforme au modèle de données MD.01-MO-CH de la mensuration officielle et étendu par le modèle MD.PPE.

Le modèle de données MD.PPE est écrit en INTERLIS 2.3 et figure à l'3 de ce document.

7.1.1 Conditions-cadre

En termes de domaine de spécialité, le MD.PPE vient s'intercaler entre les modèles de données du registre foncier et de la mensuration officielle et tient compte des développements à venir, pour autant qu'ils soient connus.

Le modèle MD.PPE complète de façon modulaire le modèle de données MD.01-MO-CH de la mensuration officielle en cours de validité, comme c'est prévu à l'avenir pour le nouveau modèle de données de la mensuration officielle DM.flex.

La modélisation de MD.PPE est intégralement orientée objet.

Le modèle de données du registre foncier MD-eGRIS a été pris en compte lors de l'établissement du modèle de données MD.PPE, afin de permettre l'échange de données entre la MO et le registre foncier à l'avenir.

Les relations qui existent dans l'espace ne sont pas reproduites dans le diagramme UML, comme c'est l'usage dans MD.01-MO-CH. Comme pour le droit de superficie (droit distinct et permanent) dans MD.01-MO-CH, il n'y a pas non plus d'attribut pour les parts de copropriété (Unite_etage ou Copropriete_independante) renvoyant vers l'immeuble de base. La copropriété indépendante peut être constituée sur un droit de superficie, auquel un bien-fonds de plus petite superficie est affecté en vertu du droit des servitudes. Une relation doit être saisie de manière explicite dans un tel cas de figure, du fait de l'absence de coïncidence dans l'espace.

En matière de relations, il convient de mentionner ce qui suit ici :

- La 'Partie_commune' étant juridiquement liée à l'immeuble de base lors de la constitution de la propriété par étages, la relation est établie via la classe abstraite 'BF_DDP_Base'.
- L'identificateur fédéral de bâtiment RegBL_EGID est reproduit dans 'Unite_etage', comme c'est le cas dans MD-eGRIS. L'identificateur fédéral de logement RegBL_EWID l'est également en plus. Le bâtiment dans lequel se situe la propriété par étages est ainsi clairement défini, de même que le logement sur lequel elle porte.

7.1.2 Diagramme UML MD.PPE

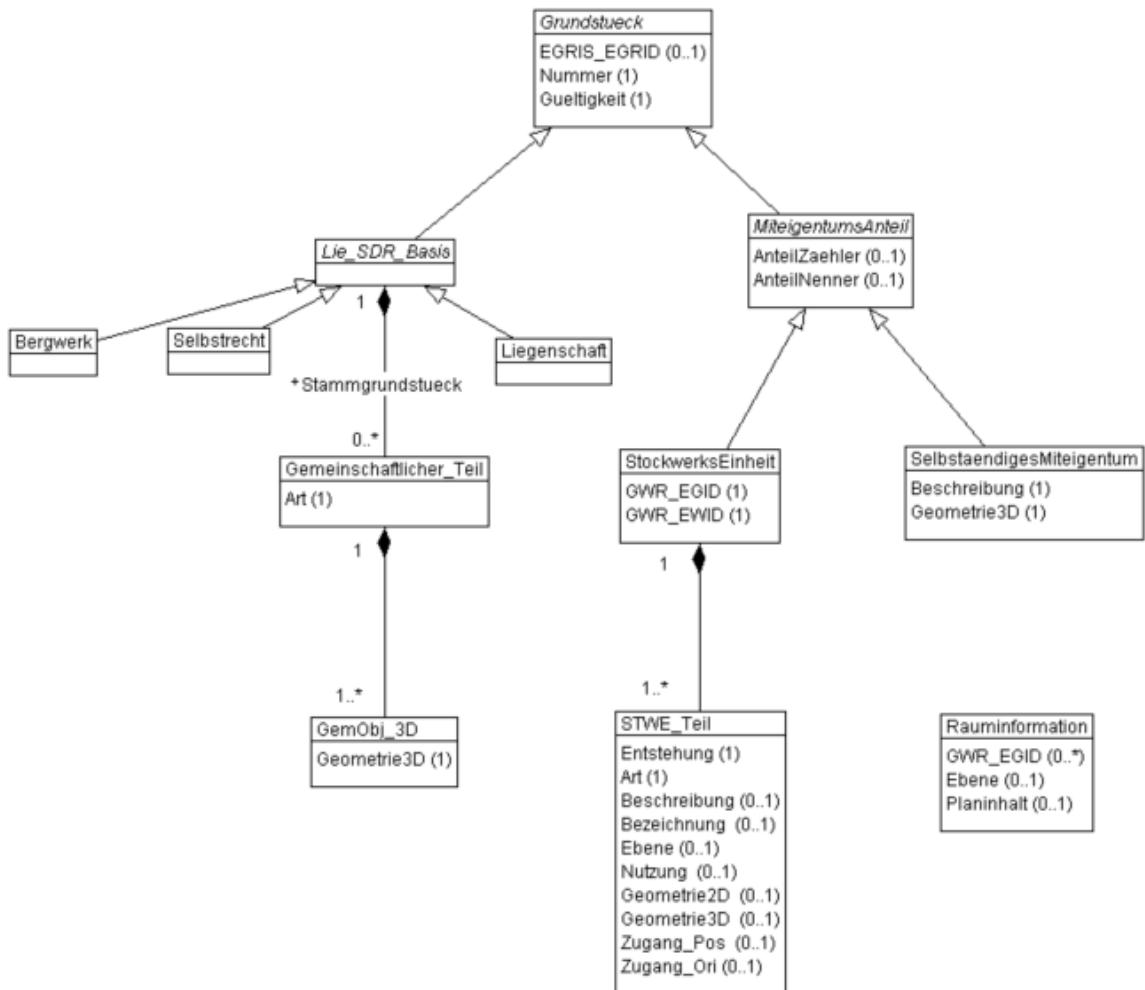


Figure 18: diagramme des classes de MD.PPE

Légende

- ↑ Héritage : l'objet situé en dessous reprend les attributs de l'objet situé au-dessus.
- ◆ Composition : données à insérer obligatoirement, l'objet ne peut exister que si l'objet principal associé existe.
- ◊ Agrégation : données à insérer facultativement, l'objet peut aussi exister sans objet principal.
- (1) Attribut obligatoire
- (0..1) Attribut facultatif
- 1 – 1..* Une unité d'étage comprend une ou plusieurs parts de PPE.
- 1 – 0..* Un immeuble peut comporter une ou plusieurs parties communes ou n'en comprendre aucune.

La table 'InformationSpatiale' est couplée au Topic 'Immeuble' lors de l'établissement du plan de ré-partition.

La traduction de la description détaillée du modèle de données et des domaines utilisés figure à l'3.

7.1.3 Description des classes

Classe	Description
Immeuble	Les immeubles de la classe abstraite 'Immeuble' existent sous les formes suivantes : biens-fonds, droits distincts et permanents (droit de superficie par exemple), mines et parts de copropriété. Les immeubles possèdent une identification stable et univoque (EGRIS-EGRID). Les parts de copropriété (immeubles) et l'immeuble de base (bien-fonds resp. DDP) sont liés par des relations spatiales.
PartCopropriete	La propriété commune de la classe abstraite 'PartCopropriete' peut exister sous deux formes : la propriété par étages (Unite_etage) et la part de copropriété (Copropriete_independante). Chaque part de copropriété est un immeuble propre, contenant les informations relatives à la quote-part (selon le modèle eGRID, la description de la situation juridique PartPropriete pour chaque immeuble).
Unite_etage	La propriété par étages englobe le droit à faire un usage exclusif de certaines parties d'un bâtiment (locaux formant un tout par eux-mêmes comme logement ou local annexe) et à y procéder à des aménagements intérieurs. Ce droit est appelé droit exclusif. Toutefois, la classe peut aussi servir à organiser un droit exclusif pour constituer une copropriété indépendante, par exemple pour des garages souterrains.
Copropriete_independante	La copropriété ordinaire, comme une place de stationnement couverte, est documentée de manière indépendante dans cette classe. La copropriété indépendante est constituée sur une part de copropriété (droit exclusif).
Part_PPE	Toute partie d'une unité d'étage formant un tout géométrique par elle-même (un logement et des locaux annexes) et certains droits de jouissance exclusifs (balcons, places de stationnement couvertes) sont gérés comme des objets indépendants avec une géométrie en 3D. Une géométrie en 2D est associée aux droits de jouissance exclusifs non délimitables verticalement comme les emplacements de jardin. Lorsque la part de PPE considérée est le droit exclusif, l'entrée doit en plus être définie comme un point en 3D.
BF_DDP_Base	Classe abstraite ; les parties communes d'une propriété par étages ne peuvent pas former un immeuble indépendant et ne peuvent pas être constituées sur une copropriété, mais doivent l'être sur l'immeuble de base (bien-fonds ou DDP).
ObjCom_3D	Objets en 3D conformément au catalogue des objets
Partie_commune	Les parties communes (cf. 4.3.3) sont gérées comme des géométries en 3D au sein du bâtiment correspondant. Dans l'espace, les parties communes et les parts de copropriété doivent former ensemble le volume complet du corps du bâtiment.
InformationSpatiale	Les géométries en 3D des unités d'étages (parts de PPE) ne doivent modéliser aucun espace intérieur. Un document tel qu'un plan d'architecte peut être déposé en arrière-plan pour donner un aperçu de la distribution des pièces au sein d'un étage, d'une partie d'étage ou des parties communes (copropriété indépendante incluse). Cette classe est localisée dans l'espace via la relation – en principe externe – avec l'EGID et l'étage.

7.2 Catalogue des objets

Les différentes valeurs d'attributs possibles sont énumérées pour chaque classe dans le tableau suivant, également enrichi par quelques descriptions et exemples.

Mine

Spécification EGRIS reprise.

ObjCom_3D

Nom	Cardinalité	Type	Description
Geometrie3D	1		3D (avec altitude) avec conditions de cohérence ; Description, cf. sous partie commune (genre)
Partie_com	1	Lien vers Partie_commune	

Partie_commune

Les parties communes appartiennent explicitement à tous les copropriétaires.

Nom	Cardinalité	Type	Description
Genre	1	Enumération	
		ElementStructure	Les éléments de structure englobent tous les éléments statiques d'un bâtiment, donc notamment les murs extérieurs (fenêtres incluses), les murs intérieurs porteurs (qui séparent les droits exclusifs), les piliers, les planchers et les plafonds, les puits de lumière ou les gaines techniques avec leur contour extérieur
		Installation_ouvrage	Les installations et les ouvrages comprennent tout ce qui ne relève ni des droits exclusifs ni des éléments de structure au sein du bâtiment, à savoir la cage d'escalier, l'ascenseur, les couloirs et les locaux communs (garage souterrain, chaufferie, buanderie, atelier de bricolage, ...)
ObjCom_3DAssoc	1..n	ObjCom_3D	
ImmeubleBase	1	Lien vers BF_DDP_Base	

Immeuble

Classe abstraite ; l'objet qui en est issu est nécessairement un bien-fonds, un droit distinct et permanent, une mine, une unité d'étage ou une copropriété indépendante ; le reste de la structure Immeuble est repris de la classe issue de MD01_MOCH24F (bien-fonds).

Nom	Cardinalité	Type	Description
EGRIS_EGRID	0..1	Chaîne de caractères	EGRIS_EGRID est 'mandatory' (1) si le géomètre définit l'EGRID du nouvel immeuble dans tous les cantons
Numero	1	Chaîne de caractères	
Validite	1	Enumération	par exemple en vigueur en vigueur litigieux

BF_DDP_Base

Classe abstraite, un bien-fonds ou un droit distinct et permanent en est issu, les parties communes sont ainsi affectées à l'immeuble de base (BF ou DDP).

Nom	Cardinalité	Type	Description
Partie_communeAssoc	0..n	Lien vers Partie_commune	

Bien_fonds

Spécification EGRIS reprise

PartCopropriete

Classe abstraite, une unité d'étage ou une copropriété indépendante en est issue.

Nom	Cardinalité	Type	Description
PartNumerateur	0..1	1..1000000000	Conformément au modèle EGRIS 2017 / part de propriété, ex. : 300/800, ici 300
PartDenominateur	0..1	1..1000000000	Conformément au modèle EGRIS 2017 / part de propriété, ex. : 300/800, ici 800

InformationSpatiale

Nom	Cardinalité	Type	Description
RegBL_EGID	0..n	RegBL_EGID	L'information spatiale est fournie pour chaque vue en plan du bâtiment, un renvoi vers le ou les EGID est nécessaire pour l'attribution. Référence externe en principe.
Niveau	0..1	Chaîne de caractères	Indication de l'étage, auquel se rapporte cette vue en plan, cf. aussi PartPPE.Niveau.
ContenuPlan	0..1	Binaire	Plan d'architecte numérique pour information, géoréférencé, format TIFF, JPEG

Part_PPE

Nom	Cardinalité	Type	Description
Creation	1	Enumération	Avant_debut_travaux ou Batiment_existant_deja
			Avant_debut_travaux
			Batiment_existant_deja
Genre	1	Enumération	

	Droit_exclusif	Logement laissé à la disposition du copropriétaire pour qu'il puisse en jouir
	Local_annexe	Local (cave ou grenier) laissé à la disposition du copropriétaire d'un logement donné pour qu'il puisse en jouir ; est affecté au droit exclusif
	Droit_jouissance_exclusif	Emplacement de jardin, balcon, loggia, place de stationnement (en sous-sol, en surface ou sur le toit), laissé à la disposition du copropriétaire d'un logement donné pour que lui seul puisse en jouir ; est affecté au droit exclusif
Description	0..1	Chaîne de caractères
		Description pour le droit exclusif (logement) et le local annexe. Définition pas exactement conforme au modèle EGRIS (parce qu'au niveau de l'Unite_etage). A saisir impérativement pour les droits exclusifs et les droits de jouissance exclusifs (pas modélisés en conséquence). Ex. : 'Logement de 3,5 pièces au premier étage, à droite' ou 'cave C5'.
Designation	0..1	Chaîne de caractères
		Désignation du numéro du logement pour repérer la part de PPE sur le plan de répartition. ex. : 'L2' ou 'B2'.
Niveau	0..1	Chaîne de caractères
		Attribut obligatoire, lorsque Genre = Droit_exclusif, modélisation restant à affiner ; indication de l'étage auquel se trouve cette part de PPE, ex. : ET1, SS2. Mappage selon les prescriptions du catalogue des caractères du RegBL version 4.1, catégorie 'WSTWK', une valeur '3103' dans le RegBL doit être saisie comme 'ET3'.
Jouissance	0..1	Enumération
		Attribut obligatoire, lorsque Genre = Droit_jouissance_exclusif, modélisation restant à affiner.
		Emplacement_jardin
		Balcon
		Loggia
		Place_stationnement_couverte
		Place_stationnement_surface
		Place_stationnement_toit
Geometrie2D	0..1	Surface_seule
		Droit de jouissance exclusif sans limitation en hauteur, ex. : emplacement de jardin, 2D sans conditions de cohérence.
Geometrie3D	0..1	GM_Solid
		Droit exclusif, local annexe ou droit de jouissance exclusif s'il peut être limité en hauteur (ex. : balcon, place de stationnement couverte). 3D avec conditions de cohérence en interne et avec la partie commune
Acces_Pos	0..1	Coord3
		Coordonnées 3D ; attribut obligatoire, lorsque Genre = Droit_exclusif ou Local_annexe, modélisation restant à affiner.
Acces_Ori	0..1	Rotation
		Orientation de la flèche pour indiquer l'accès ; attribut obligatoire, lorsque Genre = Droit_exclusif ou Local_annexe, modélisation restant à affiner.
Unite_etage	1	Lien vers Unite_etage

Copropriete_independante

Pour l'essentiel place de stationnement couverte, généralement constituée sur un droit exclusif (garage souterrain)

Nom	Cardinalité	Type	Description
Description	1	Chaîne de caractères	Ex. : 'Place de stationnement couverte 1'
Geometrie3D	1	GM_Solid	3D avec conditions de cohérence

DDP

Spécification EGRIS reprise.

Unite_etage

Nom	Cardinalité	Type	Description
RegBL_EGID	0..n	RegBL_EGID	Identificateur fédéral des bâtiments. Issu du modèle EGRIS, ex. : '245908221'.
RegBL_EWID	1	1..900	Identificateur fédéral des logements. Issu du catalogue des caractères du RegBL, ex. : '583'.
Part_PPEAssoc	1..n	Lien vers Part_PPE	

7.3 Directives de saisie

7.3.1 Introduction

Les directives de saisie définissent les modalités de saisie des objets de la propriété par étages et des attributs afférents. Il est ainsi garanti que les données satisfont aux exigences suivantes :

- Homogénéité : données uniformes saisies dans le respect de principes identiques
- Exhaustivité : les données nécessaires pour le but d'utilisation prévu sont disponibles
- Exactitude technique : les droits saisis reproduisent fidèlement la propriété par étages.

7.3.2 Conditions-cadre

Ces directives de saisie se fondent sur le modèle de données MD.01 actuellement en vigueur qui comporte les couches d'information « biens-fonds », « couverture du sol », « objets divers », etc. et sur les bases légales afférentes. Les directives de la CSCC (CadastralSuisse aujourd'hui) du 16 juin 2011 sur le degré de spécification sont pertinentes pour la saisie des bâtiments. La directive sur la saisie des bâtiments dans la mensuration officielle (MO) et le Registre fédéral des bâtiments et des logements (RegBL), version 1.0 du 16 novembre 2018, est elle aussi à utiliser. Ces prescriptions se rapportent toutes à la géométrie en 2D.

En matière de modélisation en 3D, ce sont les recommandations intitulées 'Modélisation en 3D dans la mensuration officielle' (5 juin 2008) et 'Degré de spécification en mensuration officielle - Couche d'information des objets divers en 3 dimensions' (10 juin 2008) qui s'appliquent.

D'autres prescriptions, comme celles relatives au Registre fédéral des bâtiments et des logements (RegBL), sont prises en compte dans toute la mesure du possible. Elles concernent en premier lieu les attributs. Leurs descriptions figurent dans le catalogue des caractères du RegBL.

7.3.3 Liens entre le RegBL, la MO et la PPE

Chaque bâtiment est saisi par la commune dans le Registre fédéral des bâtiments et des logements (RegBL) et se voit ainsi affecter un identificateur fédéral des bâtiments (EGID). Un identificateur fédéral est aussi attribué aux logements lors de leur inscription au RegBL, il s'agit de l'identificateur fédéral des logements (EWID).

La mensuration officielle gère la surface des bâtiments dans les couches d'information « couverture du sol » et « objets divers ». L'EGID sert ici aussi à assurer une identification univoque et permet la mise en relation avec les abondantes données attributaires du RegBL.

Si la propriété par étages fait l'objet d'une documentation numérique, alors l'enveloppe extérieure des bâtiments doit être saisie sur la couche d'information « objets_divers_3D » sur la base des recommandations 'Modélisation en 3D dans la mensuration officielle' (5 juin 2008) et 'Degré de spécification en mensuration officielle - Couche d'information des objets divers en 3 dimensions' (10 juin 2008). Les objets de la propriété par étages saisis sur la couche d'information « biens-fonds » et les parties communes de la propriété par étages forment ensemble le volume de l'enveloppe extérieure des bâtiments sur la couche d'information « objets divers ».

7.3.4 Quand saisir les données?

La propriété par étages est généralement constituée avant la construction du bâtiment. Comme il n'existe pas encore de données de la MO du bâtiment à ce stade, les données sont reprises ou saisies à partir des plans d'architectes déposés et approuvés dans le cadre de la procédure de demande de permis de construire.

Après l'achèvement du bâtiment et son enregistrement dans la mensuration officielle, les données de la propriété par étages doivent être contrôlées et harmonisées au besoin avec les données de la MO enregistrées.

7.3.5 Enveloppe extérieure des bâtiments (Objets_divers_3D)

L'enveloppe extérieure des bâtiments est saisie dans le respect des recommandations édictées pour la couche d'information 'Objets_divers_3D'. Ces recommandations ont plus de dix ans et ne correspondent plus que partiellement à l'état actuel des techniques.

Les recommandations décrivent la manière dont les objets en 3D doivent être modélisés et indiquent la précision et le degré de spécification avec lesquels les bâtiments doivent être saisis, constructions souterraines et détails des bâtiments tels que les balcons inclus. Les différences (ou les précisions) suivantes doivent être prises en compte pour la documentation numérique de la PPE.

- Un élément de bâtiment est saisi comme un objet en 3D, sous-sol et détails de bâtiment inclus, et n'est pas modélisé par des éléments de surfaces orientés dans l'espace.

- Les décrochements de façades excédant 10 cm et les détails le long des façades (encorbellements, avancées, etc.) excédant 50 cm sont saisis indépendamment du niveau de tolérance. Cela correspond au niveau de tolérance 2 (NT2) dans les recommandations en termes de précision.
- Les superstructures sur les toits comme les cages d'ascenseur, etc. doivent être saisis à partir d'une surface au sol de 4 m² et une hauteur de 50 cm.
- Les colonnes ou les piliers porteurs doivent être saisis dès lors que leur diamètre ou la longueur d'un de leurs côtés dépasse 50 cm.
- Les constructions voûtées comme les cylindres ou les dômes doivent être généralisées avec une précision de 10 cm. La recommandation de 2018 ne prend pas en charge les arcs et les cercles entiers en trois dimensions.

7.3.6 Bases (plans) pour la propriété par étages

Les données du plan d'architecte sont utilisées pour la saisie géométrique des objets de PPE. Il est prévu que les géométries puissent être reprises automatiquement des données d'architecture à l'avenir. Pour que cela soit possible, les objets d'importance pour la PPE doivent déjà être pourvus d'attributs dans les données d'architecture et doivent pouvoir être transmis via une interface définie.

Jusqu'à ce qu'il en soit ainsi, les géométries des objets de PPE sont numérisées à partir des données vectorielles mises à disposition par les architectes (dxf par exemple) ou à partir des plans d'architectes scannés (pdf par exemple).

7.3.7 Droit exclusif

Les droits exclusifs sont saisis à partir des plans d'architectes ou à partir des données d'architecture. La délimitation latérale, horizontale est définie par :

- la surface intérieure des murs extérieurs et des murs porteurs (gros œuvre) par rapport aux éléments de structure des parties communes délimite le droit exclusif ; tout ce que l'on voit dans son droit exclusif en fait partie, à l'exception des fenêtres,
- les cloisons non porteuses ainsi que les enduits muraux, les boiseries, les cheminées etc. font partie du droit exclusif,
- les ouvertures des fenêtres et des portes ne sont pas saisis, par souci de simplification, mais restent incluses dans les éléments de structure des parties communes,
- les gaines techniques maçonnées, continues et verticales, excédant 50 cm font partie intégrante des éléments de structure des parties communes,
- les droits exclusifs délimités par des éléments de construction non porteurs, comme des grillages ou de simples cloisons en bois séparant des caves, sont saisis sans les éléments de structure des parties communes entre les différents compartiments ainsi séparés,
- les colonnes ou les piliers porteurs sont à considérer comme des éléments de structure des parties communes à partir d'un diamètre ou d'une longueur de côté excédant 50 cm.

La hauteur ou la délimitation dans le sens vertical est définie par :

- la surface du sol sans le chauffage par le sol, l'isolation et le revêtement de sol (gros œuvre)
- la surface du plafond sans enduit (gros œuvre)
- les faux planchers ou les faux plafonds suspendus sont saisis avec le droit exclusif, même lorsqu'ils servent à toute la communauté
- les installations libres telles que les conduits de ventilation ou les conduites d'alimentation sont saisis avec le droit exclusif, même lorsqu'elles servent à toute la communauté
- les ouvertures des fenêtres de toits ne sont pas saisis, par souci de simplification, mais restent incluses dans les éléments des parties communes.

7.3.8 Droit de jouissance exclusif

Les droits de jouissance exclusifs sont saisis à partir des plans d'architectes ou des données d'architecture. Les définitions régissant la saisie et le degré de spécification des droits exclusifs s'appliquent également ici.

Dispositions complémentaires pour les droits de jouissance exclusifs :

- c'est la hauteur du droit exclusif associé qui est prise en compte pour un balcon ou une terrasse (3D),
- la hauteur effective du garage est utilisée pour les places de stationnement en sous-sol (3D),
- une surface (2D) est saisie pour les droits de jouissance exclusifs à l'air libre, sans limitation en hauteur, cas par exemple des places de stationnement ou des emplacements de jardin.

7.3.9 Parties communes

Installations et ouvrages

Les directives de saisie applicables aux parties communes de type installations et ouvrages (cages d'escalier, cages d'ascenseur, chaufferies, etc.) sont les mêmes que pour les droits exclusifs.

Eléments de structure des parties communes

Les éléments de structure des parties communes tels que les murs porteurs, les façades, les toitures, etc. doivent aussi être saisis. Une forte charge de travail étant inhérente à une saisie manuelle de ces éléments de structure, ces derniers, de même que les autres objets de la PPE, doivent dans la mesure du possible être repris automatiquement à partir des données d'architecture, via une interface. Jusqu'à ce qu'il en soit ainsi, les éléments de structure des parties communes (installations et ouvrages) doivent être saisis individuellement, conformément aux indications de l'architecte¹¹.

7.3.10 Accès

L'accès est saisi au niveau du sol, au milieu de la porte d'entrée, à environ 20 cm à l'intérieur du droit exclusif, comme un objet ponctuel dirigé vers l'intérieur du droit exclusif.

7.3.11 Numérotation des logements et des étages

Il est recommandé de reprendre la numérotation des étages et des logements du RegBL, mais sans codage. L'attribution par la commune se fonde sur le « catalogue des caractères », version 4.1 (2018) du Registre fédéral des bâtiments et des logements.

7.3.12 Abréviations pour les désignations

Il est recommandé d'utiliser les abréviations suivantes :

Abréviation	Notion
L	Logement
LC	Local commercial
C	Cave
LA	Local annexe
B	Balcon
Ja	Emplacement de jardin
PS	Place de stationnement

¹¹ La déduction purement géométrique (enveloppe du bâtiment moins droit exclusif) n'est pas admissible du point de vue juridique.

7.4 Modèle de représentation

Les modalités de représentation graphique des objets (textes, surfaces, lignes et points) sur le plan de répartition en vertu des attributs sont définies dans le modèle de représentation, ce qui garantit une représentation harmonisée.

7.4.1 Bases générales

Les représentations sur les plans se fondent sur les prescriptions régissant la mensuration officielle.

Dans la suite, seuls sont décrits des objets représentés sur le plan de répartition en complément de la MO.

a. Format du papier, échelle des éléments constitutifs du plan de répartition

Elément constitutif	Format du papier	Echelle	Orientation du Nord
Page de titre	A4 portrait	-	-
Plan de situation de la PPE	A4 portrait / A3 paysage	1:500	Optimisée en fonction de la situation, conserver la même orientation sur tous les plans
Plan des étages	A4 portrait / A3 paysage	Optimisée en fonction de la situation 1:100 – 1:500	
Vues en coupe des bâtiments	A4 portrait / A3 paysage	Optimisée en fonction de la situation 1:100 – 1:500	-
Plan d'ensemble, vue en coupe du bâtiment	sur la « vue en coupe du bâtiment »	1:1000	Identique au plan de situation de la PPE
Description de la composition de l'unité d'étage	A4 portrait	-	-

b. Couleurs

Couleurs des écritures, sans celles des droits, ainsi que de la situation, de la position des vues en coupe des bâtiments et de l'accès

Couleur	Valeurs RGB	Valeurs CMYK	Valeur HEX	Transparence
Noir	0 / 0 / 0	0 / 0 / 0 / 100	#000000	0
Rouge	255 / 0 / 0	0 / 100 / 100 / 0	#FF0000	0
Orange	230 / 152 / 0	9.8 / 40.39 / 100 / 0	#E69800	0
Orange pâle	230 / 152 / 0	9.8 / 40.39 / 100 / 0	#E69800	70%
Gris clair	130 / 130 / 130	49 / 49 / 49 / 0	#828282	50%

Valeurs de couleur pour la représentation des droits

Couleur	Valeurs RGB	Valeurs CMYK	Valeur HEX
Droit 1 (bleu foncé)	0 / 38 / 115	100 / 85.10 / 54.90 / 0	#002673
Droit 2 (vert)	56 / 168 / 0	78.04 / 34.12 / 100 / 0	#38A800
Droit 3 (rouge)	255 / 0 / 0	0 / 100 / 100 / 0	#FF0000
Droit 4 (jaune)	230 / 230 / 0	9.80 / 9.80 / 100 / 0	#E6E600
Droit 5 (rose pâle)	225 / 90 / 175	11.76 / 64.71 / 31.37 / 0	#E15AAF
Droit 6 (bleu clair)	0 / 165 / 210	100 / 35.29 / 17.65 / 0	#00A5D2
Droit 7 (vert clair)	175 / 225 / 58	31.37 / 11.76 / 77.25 / 0	#AFE13A
Droit 8 (violet)	100 / 60 / 130	60.78 / 76.47 / 49.02 / 0	#643C82
Droit 9 (rose)	255 / 120 / 140	0 / 52.94 / 45.10 / 0	#FF788C
Droit 10 (jaune foncé)	255 / 190 / 50	0 / 25.50 / 80.39 / 0	#FFBE32
Droit 11 (brun)	140 / 100 / 80	45.10 / 60.78 / 68.63 / 0	#8C6450
Droit 12 (vert olive)	95 / 130 / 50	62.75 / 49.02 / 80.39 / 0	#5F8232
Droit 13 (lilas)	155 / 155 / 230	39.22 / 39.22 / 9.8 / 0	#9B9BE6

c. Ecritures

Police de caractères : Arial

7.4.2 Page de titre

La reproduction ci-dessous présente l'agencement des différentes écritures, de la légende et d'autres éléments.

Mutation n°:	12 / 2019	Page 1 / 10
Commune:	Modèleville	
Immeuble:	1118	
Bâtiment:	1270950	Adresse: Rue modèle 5 Rue modèle 7 Impasse modèle 13
Plan de répartition Avant la construction du bâtiment		
<u>Eléments constitutifs:</u> 1. Page de titre (1) 2. Plan de situation (1) 3. Plan des étages (6) 4. Vue en coupe du bâtiment (1) 5. Description de la composition de l'unité d'étage (1)		
<u>Légende:</u> Situation des droits de ce dossier Accès Parties communes Coupe pour la vue		
Etabli le : _____ Date / nom _____		
<u>Officier public</u> Signature: _____		
<u>Parties à l'acte</u> Signature/s: _____		

a. Ecritures

Quoi	Couleur	Taille	Style
Plan de répartition	Noir	24	Gras
Etat : Avant la construction du bâtiment	Rouge	18	Gras
Etat : Après la construction du bâtiment	Noir	18	Gras
Mutation n°	Noir	14	Gras + italique
Nom de la commune	Noir	14	Gras
Immeuble n°	Noir	12	Normal
Bâtiment	Noir	12	Normal
Adresse	Noir	12	Normal
Page X / Nombre total de pages	Noir	12	Normal
Titres : Eléments constitutifs / Légende	Noir	12	Gras + souligné
Liste : Eléments constitutifs / Légende	Noir	11	Normal
Titres : Officier public / Parties à l'acte	Noir	10	Gras + italique
Texte Signature / Etablissement	Noir	10	Normal

7.4.3 Plan de situation de la PPE

Il correspond au plan du registre foncier de la mensuration officielle.

Immeuble de la communauté de la propriété par étages: orange pâle

a. Cartouche de plan

La reproduction suivante présente l'agencement des différentes écritures et du logo.

Situation 1:500
Commune de Modèleville
Mutation n°: 12 / 2019
Etabli le: 26.06.2019

Page 2 / 10

Logo de l'entreprise établissant le plan

b. Ecritures du cartouche de plan

Quoi	Couleur	Police	Taille	Style
Titre du plan : Situation	Noir	Arial	16	Gras
Echelle	Noir	Arial	16	Normal
Nom de la commune	Noir	Arial	16	Gras
Mutation n°	Noir	Arial	12	Normal
Date d'établissement	Noir	Arial	12	Normal
Page X / Nombre total de pages	Noir	Arial	12	Normal

7.4.4 Plan par étage

Les plans par étage et par bâtiment doivent décrire la situation de la propriété par étages concernée de manière claire et univoque.

Un plan au niveau du sol est établi pour chaque étage ou, au besoin, pour chaque demi-étage. Les plans d'architectes sont représentés en arrière-plan pour une meilleure orientation. Priorité est donnée à la représentation des droits.

a. Cartouche de plan

La reproduction suivante présente l'agencement des différentes écritures et du logo.

2ème sous-sol 1:150
Commune de Modèleville
Mutation n°: 12 / 2019
Etabli le: 26.06.2019

Page 3 / 10

Logo de l'entreprise établissant le plan

b. Ecritures du cartouche de plan

Quoi	Couleur	Taille	Style
Titre du plan : Etage	Noir	16	Gras
Echelle	Noir	16	Normal
Nom de la commune	Noir	16	Gras
Mutation n°	Noir	12	Normal
Date d'établissement	Noir	12	Normal
Page X / Nombre total de pages	Noir	12	Normal

c. Objets géométriques

La règle suivante s'applique : l'étendue d'une unité d'étage est décrite par une seule et même couleur.

d. Droits

Quoi	Couleur de remplissage	Couleur du contour	Exemple
Parties communes	Gris clair	Noir	
Droit exclusif	Remplissage en couleur (épaisseur 10 pt) avec un dégradé jusqu'à la transparence	Noir	
Droit de jouissance exclusif			
Copropriété indépendante			

e. Ecritures des droits

Quoi	Couleur	Taille	Style	Symbole	Exemple
Droit exclusif	Même couleur que l'objet géométrique	10	Gras	Ecriture encadrée, épaisseur 2 pt, écart par rapport au texte 2 pt	
Droit de jouissance exclusif					
Copropriété indépendante ordinaire					

f. Symbole de l'accès au droit exclusif

Quoi	Position	Symbol	Couleur de remplissage	Couleur du contour	Exemple
Accès	Au niveau du sol, milieu de l'accès *	Flèche pointant vers le droit exclusif	Orange, rempli	Noir, épaisseur : 1 pt	

* L'accès est saisi au niveau du sol, au milieu de la porte d'entrée, à environ 20 cm à l'intérieur du droit exclusif comme un objet ponctuel orienté. Pointe de la flèche = objet ponctuel, direction de la flèche : dirigée vers le droit exclusif, de l'extérieur vers l'intérieur.

7.4.5 Vues en coupe du bâtiment

a. Cartouche de plan

La reproduction suivante présente l'agencement des différentes écritures et du logo.

Vue en coupe du bâtiment 1:150	Page 9 / 10
Commune de Modèleville	
Mutation n°: 12 / 2019	
Etabli le: 26.06.2019	
Logo de l'entreprise établissant le plan	

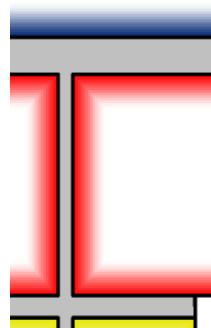
b. Ecritures du cartouche de plan

Quoi	Couleur	Taille	Style
Titre du plan : Vue en coupe	Noir	16	Gras
Echelle	Noir	16	Normal
Nom de la commune	Noir	16	Gras
Mutation n°	Noir	12	Normal
Date d'établissement	Noir	12	Normal
Page X / Nombre total de pages	Noir	12	Normal

c. Objets géométriques

La règle suivante s'applique : une même couleur pour une même unité d'étage.

Quoi	Couleur de remplissage	Couleur du contour	Exemple
Parties communes	Gris clair	Noir	
Droit exclusif	Remplissage en couleur avec un dégradé jusqu'à la transparence	Noir	
Droit de jouissance exclusif			
Copropriété indépendante			



d. Vue d'ensemble

Elle correspond au plan du registre foncier de la mensuration officielle, sur lequel la position des vues en coupe est représentée en plus.

Quoi	Couleur de remplissage	Couleur du contour	Exemple
Position des vues en coupe	Orange, épaisseur 7 pt	Noir, épaisseur 1,5 pt	

7.4.6 Description de la composition de l'unité d'étage

a. En-tête du tableau

La reproduction suivante présente l'agencement des différentes écritures et du logo.

Description de la composition de l'unité d'étage Commune de Modèleville	Page 10 / 10
Mutation n°: 12 / 2019 Etabli le: 26.06.2019	Logo de l'entreprise établissant le plan

b. Ecritures

Quoi	Couleur	Police	Taille	Style
Titre « Description de la composition de l'unité d'étage »	Noir	Arial	16	Gras
Nom de la commune	Noir	Arial	16	Gras
Mutation n°	Noir	Arial	12	Normal
Date d'établissement	Noir	Arial	12	Normal
Page X / Nombre total de pages	Noir	Arial	12	Normal
Titre du tableau Titre principal	Noir	Arial	6	Gras
Titre du tableau Sous-titre	Noir	Arial	6	Italique
Contenu du tableau	Noir	Arial	6	Normal

8 Exigences de qualité

Elles correspondent aux exigences que doivent respecter les données de la mensuration officielle et sont complétées comme indiqué dans la suite pour la documentation numérique de la propriété par étages.

8.1 Actualité

Elle est garantie par la mise à jour prévue au paragraphe 6.4. Le processus de mise à jour de la documentation numérique de la propriété par étages définit quand la saisie initiale doit avoir lieu (généralement avant la construction du bâtiment) et les modalités de la mise à jour, à l'issue de la l'achèvement de la construction et en cas de modification de la propriété par étages.

8.2 Précision

Les exigences de précision de la mensuration officielle s'appliquent ici. Les exigences de précision suivantes sont recommandées pour la documentation numérique de la propriété par étages, indépendamment des niveaux de tolérance :

- Précision planimétrique : 10 cm, elle correspond à la précision de la couverture du sol et des objets divers au niveau de tolérance 2 (NT2).
- Précision altimétrique : 20 cm, elle correspond à la précision des Objets_divers_3D au niveau de tolérance 2 (NT2).

8.3 Contrôle de la qualité de la géométrie

Des contrôles automatisés de la qualité doivent permettre de garantir que les géométries en 3D de la propriété par étages sont correctement saisies. Les objets géométriques de la propriété par étages peuvent présenter des recoulements de 5 mm au plus. Ceci est à tolérer en raison des définitions géométriques généralisées pour les objets voûtés.

Il faut garantir que les exigences minimales suivantes sont respectées pour la saisie numérique de la propriété par étages :

- les droits exclusifs et les parties communes (éléments de structure, installations et ouvrages) ne doivent pas se chevaucher au sein du bâtiment et aucune lacune ne doit exister,
- les droits exclusifs et les parties communes (éléments de structure, installations et ouvrages) forment ensemble l'objet 'bâtiment' tel qu'il figure dans Objet_divers_3D (il ne doit y avoir aucun vide à l'intérieur du volume ainsi défini),
- les géométries des droits de jouissance exclusifs ne doivent présenter aucun recouplement avec les droits exclusifs et les parties communes (éléments de structure, installations et ouvrages),
- la copropriété indépendante doit être intégralement incluse dans le droit exclusif.

8.4 Contrôle de la qualité des attributs

Les attributs de la propriété par étages doivent être vérifiés au moyen de contrôles de qualité automatiques tels que le checkservice CheckCH de la mensuration officielle. C'est sur la base du modèle de données, de la description des données et d'autres exigences que les règles de contrôle doivent être définies, par exemple vérifier quels attributs doivent être saisis.

Annexes

1 Bibliographie

Seuls sont cités ici des ouvrages utilisés dans les présentes recommandations techniques. On trouve bon nombre d'autres références bibliographiques portant sur ce thème dans le document de base (non traduit) intitulé « Erstellen und Nachführen des Aufteilungsplans bei der Darstellung der Sondernutzungsrechte und der Dienstbarkeiten – Rechtliche Umsetzungsüberlegungen » (*Etablissement et mise à jour du plan de répartition pour la représentation des droits de jouissance exclusifs et des servitudes – réflexions juridiques sur la mise en œuvre*), cf.

<https://www.cadastre.ch/mo> > Aspects juridiques & publications > Publications

Nef Urs Christoph, Die nachträgliche Änderung des Aufteilungsplans bei Stockwerkeigentum, Revue suisse du notariat et du registre foncier 82^{ème} année /2001, p. 4 ss.

Flüe Karin/Noser Walter/Strub Patrick/Spinatsch Hanneke, ZGB für die höhere Ausbildung, Beobachter Edition, Zurich 2016

Schmid Jörg/Hürlimann-Kaup Bettina, Gesetzgeberischer Handlungsbedarf im Stockwerkeigentumsrecht (Art. 712a-t ZGB), Gutachten vom 20. August 2018, verfasst im Auftrag der Schweizerischen Eidgenossenschaft, Luzerner Beiträge zur Rechtswissenschaft Bd 129, Schulthess, Zurich / Bâle / Genève 2019

Schmid Jörg/Hürlimann-Kaup Bettina, Sachenrecht, 5. Auflage, Schulthess, Zurich / Bâle / Genève 2017

Schmid Jörg/Wolfer Simon, Besondere Nutzungsrechte im Stockwerkeigentum, dans Girsberger Daniel/Luminati Michele (Hrsg), ZGB gestern – heute – morgen, Congrès de la société suisse des juristes 2007, Zurich 2007, p. 225 ss.

Wermelinger Amédéo, Das Stockwerkeigentum, Zürcher Kommentar zum Schweizerischen Zivilrecht, Schulthess Zurich 2019

2 Références

Les documents suivants sont explicitement mentionnés dans la présente recommandation, en plus des prescriptions actuellement en vigueur en matière de mensuration officielle. Publiéés sur Internet, ils y sont accessibles à tous :

- Recommandation : modélisation en 3D dans la mensuration officielle – couche d'information Objets_divers_3D (OD_3D) du 5 juin 2008
- Recommandation : degré de spécification en mensuration officielle – Couche d'information des objets divers en 3 dimensions' (OD_3D)
- Registre fédéral des bâtiments et des logements « Catalogue des caractères » version 4.1 (2018)
- eCH-0153 eGRISDM, version 1, état : approuvé, publié le 12 décembre 2017

3 INTERLIS - MD.PPE

Indication : le contenu non contraignant présenté dans la suite n'est qu'une traduction du fichier INTERLIS pour une meilleure compréhension. Pour la mise en œuvre technique du modèle de données, le fichier original en allemand « DM_StWE_LV95_V1.ili » doit être utilisé (un modèle pour toute la Suisse).

```
INTERLIS 2.3;

=====
!!
!! Office fédéral de topographie
!! Géodésie et Direction fédérale des mensurations cadastrales
!! Mensuration officielle et cadastre RDPPF
!! Seftigenstrasse 264
!! CH-3084 Wabern
!!
!! https://www.cadastre.ch/
!!

=====
!! Modèle de données de la propriété par étages
!! Version: 1 allemand, ici traduit en français (MN95)
!! Nom de fichier: DM_StWe_LV95_V1.ili (date: 5 mai 2020)
!!

=====
!! Revision History / Historique de révision
!!
!! 2020-05-05/ash Première version pour publication
!!

=====

!!@ technicalContact=mailto:vermessung@swisstopo.ch
!!@ furtherInformation=https://www.cadastre.ch
MODEL MD_PPE_MN95_V1 (fr)
AT "https://models.geo.admin.ch/V_D"
VERSION "2020-05-05" =
IMPORTS Units;
IMPORTS GeometryCHLV95_V1;

DOMAIN
Rotation = 0.0 .. 399.9 [Units.Gon];

/** Domaine de valeurs pour l'identificateur fédéral des bâtiments. www.housing-stat.ch */
RegBL_EGID = 1 .. 999999999;

/** all GM_* definitions from LADM AND INTERLIS AS A PERFECT MATCH FOR 3D CADASTRE October 2017,
Melbourne, Australia. Correspond au projet de modèle de base 3D de COSIG */

/** Définition d'une surface en 3D (comme base pour les corps en 3D)*/
GM_Surface3D = SURFACE WITH (STRAIGHTS,ARCS)
VERTEX GeometryCHLV95_V1.Coord3 WITHOUT OVERLAPS > 0.001;

STRUCTURE GM_Surface3DListValue =
    value: MANDATORY GM_Surface3D;
END GM_Surface3DListValue;

/** Définition d'un corps volumique à partir d'un ensemble de surfaces en 3D */
```

```

STRUCTURE GM_Solid =
    geometry: LIST {1..*} OF GM_Surface3DListValue;
END GM_Solid;

/** Conformément au modèle EGRIS 2011*/
STRUCTURE RegBL_EGID_ =
    value : MANDATORY RegBL_EGID;
END RegBL_EGID_;

TOPIC ProprieteParEtages =

    /** Classe abstraite; l'objet qui en est issu est nécessairement un bien-fonds, un droit distinct et permanent, une mine, une unité d'étage ou une copropriété indépendante; le reste de la structure Immeuble est repris de la classe issue de MD01_MOCH24F (BF)*/
    CLASS Immeuble (ABSTRACT) =
        /**, EGRIS_EGRID devient obligatoire = 'mandatory' si le géomètre définit l'EGID du nouvel immeuble dans tous les cantons*/
        EGRIS_EGRID : TEXT*14;
        Numero : MANDATORY TEXT*12;
        /** par exemple en_vigueur*/
        Validite : MANDATORY (
            en_vigueur,
            litigieux);
    END Immeuble;

    /** Classe abstraite, un bien-fonds ou un droit distinct et permanent en est issu, les parties communes sont ainsi affectées à l'immeuble de base (BF ou DDP)*/
    CLASS BF_DDP_Base (ABSTRACT) EXTENDS Immeuble =
    END BF_DDP_Base;

    /** Spécification EGRIS reprise*/
    CLASS Bien_fonds EXTENDS BF_DDP_Base =
    END Bien_fonds;

    /** Spécification EGRIS reprise */
    CLASS DDP EXTENDS BF_DDP_Base =
    END DDP;

    /** Spécification EGRIS reprise */
    CLASS Mine EXTENDS BF_DDP_Base =
    END Mine;

    /** Les parties communes appartiennent explicitement à tous les copropriétaires (propriétaires par étages)*/
    CLASS Partie_commune =
        Genre : MANDATORY (
            /** Les éléments de structure englobent tous les éléments statiques d'un bâtiment, donc notamment les murs extérieurs (fenêtres incluses), les murs intérieurs porteurs (qui séparent les droits exclusifs), les piliers, les planchers et les plafonds, les puits de lumière ou les gaines techniques avec leur contour extérieur */
            ElementStructure,
            /** Les installations et les ouvrages comprennent tout ce qui ne relève ni des droits exclusifs ni des éléments de structure au sein du bâtiment, à savoir la cage d'escalier, l'ascenseur, les couloirs et les locaux communs (garage souterrain, chaufferie, buanderie, atelier de bricolage, ...)*/
            Installation_ouvrage);
    END Partie_commune;

```

```

ASSOCIATION Partie_communne_BF_DDP_Base =
    ImmeubleBase -<#> {1} BF_DDP_Base;
    Partie_communneAssoc -- {0..*} Partie_communne;
END Partie_communne_BF_DDP_Base;

CLASS ObjCom_3D =
    /** 3D (avec altitude) avec conditions de cohérence;
        Description, cf. sous partie commune (genre)*/
    Geometrie3D : MANDATORY GM_Solid;
END ObjCom_3D;

ASSOCIATION ObjCom_3D_Partie_communne =
    Partie_com -<#> {1} Partie_communne;
    ObjCom_3DAssoc -- {1..*} ObjCom_3D;
END ObjCom_3D_Partie_communne;

/** Classe abstraite, une unité d'étage ou une copropriété indépendante en est issue
 */
CLASS PartCopropriete (ABSTRACT) EXTENDS Immeuble =
    /** Conformément au modèle EGRIS 2017 / part de propriété, par exemple 300/800, ici 300*/
    PartNumerateur : 1 .. 1000000000;
    /** Conformément au modèle EGRIS 2017 / part de propriété, par exemple 300/800, ici 800*/
    PartDenominateur : 1 .. 1000000000;
END PartCopropriete;

CLASS Unite_etage EXTENDS PartCopropriete =
    /** Identificateur fédéral des bâtiments. Issu du modèle EGRIS, par exemple '245908221'.*/
    RegBL_EGID : MANDATORY RegBL_EGID_;
    /** Identificateur fédéral des logements. Issu du catalogue des caractères du RegBL, par
    exemple '583'.*/
    RegBL_EWID : MANDATORY 1..900;
END Unite_etage;

CLASS Part_PPE =
    /** Avant_debut_travaux ou Batiment_existant_deja*/
    Creation : MANDATORY (
        Avant_debut_travaux,
        Batiment_existant_deja
    );
    Genre : MANDATORY (
        /** Logement laissé à la disposition du copropriétaire pour qu'il puisse en jouir */
        Droit_exclusif,
        /** Local (cave ou grenier) laissé à la disposition du copropriétaire d'un logement donné
        pour qu'il puisse en jouir; est affecté au droit exclusif */
        Local_annexe,
        /** Emplacement de jardin, balcon, loggia, place de stationnement (en sous-sol, en surface ou
        sur le toit), laissé à la disposition du copropriétaire d'un logement donné pour que lui seul puisse
        en jouir ; est affecté au droit exclusif */
        Droit_jouissance_exclusif
    );
    /** Description pour le droit exclusif (logement) et le local annexe. Définition pas exactement
    conforme au modèle EGRIS (parce qu'au niveau de l'Unite_etage). A saisir impérativement pour les
    droits exclusifs et les droits de jouissance exclusifs (pas modélisés en conséquence). Par exemple
    'Logement de 3,5 pièces au premier étage, à droite ' ou 'cave C5'*/
    Description : MTEXT*240;

```

```

    /** Désignation du numéro du logement pour repérer la part de PPE sur le plan de répartition.
Par exemple 'L2' ou 'B2' */
    Designation : TEXT*4;
    /** Attribut obligatoire lorsque Genre = Droit_exclusif, modélisation restant à affiner; indication de l'étage auquel se trouve cette part de PPE, par exemple ET1, SS2. Mappage selon les prescriptions du catalogue des caractères du RegBL, version 4.1, catégorie 'WSTWK', une valeur '3103' dans le RegBL doit être saisie comme 'ET3'.*/
    Niveau : TEXT*4;
    /** Attribut obligatoire lorsque Genre = Droit_jouissance_exclusif, modélisation restant à affiner.*/
    Jouissance : (
        Emplacement_jardin,
        Balcon,
        Loggia,
        Place_stationnement_couverte,
        Place_stationnement_surface,
        Place_stationnement_toit
    );
    /** Droit de jouissance exclusif sans limitation en hauteur, par exemple un emplacement de jardin. 2D sans conditions de cohérence */
    Geometrie2D : SURFACE WITH (STRAIGHTS, ARCS) VERTEX GeometryCHLV95_V1.Coord2 WITHOUT OVERLAPS > 0.200;
    /** Droit exclusif, local annexe ou droit de jouissance exclusif, s'il peut être limité en hauteur (exemples : balcon, place de stationnement couverte). 3D avec conditions de cohérence en interne et avec la partie commune */
    Geometrie3D : GM_Solid;
    /** Coordonnées 3D; attribut obligatoire lorsque Genre = Droit_exclusif ou Local_annexe, modélisation restant à affiner */
    Acces_Pos : GeometryCHLV95_V1.Coord3;
    /** Orientation de la flèche pour indiquer l'accès; attribut obligatoire lorsque Genre = Droit_exclusif ou Local_annexe, modélisation restant à affiner */
    Acces_Ori: Rotation;
END Part_PPE;

ASSOCIATION Part_PPE_Unite_etage =
    Unite_etage -<#> {1} Unite_etage;
    Part_PPEAssoc -- {1..*} Part_PPE;
END Part_PPE_Unite_etage;

/** Pour l'essentiel place de stationnement couverte, généralement constituée sur un droit exclusif (garage souterrain)*/
CLASS Copropriete_independante EXTENDS PartCopropriete =
    /** Par exemple 'Place de stationnement couverte 1'*/
    Description : MTEXT*240;
    /** 3D avec conditions de cohérence */
    Geometrie3D : MTEXT GM_Solid;
END Copropriete_independante;

CLASS InformationSpatiale =
    /** L'information spatiale est fournie pour chaque vue en plan du bâtiment, un renvoi vers le ou les Egid est nécessaire pour l'attribution.Référence externe en principe.*/
    RegBL_EGID : BAG {0..*} OF RegBL_EGID_;
    /** Indication de l'étage auquel se rapporte cette vue en plan, cf. aussi Part_PPE.Niveau*/
    Niveau : TEXT*4;
    /** Plan d'architecte numérique pour information, géoréférencé, format TIFF, JPEG*/
    ContenuPlan : BLACKBOX BINARY;

```

```
END InformationSpatiale;  
  
END ProprieteParEtages;  
  
END MD_PPE_MN95_V1.
```

4 Exemple de plan de répartition avant la construction du bâtiment

L'exemple relatif à l'immeuble **1118** présente un plan de répartition **avant** la construction du bâtiment. Dans cet exemple, aucun plan architectural scanné n'a été référencé.

Mutation n°: 12 / 2019
Commune: Modèleville

Page 1 / 10

Immeuble: 1118
Bâtiment: 1270950 Adresse: Rue modèle 5
Rue modèle 7
Impasse modèle 13

Plan de répartition

Avant la construction du bâtiment

Eléments constitutifs:

- | | | |
|----|---|-----|
| 1. | Page de titre | (1) |
| 2. | Plan de situation | (1) |
| 3. | Plan des étages | (8) |
| 4. | Vue en coupe du bâtiment | (1) |
| 5. | Description de la composition
de l'unité d'étage | (1) |

Légende:

-  Situation des droits de ce dossier
 -  Accès
 -  Parties communes
 -  Coupe pour la vue

Droits exclusifs

- L Logement
LC Local commercial
C Cave
LA Local agency

LA Local annexe

- B Balcon
Ja Emplacement de jardin
PS Place de stationnement

Situation 1:500

Page 2 / 10

Commune de Modèleville

Mutation n°: 12 / 2019

Etabli le: 26.06.2019

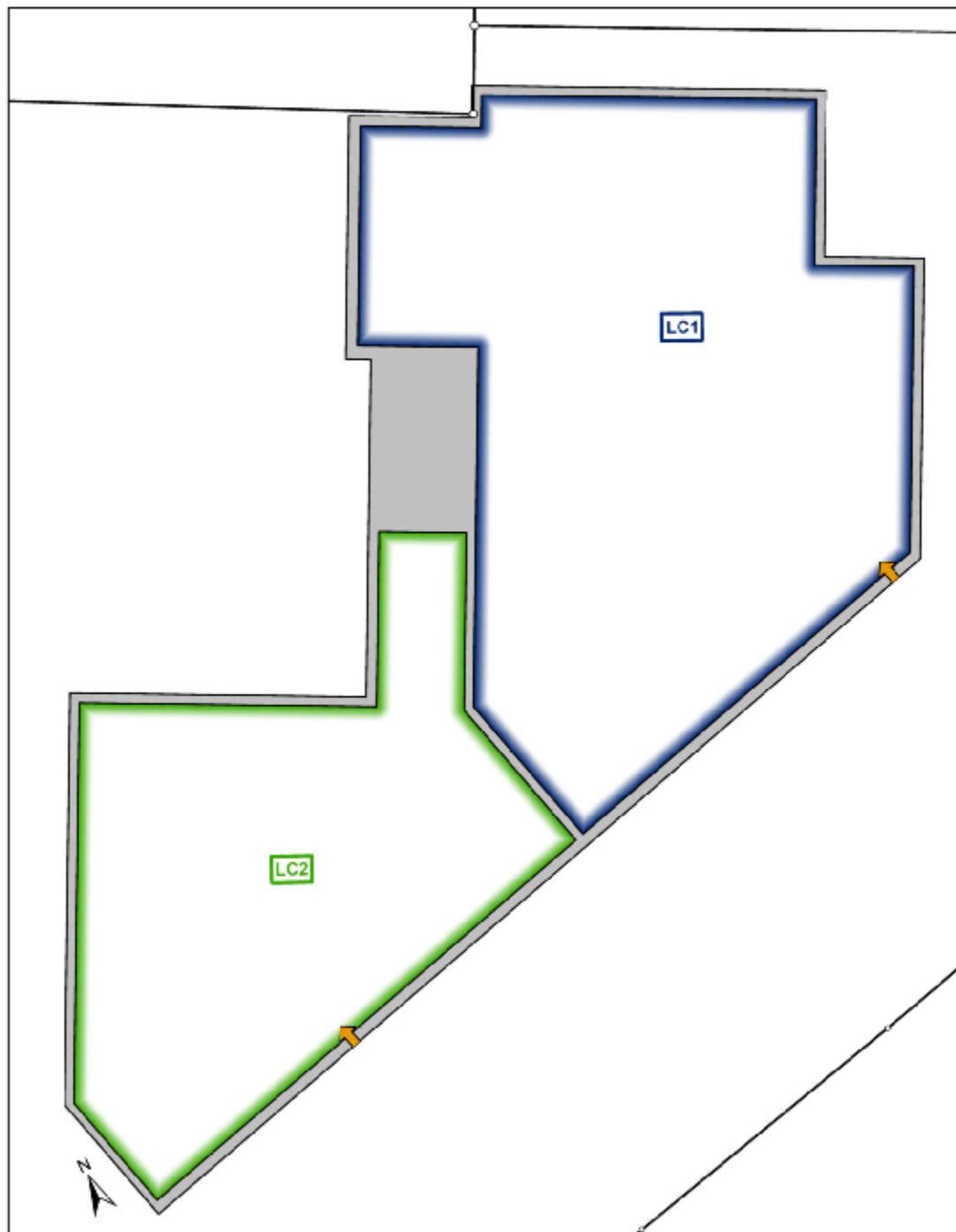
Logo de l'entreprise
établissant le plan



2ème sous-sol 1:150
Commune de Modèleville
Mutation n°: 12 / 2019
Etabli le: 26.06.2019

Page 3 / 10

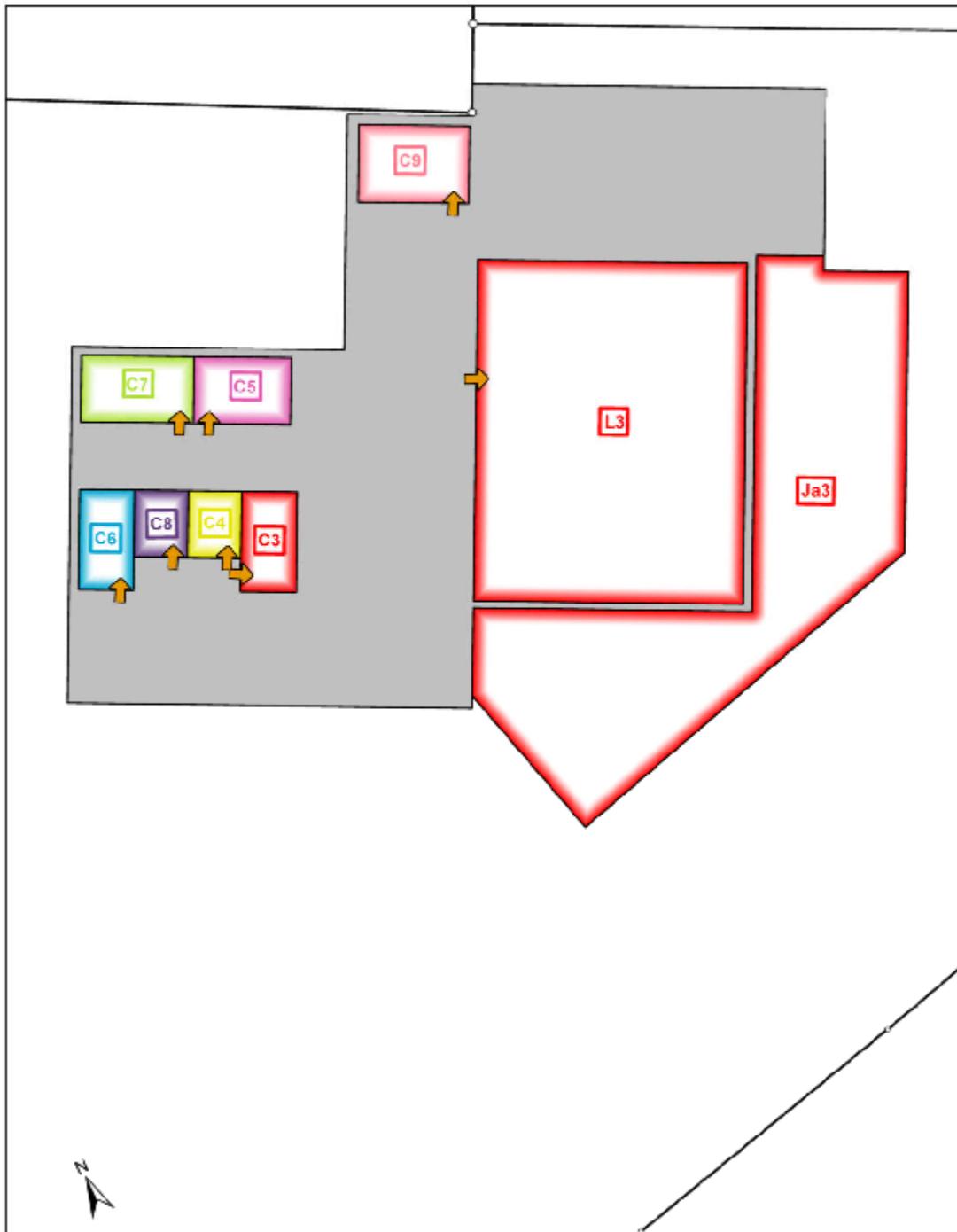
Logo de l'entreprise
établissant le plan



1er sous-sol 1:150
Commune de Modèleville
Mutation n°: 12 / 2019
Etabli le: 26.06.2019

Page 4 / 10

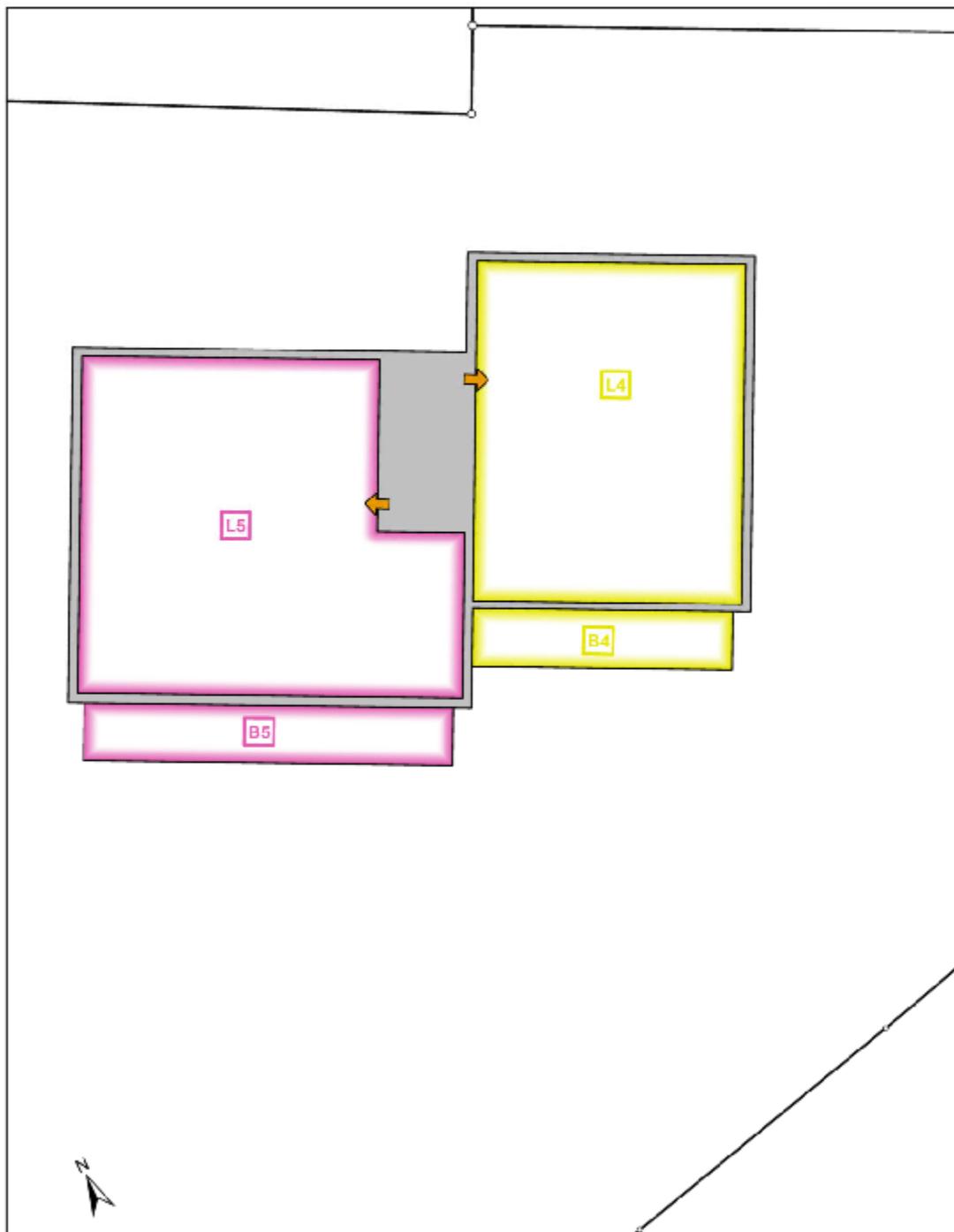
Logo de l'entreprise
établissant le plan



Rez-de-chaussée 1:150
Commune de Modèleville
Mutation n°: 12 / 2019
Etabli le: 26.06.2019

Page 5 / 10

Logo de l'entreprise
établissant le plan



1er étage

1:150

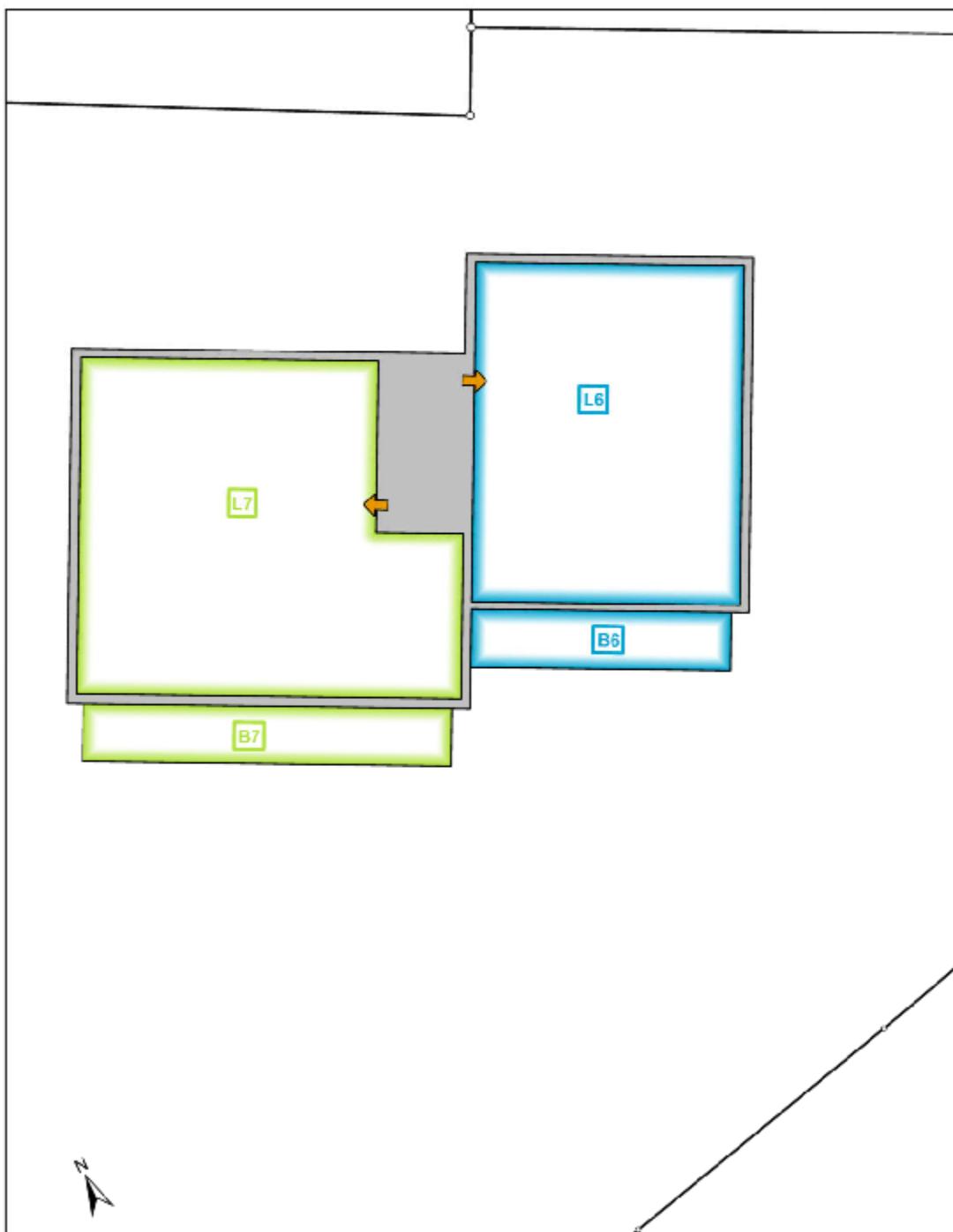
Commune de Modèleville

Mutation n°: 12 / 2019

Etabli le: 26.06.2019

Page 6 / 10

Logo de l'entreprise
établissant le plan



2ème étage

1:150

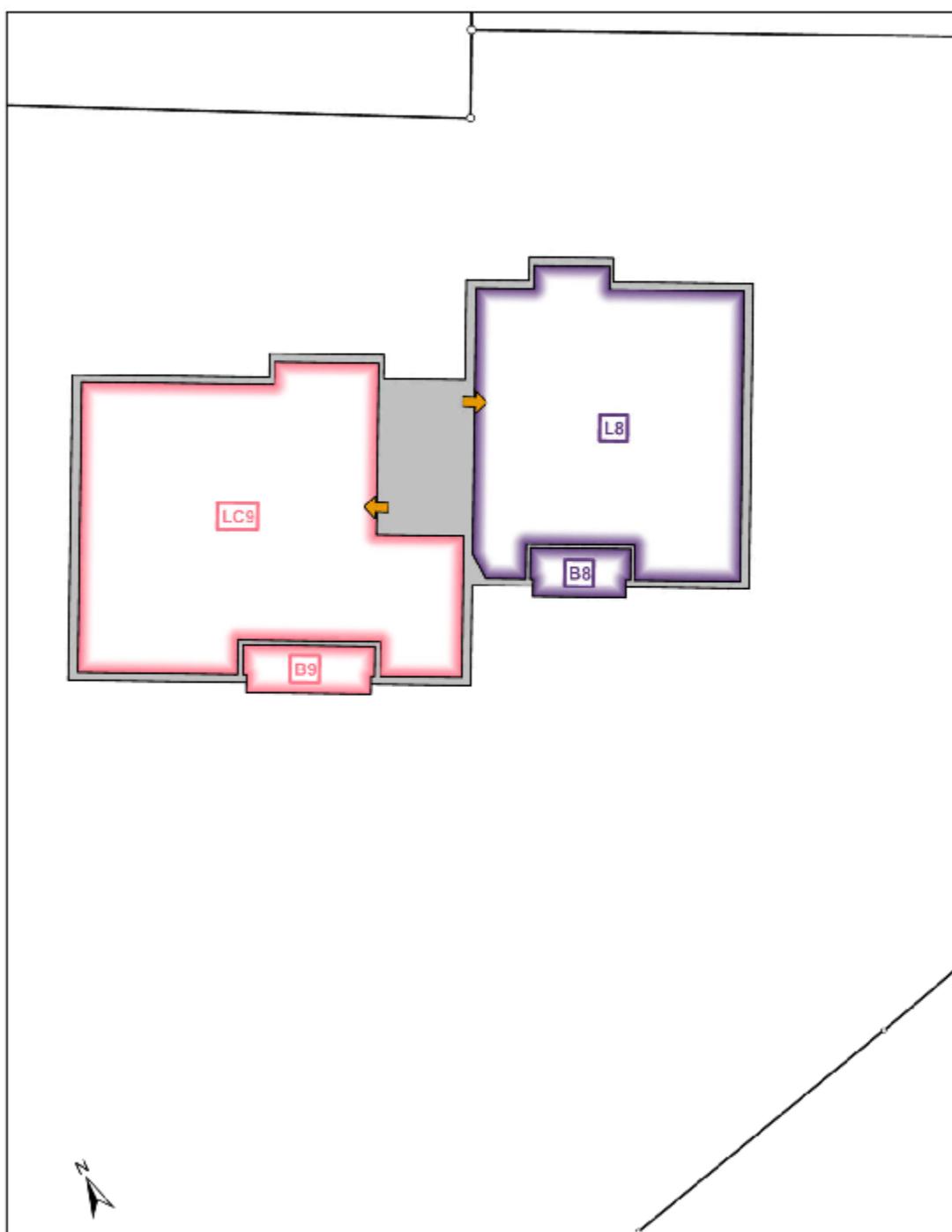
Commune de Modèleville

Mutation n°: 12 / 2019

Etabli le: 26.06.2019

Page 7 / 10

Logo de l'entreprise
établissant le plan



Places de stationnement extérieures 1:500

Page 8 / 10

Commune de Modèleville

Mutation n°: 12 / 2019

Etabli le: 26.06.2019

Logo de l'entreprise
établissant le plan



Vue en coupe du bâtiment 1:150

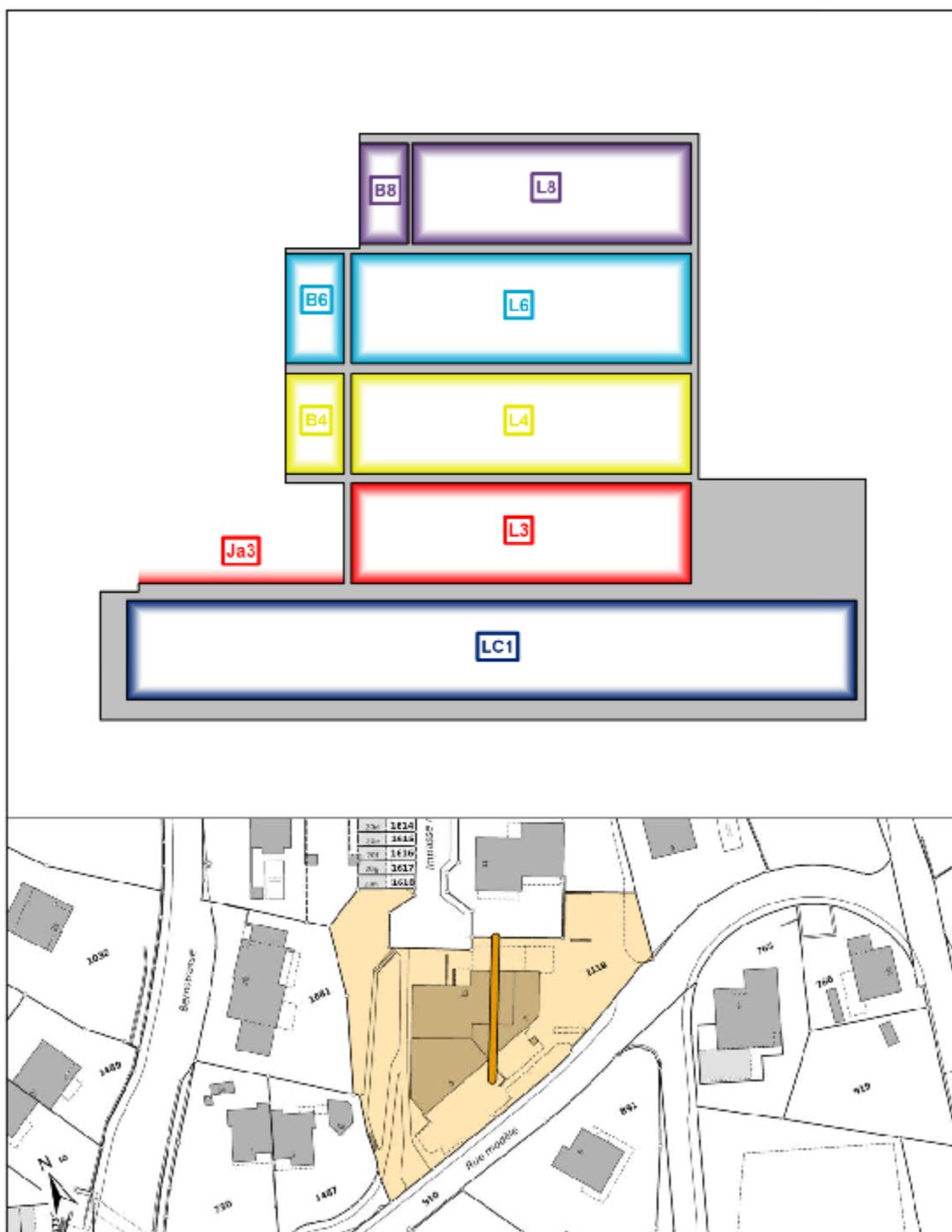
Page 9 / 10

Commune de Modèleville

Mutation n°: 12 / 2019

Etabli le: 26.06.2019

Logo de l'entreprise établissant le plan



**Description de la composition de l'unité d'étage
Commune de Modèleville**

Mutation n°: 12 / 2019
Etabli le: 26.06.2019

Page 10 / 10

Logo de l'entreprise
établissant le plan

Immeuble Numéro	Part de copropriété Quote-part	Part de PPE Genre	Désignation	Niveau	Droit de jouissance	Surface (m²)	Volume (m³)	Copropriété indépendante Description
1118						2188		
1118-1	301/1000	Droit exclusif Droit de jouissance exclusif Droit de jouissance exclusif Droit de jouissance exclusif	LC1 PB1-1 PB1-2 PB1-3	BB2 BB2 BB2 BB2	Place_stationnement_surface Place_stationnement_surface Place_stationnement_surface Place_stationnement_surface	248 3 12 49	745 - - -	
1118-2	152/1000	Droit exclusif Droit de jouissance exclusif	LC2 PB2-1 PB2-2 PB2-3 PB2-4 PB2-5	BB2 BB2 BB2 BB2 BB2 BB2	Place_stationnement_surface Place_stationnement_surface Place_stationnement_surface Place_stationnement_surface Place_stationnement_surface Place_stationnement_surface	158 20 12 7 10 33	473 - - - - -	
1118-3	75/1000	Droit exclusif Local annexe Droit de jouissance exclusif	L3 C3 Ja3	BB1 BB1 BB1		82 5 84	247 15 -	
1118-4	79/1000	Droit exclusif Local annexe Droit de jouissance exclusif	L4 C4 Ba4	RdC BB1 RdC		82 3 17	247 10 41	
1118-5	101/1000	Droit exclusif Local annexe Droit de jouissance exclusif	L5 C5 Ba5	RdC BB1 Balcon		103 8 19	309 17 57	
1118-6	79/1000	Droit exclusif Local annexe Droit de jouissance exclusif	L8 C8 Ba8	ET1 BB1 ET1		82 5 14	271 15 45	
1118-7	101/1000	Droit exclusif Local annexe Droit de jouissance exclusif	L7 C7 Ba7	ET1 BB1 ET1		103 7 19	340 20 63	
1118-8	49/1000	Droit exclusif Local annexe Droit de jouissance exclusif	L8 C8 Ba8	ET2 BB1 ET2		88 3 4	205 10 12	
1118-9	63/1000	Droit exclusif Local annexe Droit de jouissance exclusif	LC9 C9 Ba9	ET2 BB1 Balcon		87 8 8	260 23 17	

5 Exemple de plan de répartition après la construction du bâtiment

L'exemple relatif à l'immeuble **6890** présente un plan de répartition **après** la construction du bâtiment. Dans cet exemple, un plan architectural scanné a été référencé.

Mutation n°: 37 / 2019
Commune: Modèleville

Page 1 / 8

Immeuble: 6890
Bâtiment: 191036310 Adresse: Rue modèle 23

Plan de répartition

Après la construction du bâtiment

Eléments constitutifs:

1. Page de titre (1)
2. Plan de situation (1)
3. Plan des étages (4)
4. Vue en coupe du bâtiment (1)
5. Description de la composition de l'unité d'étage (1)

Légende:

- Situation des droits de ce dossier
- ▼ Accès
- Parties communes
- Coupe pour la vue

Droits exclusifs

- L Logement
LC Local commercial
C Cave
LA Local annexe

Droits de jouissance exclusifs

- B Balcon
Ja Emplacement de jardin
PS Place de stationnement

Logo de l'entreprise établissant le plan	
Etabli le:	Date / nom
Officier public	
Signature: _____	
Parties à l'acte	
Signature/s: _____	

Situation 1:500

Page 2 / 8

Commune de Modèleville

Mutation n°: 37 / 2019

Etabli le: 26.06.2019

Logo de l'entreprise
établissant le plan

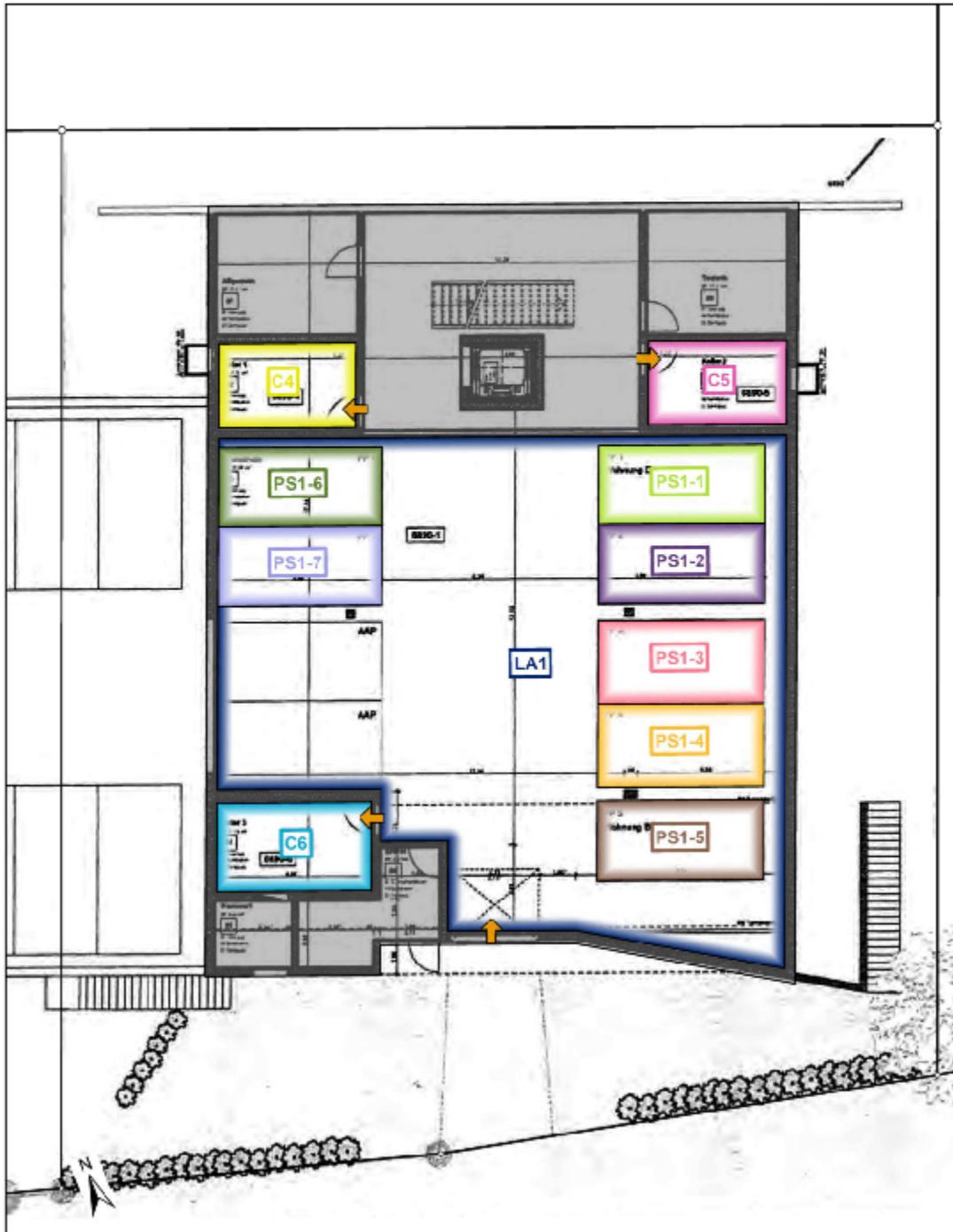


1er sous-sol 1:150
Commune de Modèleville

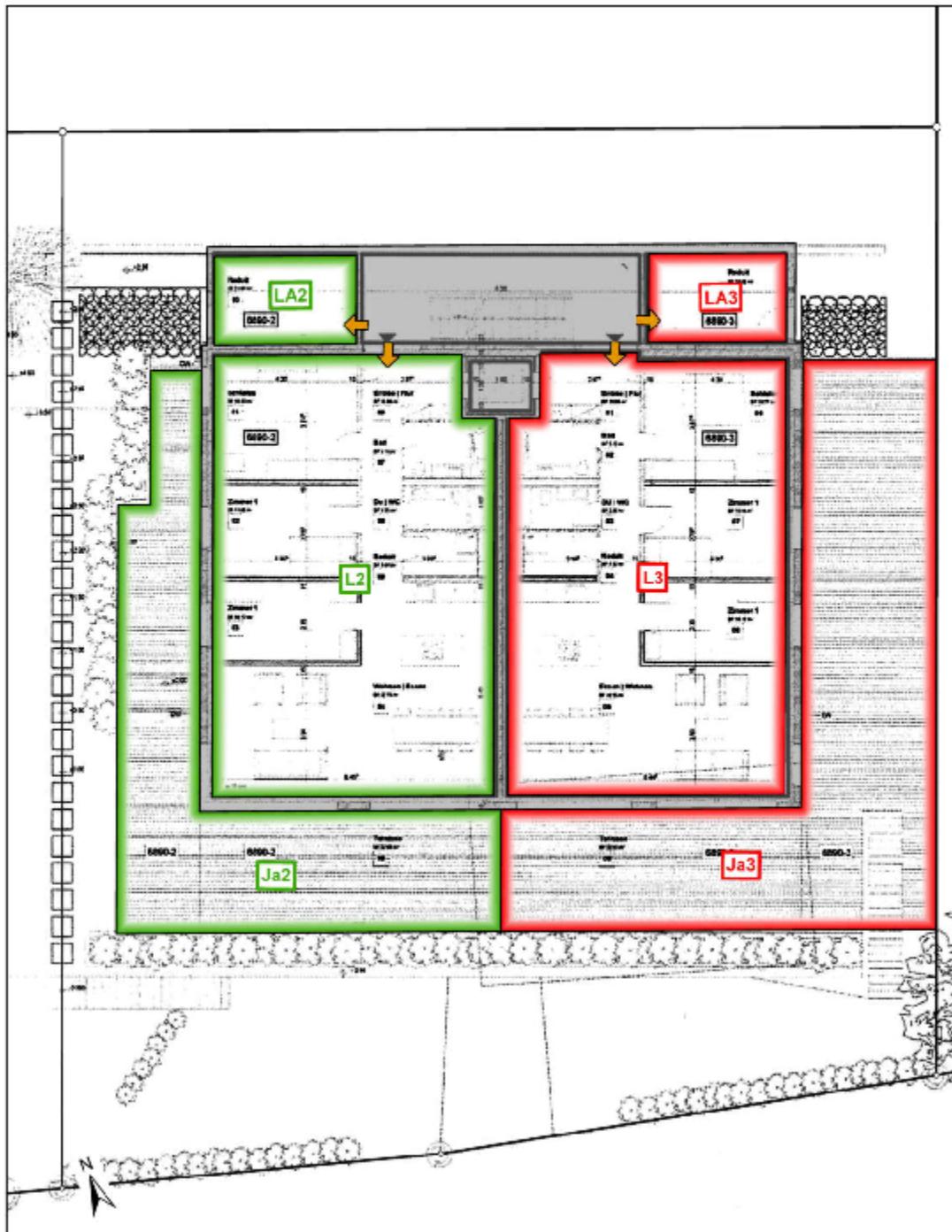
Mutation n°: 37 / 2019
Etabli le: 26.06.2019

Page 3 / 8

Logo de l'entreprise
établissant le plan



Logo de l'entreprise
établissant le plan



1er étage

1:150

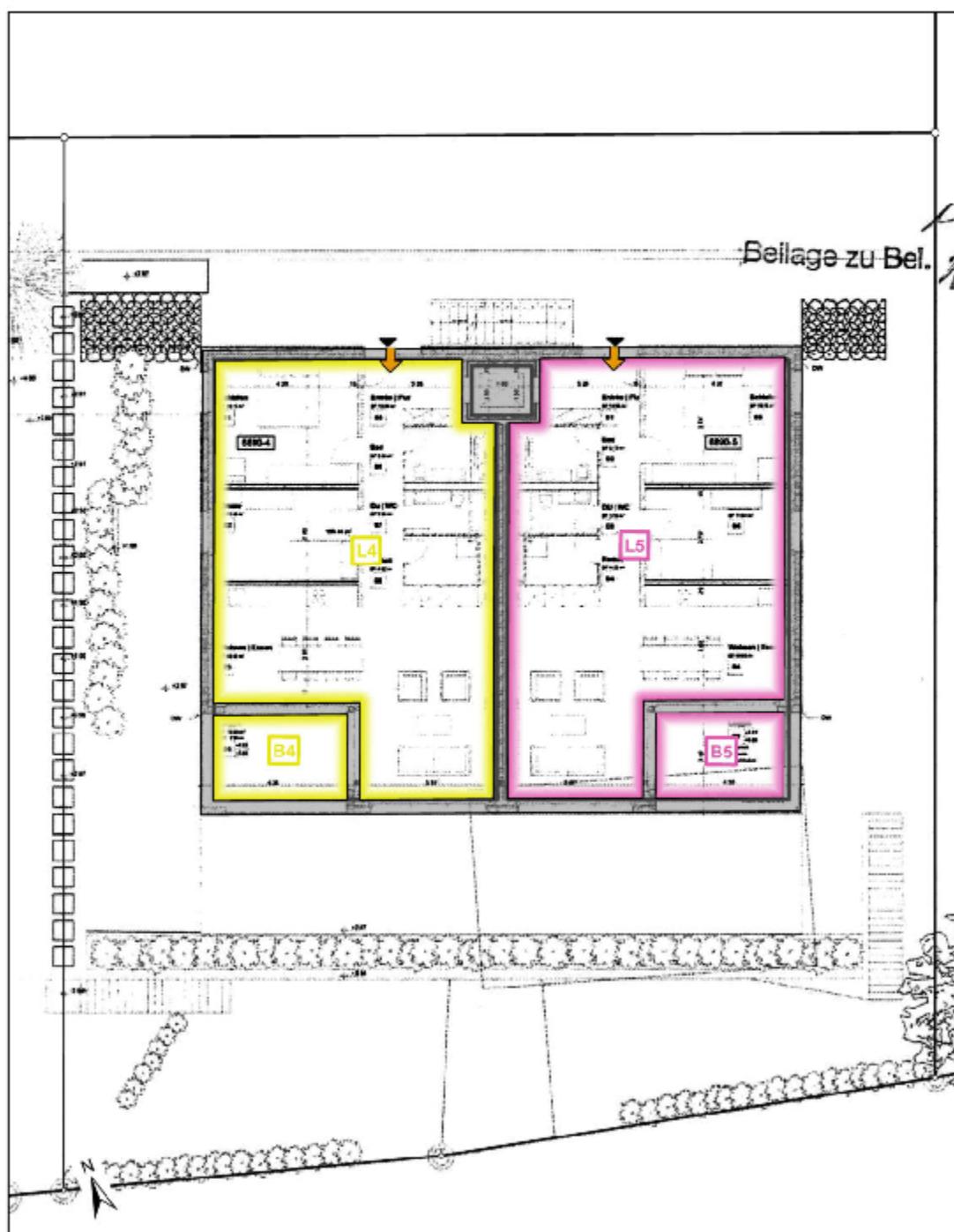
Commune de Modèleville

Mutation n°: 37 / 2019

Etabli le: 26.06.2019

Page 5 / 8

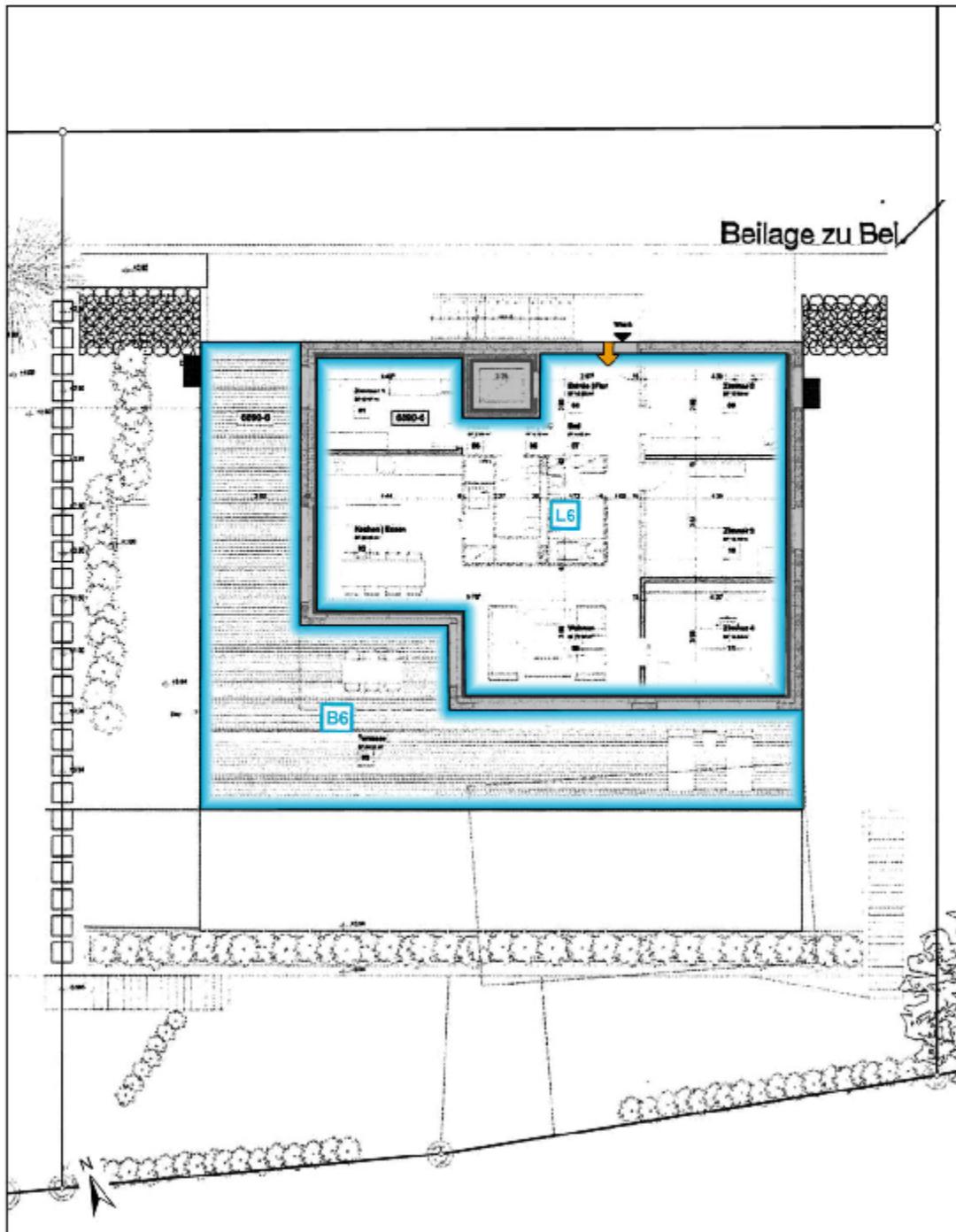
Logo de l'entreprise
établissant le plan



2ème étage 1:150
Commune de Modèleville
Mutation n°: 37 / 2019
Etabli le: 26.06.2019

Page 6 / 8

Logo de l'entreprise établissant le plan



Vue en coupe du bâtiment 1:150

Page 7 / 8

Commune de Modèleville

Mutation n°: 37 / 2019

Etabli le: 26.06.2019

Logo de l'entreprise établissant le plan



**Description de la composition de l'unité d'étage
Commune de Modèleville**

Mutation n°: 37 / 2019
Etabli le: 26.06.2019

Page 8 / 8

Logo de l'entreprise
établissant le plan

Immeuble Numéro	Part de copropriété Quoté-parc	Part de PPE Genre	Désignation	Niveau	Droit de jouissance	Surface (m ²)	Volume (m ³)	Copropriété Indépendante Description
6890						789		
6890-1	4/100	Droit exclusif	A1	SS1		227	682	
6890-1-1	1/7			SS1		12	38	Place de stationnement 1
6890-1-2	1/7			SS1		12	38	Place de stationnement 2
6890-1-3	1/7			SS1		12	38	Place de stationnement 3
6890-1-4	1/7			SS1		12	38	Place de stationnement 4
6890-1-5	1/7			SS1		12	38	Place de stationnement 5
6890-1-6	1/7			SS1		12	38	Place de stationnement 6
6890-1-7	1/7			SS1		12	38	Place de stationnement 7
6890-2	19/100	Droit exclusif	L2	RdC		108	318	
		Local annexe	L2	RdC		11	32	
		Droit de jouissance exclusif	Ls2	RdC	Emplacement_jardin	71	-	
6890-3	19/100	Droit exclusif	L3	RdC		108	319	
		Local annexe	L3	RdC		9	28	
		Droit de jouissance exclusif	Ls3	RdC	Emplacement_jardin	101	-	
6890-4	17/100	Droit exclusif	L4	ET1		94	282	
		Local annexe	C4	SS1		10	31	
		Droit de jouissance exclusif	S4	ET1	Loggia	9	28	
6890-5	17/100	Droit exclusif	L5	ET1		95	284	
		Local annexe	C5	SS1		11	32	
		Droit de jouissance exclusif	S5	ET1	Loggia	10	29	
6890-6	24/100	Droit exclusif	L6	ET2		127	382	
		Local annexe	C6	SS1		12	38	
		Droit de jouissance exclusif	S6	ET2	Balcon	98	293	