



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

Documentation de la propriété par étages

Rapport portant sur le dépouillement de l'enquête conduite en 2016

Version 1.0 du 30 avril 2018

Editeur

Groupe de travail «Documentation digitale de la propriété par étages»
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
mensuration@swisstopo.ch
www.swisstopo.ch / www.cadastre.ch

Table des matières

1	Introduction	3
2	Enquête	4
2.1	Intention et objectifs	4
2.2	Mode opératoire et méthode de travail	4
2.3	Questions thématiques	4
3	Relevé de la situation actuelle	6
4	Données statistiques	11
5	Votre expérience et votre opinion	12
6	Travaux et suggestions concernant la documentation de la propriété par étages en trois dimensions	14
7	Bilan	15
8	Annexe	16
8.1	Bases légales ou instructions cantonales existantes	16
8.2	Informations exigées pour la documentation de la propriété par étages	16

1 Introduction

Il est précisé ce qui suit dans le plan de mesures pour la mise en œuvre de la stratégie de la mensuration officielle pour les années 2016 à 2019, à propos du cadastre de la propriété en 3D (propriété par étages): «*La modélisation des droits de propriété en 3D doit s'effectuer en coordination avec les mesures concernant le nouveau modèle de données.*»

Un groupe de travail, composé de représentants de niveau fédéral et cantonal des deux domaines concernés que sont la mensuration officielle (MO) et le registre foncier (RF)¹, s'est attelé à cette tâche pour le compte de la Direction fédérale des mensurations cadastrales et de CadastreSuisse. Il vérifie actuellement, dans le cadre du projet «Cadastral de la propriété en 3D», si la propriété et d'autres droits réels devront faire l'objet d'une documentation numérique tridimensionnelle à l'avenir. Il s'est d'abord concentré sur la documentation en 3D de la propriété par étages.

Au contraire des biens-fonds et de certains droits distincts et permanents dont l'extension en hauteur et en profondeur se fonde sur des décisions individuelles (art. 667 CC), la propriété par étages est au moins déterminée définitivement dans son extension verticale (et donc en trois dimensions) par l'affectation d'utilisations particulières à des locaux existants ou à créer. Les expériences acquises en lien avec la documentation de l'extension de la propriété par étages peuvent fournir les bases requises pour une éventuelle représentation tridimensionnelle des autres types d'immeubles.

Il est stipulé ce qui suit dans le droit fédéral, en matière de plan de répartition dans la propriété par étages (art. 68 al. 1 ORF)²: «L'acte constitutif doit indiquer de manière claire et précise la description, la délimitation et la composition des étages». Cette obligation s'applique non seulement à la répartition d'un bâtiment existant en unités d'étages, mais également à l'inscription de la propriété par étages avant l'édification du bâtiment. Les règles sont du reste plus strictes (art. 69 ORF) dans le second cas, parce que la dimension ne peut pas être vérifiée «sur place» et qu'il n'existe par conséquent aucune publicité naturelle.

Une documentation fiable et de bonne qualité de la propriété par étages revêt une grande importance pour la sécurité du droit. La plupart des travaux étant d'ores et déjà réalisés par voie informatique dans les bureaux du registre foncier, les instituts financiers (via Terravis³) et les services statistiques, une documentation accessible sous forme numérique sera indispensable dans un proche avenir. La manière dont elle se présentera reste encore à déterminer.

¹ RF: Maria-Pia Portmann-Tinguely (OFRF), Stephan Stucki (Ct. BE) jusqu'à l'automne 2017, puis Anja Risch (OFRF) ensuite
MO: Helena Åström Boss (swisstopo), Marcel Frei (Ct. ZH), Laurent Niggeler (Ct. GE), Patrick Reimann (Ct. BL)
Conseil juridique: Dr Meinrad Huser (Huser Bau- und Immobilienrecht)

² Ordonnance sur le registre foncier, RS 211.432.1

³ Terravis est le portail de renseignements électroniques pour les données du registre foncier et de la mensuration officielle en Suisse.

2 Enquête

2.1 Intention et objectifs

Bien que les membres du groupe de travail soient issus des deux domaines concernés et de plusieurs cantons, il n'a pas été possible de dresser une vue d'ensemble des pratiques actuelles et des prescriptions en vigueur. Pour l'évaluation des frais inhérents à une éventuelle saisie numérique future de la propriété par étages, des indications statistiques minimales sont requises en plus de connaissances de la situation actuelle sur les plans juridique et organisationnel, aucune estimation n'étant possible en leur absence.

Les membres du groupe de travail avaient développé leurs propres idées et opinions durant les travaux relatifs au cadastre de la propriété en 3D ainsi qu'à l'occasion d'échanges avec des utilisateurs des données de la MO et surtout avec des spécialistes de la 3D. Quel compte tenaient-elles des exigences de la pratique? Le groupe de travail n'avait connaissance que d'un nombre très restreint d'études portant sur la documentation de la propriété par étages. Des travaux non répertoriés existaient-ils? – Une enquête devait apporter des réponses à ces questions et des éclaircissements concernant les pratiques effectivement en vigueur dans les cantons.

La situation actuelle doit être connue pour pouvoir se prononcer tant au niveau financier que concernant les adaptations éventuelles à apporter à l'organisation. Les résultats de l'enquête sont donc décisifs pour la formulation judicieuse, en adéquation avec les besoins à satisfaire, de nouvelles prescriptions ou recommandations éventuelles concernant la documentation de la propriété par étages.

2.2 Mode opératoire et méthode de travail

Avec l'enquête conduite en 2016, le groupe de travail voulait en savoir le plus possible concernant la documentation de la propriété par étages telle que les cantons l'envisageaient alors. Le formulaire a été transmis le 12 août 2016, avec MO-Express 2016/05, aux services du cadastre des 26 cantons et de la Principauté du Liechtenstein. Le lien vers ce formulaire en français et en allemand était également fourni. Les hautes écoles et les organisations professionnelles du secteur de la géomatique ont par ailleurs été ajoutées à la liste des destinataires.

Les services cantonaux du cadastre devaient s'adjointre le concours de l'autorité cantonale de surveillance du registre foncier pour pouvoir remplir le questionnaire intégralement. Dans le cas idéal, les représentants de la mensuration officielle et du registre foncier nous retournaient un questionnaire rempli conjointement pour leur canton.

La possibilité de répondre par un texte libre a souvent été mise à profit. En majorité, les idées relatives à la représentation numérique ont suscité un vif intérêt. Toutefois, les déclarations faites par les représentants de la mensuration officielle et du registre foncier se contredisaient partiellement.

Les réponses transmises ont permis de dresser une vue d'ensemble, actuelle et complète, des prescriptions et des pratiques en vigueur. Les statistiques établies à la suite de l'enquête sont en partie incomplètes, la charge de travail requise pour rassembler certaines indications étant disproportionnée dans les cantons dépourvus de registre foncier numérisé.

2.3 Questions thématiques

Le dépouillement de l'enquête reprend la structure en quatre chapitres du questionnaire, à savoir:

1. Relevé de la situation actuelle (questions 1 à 10)
2. Données statistiques dans votre canton le 31 décembre 2015
3. Votre expérience et votre opinion (questions 11 et 12)
4. Travaux et suggestions concernant la documentation de la propriété par étages en trois dimensions (questions 13 et 14)

Les retours enregistrés ont été résumés pour simplifier la lecture du présent rapport. Dans ce cadre, les réponses et les remarques exprimées sous forme de textes libres ont été reproduites de façon aussi anonyme que possible, ce qui nous a parfois contraints à procéder ponctuellement à de légères suppressions dans les citations utilisées.

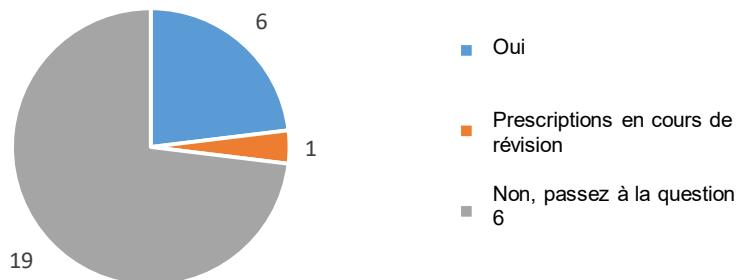
Les réponses ont en outre été présentées sur une carte dès qu'une répartition géographique suffisamment marquée et significative était décelée.

Nous conseillons aux lecteurs pressés de passer au chapitre 7 Bilan, à la page 15.

3 Relevé de la situation actuelle

Question 1

Le droit de votre canton ou des instructions de l'inspectorat du registre foncier prescrivent-ils les modalités de documentation de la propriété par étages sur le plan de répartition et dans les documents qui lui sont associés?



Si vous avez répondu «Oui» ou «Prescriptions en cours de révision» à la question 1: veuillez préciser les bases légales ou les instructions de l'inspectorat du registre foncier correspondantes, en fournissant le lien permettant d'y accéder ou en joignant un exemplaire de ces prescriptions / instructions à la présente enquête.

Les sept prescriptions / instructions cantonales existantes se distinguent les unes des autres tant par leur forme que par leur contenu. On notera que ces prescriptions régissant la documentation de la propriété par étages concernent les cantons de Suisse occidentale et le Tessin, plus Bâle-Campagne.

- Dans cinq cantons, des dispositions régissant les grandes lignes de la documentation de la propriété par étages figurent dans l'ordonnance cantonale sur le registre foncier (NE, TI, VD, VS) resp. dans l'ordonnance sur la mensuration officielle et le cadastre RDPPF (GE).
- BL possède une directive / instruction technique détaillée, d'autres cantons disposant d'une version moins fouillée (NE et VS).
- JU précise uniquement dans un paragraphe d'une circulaire ce qui doit être pris en compte par les notaires et les conservateurs du registre foncier.

Le récapitulatif des prescriptions cantonales existant aujourd'hui pour la documentation de la propriété par étages figure en annexe, au même titre que les contenus exigés.

Question 2

Si le plan de répartition est d'ores et déjà régi par des prescriptions cantonales ou si de telles prescriptions sont en cours d'élaboration: votre canton exige-t-il que le plan de répartition soit aussi disponible sous forme numérique?

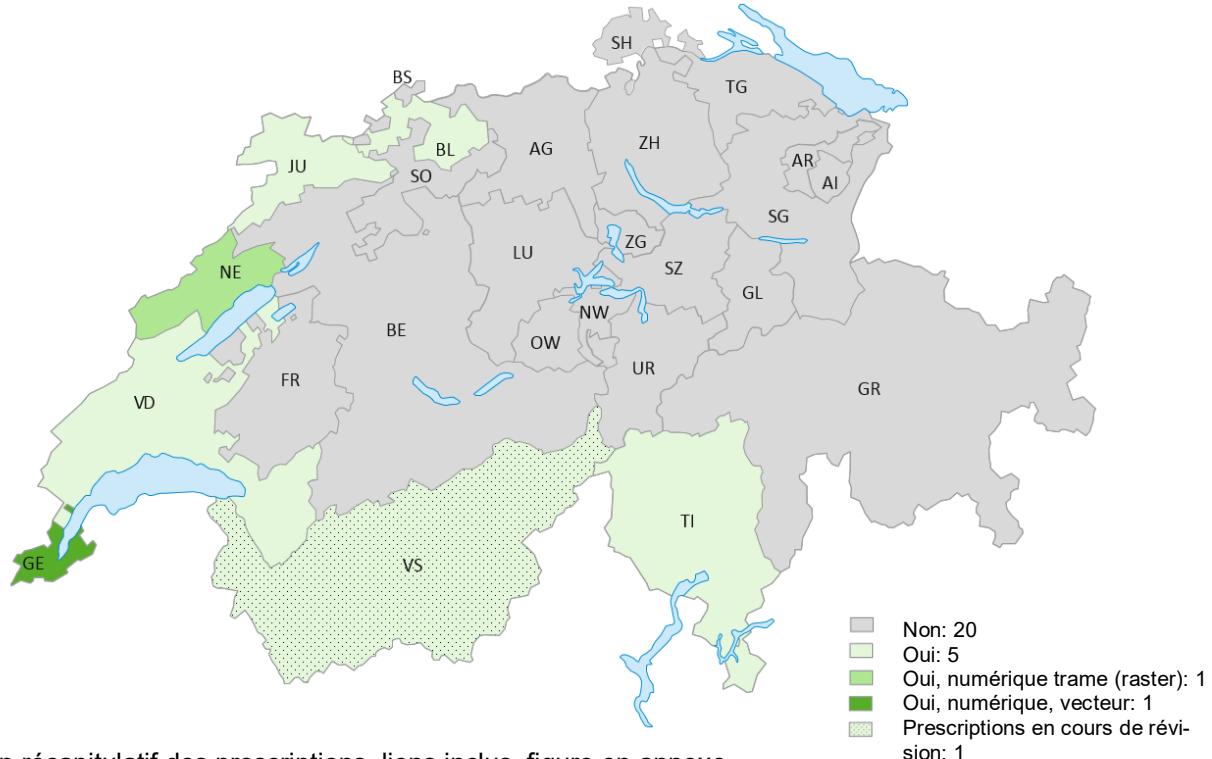
1 Données vectorielles **1** Données tramées (raster) **5** Rien n'est prescrit (passez à la question 5).

Si le plan de répartition est d'ores et déjà régi par des prescriptions cantonales ou si de telles prescriptions sont en cours d'élaboration: votre canton a-t-il édicté des prescriptions relatives à la documentation numérique de la propriété par étages concernant

- | | | |
|--|-------|-------|
| a) le modèle de données? | 1 Oui | 1 Non |
| b) le modèle de représentation? | 1 Oui | 1 Non |
| c) la mise à jour après la construction du bâtiment, lorsque la propriété par étages a été inscrite avant sa construction (art. 69 al. 4 ORF ⁴)? | 1 Oui | 1 Non |
| d) les précisions, resp. les tolérances? | 0 Oui | 2 Non |
| e) d'autres sujets: | 0 Oui | 2 Non |

⁴ Ordonnance sur le registre ORF RS 211.432.1

La vue d'ensemble nationale suivante **relative aux prescriptions régissant la documentation de la propriété par étages** dans les cantons résulte des réponses aux deux premières questions:



Un récapitulatif des prescriptions, liens inclus, figure en annexe.

Les questions 3 et 4 ne concernent que les cantons exigeant la documentation numérique de la propriété par étages dans leurs prescriptions. Il s'agit des cantons de Neuchâtel et de Genève. Les deux variantes de la documentation numérique de la propriété par étages sont comparées ci-dessous:

Question 3 portant sur la visualisation dans le SIG

Question	Canton de Genève	Canton de Neuchâtel
Les bâtiments en propriété par étages sont-ils intégrés comme un tout dans le système d'information géographique cantonal (bâtiments en PPE)?	Oui indépendamment de la MO	Oui comme extension de la MO
Les différents plans de répartition font-ils partie du système d'information géographique cantonal?	Oui indépendamment de la MO	Oui comme extension de la MO
Des travaux sont-ils en cours dans votre canton visant à créer une combinaison numérique entre les droits inscrits au registre foncier et les représentations sur des plans, gérée sur une plateforme homogène accessible à tout un chacun (un géoportail par exemple)?	Non	Oui cf. remarque ⁵
La représentation spatiale dans la documentation de la propriété par étages au sein d'un document ou sur le plan de répartition est-elle en lien (par voie électronique) avec le registre foncier ? (plusieurs réponses possibles)	Non	Oui, via les inscriptions au registre foncier Oui, via les justificatifs scannés et associés sous forme numérique (des fichiers pdf, par exemple)

⁵Le service de la géomatique et du registre foncier a mis en place un processus pour la numérisation des dossiers de PPE dont les objectifs sont les suivants: faciliter le travail des collaborateurs du service et des études de notaires lors de la consultation des dossiers, assurer la sécurité des données et libérer la surface de locaux. La numérisation des dossiers est en cours (réquisition, acte notarié, règlement de PPE, pièces techniques). Un lien avec le géoportail est prévu (entre le bâtiment 3D et les plans de PPE).

Question 4

Quelles informations sont exigées dans votre canton pour une documentation claire et dénuée de toute ambiguïté de la position dans l'espace d'une unité d'étage?

Question	Canal de Genève	Canal de Neuchâtel
Vue en plan de l'unité d'étage (tous les locaux où s'applique le droit exclusif) Si «Oui», forme numérique?	Oui impérativement via une interface	Oui possible via une interface
Vue en plan de l'étage entier Si «Oui», forme numérique?	Oui impérativement via une interface	Oui possible via une interface
Coupe du bâtiment Si «Oui», forme numérique?	Oui possible via une interface	Oui possible via une interface
Vue de côté du bâtiment Si «Oui», forme numérique?	Non	Oui possible via une interface
Information concernant la position en hauteur / l'altitude - du bâtiment - des unités d'étages en mètres - autres: lesquelles?	Oui Oui Non	Oui Oui Non
Existe-t-il des indications concernant la hauteur / l'altitude - du bâtiment en mètres? - des unités d'étages en mètres?	Oui Oui	Oui Oui
Existe-t-il d'autres indications altimétriques? Si «Oui», veuillez préciser lesquelles:	Oui hauteur de lot	Non
Comment ces indications sont-elles exigées? - Valeur absolue (altitude) - Valeur relative (hauteur au-dessus du sol)	Oui Non	Oui Oui
D'autres informations sont-elles demandées? Si «Oui», veuillez préciser lesquelles?	Oui Cf. exemple	Non

Question 5

La règle cantonale établit-elle une distinction entre les plans de répartition concernant une propriété par étages déjà constituée et ceux dressés avant la construction du bâtiment, donc relatifs à un bâtiment en projet?

2 Oui

0 Oui, rédaction des prescriptions encore en cours

5 Non

Seules 2 des 7 réglementations cantonales établissent une distinction entre une propriété par étages constituée avant et après la construction du bâtiment.

Question 6

Si votre canton n'a encore édicté aucune prescription concernant la documentation de la propriété par étages à ce jour: envisage-t-il de le faire dans les trois ans à venir ?

0 Oui

13 Non

6 Nous l'ignorons

Les deux tiers des 19 cantons n'ayant encore édicté aucune prescription à ce jour n'ont pas prévu d'en élaborer. Aucune prescription n'est donc prévue à l'avenir dans la moitié des cantons de Suisse.

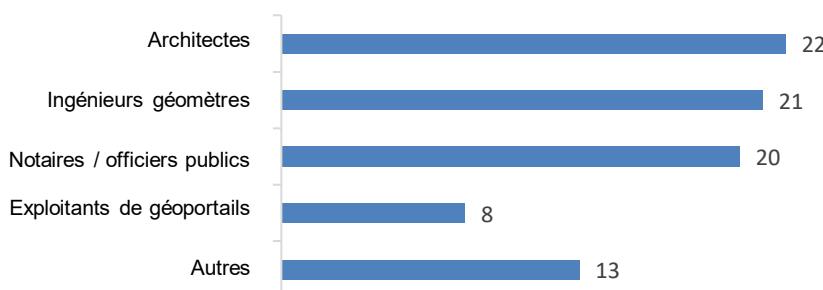
Quels motifs sont invoqués par votre canton si la réponse est «Oui» ou «Non»?

L'argument principal avancé par la plupart des professionnels du RF est qu'il n'est pas nécessaire d'agir, au vu de la base légale existante. Ils estiment que les prescriptions en vigueur sont suffisantes.

Les services cantonaux du cadastre ont parfois justifié, sur le questionnaire, leur opinion divergeant de celle émise par leurs collègues du registre foncier. Ils sont bien plus favorables à une poursuite du développement en direction d'une documentation numérique de la propriété par étages.

Question 7

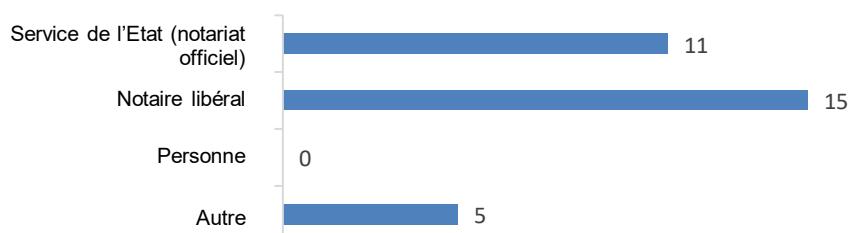
Dans votre canton, quels sont les acteurs autorisés à établir des plans de répartition / la documentation de la propriété par étages? (plusieurs réponses possibles)



Dans la catégorie «Autres», des indications très concrètes telles que l'assurance cantonale des bâtiments, le concepteur/dessinateur de la construction, voire le propriétaire concerné ont ponctuellement été fournies. Il n'y a absolument aucune restriction dans un tiers des cantons, ce qui signifie que tout un chacun peut établir un plan de répartition.

Question 8

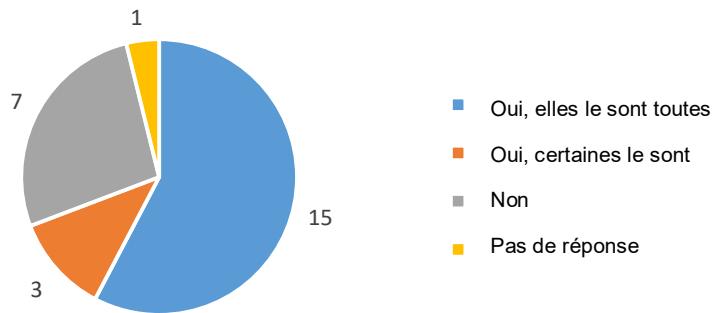
Dans votre canton, qui authentifie le plan de répartition? (plusieurs réponses possibles)



Certains cantons font remarquer que le plan de répartition fait régulièrement partie de la constitution de la propriété par étages, si bien qu'il est déjà authentifié dans ce cadre.

Question 9

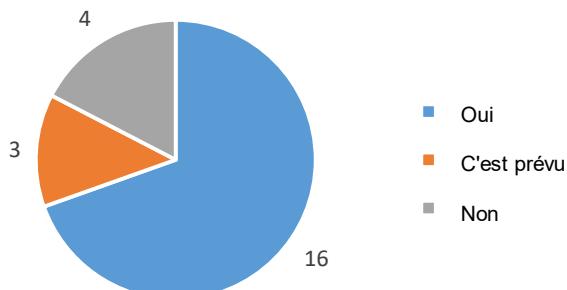
Dans votre canton, les pièces justificatives du registre foncier sont-elles scannées, de sorte qu'il est possible d'y accéder via le registre foncier informatisé?



En général, la position dans l'espace, la délimitation et la composition des unités d'étages sont-elles déjà clairement reconnaissables à partir du justificatif relatif au titre (acte notarié) scanné?



Les plans de répartition sont-ils scannés?



Les réponses ne font apparaître aucune répartition géographique particulière. En revanche, la réponse est fortement liée à l'état d'introduction du registre foncier informatisé.

Quels sont les motifs invoqués par votre canton pour agir de la sorte?

Les arguments suivants, en faveur d'un scannage actuel ou prévu, ont été cités à plusieurs reprises par les 19 cantons (par ordre de fréquence):

- accès plus rapide à la pièce justificative d'où un gain d'efficacité
- accès possible aussi depuis des postes de travail différents, des salles de réunion ou des sites décentralisés
- numérisation systématique de toutes les pièces justificatives
- consultation des pièces justificatives accordée selon l'article 28 ORF
- souplesse au niveau de la transmission à des tiers, notamment à des notaires
- sécurité / garantie de l'archivage
- économie financière

Les arguments suivants, en défaveur du scannage ou en faveur d'une attitude attentiste, ont été avancés par trois cantons (réponses complètes):

- c'est le bureau du registre foncier qui décide s'il est opportun ou non de scanner; l'utilité n'est pas suffisamment grande partout (espace disponible)
- aucun besoin en la matière jusqu'à présent
- la charge de travail reste trop lourde pour l'instant
- le canton ne dispose pas encore d'un registre foncier informatisé.

Question 10

Veuillez joindre à votre réponse un exemple type de plan de répartition analogique et/ou une documentation (numérique) complète d'une propriété par étages conforme aux prescriptions en vigueur dans votre canton. Vous pouvez bien évidemment nous transmettre l'exemple analogique sous forme de fichier pdf.

24 cantons ont transmis des exemples de plans, majoritairement scannés. La qualité graphique est variable, de même que le contenu. Sur le plan d'architecte, la plupart du temps un plan de DAO graphiquement irréprochable, les unités sont généralement délimitées clairement en couleur, souvent avec une entrée signalée et un légendage clair des unités.

4 Données statistiques

Certaines données statistiques ciblées portant sur la propriété par étages ont été recueillies pour la toute première fois dans le cadre de cette enquête. Les données demandées concernaient la date du **31 décembre 2015**. S'il n'était pas possible de s'y conformer, la date effective devait être fournie. 7 cantons ont transmis les informations disponibles en septembre 2016. 2 cantons ont fourni celles relatives à la fin du mois de décembre 2016, les autres livrant celles connues le 31 décembre 2015.

Les indications estimées devaient être signalées et complétées par la précision de cette estimation. Plusieurs cantons ont fait usage de cette possibilité. Les différentes indications de précision jouent un rôle mineur pour la vue d'ensemble à l'échelle suisse. Les données manquantes sont nettement plus importantes. Plusieurs cantons n'ont pu livrer que des statistiques incomplètes. Un canton a même été dans l'impossibilité totale de fournir des indications statistiques concernant le registre foncier, un autre ne pouvant transmettre aucune indication relative à la copropriété / propriété par étages.

Pour une meilleure appréciation de la pertinence des résultats, les cantons n'ayant pu livrer aucune indication sont répertoriés dans la suite. Il est toutefois possible de tirer quelques enseignements de ces informations, sur lesquels le groupe de travail a pu s'appuyer.

a) Biens-fonds

	Résultat global	Réponses saisies	Dont estimations	Font défaut les indications des cantons suivants:
1. Combien de biens-fonds étaient inscrits au registre foncier (cantonal et fédéral) au total)?	4.56 mio.	24	4	UR, SZ
2. Pour combien de biens-fonds le registre foncier fédéral était-il introduit?	3.16 mio.	23	6	NE, UR, SZ
3. Combien de biens-fonds étaient enregistrés dans le registre foncier informatisé?	3.45 mio.	24	4	UR, SZ

b) Copropriété/propriété par étages

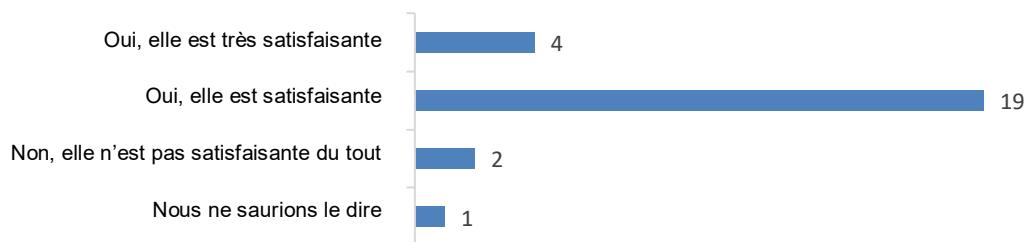
	Résultat global	Réponses saisies	Dont estimations	Font défaut les indications des cantons suivants:
1. Combien d'unités d'étages étaient inscrites au registre foncier?	1.09 mio.	23	6	SZ, UR, ZH
2. Proportion de PPE parmi les biens-fonds	22 %	21	7	GE, GR, JU, SZ, ZH
3. Combien d'unités d'étages ont été constituées durant l'année considérée (2015)?	17 000	21	3	AG, GR, SG, SZ, ZH

	Résultat global	Réponses saisies	Dont estimations	Font défaut les indications des cantons suivants:
4. Combien y avait-il de parcelles de base avec propriété par étages?	73 000	19	4	AG, GR, SG, SO, SZ, UR, ZH
5. Combien de modifications de plans de répartition existants ont été réalisées a) depuis l'introduction de la propriété par étages? b) annuellement (moyenne sur les trois dernières années)?	2883 1067	5 16	1 6	cf. note relative à 5a) ⁶ AG, BE, FR, LU, SG, SO, SZ, UR, VD, ZH
6. Combien d'unités d'étages existaient sous une forme documentée dans votre système d'information géographique? (données vectorielles)	3262	20	0	BL, FR, SG, SO, SZ, UR
7. Combien de plans de répartition étaient disponibles en version numérique, sous forme de données tramées?	51 000	19	2	AG, BL, FR, LU, SG, SO, SZ
8. Combien y avait-il d'unités d'étages dont la délimitation n'était pas documentée sur un plan de répartition?	1588	16	4	AG, BL, FR, JU, LU, SG, SO, SZ, ZH

5 Votre expérience et votre opinion

Question 11

La situation actuelle dans votre canton en matière de documentation de la propriété par étages est-elle globalement satisfaisante à vos yeux?



On ne peut reconnaître aucun systématisme entre les réponses des cantons où existent ou non des prescriptions. On ne reconnaît pas non plus de spécificités géographiques.

Ce résultat est étonnant car les propriétaires et les avocats spécialisés jugent parfois la situation différemment. Une analyse approfondie de la situation sera réalisée dans le cadre de la préparation du rapport demandé par le Postulat Caroni 14.3832 «Cinquantième anniversaire de la propriété par étages. Etablissement d'une vue d'ensemble».

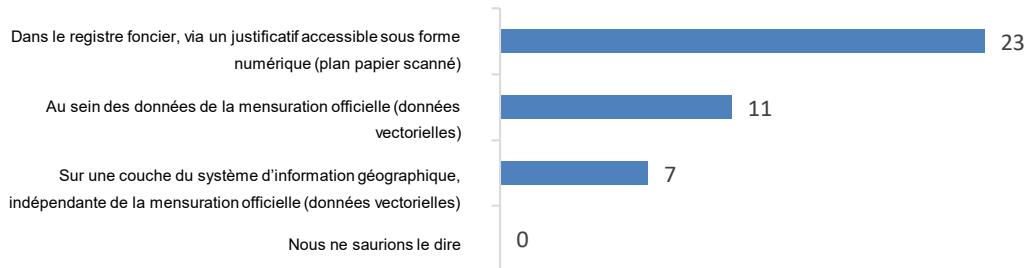
Les propositions d'amélioration et les remarques – émanant toutes de cantons ayant répondu «Oui, elle est satisfaisante» ou «Non, elle n'est pas satisfaisante du tout» – peuvent être résumées ainsi:

- La gestion informatisée des plans de répartition devrait aussi être un objectif, dans le sillage de l'introduction du registre foncier informatisé. La mise à disposition par voie informatique simplifie l'activité quotidienne et répond aux besoins exprimés par les clients. La combinaison des données numériques dans la MO et le RF permet une mise en œuvre efficace des moyens.
- Le risque est qu'une différence existe entre les données numériques et les documents papier existants qui jouissent de la foi publique. Cette situation peut être évitée par la numérisation complète de toutes les pièces justificatives du registre foncier et l'introduction des échanges électroniques ainsi que de l'authentification numérique. Les échanges électroniques servent aussi à améliorer la qualité.
- Des prescriptions de la Confédération sont souhaitées. Des directives portant sur la représentation (numérique) des plans pourraient permettre d'obtenir systématiquement de meilleurs plans de répartition. Des données de la MO en 3D doivent être utilisées pour cela.

⁶ Ont été enregistrées les réponses des cantons suivants: AI, NW, OW, TG, TI.

Question 12

A votre avis et compte tenu des évolutions techniques et donc des nouvelles possibilités qui en découlent, où et comment une propriété par étages constituée après 2030 devrait-elle être documentée? (plusieurs réponses possibles)



Les remarques enregistrées peuvent être résumées en ces termes:

- Les professionnels du registre foncier et de la mensuration officielle ont souvent des avis différents et dans certains cantons, ils défendent des points de vue opposés.
- Le plan papier scanné est l'exigence minimale. Toutefois, des besoins allant au-delà sont exprimés par des représentants de la MO, voire par d'autres utilisateurs. On citera ici la visualisation en 3D au sein d'un visualiseur, la mise en relation avec le SIG cantonal ou le transfert vers et depuis le BIM (Building Information Modelling, maquette numérique).
- 11 des 18 cantons qui considèrent les données vectorielles comme judicieuses estiment qu'elles devraient faire partie de la MO. 7 pensent qu'une couche indépendante de la MO est pertinente.

Si la propriété par étages doit être documentée sous forme de données vectorielles, alors elle doit l'être en



Une solution à long terme est majoritairement souhaitée. On part du principe que l'évolution technique prendra – tôt ou tard – le virage de la 3D.

6 Travaux et suggestions concernant la documentation de la propriété par étages en trois dimensions

Outre les 26 cantons, 2 organisations professionnelles et la Principauté du Liechtenstein ont répondu à ces questions.

Question 13

Avez-vous connaissance d'études, de publications, de recherches ou d'analyses réalisées par des associations, des hautes écoles ou d'autres acteurs et consacrées à la documentation de la propriété par étages?

Si la réponse est «Oui», nous vous prions de bien vouloir nous communiquer le document correspondant et les coordonnées d'une personne à contacter ou de nous fournir ci-dessous les principales indications à ce sujet.

Parmi les 9 réponses «Oui», nombreuses ont été celles à citer l'article paru dans la revue spécialisée «cadastre»⁷ et les présentations de Laurent Niggeler lors de la conférence de CadastreSuisse du 28 avril 2016. Rares ont été les autres travaux mentionnés, dont:

- la boîte à outils (toolbox) relative à la propriété par étages de la haute école de Lucerne⁸; elle vise à rénover et à gérer la propriété par étages, pas à la documenter;
- différents articles consacrés à la situation du plan de répartition en Allemagne, par exemple à l'explication de la division en pratique (§5.1 notamment)⁹ ou au plan de répartition contradictoire en soi: commentaire de loi (WEG);
- travail de master réalisé à l'EIVD en 2001 et concernant un prototype pour la PPE en 3D;
- thèse de doctorat de Diel Tatjana Schmid Meyer intitulée «Erwerb von Stockwerkeigentum ab Plan» (*acquisition de la propriété par étages sur plan*), en avril 2015

Question 14

Avez-vous des remarques et des commentaires de portée générale à faire concernant la documentation future de la propriété par étages? Si oui, inscrivez-les ci-dessous. Et si vous avez des suggestions à faire au sujet de l'évolution possible de la mensuration officielle vers un cadastre de la propriété en 3D, nous les recueillerons avec plaisir et vous en remercions d'ores et déjà!

Presque tous les cantons ont profité de l'occasion qui leur était donnée de faire connaître leur opinion, si bien que les retours enregistrés ont été aussi développés que variés. On peut en résumer les points principaux en ces termes:

- l'introduction d'une documentation en 3D de la propriété par étages nécessite une **collaboration encore plus étroite** entre la MO et le RF; de nouvelles prescriptions doivent être élaborées en commun;
- la réglementation doit figurer dans le droit fédéral; il ne doit pas non plus y avoir d'exigences cantonales supplémentaires du côté de la MO;
- non seulement la propriété par étages, mais également toutes les infrastructures communes ainsi que les servitudes doivent être documentées dans un **cadastre en 3D**;
- l'**interface** MO – BIM (Building Information Modelling, maquette numérique) doit être développée et utilisée, pour l'échange également de données de bâtiments avec d'autres services administratifs;
- le **financement** doit être garanti et la priorité bien fixée: faut-il introduire d'abord le cadastre de la propriété en 3D et ensuite seulement une documentation en 3D de la propriété par étages? Ou est-ce suffisant de scanner les plans de répartition maintenant pour ne saisir et gérer des données vectorielles que plus tard? Des projets pilotes sont requis pour mieux connaître les bénéfices à escompter et les frais à engager pour pouvoir prendre une décision définitive en cette matière;
- l'**introduction** doit intervenir de telle façon que les cantons, les développeurs de systèmes, etc. aient suffisamment de temps devant eux pour procéder à cette transformation.

⁷ Cf. <https://www.cadastre.ch/fr/services/revue.html> > numéro 20/2016

⁸ <https://www.hslu.ch/de-ch/hochschule-luzern/forschung/projekte/detail/?pid=1025>

⁹ <https://www.wohnen-im-eigentum.de/dokumente/wohnen/studie-teilungserklaerungen061120.pdf>

7 Bilan

L'enquête fournit pour la toute première fois des informations sur la documentation de la propriété par étages à l'échelle du pays entier. Les services cantonaux du cadastre sollicités et leurs collègues du registre foncier ont pu exprimer leur opinion concernant la documentation future de la propriété par étages, ce qui a souvent conduit à deux réponses différentes, voire contradictoires (les avis ne sont pas nécessairement unanimes dans les cantons).

23 cantons ont pu transmettre des données statistiques complètes. Le nombre d'unités d'étages résultant de l'enquête s'est établi à 1,09 million, sans des informations des cantons de Schwyz, d'Uri et de Zurich. Si l'on tient compte d'informations complémentaires fournies par l'Office de la statistique du canton de Zurich et d'estimations émanant de professionnels de l'immobilier, on peut estimer qu'il existe plus de 1,2 million d'unités d'étages en Suisse. La documentation de la majorité d'entre elles n'est pas encore disponible sous forme numérique et sa qualité varie fortement.

La description de la propriété par étages sur un plan de répartition est la règle, bien que ce dernier ne soit imposé par le droit fédéral qu'en cas de constitution avant la construction. Trois options coexistent actuellement pour documenter la délimitation spatiale des droits inhérents à la propriété par étages et transmettre ces informations au bureau du registre foncier:

1. plan de répartition sur support papier
2. plan de répartition avec de nombreuses pièces jointes numériques (pdf)
3. documentation de la PPE en format vectoriel (2,5D) et dossier de répartition complet numérique.

L'ampleur, le contenu et la représentation des plans de répartition varient très fortement. Cela résulte aussi du fait que leur établissement n'est régi par des prescriptions que dans sept cantons. Pourtant, la situation actuelle est satisfaisante aux yeux de la plupart des cantons qui estiment toutefois que la disponibilité numérique peut être porteuse d'améliorations, des pièces justificatives scannées étant généralement suffisantes ici. Il est ponctuellement souhaité que la Confédération édicte des prescriptions correspondantes.

La numérisation progresse également dans le domaine du registre foncier, raison pour laquelle les cantons ont presque tous décidé de scanner l'ensemble des pièces justificatives du registre foncier et donc aussi les plans de répartition. Ils justifient ce choix par trois arguments: un travail plus efficace, un accès aux documents depuis d'autres sites et la satisfaction des besoins des clients. La sécurité des données est du reste garantie en agissant de la sorte.

23 cantons estiment que le plan de répartition scanné constituera la solution à l'horizon 2030, 18 d'entre eux considérant cependant la documentation vectorielle de la propriété par étages comme une variante judicieuse. Les avis sont en revanche partagés sur le mode de gestion: intégration dans la MO ou couche d'information indépendante extérieure à la MO? Les données en 3D sont clairement perçues comme l'objectif du développement à long terme et préférées aux données en 2D.

De nombreuses suggestions des cantons concernent la mise en œuvre de la documentation numérique de la propriété par étages et du cadastre en 3D de manière générale. Ce dernier semble ne soulever aucune contestation à plus long terme. L'évolution en ce sens, son introduction et la garantie de la mise à jour doivent toutefois tenir compte des particularités propres à chaque canton.

Les cantons comptent sur le soutien de la Confédération dans ce cadre, sous la forme de prescriptions formulées par cette dernière.

8 Annexe

8.1 Bases légales ou instructions cantonales existantes

Ct. Recueil du droit, titre et date de la prescription

- BL Wegleitung zur Erstellung von Planheften (Beschrieb und Aufteilungspläne) im Rahmen der Begründung von Stockwerkeigentum, 21 mai 2014
<https://www.basel.ch/politik-und-behorden/direktionen/bau-und-umweltschutzdirektion/bauinspektorat/formulare/wegleitungen-formulare-meldekarten> > Stockwerkeigentum
- GE « Règlement sur la mensuration officielle et les cadastres des restrictions de droit public à la propriété foncière, du sous-sol et 3D » (RMOC) du 24 juin 2015, art. 28, al. 2
https://www.ge.ch/legislation/rsg/f/s/rsg_E1_46P03.html
- JU Circulaire du conservateur aux notaires du 24 février 1993
- NE Directives pour l'établissement des plans de répartition de la PPE
base légale : règlement sur le registre foncier du 25 septembre 1911 art. 43a et art. 712b CC
<http://www.ne.ch/autorites/DDTE/SGRF/mensuration/>
- TI RL 4.1.3.1.1, Regolamento concernente la legge sul registro fondiario (RLRF) del 1° aprile 1998, TITOLO XI Proprietà per piani (PPP)
- VD Arrêté relatif à la propriété par étages (ACE-PPE) du 18 juin 1965, (211.43.1)
http://www.rsv.vd.ch/rsvsite/rsv_site/index.xsp
- VS La propriété par étages, introduction, dispositions du droit cantonal, instructions cantonales, juin 1970 (en révision actuellement). (L'«Arrêté relatif à la propriété par étages» en vigueur est consultable sous <https://lex.vs.ch/frontend/versions/1686>)
Ordonnance cantonale sur le registre foncier (RS VS 211.611), art. 21;
LACC, RS VS 211.1, art. 186

8.2 Informations exigées pour la documentation de la propriété par étages

Canton	Plan de situation	Plan des étages	Droit exclusif (tjs couleur diff.)	Copropriété ordinaire	Parties communes (représentées en couleur)	Servitude + droit de jouissance exclusif	Flèche du nord	Entrée	Coupe / vue	Description [D] ou légende [L]
(AG)	X	X	Oui			Oui		X	X	D
BL	X	X	Non		Oui	Oui				D
GE	X	X	Oui			Oui		►	X	L
JU		X	Oui			Oui	X	N°		D
NE	X	X	Oui			Oui		►	X	L
TI	X	X	Oui		Plan séparé			►		L
VD	X	X	Oui	Oui		Oui				L
VS	X	X	Oui	Oui	Oui	Oui			X	L

Les informations exigées par les cantons dans la documentation de la propriété par étages via des prescriptions sont indiquées en noir. A titre de complément, certaines informations issues des exemples transmis figurent en gris.

Le canton d'Argovie ne possède ni bases légales ni instructions. Toutefois, l'assurance des bâtiments prescrit ce que le plan doit contenir¹⁰.

¹⁰ https://www.agv-ag.ch/media/filer/merkblatt_fur_die_gestaltung_und_kolorierung_der_plane_beim_stockwerkeigentum_2008_agv.pdf