

Développement systématique du plan de répartition dans le système foncier suisse

Genèse

Stadlin¹ établit le diagnostic :

Il manque une base légale solide.

Le Tribunal fédéral² le confirme :

Le législateur doit agir.

Le Conseil fédéral réagit :

Révision de l'art. 712e bis CC avec de nouvelles dispositions spéciales.

Huser³ pose la question :

Faut-il réellement créer un régime spécial à cet effet ou une intégration systématique dans le système foncier existant suffit-elle ?

constructionsuisse répond :

Nous soutenons l'objectif du Conseil fédéral, mais proposons une solution plus systématique et plus légère, en intégrant le plan de répartition dans le système foncier existant conformément à l'art. 950 CC.

¹ Constitution de la propriété par étages avant la construction du bâtiment et mise à jour du plan de répartition après l'achèvement du bâtiment, publié dans le Berner Notar 2000, par le Dr iur. Markus W. Stadlin, avocat et notaire, Bâle.

² Arrêt 5A_726/2021 du 15 juin 2022.

³ Expertise de Meinrad Huser, La propriété par étages dans le CC du point de vue du géomètre – arguments juridiques, 1er avril 2026.

L'argumentation est désormais parfaitement compatible avec les pré-occupations des différents groupes d'intérêts.

La CGC peut dire :

Cela améliore l'exécution.

La SVIT (Association Suisse de l'économie immobilière) peut dire :

Nos préoccupations concernant la phase d'utilisation complètent cette systématique.

Les notaires peuvent dire :

Les rôles restent clairement séparés.

Les offices du registre foncier peuvent dire :

Des procédures de contrôle supplémentaires sont évitées.

swisstopo peut dire :

Cette solution s'inscrit dans la perspective de la numérisation à long terme.

constructionsuisse peut dire :

Aucune bureaucratie supplémentaire.

Et Ingénieurs-Géomètres Suisses (IGS) peut dire :

La géométrie est gérée là où elle doit systématiquement l'être.

Lorsqu'une proposition parvient à concilier autant d'intérêts différents, cela constitue, à mon sens, un signe fort qu'elle est non seulement solide sur le plan technique, mais également viable sur le plan politique.