

Révision du droit de la propriété par étages

Développement systématique du plan de répartition dans le système foncier suisse

Synopsis et commentaires des Ingénieurs-Géomètres Suisses (IGS)

Le plan de répartition doit être intégré au système foncier existant.

Sa géométrie doit être gérée là où sont déjà gérées les données géométriques de tous les immeubles, dans le cadre de l'interaction entre le registre foncier et la mensuration officielle conformément à l'art. 950 CC.

Cela permet de renforcer la sécurité juridique, la numérisation et l'exécution, tout en utilisant systématiquement les procédures existantes.

Table des matières

1	Résumé exécutif – Le plan de répartition doit être intégré au système foncier	2
2	Base systématique commune	4
3	Le projet du Conseil fédéral.....	6
4	Messages clés.....	8
5	Synopsis relatif à la révision du Code civil suisse	9
6	Commentaires systématiques et juridiques.....	13

1 Résumé exécutif – Le plan de répartition doit être intégré au système foncier

1.1 Situation initiale

Le 13 mai 2026, le Conseil fédéral a adopté le message relatif à la révision du droit de la propriété par étages et transmis le projet de loi au Parlement. Le premier examen par la Commission des affaires juridiques du Conseil national (CAJ-N) est prévu le 21 août 2026.

La révision porte principalement sur le fonds de rénovation et sur l'administration de la propriété par étages. Elle réglemente, en outre, pour la première fois au niveau légal, la constitution de la propriété par étages avant la construction du bâtiment («vente sur plan» ou PPE avant construction) et renforce ainsi le statut du plan de répartition.

Bien que le plan de répartition ne constitue qu'un aspect partiel de l'ensemble du projet, cette partie offre précisément une occasion rare de développer systématiquement le système foncier suisse au niveau légal.

Du point de vue d'IGS et de constructionsuisse, le projet va dans la bonne direction. Il reconnaît la nécessité d'une intervention législative et crée pour la première fois une base légale explicite dans un domaine qui était jusqu'ici essentiellement réglementé au niveau de l'ordonnance.

1.2 La différence fondamentale

Le projet du Conseil fédéral renforce le plan de répartition, mais continue de le situer en dehors du système foncier existant.

Conformément à l'art. 950 CC, le système foncier suisse repose sur l'interaction entre :

- **le registre foncier**, en tant que registre des droits réels;
- **la mensuration officielle**, en tant que base géométrique des immeubles.

Alors que tous les immeubles reposent sur cette interaction, la structure spatiale de la propriété par étages est aujourd'hui encore gérée en dehors de ce système.

C'est précisément sur ce point qu'intervient la proposition d'IGS et de constructionsuisse.

Le plan de répartition doit être systématiquement intégré au système foncier existant en tant que base géométrique de la propriété par étages. Il ne s'agit pas de créer un nouveau système, mais d'utiliser et de développer de manière cohérente les structures existantes.

1.3 Pourquoi cette approche?

Depuis plusieurs années, la doctrine souligne la nécessité d'une intervention législative. Le Tribunal fédéral constate également que la constitution de la propriété par étages avant la construction du bâtiment n'est actuellement pas réglementée au niveau légal et qu'une réglementation législative doit être créée.

Le projet du Conseil fédéral répond à cette nécessité par de nouvelles dispositions spéciales du droit de la propriété par étages.

IGS et constructionsuisse proposent une autre approche.

Au lieu d'ajouter des dispositions spéciales, le plan de répartition, en tant que base géométrique de la propriété par étages, doit être intégré de manière cohérente au système foncier existant conformément à l'art. 950 CC. Il obtiendrait ainsi le statut systématique que le plan du registre foncier possède déjà pour les autres immeubles.

1.4 Avantages de la solution proposée

La solution proposée renforce le système foncier existant et apporte simultanément une valeur ajoutée concrète à toutes les parties concernées.

Elle

- renforce la sécurité juridique;
- améliore la compatibilité numérique du système foncier;
- utilise les procédures et les compétences existantes;
- décharge les offices du registre foncier et les études de notaires;
- réduit les charges administratives supplémentaires;
- crée une base uniforme pour le développement futur du plan de répartition.

Plusieurs cantons, notamment Genève et le Tessin, connaissent déjà une procédure d'établissement et de gestion des plans de répartition avec le concours de géomètres. Le canton de Neuchâtel travaille actuellement à une solution comparable. La proposition s'appuie ainsi sur les expériences cantonales existantes et les développe systématiquement au niveau fédéral.

1.5 Positionnement politique

La présente proposition a été élaborée par IGS, puis développée avec la direction de constructionsuisse afin d'en faire une position politique.

Il ne s'agit pas d'étendre les tâches de certaines professions, mais de développer systématiquement le système foncier suisse dans l'intérêt de l'ensemble du secteur de la construction et de l'immobilier.

La solution proposée renforce les structures existantes, évite une bureaucratie supplémentaire et crée une base solide pour la sécurité juridique, la numérisation et une exécution efficace.

2 Base systématique commune

2.1 La révision offre l'opportunité de développer systématiquement le système foncier

Dans son message du 13 mai 2026, le Conseil fédéral a proposé pour la première fois une base légale explicite pour la constitution de la propriété par étages avant la construction du bâtiment. Il reconnaît ainsi la nécessité d'une intervention législative et renforce la sécurité juridique dans le domaine de la «vente sur plan» ou PPE avant construction.

IGS et constructionsuisse soutiennent expressément cet objectif.

Elles estiment toutefois que la révision en cours offre la possibilité non seulement d'ancrer le plan de répartition dans la loi, mais également de l'intégrer systématiquement au système foncier suisse existant.

2.2 Le système foncier suisse

Conformément à l'art. 950 CC, le système foncier suisse repose sur l'interaction entre le registre foncier et la mensuration officielle.

Ces deux systèmes remplissent des fonctions clairement distinctes :

- Le **registre foncier** gère les droits réels sur les immeubles;
- La **mensuration officielle** gère leurs bases géométriques.

Depuis des décennies, cette répartition fonctionnelle des tâches constitue le fondement de la sécurité juridique, de la fiabilité et d'une exécution efficace dans le domaine foncier suisse.

2.3 La particularité actuelle de la propriété par étages

Chaque unité de propriété par étages constitue elle aussi un immeuble au sens de l'art. 655, al. 2, ch. 4, CC.

Sa structure spatiale est déterminée par le plan de répartition.

Contrairement à tous les autres immeubles, le plan de répartition ne fait toutefois pas actuellement partie du système foncier existant. Il ne possède pas de statut systématique propre dans l'interaction entre le registre foncier et la mensuration officielle.

La base géométrique de la propriété par étages est ainsi gérée en dehors du système qui a fait ses preuves depuis des décennies pour tous les autres immeubles.

2.4 La doctrine et la jurisprudence reconnaissent la nécessité d'agir

L'absence d'intégration légale et systématique du plan de répartition est abordée depuis plusieurs années dans la littérature spécialisée.

Le Tribunal fédéral constate également que la constitution de la propriété par étages avant la construction du bâtiment n'est actuellement pas réglementée au niveau légal et renvoie à la nécessité d'une intervention du législateur.

Le projet du Conseil fédéral tient compte de cette nécessité et crée pour la première fois une base légale.

2.5 Différentes approches

Le projet du Conseil fédéral répond à la nécessité d'une intervention législative par de nouvelles dispositions spéciales du droit de la propriété par étages.

IGS et constructionsuisse privilégient en revanche une approche systématique.

Le plan de répartition doit devenir un élément du système foncier existant conformément à l'art. 950 CC, en tant que base géométrique de la propriété par étages. Il ne s'agit pas de créer un nouveau système, mais d'utiliser et de développer de manière cohérente les structures existantes.

2.6 Développer des bases éprouvées

L'approche proposée ne repose pas sur une idée nouvelle.

Plusieurs cantons, notamment Genève et le Tessin, connaissent déjà une procédure d'établissement et de gestion des plans de répartition avec le concours de géomètres. Dans le canton de Neuchâtel, une solution comparable est actuellement en préparation. Parallèlement, des modèles de données pour la gestion numérique de ces informations ont déjà été développés au niveau fédéral sous la direction de swiss-topo.

La proposition d'IGS et de constructionsuisse s'appuie sur ces expériences pratiques et les développe systématiquement au niveau fédéral.

2.7 Objectif

L'objectif de la proposition n'est pas d'étendre les compétences existantes.

Il consiste à intégrer de manière cohérente le plan de répartition au système foncier existant.

Cela permet de renforcer la sécurité juridique, la numérisation ainsi que l'exécution, d'utiliser systématiquement les procédures existantes et d'éviter une bureaucratie supplémentaire.

3 Le projet du Conseil fédéral

3.1 Une étape importante dans la modernisation du droit de la propriété par étages

Dans son message du 13 mai 2026, le Conseil fédéral propose une révision complète du droit de la propriété par étages. Le projet vise à adapter la propriété par étages à la pratique actuelle et à éliminer les incertitudes juridiques existantes.

La révision porte principalement sur les règles relatives au fonds de rénovation ainsi que sur diverses questions concernant l'administration et le développement des communautés de propriétaires par étages existantes.

Le projet contient également des dispositions relatives à la constitution de la propriété par étages avant la construction du bâtiment («vente sur plan» ou PPE avant construction), ainsi qu'au statut et à la mise à jour du plan de répartition. Ces dispositions revêtent une importance particulière pour les ingénieurs-géomètres et pour le système foncier suisse.

3.2 La nécessité d'une intervention législative est reconnue

Avec les nouveaux art. 712e bis et suivants du projet de CC, le Conseil fédéral crée pour la première fois une base légale explicite pour la constitution de la propriété par étages avant la construction du bâtiment.

Une pratique établie depuis des décennies est ainsi inscrite dans la loi. Pour le secteur de la construction et de l'immobilier, il s'agit d'une étape importante, car la vente sur plan constitue souvent une condition du financement et de la réalisation des projets de construction.

IGS et constructionsuisse saluent expressément cette évolution.

Le projet reconnaît la nécessité d'une intervention législative et renforce le plan de répartition en tant qu'instrument central de la description spatiale de la propriété par étages.

3.3 Reprise des éléments essentiels du plan de répartition de projet

Sur le plan fonctionnel, le projet du Conseil fédéral reprend des éléments essentiels du plan de répartition de projet proposé par IGS.

Il régleme pour la première fois au niveau légal:

- la constitution de la propriété par étages avant la construction du bâtiment;
- l'utilisation d'un plan de répartition lié au projet;
- sa mise à jour après l'achèvement de la construction.

La sécurité juridique est ainsi renforcée pour les propriétaires, les investisseurs, les établissements de financement et les promoteurs immobiliers.

3.4 L'intégration systématique reste ouverte

Le projet du Conseil fédéral répond à la nécessité d'une intervention législative dans le cadre du droit de la propriété par étages.

Le plan de répartition est réglementé par la loi, mais il continue d'être géré en dehors du système foncier existant.

La base juridique du plan de répartition est ainsi renforcée, mais son intégration systématique dans le système foncier suisse demeure inchangée.

Du point de vue d'IGS et de constructionsuisse, la révision en cours offre la possibilité de poursuivre cette démarche de manière cohérente.

3.5 Possibilité d'un développement systématique

Conformément à l'art. 950 CC, le système foncier suisse repose sur l'interaction éprouvée entre le registre foncier et la mensuration officielle.

Le registre foncier gère les droits réels, tandis que la mensuration officielle constitue la base géométrique de tous les immeubles.

Le plan de répartition décrit la structure spatiale d'un immeuble en propriété par étages. Du point de vue d'IGS et de constructionsuisse, de nombreux arguments plaident donc en faveur de son intégration systématique au système foncier existant.

Aucun nouveau système ne serait ainsi créé. La systématique existante serait simplement appliquée de manière cohérente à une catégorie d'immeubles dont la base géométrique est encore gérée en dehors du système foncier.

3.6 Base du dialogue politique à venir

Le projet du Conseil fédéral crée la base légale nécessaire et constitue ainsi une excellente base pour les délibérations parlementaires.

Les propositions d'IGS et de constructionsuisse présentées ci-après ne doivent donc pas être comprises comme un contre-projet, mais comme un développement systématique du projet du Conseil fédéral.

L'objectif est d'intégrer de manière cohérente l'importance reconnue du plan de répartition au système foncier existant et de renforcer ainsi la sécurité juridique, la numérisation et l'exécution, sans créer de bureaucratie supplémentaire.

4 Messages clés

4.1 Message clé 1 – Le plan de répartition doit être intégré au système foncier

Le plan de répartition décrit la structure spatiale de la propriété par étages et, par conséquent, la géométrie d'un immeuble au sens de l'art. 655, al. 2, ch. 4, CC.

Conformément à l'art. 950 CC, le système foncier suisse repose sur l'interaction entre le registre foncier — les droits — et la mensuration officielle — la géométrie.

Du point de vue d'IGS et de constructionsuisse, il est donc cohérent d'intégrer systématiquement le plan de répartition au système foncier existant en tant que base géométrique de la propriété par étages.

4.2 Message clé 2 – La révision va dans la bonne direction, mais elle peut être mise en œuvre de manière plus systématique

Le Conseil fédéral reconnaît la nécessité d'une intervention législative et crée pour la première fois une base légale pour la constitution de la propriété par étages avant la construction du bâtiment.

IGS et constructionsuisse soutiennent expressément cet objectif.

Le même objectif peut cependant être atteint plus systématiquement sans dispositions spéciales supplémentaires, en intégrant le plan de répartition au système foncier existant.

4.3 Message clé 3 – Utiliser les procédures existantes au lieu de créer une nouvelle bureaucratie

Le système foncier suisse dispose déjà de procédures éprouvées pour les situations dans lesquelles la mise en œuvre juridique et la réalisation géométrique interviennent à des moments différents. La mutation de projet prévue à l'art. 126, al. 2, ORF en constitue un exemple éprouvé dans la pratique.

Le plan de répartition de projet repose sur la même systématique. Il n'est donc pas nécessaire de créer de nouvelles procédures, mais d'utiliser de manière cohérente les instruments existants.

4.4 Message clé 4 – Des compétences clairement définies renforcent l'exécution

La solution proposée ne modifie pas la répartition actuelle des tâches.

Les propriétaires décident de leurs droits, les notaires instrumentent les actes officiels, le registre foncier inscrit les droits et la mensuration officielle met à jour les bases géométriques.

Cette séparation fonctionnelle claire renforce la sécurité juridique et l'exécution, tout en déchargeant les offices du registre foncier et les études de notaires.

4.5 Message clé 5 – La solution proposée repose sur une pratique éprouvée

Plusieurs cantons, notamment Genève et le Tessin, connaissent déjà une procédure d'établissement et de gestion des plans de répartition avec le concours de géomètres. Le canton de Neuchâtel travaille actuellement à une solution comparable.

Des bases permettant une gestion numérique des géodonnées correspondantes ont également déjà été développées au niveau fédéral sous la direction de swisstopo.

Le développement proposé s'appuie sur ces expériences et les poursuit de manière cohérente au niveau fédéral.

4.6 Message clé 6 – Une préoccupation professionnelle est devenue une position politique du secteur de la construction

IGS a élaboré les bases techniques nécessaires au développement du plan de répartition.¹ Avec la direction de constructionsuisse, elles en ont rédigé un document de position politique qui fait actuellement l'objet d'une consultation auprès des associations membres.

Il ne s'agit donc pas de défendre les intérêts d'une seule profession. L'objectif consiste à développer systématiquement le système foncier suisse dans l'intérêt de l'ensemble du secteur de la construction et de l'immobilier.

4.7 Message clé 7 – Une occasion unique de développer le système foncier

Les révisions du Code civil ayant un lien direct avec la mensuration officielle sont rares. La révision en cours offre donc une occasion unique d'intégrer systématiquement le plan de répartition au système foncier existant.

La solution proposée ne crée pas de nouvelles structures. Elle utilise la systématique existante du système foncier et pose ainsi les bases d'un développement à long terme de la sécurité juridique, de la numérisation et de l'exécution.

5 Synopsis relatif à la révision du Code civil suisse

Le synopsis ci-après présente les modifications du projet du Conseil fédéral proposées par IGS et constructionsuisse.

Ces propositions ne constituent pas un contre-projet, mais un développement systématique du projet du Conseil fédéral. L'objectif est de répondre à la nécessité reconnue d'une intervention législative dans le cadre du système foncier existant conformément à l'art. 950 CC.

Les modifications proposées reposent sur les principes suivants :

- utilisation des procédures existantes;
- absence de compétences supplémentaires;
- séparation claire entre les droits et la géométrie;
- renforcement de la sécurité juridique et de la numérisation;
- prévention d'une bureaucratie inutile.

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

Projet du DFJP (mai 2026)	Proposition des Ingénieurs-géomètres suisses (IGS)	Exposé des motifs
IIbis. Plan de répartition Art. 712e^{bis} 1 L'acte constitutif doit être accompagné d'un plan de division remis à l'office du registre foncier, qui délimite les différentes parties du bâtiment faisant l'objet d'un droit spécial et les parties communes. Les cantons peuvent prévoir des exigences supplémentaires concernant le plan de division. 2 Si la délimitation spatiale des différentes parties de l'immeuble est modifiée, un plan de répartition rectifié doit être remis à l'office du registre foncier. 3 Tout copropriétaire peut à tout moment exiger de l'assemblée des copropriétaires qu'elle rectifie le plan de répartition si celui-ci comporte des inexactitudes sur des points essentiels.	IIbis. Plan de répartition Art. 712ebis 1 Le plan de répartition définit la structure spatiale des parties de l'immeuble faisant l'objet d'un droit exclusif et des parties communes. 2 Toute modification de la structure spatiale nécessite une mise à jour du plan de répartition. 3 Le plan de répartition est un plan au sens de l'art. 950 CC. 4 Le Conseil fédéral règle les exigences techniques et la procédure.	Le plan de répartition remplit, au sein de la propriété par étages, la fonction de délimitation spatiale des droits spéciaux. Cette disposition précise que le plan de répartition définit la structure géométrique de la propriété par étages. Les modifications de la structure spatiale doivent systématiquement être prises en compte par la mise à jour du plan de répartition. Cela permet de garantir la concordance entre la situation architecturale effective et la structure juridique de la propriété par étages. Cette disposition ancre systématiquement le plan de répartition dans l'interaction entre le registre foncier et la mensuration officielle, conformément à l'art. 950 CC. Dans la mesure où le plan de répartition détermine la structure spatiale d'un immeuble, son rattachement au système de référence de la mensuration officielle semble approprié. Les exigences techniques ainsi que les questions de procédure doivent être réglées au niveau de l'ordonnance afin de permettre une mise en œuvre souple et adaptée à la pratique.

IIter. Inscription avant l'achèvement des travaux, 1. Principe Art. 712^e_{ter} 1 Si l'inscription au registre foncier est demandée avant la construction ou la transformation du bâtiment, l'office du registre foncier mentionne, sur les feuilles du registre principal du bien foncier de référence et des parts qu'elle a été constituée avant la construction ou la transformation de l'immeuble. 2 À l'achèvement des travaux de construction ou de transformation de l'immeuble, les copropriétaires doivent constater à l'unanimité que les travaux ont été exécutés conformément au plan de répartition initial, ou faire établir un plan de répartition rectifié. 3 L'achèvement des travaux du bâtiment doit être notifié à l'office du registre foncier dans un délai de quatre mois, en joignant, le cas échéant, le plan de répartition rectifié. L'office du registre foncier radie d'office la mention indiquant que la propriété par étages a été constituée avant la construction ou la transformation du bâtiment.	IIter. Inscription avant la construction de l'immeuble Art. 712^e_{ter} 1 La propriété par étages peut être constituée avant la construction ou la transformation de l'immeuble sur la base d'un plan de répartition. 2 Le plan de répartition doit être mis à jour après l'achèvement de l'immeuble. 3 Le Conseil fédéral règle la procédure.	Cette disposition reprend, sur le plan fonctionnel, l'idée fondamentale du plan de lotissement de projet. Le plan de lotissement lié au projet acquiert une valeur juridique avant même l'achèvement de l'immeuble et constitue la base de la constitution de la propriété par étages. La mise à jour après l'achèvement du bâtiment correspond systématiquement au mécanisme existant de modification du projet prévu à l'art. 126, al. 2, OFC. Cela permet de garantir que la structure spatiale définitive de la propriété par étages corresponde à la réalisation architecturale effective. Les modalités concrètes de la procédure doivent être définies au niveau de l'ordonnance, afin que les processus existants entre le registre foncier et la mensuration officielle puissent être utilisés conformément au système.
IIter. Inscription avant l'achèvement des travaux, 2. Procédure d'office Art. 712^e_{quater}		La mise à jour concerne exclusivement la base géométrique

1 L'office du registre foncier fixe aux copropriétaires un délai raisonnable pour qu'ils s'acquittent de leurs obligations légales ou rétablissent la situation conforme à la loi s'il existe des indices selon lesquels : 1. l'achèvement des travaux de construction ou de transformation n'a pas été notifié dans le délai légal ; 2. le plan de répartition initial n'a pas été rectifié après l'achèvement des travaux de construction ou de transformation, alors qu'il aurait dû l'être ; ou 3. les parties de l'immeuble faisant l'objet d'un droit spécial ne constituent pas des logements autonomes ou des unités de locaux à usage commercial ou autre disposant d'un accès indépendant. 2 Si les copropriétaires ne prennent aucune mesure dans ce délai, l'office du registre foncier saisit le tribunal. Le tribunal prend les mesures nécessaires et peut notamment transformer la copropriété en copropriété ordinaire.	abrogé	jusqu'à l'achèvement des travaux. Les modifications ultérieures au sein des communautés de copropriétaires existantes restent régies par le droit de la copropriété en vigueur. Les mécanismes d'intervention judiciaire proposés ainsi que les tâches de contrôle supplémentaires des offices du registre foncier ne semblent pas nécessaires d'un point de vue systématique. Pour les cas où la mise en œuvre juridique et géométrique ne coïncident pas dans le temps, la modification de projet prévue à l'article 126, alinéa 2, de l'ordonnance sur le registre foncier (ORF) constitue déjà aujourd'hui un mécanisme bien établi et éprouvé dans la pratique, s'inscrivant dans l'interaction entre le registre foncier et la mensuration officielle. Grâce au lien établi avec la réception des travaux par la police des constructions ainsi qu'aux processus de mise à jour existants de la mensuration officielle, un système de déclaration efficace est déjà garanti, ce qui permet d'éviter des procédures supplémentaires d'office.
--	---------------	--

6 Commentaires systématiques et juridiques

6.1 Le plan de répartition comme élément du système foncier

Chaque unité de propriété par étages constitue, en tant que part de copropriété assortie d'un droit exclusif, un immeuble au sens de l'art. 655, al. 2, ch. 4, CC. Sa structure spatiale est déterminée par le plan de répartition.

Conformément à l'art. 950 CC, le système foncier suisse repose sur l'interaction fonctionnelle entre le registre foncier et la mensuration officielle. Le registre foncier gère les droits réels, tandis que la mensuration officielle fournit les bases géométriques des immeubles.

Du point de vue d'IGS et de constructionsuisse, il est donc cohérent d'intégrer systématiquement le plan de répartition au système foncier existant en tant que base géométrique de la propriété par étages.

Aucun nouveau système n'est ainsi créé et aucune nouvelle compétence n'est instituée. Une systématique éprouvée est simplement appliquée de manière cohérente à toutes les catégories d'immeubles.

La solution proposée renforce ainsi la cohérence interne du système foncier suisse et établit une attribution fonctionnelle claire entre la gestion des droits réels et celle de leurs bases géométriques.

6.2 Nécessité d'une intervention législative

La constitution de la propriété par étages avant la construction du bâtiment est pratiquée depuis des décennies. Elle repose toutefois jusqu'à présent essentiellement sur les dispositions de l'ordonnance sur le registre foncier. Il n'existe pas de réglementation légale explicite au niveau du Code civil.

La nécessité d'une intervention législative est reconnue tant par la littérature spécialisée que par la jurisprudence. Le Tribunal fédéral constate expressément que la constitution de la propriété par étages avant la construction du bâtiment n'est pas actuellement réglementée au niveau légal et renvoie à la révision en cours du CC.

La littérature spécialisée, notamment Stadlin et Huser, souligne depuis plusieurs années la nécessité d'une intervention législative ainsi que l'absence d'intégration systématique du plan de répartition.

L'expertise du professeur Meinrad Huser développe à cet égard une approche intégrant de manière cohérente le plan de répartition au système foncier existant conformément à l'art. 950 CC.

Le projet du Conseil fédéral tient compte de cette nécessité et crée pour la première fois une base légale. IGS et constructionsuisse soutiennent expressément cet objectif. Elles proposent toutefois de le réaliser systématiquement dans le cadre du système foncier existant.

6.3 Plan de répartition de projet et mutation de projet

En permettant la constitution de la propriété par étages avant la construction du bâtiment, le projet du Conseil fédéral reprend des éléments essentiels du plan de répartition de projet initialement proposé.

Le système foncier suisse connaît déjà des procédures éprouvées pour des situations comparables. La mutation de projet prévue à l'art. 126, al. 2, ORF permet notamment une mise en œuvre coordonnée lorsque les bases juridiques et géométriques interviennent à des moments différents.

Le plan de répartition de projet suit la même systématique. Il ne constitue donc pas un nouveau mécanisme, mais transpose à la structure spatiale de la propriété par étages une procédure existante et éprouvée dans la pratique.

Les processus existants peuvent ainsi être utilisés, les doubles emplois évités et la coordination entre la mensuration officielle et le registre foncier renforcée.

6.4 Phase de projet et modifications ultérieures

Du point de vue systématique, il convient de distinguer deux domaines de réglementation.

La première phase comprend la constitution de la propriété par étages avant la construction du bâtiment ainsi que la mise à jour du plan de répartition jusqu'à l'achèvement de la construction.

Cette mise à jour vise exclusivement à assurer la concordance entre le projet et le bâtiment effectivement réalisé. Elle ne modifie pas les droits de propriété existants.

La seconde phase concerne les modifications ultérieures au sein d'une communauté de propriétaires par étages existante. Elle soulève notamment des questions relatives aux majorités requises, à l'authentification des actes et à la modification des droits réels.

Ces questions relèvent systématiquement du droit de la propriété par étages et du droit du registre foncier et ne sont pas affectées par la présente proposition.

La mise à jour géométrique intervient ensuite, comme c'est déjà le cas pour les mutations d'immeubles, sur la base des modifications valablement décidées.

La répartition fonctionnelle des tâches entre les propriétaires, les notaires, le registre foncier et la mensuration officielle demeure ainsi inchangée.

6.5 Sécurité juridique et position par rapport au registre foncier

Le plan de répartition détermine la structure spatiale d'un immeuble en propriété par étages.

Son intégration systématique au système foncier renforce la traçabilité des bases géométriques et améliore le lien entre la description spatiale et les droits réels.

Cela permet de réduire les problèmes d'interprétation ultérieurs, les conflits relatifs à la délimitation des droits exclusifs et les risques de procédure inutiles.

La solution proposée ne vise ni à créer de nouveaux droits réels ni à modifier les tâches du registre foncier. Elle renforce le statut du plan de répartition en tant que base géométrique du système foncier existant.

Elle permet ainsi de traiter à l'avenir le plan de répartition d'une manière comparable aux autres bases géométriques du système foncier.

6.6 Pratique cantonale éprouvée

L'approche proposée s'appuie sur les expériences existantes en matière d'exécution.

Plusieurs cantons connaissent déjà une procédure d'établissement et de gestion des plans de répartition avec le concours de géomètres. Les cantons de Genève et du Tessin disposent notamment de telles procédures depuis de nombreuses années. Une solution comparable est actuellement en préparation dans le canton de Neuchâtel.

Ces expériences cantonales montrent que l'intégration systématique des bases géométriques de la propriété par étages à la mensuration officielle est praticable et a fait ses preuves dans l'exécution.

La proposition d'IGS et de constructionsuisse développe ces expériences de manière cohérente au niveau fédéral et crée la base d'une solution uniforme pour l'ensemble de la Suisse.

6.7 Numérisation et pérennité

La solution proposée renforce non seulement la sécurité juridique et l'exécution, mais crée également les conditions nécessaires à la numérisation à long terme du système foncier suisse.

Grâce à l'intégration systématique du plan de répartition au système foncier existant, les informations géométriques, les données du registre foncier et d'autres géodonnées de base peuvent être reliées de manière cohérente.

Au niveau fédéral, des modèles de données correspondants ont déjà été développés sous la direction de swisstopo pour permettre la gestion numérique de ces informations.

L'adaptation législative proposée crée la base juridique nécessaire pour mettre en œuvre ces développements de manière uniforme dans toute la Suisse.

La proposition contribue ainsi à la création d'un système foncier moderne, numérique et durable.

6.8 Synthèse

Le projet du Conseil fédéral reconnaît la nécessité d'une intervention législative et crée pour la première fois une base légale pour la constitution de la propriété par étages avant la construction du bâtiment.

La proposition d'IGS et de constructionsuisse s'inscrit dans cet objectif et le développe de manière systématique.

Le plan de répartition doit être intégré là où sont gérées les bases géométriques de tous les immeubles: dans le système foncier existant conformément à l'art. 950 CC.

Aucune nouvelle compétence n'est créée et aucune procédure supplémentaire n'est introduite. Les structures existantes sont, au contraire, utilisées de manière cohérente, la sécurité juridique et la numérisation sont renforcées et une bureaucratie inutile est évitée.

La solution proposée concilie les intérêts des propriétaires, du secteur de la construction, des études de notaires, des offices du registre foncier, de la mensuration officielle et des cantons.

Elle renforce simultanément le système foncier suisse dans son ensemble et crée une base solide pour la poursuite de son développement numérique et juridique.

Contact :

Christoph Koch, ingénieur-géomètre breveté, membre du comité,
christoph.koch@igs-ch.ch / 079 432 72 29

Ingénieurs-Géomètres Suisses, Kapellenstrasse 14, 3011 Berne, www.igs-ch.ch

