

**DÉPARTEMENT DE LA GESTION
DU TERRITOIRE**SERVICE DE LA GÉOMATIQUE ET
DU REGISTRE FONCIER**DIRECTIVES POUR
L'ÉTABLISSEMENT DES PLANS
DE RÉPARTITION DE LA
PROPRIÉTÉ PAR ÉTAGES**

(Base légale : Règlement sur le registre foncier du 25 septembre 1911 art. 43a.)

Pour rappel l'article 712b du code civil suisse spécifie :

« Peuvent être l'objet du droit exclusif 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. »

1. Les plans de répartition définissant l'objet des droits exclusifs des propriétaires d'étages comprennent:
 - a. un extrait du plan cadastral, figurant le(s) bâtiment(s), éventuellement complété par l'architecte si le(s) bâtiment(s) n'est pas encore construit
 - b. les plans de situation des étages et les plans d'élévation nécessaires (coupe et façades) à l'échelle du 1:100, pour chaque bâtiment situé sur le bien-fonds de base de la PPE.
 - c. la formule de légende.

Tous les documents du dossier seront signés par un architecte inscrit au registre neuchâtelois, ou étant au bénéfice d'une autorisation ponctuelle.

2. Les unités juridiques et les locaux annexes rattachés à l'unité juridique sont délimités sur le plan d'étage par des liserés de couleur. Pour la clarté des plans, ces derniers seront légèrement décalés à l'intérieur des locaux par rapport aux traits de construction.

Les murs porteurs, cheminées communes, gaines techniques sont des parties communes à délimiter par un liseré de couleur.

Une unité ou une annexe peut être située sur deux ou plusieurs étages à condition d'avoir une liaison intérieure entre les différents étages. Dans ce cas, au niveau supérieur, la surface de l'escalier ne sera pas comptée. Le liseré du pourtour de l'unité ou annexe inclura les vides (sur séjour.....), leur surface ne sera pas prise en compte et elle sera hachurée de la même couleur que le liseré du pourtour de l'unité ou de l'annexe.

Les cotes générales des différents locaux seront reportées sur les plans d'étage.

Les terrasses (sur construction) ne peuvent être incluses dans les unités ou annexes, elles seront traitées en droit de jouissance.

Les balcons en porte-à-faux seront inclus dans l'unité.

Les unités juridiques sont désignées par des lettres capitales.

Les locaux annexes sont désignés par la lettre de l'unité juridique suivie du chiffre arabe se rapportant au numéro de l'annexe.

Dans la série alphabétique, la lettre I n'est pas utilisée.

Si l'alphabet simple ne suffit pas, on emploie les lettres AA, AB, AC,...BA, BB, BC....etc.

L'attribution des lettres commence par les unités des étages inférieurs, indépendamment de leur affectation.

L'affectation des différents locaux sera mentionnée sur les plans d'étage.

Les droits de jouissances seront délimités sur le plan de situation et sur le plan d'étage correspondant par un traitillé de même couleur que le liseré définissant le pourtour de l'unité à laquelle il se rattachent; on indiquera la légende correspondante: "--- Droit de jouissance au profit de l'unité ..."

3. La formule de légende accompagnant les plans contient une colonne réservée pour l'inscription de chaque titulaire de droit exclusif et mentionne pour chaque droit exclusif, en plus des indications générales telles que la commune, le numéro du plan cadastral, le numéro du bien-fonds ou du droit distinct et permanent grevé:
 - a. le numéro du bien-fonds (attribué par le service de la géomatique et du registre foncier)
 - b. la (ou les) lettre(s) capitale(s) attribuée(s) à chaque unité juridique
 - c. l'étage de l'unité et des annexes
 - d. la nature de l'unité ou de chaque annexe (par étage)
 - e. la superficie (arrondie au m²) de l'unité ou de chaque annexe (par étage).

Les surfaces des murs porteurs, cheminées communes, gaines techniques ne sont pas comprises dans les superficies des unités juridiques et des annexes.

Les unités situées sur le même étage, sauf pour les garages, sont à caractériser par leur orientation, exemple: Appartement Nord de....., Sud-ouest, Centre, Centre-est.... etc.

Les droits de jouissance ne sont pas mentionnés sur la formule de légende.

A la suite de la dernière unité juridique, l'architecte inscrit le nombre de plans et de feuilles de légendes qui constituent le dossier des plans de répartition. Il signe et date ces documents. La date doit être la même pour tous les documents.

4. Les plans de répartition sont établis en deux exemplaires pliés au format A4, à remettre au service de la géomatique et du registre foncier lorsqu'ils servent de base à l'établissement de l'acte constitutif ou modificatif de l'acte déjà déposé à l'office du registre foncier.
5. Les plans de répartition définissant l'objet des droits exclusifs des propriétés par étages ne sont pas enregistrés à l'office du registre foncier si les plans d'étages et les formules de légendes ne portent pas l'attestation du service de la géomatique et du registre foncier indiquant que ce dernier a procédé à l'attribution des numéros de bien-fonds pour les droits exclusifs.

Pour la modification d'un dossier de PPE.

1. Lorsque le dossier de PPE est juridiquement en vigueur (déposé à l'office du registre foncier)
 - a. l'architecte doit fournir au service de la géomatique et du registre foncier tous les plans modifiés en deux exemplaires
 - b. la couleur initiale des liserés définissant le pourtour des unités et annexes sera respectée
 - c. les titres des plans seront complétés par: "Plan annulant et remplaçant le plan correspondant du...(date des plans du dossier déposé à l'office du registre foncier)
 - d. l'architecte établira la balance des surfaces transférées entre les unités, annexes ou parties commune
 - e. les nouvelles désignations des unités seront établies par le service de la géomatique et du registre foncier puis signées par l'architecte
 - f. les nouveaux plans seront datés (du jour) et signés par l'architecte.

2. Lorsque le dossier de PPE n'est juridiquement pas en vigueur (pas déposé à l'office du registre foncier)
 - a. le dossier initial au complet est retourné au service de la géomatique et du registre foncier
 - b. l'architecte doit fournir au service de la géomatique et du registre foncier tous les plans modifiés en deux exemplaires
 - c. la couleur initiale des liserés définissant le pourtour des unités et annexes sera respectée
 - d. l'architecte établit les nouvelles formules de légende
 - e. les nouveaux documents seront datés (du jour) et signés par l'architecte.