

**DIRECTIVES TECHNIQUES POUR
L'ÉTABLISSEMENT DES DOSSIERS
DE PROPRIÉTÉ PAR ÉTAGES**

Table des matières

1	Généralités	2
1.1	Bases légales.....	2
1.2	Documents en ligne	2
1.3	Abréviations	2
2	Plans	3
2.1	Plan de situation	3
2.2	Plans d'étage	4
2.3	Plans de coupe	4
2.4	Plans de façade	5
2.5	Cartouches des plans	5
2.6	Règles en cas de révision de PPE.....	5
2.6.1	Plan de situation	6
2.6.2	Plans d'étage	6
2.6.3	Plans de coupe	6
2.6.4	Plans de façade	6
3	Objets des droits exclusifs	7
3.1	Unités d'étage	7
3.1.1	Locaux principaux.....	7
3.1.2	Locaux annexes.....	8
3.1.3	Locaux sur plusieurs étages	8
3.2	Droits d'usage particuliers.....	9
3.2.1	Droits de jouissance	9
3.2.2	Cas des places de parc	10
3.3	Règles en cas de révision d'une PPE	10
4	Formule de légende	11
4.1	En général.....	11
4.2	Règles en cas de révision d'une PPE inscrite au registre foncier.....	12
4.3	Surface des unités d'étage	12
5	Tableau des surfaces.....	14

1 Généralités

1.1 Bases légales

Les présentes directives sont basées sur le Code civil suisse (CCS), sur l'Ordonnance sur le Registre Foncier du 23 septembre 2011 (ORF) ainsi que sur le Règlement sur le Registre Foncier du 25 septembre 1911 (RRF).

En vertu de l'art. 712d al.1 CCS, la propriété par étages est constituée par inscription au registre foncier.

En vertu des art. 712e CCS, 68 ORF et 43a RRF, les documents définissant l'objet des droits exclusifs des propriétaires d'étage sont enregistrés à l'Office du Registre Foncier à condition que les plans d'étage et les formules de légende portent 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.

En vertu de l'art. 43a al.7 RRF, d'une part le département édicte sur proposition du géomètre cantonal les instructions relatives aux normes techniques applicables aux plans de répartition, et d'autre part le géomètre cantonal contrôle si les plans répondent à ces normes.

Le présent document constitue les instructions relatives aux normes techniques applicables aux plans de répartition de la propriété par étages. Les plans conformes se voient attribuer des numéros de bien-fonds pour les droits exclusifs.

1.2 Documents en ligne

La présente directive, de même que plusieurs fichiers modèles et dossiers exemples sont disponibles en ligne à l'adresse :

https://www.ne.ch/autorites/DDTE/SGRF/mensuration/Pages/propriete_par_etages.aspx

1.3 Abréviations

Le Service de la Géomatique et du Registre Foncier est désigné ci-après SGRF.

Les termes « propriété par étages » sont désignés ci-après PPE.

2 Plans

Pour chaque type de plan sont mentionnés : d'une part le contenu, soit les éléments devant figurer sur le plan, et d'autre part les règles à respecter pour représenter ces éléments.

2.1 Plan de situation

Contenu

- Cartouche (voir 2.5)
- Nord
- Fond cadastral
- Source des données cadastrales (nom du fichier des données commandées ou tampon officiel)
- Date des données cadastrales
- Droits de passage existants
- Situation projetée sur le bien-fonds concerné (notamment les bâtiments nouveaux)
- Droits de jouissance situés au niveau du sol (voir 3.2.1)
- Places de parc extérieures et leur numérotation (voir 3.2.2)
- Autres servitudes projetées

Règles à respecter

- L'échelle du plan de situation est 1:500.
- Le fond cadastral est établi à partir des données cadastrales officielles, directement issues du SGRF.
Les données peuvent être commandées en ligne, avec la possibilité de les recommander sans frais dans un délai d'une année. La validité des données cadastrales est d'une année à partir de la date de leur livraison. Passé ce délai, un nouvel extrait officiel doit être commandé.
- La représentation graphique des données cadastrales est identique à celle du plan du registre foncier officiel. En particulier, les points suivants sont impérativement respectés :
 - le fond cadastral est en niveaux de gris (pas de couleurs),
 - les limites de biens-fonds sont en trait noir épais et sont au premier plan (aucun autre élément ne les recouvre),
 - les numéros de biens-fonds sont inscrits et lisibles,
 - les bâtiments hors-sol figurent par un trait plein et une trame grise,
 - les bâtiments souterrains figurent,
 - les couverts figurent.
- Le projet figure en couleur pour assurer une bonne visibilité. Les éventuelles installations communes (place de jeux, haie, etc.) ont une couleur différente des droits de jouissance figurés sur le plan de situation.
- L'accès au bâtiment pour les piétons et les véhicules est prévu et régularisé. Si des servitudes sont à constituer, la procédure doit être initiée auprès du notaire.
- Les éléments existants voués à être démolis (bâtiments, murs, escaliers) ne figurent pas sur le plan.

2.2 Plans d'étage

Contenu

- Cartouche (voir 2.5)
- Nord
- Eléments de construction de l'étage, y compris velux et faîte de toit si celui-ci n'est pas plat
- Unités d'étage et leurs annexes (voir 3.1.1 et 3.1.2)
- Droits de jouissance
- Places de parc
- Cotes générales des locaux
- Ligne(s) de coupe
- Appellations des pièces

Règles à respecter

- Un plan est établi pour chaque étage.
- L'échelle des plans d'étage est 1:100.
- Dans le cas des mansardes, le plancher réel figure en traitillés sous la coupe horizontale usuelle de 1.20 mètre.
- Les informations superflues telles que les matériaux utilisés, les surfaces des pièces ou le mobilier secondaire (tables, chaises, etc.) sont supprimées.

2.3 Plans de coupe

Contenu

- Cartouche
- Eléments de construction de l'étage
- Cotes générales
- Noms des niveaux

Règles à respecter

- Il y a au moins une coupe.
- Un plan est établi pour chaque coupe.
- Il n'y a pas de nord.
- L'échelle est 1:100.
- Il n'y a pas de lettre d'unité ni de liseré.
- Les informations superflues sont supprimées.

Note : Les plans de coupe constituent uniquement une aide à la compréhension du bâtiment, leur contenu n'est en aucun cas sous la responsabilité du SGRF.

2.4 Plans de façade

Contenu

- Cartouche
- Eléments de construction de la façade
- Cotes générales
- Nom des niveaux

Règles à respecter

- Un plan est établi pour chaque façade.
- Il n'y a pas de nord.
- L'échelle est 1:100.

***Note :** Les plans de façade constituent uniquement une aide à la compréhension du bâtiment, leur contenu n'est en aucun cas sous la responsabilité du SGRF.*

2.5 Cartouches des plans

Contenu

- Nom du cadastre
- Numéro du bien-fonds de base
- Titre
- Echelle
- Nom de l'architecte
- Signature de l'architecte
- Date

Règles à respecter

- Le nom du cadastre figure sous la forme « Cadastre de ... ».
- Le numéro du bien-fonds de base figure sous la forme « PPE sur le bien-fonds ... ».
- Le titre du plan est l'un de ceux-ci : « Plan de situation », « Niveau x », « Coupe XX », « Façade xxx »
- Le niveau est écrit sous la forme : « niveau -1 », « niveau 0 », « niveau 1 », « niveau 1.5 », etc.

2.6 Règles en cas de révision de PPE

Dans le cas de la révision d'une PPE inscrite au registre foncier, les règles suivantes s'appliquent en plus des règles déjà mentionnées ci-dessus.

2.6.1 Plan de situation

- Il est livré uniquement si un droit de jouissance est modifié ou ajouté.
- S'il est livré, il figure la situation nouvelle. Les éléments supprimés ne figurent pas.
- Les droits de jouissance inchangés sont recouverts d'une trame grise de type quadrillage.
- La légende de la trame grise de type quadrillage utilisée figure avec la phrase « Droits exclusifs inchangés ».
- Si tous les droits de jouissance existants sont modifiés et/ou supprimés, la phrase suivante est mentionnée : « Plan annulant et remplaçant le plan correspondant du xx.xx.xxxx ». La date à indiquer est la date de réalisation du plan inscrit au registre foncier.
- Si certains droits de jouissance existants sont inchangés, la phrase suivante est mentionnée : « Plan annulant et remplaçant partiellement le plan correspondant du xx.xx.xxxx ». La date à indiquer est la date de réalisation du plan inscrit au registre foncier.

2.6.2 Plans d'étage

- Un plan d'étage est livré uniquement si l'une de ses unités, l'une de ses annexes ou l'un de ses droits de jouissance est touché par la révision.
- S'il est livré, il figure la situation nouvelle. Les éléments supprimés ne figurent pas.
- Les unités, annexes et droits de jouissance inchangés sont recouverts d'une trame grise de type quadrillage.
- La légende de la trame grise de type quadrillage utilisée figure avec la phrase « Droits exclusifs inchangés ».
- Si toutes les unités, toutes les annexes et tous les droits de jouissance existants sont modifiés et/ou supprimés, la phrase suivante est mentionnée : « Plan annulant et remplaçant le plan correspondant du xx.xx.xxxx ». La date à indiquer est la date de réalisation du plan inscrit au registre foncier.
- Si certaines unités, certaines annexes ou certains droits de jouissance existants sont inchangés, la phrase suivante est mentionnée : « Plan annulant et remplaçant partiellement le plan correspondant du xx.xx.xxxx ». La date à indiquer est la date de réalisation du plan inscrit au registre foncier.

2.6.3 Plans de coupe

- Un plan de coupe est livré uniquement s'il est touché par la révision.
- S'il est livré, la phrase suivante est mentionnée : « Plan annulant et remplaçant le plan correspondant du xx.xx.xxxx ». La date à indiquer est la date de réalisation du plan inscrit au registre foncier.

2.6.4 Plans de façade

- Un plan de façade est livré uniquement s'il est touché par la révision.
- Les plans de façade livrés représentent la façade entière.
- S'il est livré, la phrase suivante est mentionnée : « Plan annulant et remplaçant le plan correspondant du xx.xx.xxxx ». La date à indiquer est la date de réalisation du plan inscrit au registre foncier.

3 Objets des droits exclusifs

3.1 Unités d'étage

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.* »

L'unité d'étage désigne donc l'ensemble des parties exclusives du propriétaire d'étage. Elle se compose des locaux principaux (appartement, local commercial, etc.), des locaux annexes (cave, galetas, etc.) et des parties intégrantes de ces locaux (armoires murales, revêtement de sol, etc.).

Les parties exclusives remplissent impérativement les conditions suivantes :

1. comprendre au moins un local fermé, soit la possibilité de fermer le local de toutes parts par un plancher, des murs et un plafond,
2. constituer un tout indépendant, soit avoir un certain degré d'autonomie économique, l'unité devant pouvoir être utilisée selon sa destination sans devoir mettre à contribution une autre unité d'étage,
3. disposer d'un accès propre, c'est-à-dire d'un accès direct sur une partie commune ou sur l'extérieur.

3.1.1 Locaux principaux

La délimitation des locaux principaux d'une unité d'étage comprend le tracé d'un liseré et l'attribution d'une lettre.

Règles à respecter

- Les unités d'étage sont désignées par des lettres capitales (A, B, etc.), la lettre « i » n'est pas utilisée.
- L'attribution des lettres suit l'ordre des bâtiments (par exemple : Bâtiment 1, unités A à F ; Bâtiment 2, unités G à L ; etc.).
- L'attribution des lettres se fait de l'étage le plus bas à l'étage le plus haut, indépendamment de leur affectation.
- Si l'alphabet simple ne suffit pas, deux lettres sont utilisées : AA, AB, AC, ..., BA, BB, BC, ..., etc.
- Le liseré constitue une géométrie fermée.
- Le liseré est légèrement décalé vers l'intérieur par rapport aux traits de construction pour une bonne visibilité.
- Le liseré figure au premier plan (il n'est pas recouvert par les éléments de construction).
- Le liseré délimite la surface disponible, jusqu'aux seuils des portes d'entrée et portes-fenêtres, murs et pentes de toit.
- Toutes les parties communes sont exclues des unités d'étage. Ce sont notamment les murs porteurs, piliers, cheminées communes, gaines techniques, etc.
- Les balcons, loggias et vérandas sont inclus dans l'unité d'étage.
- Les terrasses ne sont pas incluses dans l'unité d'étage et figurent comme droits de jouissance.

- Il y a une seule couleur par unité d'étage. Le gris n'est pas utilisé.
- Des unités proches l'une de l'autre ont des liserés de couleurs bien distinctes.
- Les couleurs sont bien visibles sur le plan imprimé.

Définition et distinction des balcons, loggias, vérandas, terrasses

- Il s'agit d'un **balcon** lorsque l'élément se situe majoritairement (> 50%) ou complètement au-dessus du vide. Le balcon peut être fermé ou non.
- Il s'agit d'une **loggia** lorsque l'élément est incrusté dans la façade du bâtiment (c'est-à-dire avec des murs latéraux et un toit, seule la partie frontale étant ouverte). Dessous, cela peut être vide (par exemple la loggia la plus basse d'une série de loggias) ou complètement construit.
- Il s'agit d'une **terrasse** lorsque l'élément se situe majoritairement ($\geq$ 50%) ou complètement sur une partie construite ou sur du terrain naturel. La terrasse peut être ouverte ou partiellement fermée.
- Il s'agit d'une **véranda** lorsque l'élément présente toutes les caractéristiques d'une terrasse et qu'il existe en plus une structure légère supportant des parois vitrées, adossée à la façade et formant un ensemble fermé.

3.1.2 Locaux annexes

Un local annexe est un local qui, par lui-même, n'a pas l'autonomie ou l'indépendance nécessaire pour constituer une unité d'étage. Il est subordonné, aussi bien du point de vue fonctionnel qu'économique, à des locaux indépendants mais en est physiquement séparé.

Les locaux annexes remplissent les conditions suivantes :

1. disposer d'un accès propre,
2. pouvoir être fermés (porte, grille, etc.)

La délimitation des locaux annexes d'une unité d'étage comprend le tracé d'un liseré ainsi que l'attribution d'une lettre et d'un chiffre.

Règles à respecter

- Les locaux annexes sont désignés par la lettre de l'unité d'étage suivie d'un chiffre arabe (exemple : A1, A2, B1, etc.).
- Le liseré constitue une géométrie fermée.
- Le liseré est légèrement décalé vers l'intérieur par rapport aux traits de construction pour une bonne visibilité.
- Le liseré délimite la surface disponible.
- Les parties communes en sont exclues.
- Le liseré est de la même couleur que l'unité d'étage.

3.1.3 Locaux sur plusieurs étages

Les locaux principaux ou annexes peuvent s'étendre sur plusieurs étages à condition d'avoir une liaison intérieure entre les différents étages (escalier, escalier escamotable, etc.).

Règles à respecter

- Le liseré inclut les vides (tels que vides sur séjour ou escaliers).

- Les vides sont hachurés de la même couleur que le liseré.
- Pour les escaliers :
 - a. à l'étage inférieur, si la surface sous l'escalier est accessible (plancher, réduit, etc.) alors l'escalier est à comptabiliser dans la surface de l'unité, sinon, il est considéré comme un vide,
 - b. à l'étage supérieur, l'escalier est considéré comme un vide,
 - c. un étage intermédiaire est considéré à la fois comme étage inférieur pour l'escalier du dessus (règle a) et comme étage supérieur pour l'escalier du dessous (règle b).

3.2 Droits d'usage particuliers

Les droits d'usage particuliers sont des droits accordés conventionnellement à un propriétaire d'étage sur une partie commune lui permettant d'exclure tout acte d'utilisation des autres propriétaires d'étage ou de tiers. Ils peuvent exister en tant que droit réel limité ou figurer sur le règlement de la PPE.

Un droit de jouissance est un droit d'usage particulier qui peut être inscrit comme droit réel limité.

3.2.1 Droits de jouissance

La délimitation d'un droit de jouissance comprend le tracé d'un liseré et l'inscription d'un libellé.

Règles à respecter

- Le liseré figure sur le plan d'étage qui concerne le droit de jouissance.
- Pour les droits de jouissance situés au niveau du sol, le liseré figure également sur le plan de situation.
- Le liseré figure de la même couleur que l'unité concernée.
- Le liseré figure en traitillés.
- Le liseré est légèrement décalé vers l'intérieur par rapport aux traits de construction pour une bonne visibilité.
- Le liseré ne dépasse pas les limites de bien-fonds, à moins qu'il ne soit effectivement réparti sur plusieurs biens-fonds.
- Les parties communes telles que murs porteurs, piliers, gaines techniques, sauts-de-loup, etc. sont exclues du droit de jouissance.
- Le libellé est toujours « Droit de jouissance au profit de l'unité... », y compris pour les places de parc.

3.2.2 Cas des places de parc

Les règles à respecter pour les places de parc sont les suivantes.

- Toutes les places de parc sont numérotées par des chiffres et de manière unique (deux places de parc ne peuvent pas avoir le même numéro).
- Les places de parc extérieures figurent sur le plan de situation.
- Les places de parc intérieures figurent sur les plans d'étage.

3.3 Règles en cas de révision d'une PPE

Dans le cas de la révision d'une PPE inscrite au registre foncier, les règles suivantes s'appliquent en plus des règles déjà mentionnées ci-dessus.

- La lettre d'une unité supprimée n'est jamais réutilisée.
- Le liseré est de la même couleur que le liseré initial.
- En cas de création d'une nouvelle unité d'étage, une nouvelle lettre et une nouvelle couleur de liseré sont attribuées.

4 Formule de légende

La formule de légende est un document accompagnant les plans sur lequel figure la description des unités d'étage et de leurs annexes ainsi que les numéros de bien-fonds des unités d'étage. Un fichier modèle prêt à l'emploi est disponible en ligne. Il contient des feuilles vierges, des exemples et un mode d'emploi.

4.1 En général

Contenu

La formule de légende se présente sous la forme d'un tableau dont la mise en page respecte l'exemple disponible en ligne. Le contenu des différentes colonnes est le suivant.

- En-tête Nom du cadastre
 Numéro du bien-fonds de base
- Colonne 1 Numéros de bien-fonds
- Colonne 2 Lettre des unités (respectivement des annexes)
- Colonne 3 Niveau(x) des unités (respectivement des annexes)
- Colonne 4 Désignation des unités (respectivement des annexes) comprenant :
 - Situation de l'unité
 - Appellation de l'unité (respectivement des annexes)
 - Nombre de pièces et de balcons, loggias, vérandas (uniquement pour les logements)
 - Nombre et type de locaux (uniquement pour les annexes)
 - Récapitulatif du nombre de documents
 - Lieu et date
 - Nom et signature de l'architecte
- Colonne 5 Surface des unités et des annexes

Règles à respecter

- La mise en page est conforme (voir l'exemple en ligne).
- Le nom du cadastre figure sous la forme : « Cadastre de ... ».
- Le numéro du bien-fonds de base figure sous la forme : « PPE sur le bien-fonds ... ».
- Les unités sont mentionnées par ordre alphabétique.
- Les niveaux d'une unité sont inscrits sur la même ligne et séparés par un « - ».
- Les surfaces sont arrondies au m².
- La lettre, le(s) niveau(x), l'appellation et la surface figurent sur la même ligne.
- La situation de l'unité indique quel bâtiment est concerné (s'il y a plusieurs bâtiments) ainsi que l'orientation (s'il y a plusieurs unités sur l'étage) et respecte la forme « Bâtiment 1, Appartement ouest ».
- Une unité peut être qualifiée d'habitable lorsqu'elle dispose d'une cuisine et de sanitaires et qu'elle a une surface supérieure à 10 m².
- Une annexe ne peut pas être qualifiée d'habitable.
- Les appellations des unités et annexes respectent le tableau ci-dessous.

Type	Surface	Habitable	Activité commerciale	Appellations
Unité	< 10 m ²	Non	Non	« Local disponible »
Unité	> 10 m ²	Oui	Non	« Appartement », « Villa », « Studio », « Loft »
Unité	> 10 m ²	Indifférent	Oui	« Local commercial », « Locaux commerciaux »
Unité	> 10 m ²	Non	Non	Au cas par cas
Annexe	Indifférent	Non	Non	« Annexe »

Tableau 1 – Appellations possibles pour les unités et annexes

- Le nom « pièce » est valable lorsque :
 - la pièce est fermée par une porte,
 - la surface de la pièce est supérieure à 10 m²,
 - la surface d'éclairage est $\geq 1/8$ de la surface de plancher ($\geq 1/10$ dans les combles),
 - le vide d'étage est de 2.10 mètres au moins.
- Les séjours et salons sont considérés comme des pièces.
- Les cuisines et les salles de bain ne sont pas considérées comme des pièces.
- Dans le récapitulatif est mentionné le nombre de documents. Une page de formule de légende est considérée comme un document.
- La formule de légende est imprimée sur le recto uniquement.

4.2 Règles en cas de révision d'une PPE inscrite au registre foncier

Dans le cas de la révision d'une PPE inscrite au registre foncier, les règles suivantes s'appliquent en plus des règles déjà mentionnées ci-dessus.

- Seules les unités touchées par la révision (et leurs annexes) figurent sur la formule de légende.
- La formule de légende figure la situation nouvelle.
- Le paragraphe suivant est mentionné en tête de la colonne des désignations : « *Révision de la PPE sur le bien-fonds XXX du cadastre de XXX suite à ...* ». L'origine de la révision est mentionnée.
- Les numéros de bien-fonds sont inscrits pour les unités révisées. Les numéros de bien-fonds des nouvelles unités sont attribués par le SGRF.

4.3 Surface des unités d'étage

Le calcul des surfaces des unités d'étage répond aux critères suivants :

- la surface de l'unité correspond à la zone délimitée par le liseré mais se calcule sur la base des traits de construction (et non à partir du liseré car il est décalé à l'intérieur),
- la surface de l'unité ne comprend pas la surface des droits de jouissance,
- la surface de l'unité ne comprend pas la surface des annexes, qui est calculée à part,
- la surface ne comprend pas les vides,
- sous les combles, la surface considérée est celle du plancher total, quelle que soit la hauteur sous plafond.

Note : *Le SGRF ne vérifie pas l'exactitude des surfaces, qui sont sous la responsabilité de l'architecte.*

5 Tableau des surfaces

Dans le cas d'une révision de PPE, la formule de légende est accompagnée d'un « tableau des surfaces » décrivant les surfaces de chaque unité et annexe à l'ancien état et au nouvel état.

Dans ce tableau :

- toutes les unités et leurs annexes sont présentes, y compris celles supprimées et nouvelles,
- pour chaque unité et chaque annexe, la surface à l'ancien état et la surface au nouvel état sont indiquées en m², ainsi que la différence entre les deux (nouvel état - ancien état),
- une unité supprimée passe de X m² à 0 m²,
- une nouvelle unité passe de 0 m² à X m²,
- l'action subie par les unités et annexes est mentionnée (modifiée, nouvelle, supprimée, inchangée),
- une unité ou une annexe dont l'emprise change mais pas la surface est considérée comme « modifiée » et la surface au nouvel état est la même qu'à l'ancien état,
- dans le cas particulier d'une correction de surface sans changement de l'emprise, l'unité ou annexe est considérée comme « modifiée », la surface au nouvel état n'est pas la même qu'à l'ancien état et une explication complémentaire doit être indiquée sous le tableau.

La somme des surfaces ancien état et nouvel état permet d'identifier d'éventuels transferts de propriété entre les communs et un droit exclusif.

<i><u>Note</u> : Le SGRF ne vérifie pas l'exactitude des surfaces, qui sont sous la responsabilité de l'architecte.</i>
--

Le contrôle du SGRF consiste à s'assurer que toutes les unités et toutes les annexes sont bien présentes dans le tableau et que l'action correspondante est correcte.

Un fichier modèle prêt à l'emploi est disponible en ligne. Il contient des feuilles vierges, des exemples et un mode d'emploi.