

## eCH-0134 – Exemples de cas pour eCH-0134

### Document

<b>Titre</b>	Exemples de cas pour eCH-0134
<b>Code</b>	eCH-0134
<b>Type de document</b>	Document auxiliaire
<b>Stade</b>	<b>Défini</b> ; Expérimental; Implémenté; Déployé; En passe d'expirer
<b>Langues</b>	Allemand (original) et français (traduction)
<b>Dépendances</b>	eCH-0134 Annonces du registre foncier à des tiers
<b>Annexes</b>	

### Statut

<b>Document</b>	Proposition
<b>Version</b>	1.0
<b>Remplace</b>	
<b>Date de publication</b>	2015-06-05
<b>Approuvé le</b>	2015-06-03

### Auteur

<b>Groupe spécialisé</b>	Référencement d'objets
<b>Contact</b>	Leo Stucky, <a href="mailto:leo.stucky@bd.zh.ch">leo.stucky@bd.zh.ch</a> Martin Stingelin, <a href="mailto:martin.stingelin@stingelin-informatik.com">martin.stingelin@stingelin-informatik.com</a>
<b>Editeur</b>	Association eCH, Mainaustrasse 30, case postale, 8034 Zurich T 044 388 74 64, F 044 388 71 80 <a href="http://www.ech.ch">www.ech.ch</a> / <a href="mailto:info@ech.ch">info@ech.ch</a>

## Condensé

Le présent document contient des exemples de cas pour la mise en œuvre des annonces selon eCH-0134 «Annonces du registre foncier à des tiers» du groupe spécialisé Référencement d'objets. Il s'adresse en priorité aux développeurs de logiciels désirant implémenter des interfaces concrètes sur la base de la norme eCH-0134.

Ce document auxiliaire n'est pas de nature normative. Il ne contient pas d'instructions techniques obligatoires relatives à la mise en œuvre. Il est conçu exclusivement comme un outil d'aide.

## Sommaire

<b>1</b>	<b>Statut du document</b> .....	<b>4</b>
<b>2</b>	<b>Exemples de cas</b> .....	<b>4</b>
2.1	Utilisation du cadre d'annonce pour des annonces.....	4
2.2	Vente aux enfants avec droit d'habitation. ....	5
2.3	Part de propriété.....	5
2.3.1	Propriété individuelle .....	5
2.3.2	Copropriété (modification de part de propriété) .....	5
2.3.3	Propriété commune .....	6
2.4	Personne autorisée.....	7
2.4.1	Modification de la personne autorisée .....	7
2.5	Servitude .....	7
2.5.1	Nouvelle servitude .....	7
2.5.2	Modification de la servitude .....	8
2.5.3	Radiation de servitude.....	8
2.6	Charge foncière, annotation, mention.....	8
2.6.1	Charge foncière.....	9
2.6.2	Annotation .....	9
2.6.3	Mention .....	9
2.7	Modification de surface.....	9
2.8	Constitution de propriété par étage.....	10
2.9	Modification d'immeubles grevés .....	11
<b>3</b>	<b>Exclusion de responsabilité - droits de tiers</b> .....	<b>12</b>
<b>4</b>	<b>Droits d'auteur</b> .....	<b>12</b>
	<b>Annexe A – Références &amp; bibliographie</b> .....	<b>14</b>
	<b>Annexe B – Collaboration &amp; vérification</b> .....	<b>14</b>
	<b>Annexe C – Abréviations</b> .....	<b>14</b>
	<b>Annexe D – Glossaire</b> .....	<b>14</b>

## 1 Statut du document

Le présent document a été **approuvé** par le Comité d'experts. Il a force normative pour le domaine d'application défini dans le domaine de validité stipulé.

## 2 Exemples de cas

Les exemples suivants ne répertorient pas l'ensemble des annonces définies par la norme concernée. Ils décrivent cependant le mécanisme devant servir de base à la préparation des livraisons.

Il appartient à l'expéditeur de déterminer l'importance de l'ordre de préparation des annonces. Si l'expéditeur souhaite s'assurer que les annonces sont également traitées selon la même séquence, il peut avoir recours aux mécanismes correspondants dans eCH-0058.

### 2.1 Utilisation du cadre d'annonce pour des annonces

L'exemple suivant fournit une aide quant à l'utilisation du cadre d'annonce eCH-0058 dans le contexte des annonces du registre foncier à des tiers. Les annonces techniques de l'exemple de cas du chapitre 2.2 servent de base.

Selon les consignes fournies au chapitre 5.2 de la norme eCH-0134, le «Code d'action» (A) et l'«identification de cas de transaction sans ambiguïté» (G) sont répertoriés avec leurs valeurs. Se reporter à la norme eCH-0058 pour en savoir plus sur la façon de remplir les informations restantes du cadre d'annonce.

Dans l'exemple suivant, les conditions de départ sont les suivantes:

Transmission de l'annonce en tant que nouveau = Action 1

Identification du cas de transaction = 123469

Annonces nécessaires

- Header A = «1», G = «123469»,  
Annonce «Radiation de part de propriété» pour G1, P1, E1, type de contrat «Achat»
- Header A = «1», G = «123469»,  
Annonce «Radiation de part de propriété» pour G1, P2, E2, type de contrat «Achat»
- Header A = «1», G = «123469»,  
Annonce «Nouvelle part de propriété» pour G1, P3, E3, type de contrat «Achat»
- Header A = «1», G = «123469»,  
Annonce «Nouvelle servitude» pour G1, P1, D1, type de contrat «Servitude»
- Header A = «1», G = «123469»,  
Annonce «Nouvelle servitude» pour G1, P2, D2, type de contrat «Servitude»

L'ordre de transmission des annonces importe peu. Si l'expéditeur souhaite toutefois que les annonces soient traitées dans un ordre particulier, eCH-0058 propose également un mécanisme à cet effet.

## 2.2 Vente aux enfants avec droit d'habitation.

Les parents Hans Muster (P1) et Vreni Muster (P2) vendent leur immeuble (G1) – part de propriété de la mère (E2) et part de propriété du père (E1) à la fille (P3) – part de propriété de la fille (E3). Les parents se voient chacun octroyer un droit d'habitation (D1 et D2).

Annonces nécessaires

- Annonce «Radiation de part de propriété» pour G1, P1, E1, type de contrat «Achat»
- Annonce «Radiation de part de propriété» pour G1, P2, E2, type de contrat «Achat»
- Annonce «Nouvelle part de propriété» pour G1, P3, E3, type de contrat «Achat»
- Annonce «Nouvelle servitude» pour G1, P1, D1, type de contrat «Servitude»
- Annonce «Nouvelle servitude» pour G1, P2, D2, type de contrat «Servitude»

## 2.3 Part de propriété

### 2.3.1 Propriété individuelle

Hans Muster (P2) rachète à son père (P1), Hans Muster sen., pour 500'000 CHF le bien-fonds Aarau 5001 (G1) (ancienne propriété E1). Hans Muster est inscrit en tant que propriétaire unique (E2)

*Propriété individuelle*

*Hans Muster, 1.1.1960 (achat, 15.02.2011, pièce justificative du registre foncier 15)*

Annonces nécessaires:

- Annonce «Radiation de part de propriété» G1, P1, E1, type de contrat «Achat»
- Annonce «Nouvelle part de propriété» G1, P2, E2, type de contrat «Achat»

### 2.3.2 Copropriété (modification de part de propriété)

Hans Muster (P1) vend à sa compagne (P2), Verena Münsterli, pour 250'000 CHF une moitié de son bien-fonds Aarau 5001 (G1) (ancienne part de propriété = E1, nouvelle part de propriété Muster = E2; nouvelle part de propriété Münsterli E3):

1<sup>ère</sup> part de propriété:

*Copropriété à ½*

*Hans Muster, 1.1.1960 (achat, 15.02.2011, pièce justificative du registre foncier 15)*

2<sup>ème</sup> part de propriété

*Copropriété à ½*

*Verena Münsterli, 2.2.1960*  
*foncier 42)*

*(achat, 31.03.2011, pièce justificative du registre*

## Annonces nécessaires:

- Annonce «Radiation de part de propriété» G1, P1, E1, type de contrat «Achat»
- Annonce «Nouvelle part de propriété» G1, P1, E2, type de contrat «Achat»
- Annonce «Nouvelle part de propriété» G1, P2, E3, type de contrat «Achat»

**2.3.3 Propriété commune**

Hans Muster (P1) et Verena Münsterli (P2), les deux copropriétaires à ½ du bien-fonds Aarau 5001 (G1), se marient et concluent un contrat de mariage sous le régime de la communauté des biens, qui est également inscrit au registre foncier. Il découle de la relation de copropriété (part de propriété Muster E1; part de propriété Münsterli = E2) du bien-fonds une propriété commune (E3) du fait de la communauté des biens:

*Propriété commune**Communauté des biens*

*Hans Muster, 1.1.1960*  
*foncier 15)*

*(achat, 15.02.2011, pièce justificative du registre*

*du registre foncier 203)*

*(contrat de mariage, 12.12.2011, pièce justificative*

*Verena Münsterli, 2.2.1960*  
*foncier 42)*

*(achat, 31.03.2011, pièce justificative du registre*

*du registre foncier 203)*

*(contrat de mariage, 12.12.2011, pièce justificative*

## Annonces nécessaires:

- Annonce «Radiation de part de propriété» G1, P1, E1, type de contrat «Contrat de mariage»
- Annonce «Radiation de part de propriété» G1, P2, E2, type de contrat «Contrat de mariage»
- Annonce «Nouvelle part de propriété» G1, P1, E3, type de contrat «Contrat de mariage»
- Annonce «Nouvelle part de propriété» G1, P2, E3, type de contrat «Contrat de mariage»

## 2.4 Personne autorisée

### 2.4.1 Modification de la personne autorisée

Par la suite, Verena Münsterli (P1) change de nom et porte désormais celui de son époux. Elle est alors enregistrée en tant que Verena Muster. La personne initiale ainsi que la personne figurant dans le registre foncier 'Müsterli Verena' sont mises à jour dans le registre foncier sous le nouveau nom 'Muster Verena'.

Représentation de la propriété selon l'exemple de cas après le changement de nom:

#### *Propriété commune*

##### *Communauté des biens*

<i>Hans Muster, 1.1.1960</i>	<i>(achat, 15.02.2011, pièce justificative du registre foncier 15)</i>
	<i>(contrat de mariage, 12.12.2011, pièce justificative du registre foncier 203)</i>
<i>Verena Muster, 2.2.1960</i>	<i>(achat, 31.03.2011, pièce justificative du registre foncier 42)</i>
	<i>(contrat de mariage, 12.12.2011, pièce justificative du registre foncier 203)</i>
	<i>(changement de nom, 31.05.2012, pièce justificative du registre foncier 304)</i>

Annonces nécessaires:

- Annonce «Modification de la personne autorisée, P1, type de contrat «Changement de nom»

## 2.5 Servitude

### 2.5.1 Nouvelle servitude

Hans Muster (P1) accorde à ses parents, Hans Muster sen. (P2) et Bethli Muster (P3), un droit d'habitation (D1) sur son bien-fonds Aarau 5001 (G1) (entre parenthèses le motif juridique avec la date et le numéro de journal):

*Charge: droit d'habitation en faveur de Hans Muster sen., 15.5.1930, et Bethli Muster, 5.1.1933*

*(15.02.2011, pièce justificative du registre foncier 15)*

Annonces nécessaires:

- Annonce «Nouvelle servitude» pour G1, P2, D1, type de contrat «Servitude»
- Annonce «Nouvelle servitude» pour G1, P3, D1, type de contrat «Servitude»

### 2.5.2 Modification de la servitude

Hans Muster sen. décède (P2). Le droit d'habitation (D1) est modifié, Bethli Muster (P3) restant enregistrée en tant que bénéficiaire du droit d'habitation du bien-fonds Aarau 5001 (G1):

*Charge: droit d'habitation en faveur de Bethli Muster, 5.1.1933*

*(15.02.2011, pièce justificative du registre foncier*

15)

*(31.03.2012, pièce justificative du registre foncier*

64)

Annonces nécessaires:

- Annonce «Radiation de servitude» pour G1, P2, D1, type de contrat «Servitude»

### 2.5.3 Radiation de servitude

L'unique bénéficiaire du droit d'habitation (D1) Bethli Muster (P3) entre en maison de retraite, le droit d'habitation du bien-fonds Aarau 5001 (G1) n'est plus nécessaire – il est supprimé.

Le fait que la charge ait été radiée font l'objet d'une communication au même titre que la date et le n° de journal de la radiation dans le registre foncier.

Annonces nécessaires:

- Annonce «Radiation de la servitude» pour G1, P3, D1, type de contrat «Servitude»

## 2.6 Charge foncière, annotation, mention

Les exemples de cas pour les charges foncières, les annotations et les mentions se composent en règle générale des groupes d'éléments semblables à ceux des servitudes (voir 2.5.3). Selon le cas, des attributs supplémentaires, tels la date d'expiration, le prix ou la valeur par exemple, doivent être ajoutés.

L'exemple ci-dessous est typique:



### 2.6.1 Charge foncière

Sur le bien-fonds Aarau 5001 (G1) (bien-fonds grevé):

*Obligation de construction d'un mur de soutènement et d'entretien (R1), valeur 30'000.00 CHF, en faveur du bien-fonds Aarau 5555 (G2) et du bien-fonds Aarau 5588 (G3) (03.07.2011, pièce justificative du registre foncier 453)*

Annonces nécessaires:

- Annonce «Nouvelle charge foncière», R1, G1, G2, type de contrat «Charge foncière»
- Annonce «Nouvelle charge foncière», R1, G1, G3, type de contrat «Charge foncière»

### 2.6.2 Annotation

Un droit d'emption (R1) est enregistré pour le bien-fonds Aarau 5001 (G1) (bien-fonds grevé). Le bénéficiaire, Maler Peter (P1), verse au propriétaire Hans Muster (déjà connu comme propriétaire) du bien-fonds une indemnisation de 20'000.00 CHF (l'indemnisation ou le prix pour l'octroi du droit d'emption ont un impact sur l'imposition) pour l'octroi du droit d'emption. Inscription au registre foncier:

*Droit d'emption, 550'000.00 CHF, jusqu'au 02.05.2021, en faveur de Maler Peter, 15.05.1963 (03.05.2011, pièce justificative du registre foncier 323)*

Annonces nécessaires:

- Annonce «Nouvelle annotation», R1, G1, P1 type de contrat «Annotation»

### 2.6.3 Mention

Bien-fonds Aarau 5001 (G1) (bien-fonds grevé):

*Accessoires (R1), inventaire économique, estimation 50'000.00 CHF (05.01.2011, pièce justificative du registre foncier 32)*

Annonces nécessaires:

- Annonce «Nouvelle mention» R1, G1 type de contrat «Mention»

## 2.7 Modification de surface

Cas 1: une parcelle existante (G1) du propriétaire unique (E1) Monsieur Muster (P1), est divisée en deux parcelles (G1 modifiée et G2). Monsieur Muster est également propriétaire unique (E2) de la nouvelle parcelle (G2)

Annonces nécessaires:

- Annonce «Modification de surface de bien-fonds ou de DDP», G1, type de contrat «Lotissement»
- Annonce «Nouveau bien-fonds ou DDP», G2, type de contrat «Lotissement»
- Annonce «Nouvelle part de propriété», G2, P1, E2, type de contrat «Lotissement»

Cas 2: cession de m<sup>2</sup> entre deux parcelles existantes (G1 et G2) G1 cède 50 m<sup>2</sup> à G2

Annonces nécessaires:

- Annonce «Modification de surface bien-fonds ou DDP» G1, type de contrat «Mutation de limites»
- Annonce «Modification de surface bien-fonds ou DDP» G2, type de contrat «Mutation de limites»

Cas 3: regroupement de deux parcelles existantes (la parcelle G1 englobe la parcelle G2)

Annonces nécessaires:

- Annonce «Modification de surface bien-fonds ou DDP» G1, type de contrat «Réunion d'immeuble»
- Annonce «Radiation de bien-fonds ou DDP» G2, type de contrat «Réunion d'immeuble»

## 2.8 Constitution de propriété par étage.

Le propriétaire unique (E1) Hans Muster (P1) constitue dans son bien-fonds G1 deux unités d'étage (G2 et G3) dont il est le propriétaire unique (E2 et E3). G2 dispose d'une participation à G1 à hauteur de 60/100 (E2) et G3 à hauteur de 40/100 (E3).

Annonces nécessaires

- Annonce «Nouvelle part de copropriété», G1, G2, type de contrat «Constitution de la propriété par étage»
- Annonce «Nouvelle part de copropriété», G1, G3, type de contrat «Constitution de propriété par étage»
- Annonce «Nouvelle part de propriété», G2, P1, E2, type de contrat «Constitution de propriété par étage»

- Annonce «Nouvelle part de propriété», G3, P1, E3, type de contrat «Constitution de propriété par étage»
- Annonce «Radiation de part de propriété», G1, P1, E1, type de contrat «Constitution de propriété par étage»
- Annonce «Nouvelle part de propriété», G1, G2, E2, type de contrat «Constitution de propriété par étage»
- Annonce «Nouvelle part de propriété», G1, G3, E3, type de contrat «Constitution de propriété par étage»

## 2.9 Modification d'immeubles grevés

La nouvelle servitude (D1), qui bénéficie à l'immeuble 100 (G100) et grève les immeubles 101 (G101), 102 (G102) et 103 (G103) fait l'objet d'une nouvelle inscription.

Annonces nécessaires

- Annonce «Nouvelle servitude», immeuble bénéficiaire G100 (attribut:operation «insert»), immeubles grevés G101 (attribut:operation «insert»), G102 (attribut:operation «insert»), G103 (attribut:operation «insert»).

Les autres immeubles grevés 104 (G104) et 105 (G105) sont annoncés ultérieurement.

Annonces nécessaires

- Annonce «Modification de servitude», immeuble bénéficiaire G100 (sans attribut:operation, existant ici), immeubles nouvellement grevés G104 (attribut:operation «insert»), G105 (attribut:operation «insert»).

La charge sur les immeubles 101 (G101) et 102 (G102) est à présent supprimée, mais la charge sur les autres immeubles subsistent.

Annonces nécessaires

- Annonce «Modification de servitude», immeuble bénéficiaire G100 (sans attribut:operation, existant ici), relation supprimée avec les immeubles grevés G101 (attribut:operation «Cancel»), G102 (attribut:operation «Cancel»).

Le canton ZG propose, à titre d'alternative, une mise en œuvre au moyen de l'annonce suivante pour cet exemple.

Il faudrait appliquer pour cela le principe «Droit, grevé, autorisé».

Le regroupement de trois immeubles grevés dans une même annonce a prêté à confusion. Selon les chapitres précédents, la présentation devrait être la suivante:

Annonce «Nouvelle servitude, G101, G100, type de contrat «Servitude»

Annonce «Nouvelle servitude, G102, G100, type de contrat «Servitude»

Annonce «Nouvelle servitude, G103, G100, type de contrat «Servitude» au lieu de tout dans une même annonce.

Nous verrions les immeubles grevés à postériori G104 et G105 dans des annonces individuelles avec «Nouvelle servitude».

De même, nous verrions la suppression de la charge des immeubles G101 et G102 dans des annonces individuelles avec «Radiation de servitude».

Autre point qui (selon moi) manque de clarté, l'application de la «Modification de servitude» pour la modification des relations et de la «Radiation de servitude» pour la radiation de servitude. Qu'est-ce qui a été fait dans cet exemple précis: a-t-on modifié la relation ou radié la servitude?

### 3 Exclusion de responsabilité - droits de tiers

Les normes élaborées par l'Association eCH et mises gratuitement à la disposition des utilisateurs, ainsi que les normes de tiers adoptées, ont seulement valeur de recommandations. L'Association eCH ne peut en aucun cas être tenue pour responsable des décisions ou mesures prises par un utilisateur sur la base des documents qu'elle met à disposition. L'utilisateur est tenu d'étudier attentivement les documents avant de les mettre en application et au besoin de procéder aux consultations appropriées. Les normes eCH ne remplacent en aucun cas les consultations techniques, organisationnelles ou juridiques appropriées dans un cas concret.

Les documents, méthodes, normes, procédés ou produits référencés dans les normes eCH peuvent le cas échéant être protégés par des dispositions légales sur les marques, les droits d'auteur ou les brevets. L'obtention des autorisations nécessaires auprès des personnes ou organisations détentrices des droits relève de la seule responsabilité de l'utilisateur.

Bien que l'Association eCH mette tout en œuvre pour assurer la qualité des normes qu'elle publie, elle ne peut fournir aucune assurance ou garantie quant à l'absence d'erreur, l'actualité, l'exhaustivité et l'exactitude des documents et informations mis à disposition. La teneur des normes eCH peut être modifiée à tout moment sans préavis.

Toute responsabilité relative à des dommages que l'utilisateur pourrait subir par suite de l'utilisation des normes eCH est exclue dans les limites des réglementations applicables.

### 4 Droits d'auteur

Tout auteur de normes eCH en conserve la propriété intellectuelle. Il s'engage toutefois à mettre gratuitement, et pour autant que ce soit possible, la propriété intellectuelle en question ou ses droits à une propriété intellectuelle de tiers à la disposition des groupes de spécialistes respectifs ainsi qu'à l'association eCH, pour une utilisation et un développement sans restriction dans le cadre des buts de l'association.

Les normes élaborées par les groupes de spécialistes peuvent, moyennant mention des auteurs eCH respectifs, être utilisées, développées et déployées gratuitement et sans restriction.

Les normes eCH sont complètement documentées et libres de toutes restrictions relevant du droit des brevets ou de droits de licence. La documentation correspondante peut être obtenue gratuitement.

Les présentes dispositions s'appliquent exclusivement aux normes élaborées par eCH, non aux normes ou produits de tiers auxquels il est fait référence dans les normes eCH. Les normes incluront les références appropriées aux droits de tiers.

## **Annexe A – Références & bibliographie**

Les références, la bibliographie, la collaboration, la vérification figurent dans le document eCH-0129.

## **Annexe B – Collaboration & vérification**

- <Nom, prénom>, <Organisation>
- <Nom, prénom>, <Organisation>

## **Annexe C – Abréviations**

Pas de remarque

## **Annexe D – Glossaire**

Pas de remarque