

eCH-0209 – Annonce provisoire du registre foncier à des tiers

Nom	Annonce provisoire du registre foncier à des tiers
eCH-nombre	eCH-0209
Catégorie	Norme
Stade	Implémenté
Version	1.1.0
Statut	Approuvé
Date de décision	2022-06-02
Date de publication	2022-06-14
Remplace la version	1.0.0 – Minor Change
Conditions préalables	eCH-0129 V6.0.0 eCH-0178 V1.0
Annexes	Schéma XML eCH-0209-2-0.xsd
Langues	Allemand (original), français (traduction)
Auteurs	Groupe spécialisé Référencement d'objets Rainer Oggier, canton Valais (rainer.oggier@admin.vs.ch) Martin Stingelin, Stingelin Informatik GmbH (martin.stingelin@stingelin-informatik.com)
Éditeur / distribution	Association eCH, Mainaustrasse 30, case postale, 8034 Zurich T 044 388 74 64, F 044 388 71 80 www.ech.ch / info@ech.ch

Condensé

Le présent document définit les annonces du référencement d'objets dans le domaine du registre foncier en relation avec les transferts de propriété ne figurant pas encore au registre foncier et les entités du modèle de données d'échange utilisées à cet effet.

La compréhension du présent document présuppose de connaître le document de niveau supérieur

Norme eCH Référencement d'objets (eCH-0129). Il y est souvent fait référence afin d'éviter les contradictions entre différentes versions.

Table des matières

1	Introduction	5
1.1	Statut	5
1.2	Champ d'application.....	5
1.3	Avantages	5
1.4	Priorités.....	6
2	Principes	6
3	Entités	6
4	Annonces du domaine.....	6
4.1	Principes	6
4.2	Remarques concernant la forme	7
4.3	Structure des annonces	8
4.4	Nouvelle part de copropriété – newJointOwnershipPart	9
4.5	Modification part de copropriété – modifyJointOwnershipPart	10
4.6	Suppression de part de copropriété – deleteJointOwnershipPart	11
4.7	Nouvelle part de propriété – newOwnershipPart.....	11
4.8	Modification de la part de propriété – modifyOwnershipPart	12
4.9	Suppression de la part de propriété – deleteOwnershipPart.....	13
4.10	Approbation d'une annonce de mutation – transactionApproval	13
4.11	Avis d'imposition pour l'annonce de mutation – taxAssessment.....	14
5	Sécurité	15
6	Exclusion de responsabilité - droits de tiers	16
7	Droits d'auteur.....	16
	Annexe A – Références & bibliographie	17
	Annexe B – Collaboration & vérification.....	17
	Annexe C – Abréviations et glossaire.....	17
	Annexe D – Modifications par rapport à la version précédente	17
	Annexe E – Liste des illustrations.....	18
	Annexe F – Liste des tableaux.....	18
	Annexe G – Dépendances.....	18

Remarque

En vue d'une meilleure lisibilité et compréhension, seul le genre masculin est utilisé pour la désignation des personnes dans le présent document. Cette formulation s'applique également aux femmes dans leurs fonctions respectives.

1 Introduction

1.1 Statut

Approuvé: le document a été approuvé par le Comité des experts. Il a pouvoir normatif pour le domaine d'utilisation défini dans le domaine de validité donné.

1.2 Champ d'application

La présente norme définit les annonces pour l'échange de données concernant les transferts de propriété ne figurant pas encore au registre foncier.

La présente norme repose sur le même principe fondamental que la norme eCH Référencement d'objets (eCH-0129). Il est donc fait référence à l'introduction de cette dernière.

Le *référencement d'objets* se compose des *processus* avec l'administration publique (dont les événements et annonces) des *domaines* suivants:

Mensuration officielle

- eCH-0131 Annonces de la mensuration officielle à des tiers

Assurance bâtiment

- eCH-0132 Annonces des assureurs-immobiliers à des tiers

Impôts

- eCH-0133 Référencement d'objets – Domaine des impôts.

Registre foncier

- eCH-0134 Annonces du registre foncier à des tiers
- eCH-0209 Annonces provisoires du registre foncier à des tiers

Registre fédéral des bâtiments et des logements RegBL

- eCH-0206 Données RegBL à des tiers
- eCH-0216 Mise à jour du RegBL

Construction

- eCH-0211 Demande de permis de construire

1.3 Avantages

La mise en œuvre de la présente norme offre les mêmes avantages que la norme eCH Référencement d'objets (eCH-0129). Par conséquent, renvoi est fait à l'énumération correspondante dans celle-ci.

1.4 Priorités

La présente norme repose sur les mêmes priorités que la norme eCH Référencement d'objets (eCH-0129). Il est donc fait référence à la description correspondante.

2 Principes

La terminologie, les acteurs et les dépendances avec d'autres projets et normes eCH sont répertoriés dans la norme eCH Référencement d'objets (eCH-0129).

3 Entités

Le modèle de données d'échange sur lequel reposent les annonces définies dans le présent document est décrit dans la norme eCH Référencement d'objets (eCH-0129).

4 Annonces du domaine

4.1 Principes

- **[RECOMMANDÉ]** Si des états de faits dépendants sont répartis entre plusieurs annonces (p. ex.: suppression de part de propriété et suppression de copropriété), ils doivent être marqués comme allant de pair par le cadre d'annonce (eCH-0058)
- **[IMPÉRATIF]** Toutes les modifications apportées aux données doivent être fournies utilisant les annonces définis.
- **[IMPÉRATIF]** Si plusieurs personnes ou immeubles sont concernés par une transaction, des annonces individuelles sont déclenchées pour chaque personne respectivement chaque immeuble..
- **[RECOMMANDÉ]** Concernant les annonces, l'échange porte sur des entités entières, chaque fois que cela est possible.
- **[IMPÉRATIF]** Les caractères identifiants doivent toujours être livrés.
- **[IMPÉRATIF]** Concernant les caractères, la valeur après l'événement doit par principe être livrée dans tous les cas. Lorsqu'elles divergent, les situations doivent être exposées de manière explicite pour les annonces d'événement correspondantes.
- **[IMPÉRATIF]** L'intégralité des informations connues toujours doivent être fournies avec l'annonce, même si le caractère correspondant est facultatif. Si un caractère facultatif n'est plus livré, le cas de figure n'est plus avéré et peut être effacé du système destinataire.
- **[IMPÉRATIF]** Les annonces sont toujours transmises avec un entête conformément au cadre d'annonce eCH0058.
- **[IMPÉRATIF]** Il appartient au registre foncier de décider, sur la base des règles édictées au niveau cantonal, de décider s'il y a annonce ou pas.
- **[RECOMMANDÉ]** Les renseignements concernant le cessionnaire doivent être livrés.

4.2 Remarques concernant la forme

La structure de base des annonces et leur assemblage en paquets sont définis dans la norme eCH Référencement d'objets (eCH-0129).

Les acteurs mentionnés sont utilisés selon les définitions dans la norme eCH Référencement d'objets (eCH-0129). Les acteurs ne sont indiqués *qu'à titre d'illustration exemplaire du processus* La liste exacte des expéditeurs et destinataires d'une annonce peut varier de canton en canton par exemple Les contenus des annonces sont définis selon les entités définies au chapitre 3 et dans la norme eCH Référencement d'objets (eCH-0129).

Chaque annonce contient des entités particulières. La norme eCH Référencement d'objets (eCH-0129) définit les caractères contenus dans les entités. Dans certaines conditions, les entités peuvent être liées les unes aux autres par des relations spécifiques. L'exemple suivant illustre la façon dont ceci est présenté dans les descriptions des annonces.

«L'annonce ,annonce X' contient une ,entité 1', qui *peut* (cardinalité 0..1) contenir une ,entité 2'. (les caractères et leurs cardinalités des différentes entités sont décrits dans la norme eCH-0129)».

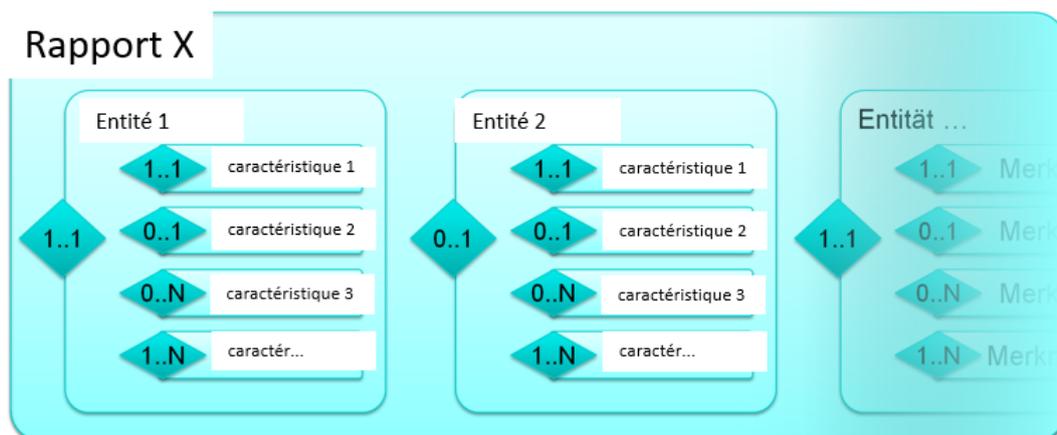


Figure 1: Composition du contenu de l'annonce

Sous forme de texte, le même exemple est représenté comme suit. Une cardinalité de 0..1 ou 0..N est identique à «facultatif», 1..1, 1..N à «impératif».

Il est mentionné, pour chaque entité, de quels types il s'agit dans eCH-0129.

Annonce X

1..1 Entité 1

eCH-0129:Entité1Type

Y appartenant 0..1 Entité 2

eCH-129:Entité2Type

4.3 Structure des annonces

La règle concernant les annonces du registre foncier est la suivante: chaque annonce relatif à un immeuble doit toujours être accompagnée des caractères suivants:

- Affaire (impératif) – commercialTransaction
Les données concernant le contrat et les données contractuelles doivent – dans la mesure du possible – être toujours fournies. Les seules données contractuelles pouvant être livrées sont celles qui sont pertinentes pour l’annonce concrète.
S’il s’agit d’annonces à des destinataires autorisés (p. ex. impôts), il faut en outre fournir les données confidentielles.
- Identification de l’immeuble (impératif) – realEstateld
soit
 - EGRID (impératif)
soit
 - Numéro cantonal de l’immeuble (impératif)
 - Numéro OFS de la commune de l’immeuble (impératif)
 - Numéro d’assurance du bâtiment (facultatif) buildingInsuranceNumber
Cette information doit impérativement être livrée concernant l’usufruit et les droits d’habitation

Il est à noter l’EGRID peut être considéré comme stable. Les autres identificateurs font l’objet d’applications diverses selon les cantons.

Pour chaque annonce de personne, les caractères suivants doivent toujours être joints à l’annonce:

- Affaire (impératif) – commercialTransaction
Les données concernant le contrat et les données contractuelles doivent – dans la mesure du possible – être toujours fournies. Les seules données contractuelles pouvant être livrées sont celles qui sont pertinentes pour l’annonce concrète.
S’il s’agit d’annonces à des destinataires autorisés (p. ex. impôts), il faut en outre fournir les données confidentielles.
- Identificateurs de la personne – personId
soit
 - Identificateur de la personne organisation (impératif)
soit
 - Identificateur de la personne IPD-RF (impératif)
 - Identificateur de la personne (facultatif)

Les données concernant les personnes sont jointes (à titre facultatif) à l’envoi, car on ne peut supposer que chaque système destinataire dispose des données concernant les personnes. Attention: les données concernant les personnes correspondent à la dernière version entrée dans le registre foncier.

Pour chaque annonce se référant à un droit, les caractères suivants doivent toujours être joints à l’envoi:

- Affaire (impératif) – commercialTransaction
Les données concernant le contrat et les données contractuelles doivent – dans la mesure du possible – être toujours fournies. Les seules données contractuelles pouvant être livrées sont celles qui sont pertinentes pour l’annonce concrète.

S'il s'agit d'annonces à des destinataires autorisés (p. ex. impôts), il faut en outre fournir les données confidentielles.

- Identificateur du droit – rightId

4.4 Nouvelle part de copropriété – newJointOwnershipPart

Description:

Part de copropriété par propriétaire relatif à la propriété par étage

Processus d'affaires

Exemple: Nouvelle part de copropriété, PPE (y compris modification droits exclusifs) en cas d'achat

Acteurs:

Expéditeur	Destinataire
RF	SC, Sc com., DT, AI

Contenu de l'annonce:

- Part de copropriété (impératif), soit unité d'étage soit copropriété ordinaire
- Part de propriété (impératif)
- Identification immeuble de base (impératif)

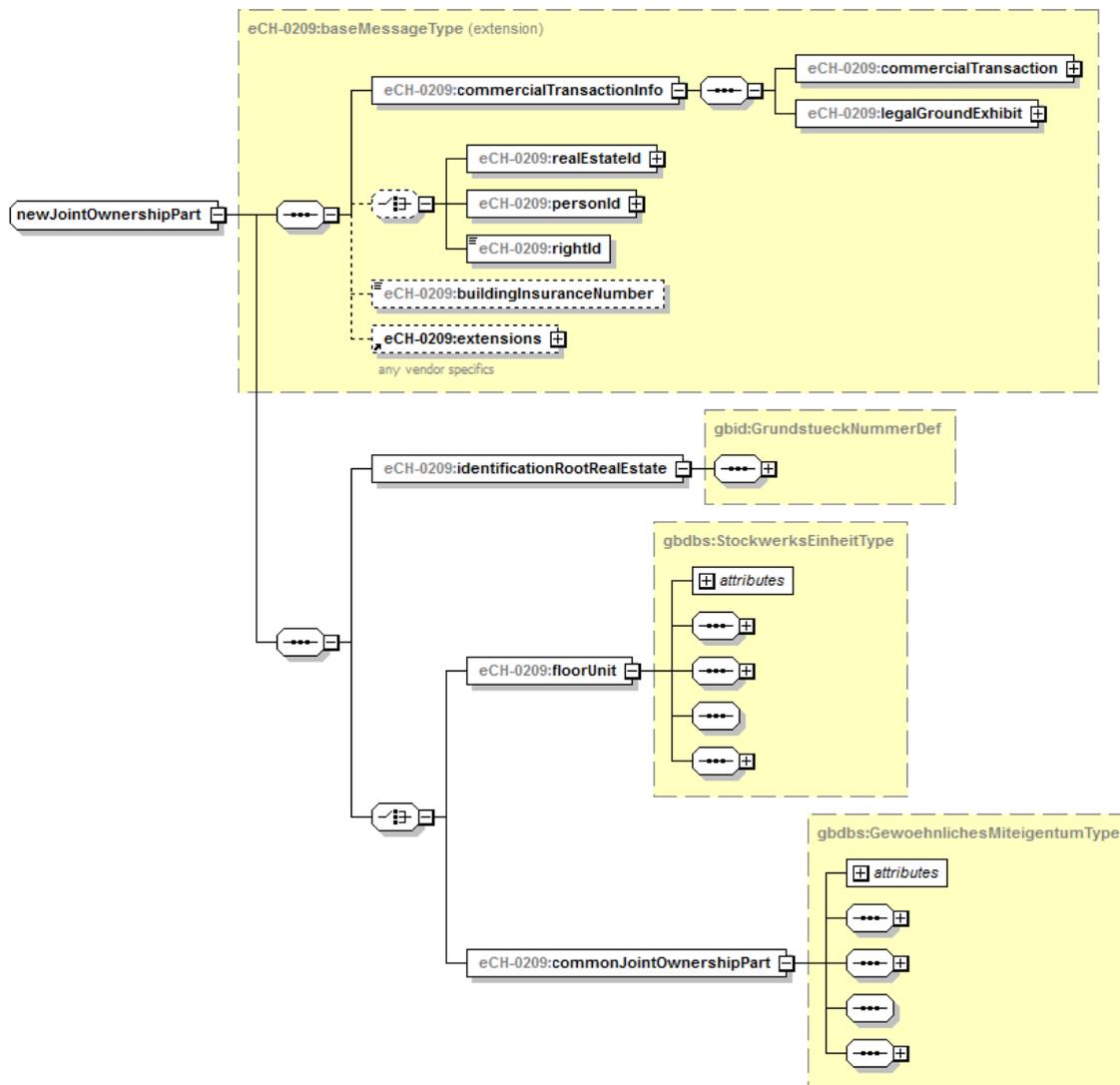


Figure 2: newJointOwnershipPart

4.5 Modification part de copropriété – modifyJointOwnershipPart

Description:

Modification part de copropriété par propriétaire

Processus d'affaires

Exemple: Modification part de copropriété, PPE (y compris modification droits exclusifs) en cas d'achat/vente

Contenu de l'annonce:

L'annonce correspond à l'annonce 4.4 en ce qui concerne les acteurs et les caractères à échanger.

4.6 Suppression de part de copropriété – deleteJointOwnershipPart

Description:

Le propriétaire cède une part de copropriété

Processus d'affaires

Exemple: Suppression de part de copropriété, PPE (y compris Modification droits exclusifs) en cas de vente

Acteurs voir chapitre 4.4

Contenu de l'annonce:

- Identificateurs d'immeuble (impératif) de l'unité d'étage respectivement copropriété ordinaire

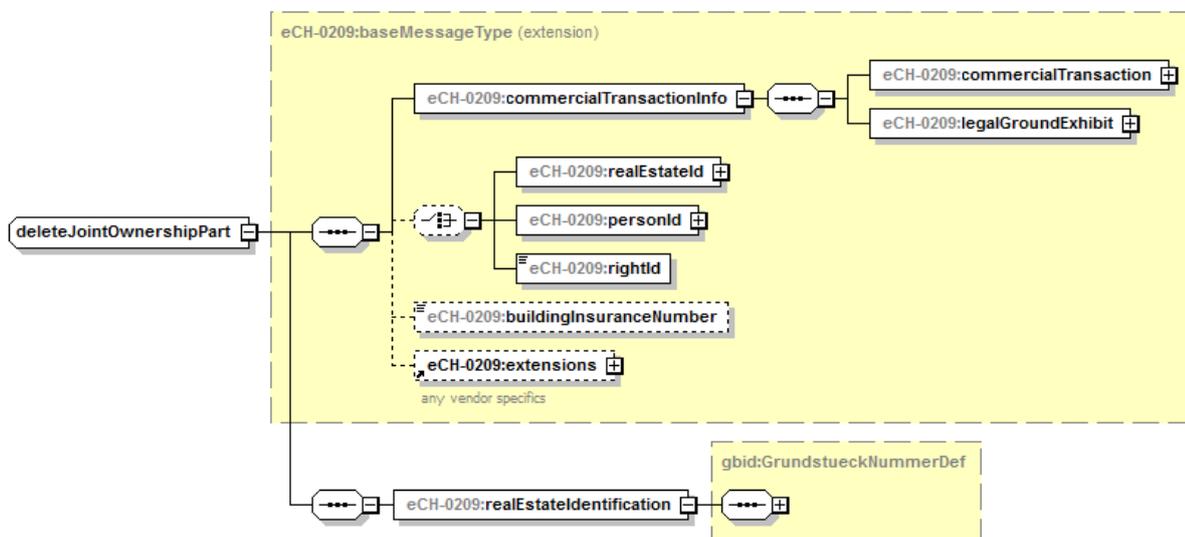


Figure 3: deleteJointOwnershipPart

4.7 Nouvelle part de propriété – newOwnershipPart

Description:

La nouvelle part de propriété est enregistrée, p. ex. en raison d'un achat.

Processus d'affaires

Exemple: Achat immeuble/bien-fonds

Acteurs:

Expéditeur	Destinataire
RF	SC, Sc com., DT, AI

Remarque:

À une part de propriété correspond un ayant droit, faute de quoi elle est «chose sans maître». L'ayant droit est soit une personne, soit un immeuble..

Les références aux ayants droit (bénéficiaires) sont parties intégrantes de la définition de la part de propriété (ownershipPart).

Contenu de l'annonce:

- Part de propriété (impératif)
- Données concernant la personne (facultatif) ou l'immeuble (facultatif)

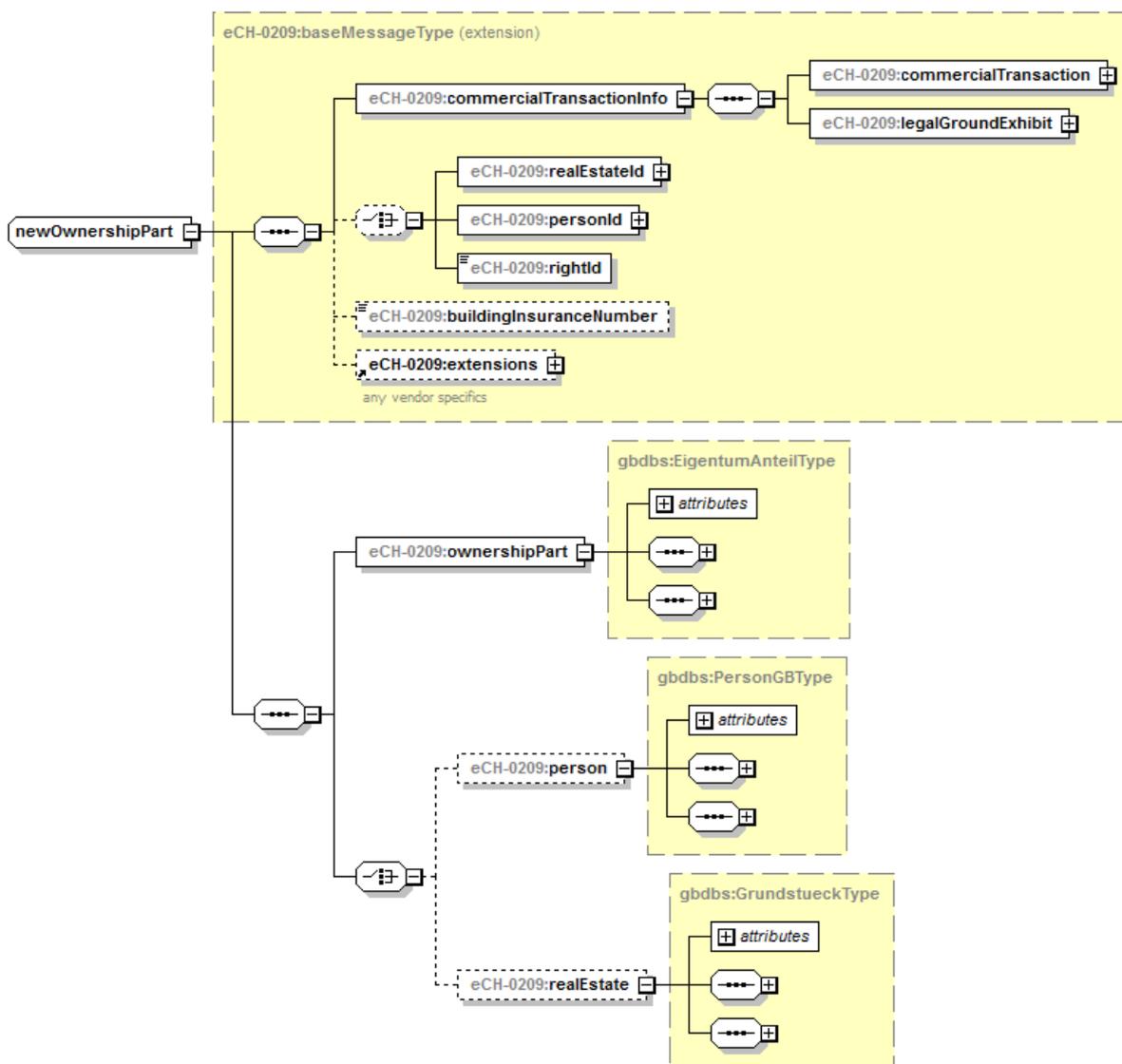


Figure 4: newOwnershipPart

4.8 Modification de la part de propriété – modifyOwnershipPart

Description:

Les renseignements concernant la part de propriété sont modifiés.

Processus d'affaires

Exemple: achat/vente d'immeuble/bien-fonds, ajout de nouveaux motifs d'acquisition, modifications des parts et ratios.

Contenu de l'annonce:

Concernant les acteurs et les caractères à échanger, l'annonce correspond à l'annonce 4.7

4.9 Suppression de la part de propriété – deleteOwnershipPart

Description:

La part de propriété est supprimée du fait d'une vente par exemple

Processus d'affaires

Exemple: Vente immeuble/bien-fonds

Contenu de l'annonce:

Une annonce standard (voir chapitre 4.3) contenant déjà l'identification des droits, aucune autre donnée ne doit donc être transmise avec cette annonce.

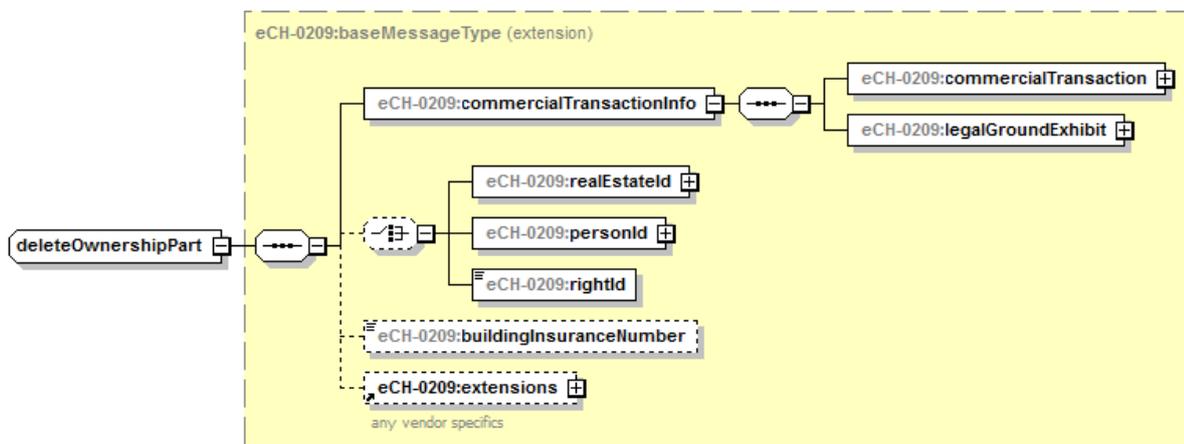


Figure 5: deleteOwnershipPart

4.10 Approbation d'une annonce de mutation – transactionApproval

Description:

Dans le cas de certains mutations, l'administration des contributions doit approuver la mutation, afin d'éviter par exemple que suite à une vente réalisée en Suisse, un étranger n'ait plus de valeurs patrimoniales, mais juste une dette fiscale par exemple.

Processus d'affaires

Exemple: Vente immeuble/bien-fonds

Contenu de l'annonce:

La fourniture des originaux des justificatifs (ex.: PDF) est possible sous la forme d'un Attachment dans le deliveryHeader (eCH-0058:headerType:attachment).

- Identification de la transaction – commercialTransactionIdentification (identification du journal / EGBTBID de l'annonce originale)
- Approbation de la transaction – transactionApproved (boolean: 1= approuvé, 0= rejeté)
- Remarques – remarks (texte libre)

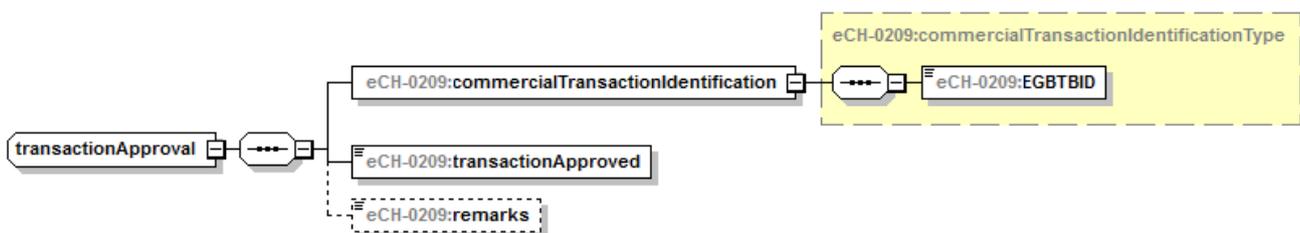


Figure 6: transactionApproval

4.11 Avis d'imposition pour l'annonce de mutation – taxAssessment

Description:

Dans certains cantons, le notaire s'acquitte de certains impôts et contributions en lien avec la mutation, pour le compte des acheteurs/vendeurs. Il a besoin pour ce faire de l'avis d'imposition de l'administration des contributions.

Processus d'affaires

Exemple: Vente immeuble/bien-fonds

Contenu de l'annonce:

La fourniture des originaux des justificatifs (ex.: PDF) est possible sous la forme d'un Attachment dans le deliveryHeader (eCH-0058:headerType:attachment).

- Identification de la transaction – commercialTransactionIdentification (identification du journal / EGBTBID de l'annonce originale)
- Montant – amountDue (décimal: 0.00 min. 1000000000000.00 max.)
- Type d'impôt – taxType (texte libre: 1 caractère min. 200 max.)
- Date d'intérêt – interestDate (date)
- Renseignements sur le compte – account
 - IBAN

- (texte libre: 1 caractère min. 200 max.)
- Numéro de référence – referenceNumber
(texte libre: 1 caractère min. 200 max.)
- Titulaire du compte – accountHolder
(texte libre: 1 caractère min. 200 max.)

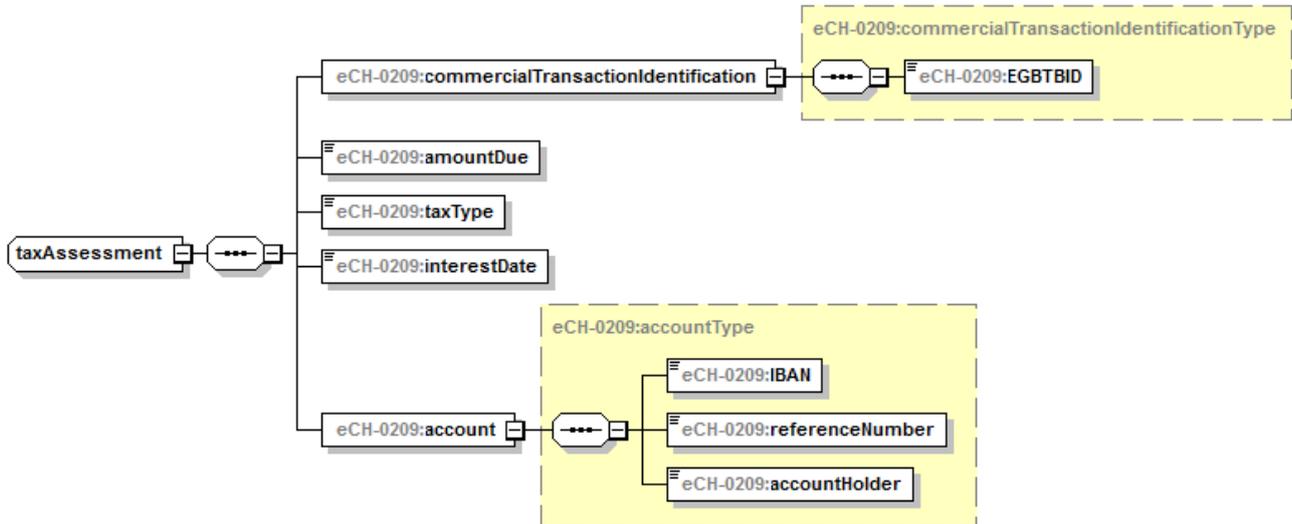


Figure 7: taxAssessment

5 Sécurité

L'enregistrement et le transfert de ces données ne sont autorisés que sur la base et dans le cadre des principes légaux en vigueur et doivent se conformer aux dispositions légales en matière de protection des données. Les mesures nécessaires doivent être prises afin que les données puissent être transférées sans erreur et avant, pendant et après le transfert, ne puissent être consultées que par des personnes qui y sont habilitées.

Les considérations de sécurité de la norme eCH Gestion des objets (eCH-0129) s'appliquent.

6 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.

7 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 toute restriction 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 et la bibliographie sont présentées dans le document eCH-0129.

Annexe B – Collaboration & vérification

Bernhard Brawand, canton BE, Amt für Geoinformation

Mario Conca, Administration cantonale Lucerne

Christiana Danuser, Assurance immobilière des Grisons

Christian Dettwiler, géomètre cantonal adj.

Romain Douard, OFS

Claude Eisenhut, Office fédéral de la justice OFJ

Stefan Müller, Informatik Leistungszentrum (ILZ/OW/NW)

Tanja Muñoz, GemDat Informatik AG

Marianne Rotzetter, OFS

Christian Saner, Bedag Informatik AG

Martin Stingelin, Stingelin Informatik GmbH

Hugo Thalmann, a/m/t

Annexe C – Abréviations et glossaire

Voir eCH-0127 Glossaire Référencement d'objets

Annexe D – Modifications par rapport à la version précédente

Chapitre	Page	Adaptation	No. RFC
1.2	5	Adaptation de la liste des domaines et normes	-
Annexe G	18	Alignement des importations par rapport à la nouvelle version 6.0 de eCH-0129 dans le schéma XML.	-

Tableau 1 Modifications par rapport à la version précédente

Annexe E – Liste des illustrations

Figure 1: Composition du contenu de l'annonce	7
Figure 2: newJointOwnershipPart	10
Figure 3: deleteJointOwnershipPart	11
Figure 4: newOwnershipPart.....	12
Figure 5: deleteOwnershipPart.....	13
Figure 6: transactionApproval	14
Figure 7: taxAssessment.....	15
Figure 8: Dépendances.....	18

Annexe F – Liste des tableaux

Tableau 1 Modifications par rapport à la version précédente	17
---	----

Annexe G – Dépendances

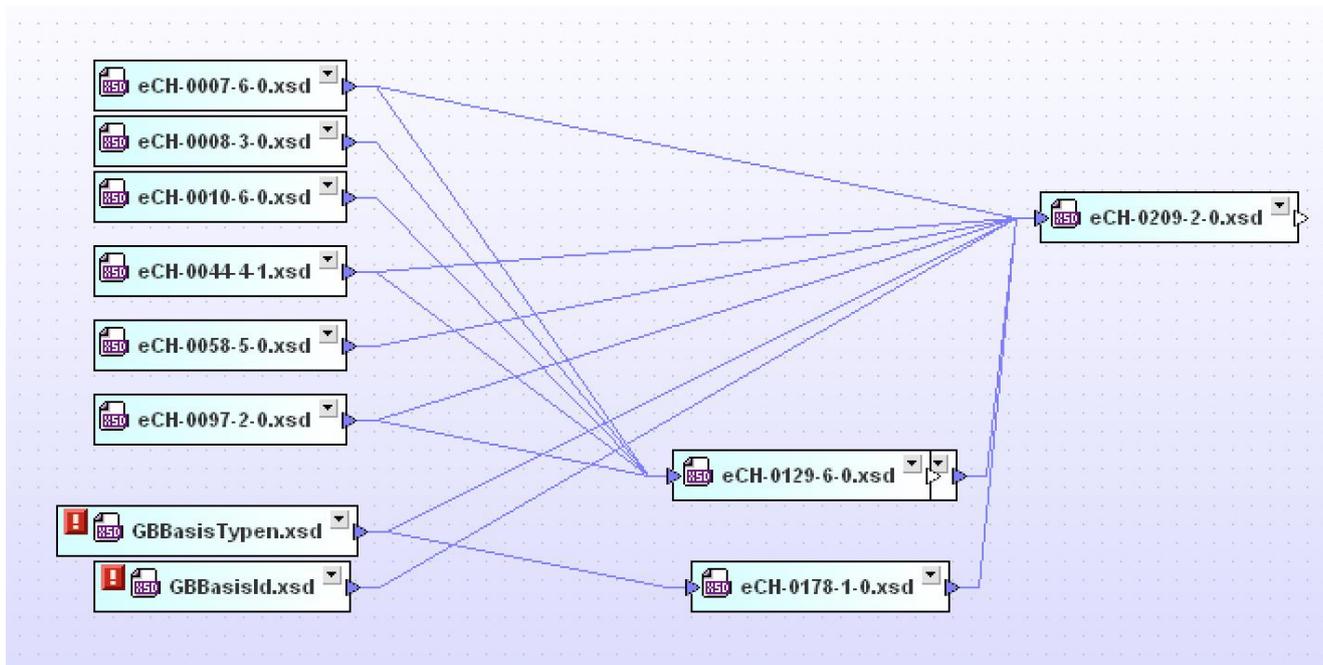


Figure 8: Dépendances