

Zeitschrift: Cadastre : revue spécialisée consacrée au cadastre suisse
Herausgeber: Office fédéral de topographie swisstopo
Band: - (2009)
Heft: 1

Artikel: Fondements du cadastre
Autor: Kaul, Christian / Kaufmann, Jürg
DOI: <https://doi.org/10.5169/seals-871417>

Nutzungsbedingungen

Die ETH-Bibliothek ist die Anbieterin der digitalisierten Zeitschriften auf E-Periodica. Sie besitzt keine Urheberrechte an den Zeitschriften und ist nicht verantwortlich für deren Inhalte. Die Rechte liegen in der Regel bei den Herausgebern beziehungsweise den externen Rechteinhabern. Das Veröffentlichen von Bildern in Print- und Online-Publikationen sowie auf Social Media-Kanälen oder Webseiten ist nur mit vorheriger Genehmigung der Rechteinhaber erlaubt. [Mehr erfahren](#)

Conditions d'utilisation

L'ETH Library est le fournisseur des revues numérisées. Elle ne détient aucun droit d'auteur sur les revues et n'est pas responsable de leur contenu. En règle générale, les droits sont détenus par les éditeurs ou les détenteurs de droits externes. La reproduction d'images dans des publications imprimées ou en ligne ainsi que sur des canaux de médias sociaux ou des sites web n'est autorisée qu'avec l'accord préalable des détenteurs des droits. [En savoir plus](#)

Terms of use

The ETH Library is the provider of the digitised journals. It does not own any copyrights to the journals and is not responsible for their content. The rights usually lie with the publishers or the external rights holders. Publishing images in print and online publications, as well as on social media channels or websites, is only permitted with the prior consent of the rights holders. [Find out more](#)

Download PDF: 04.05.2026

ETH-Bibliothek Zürich, E-Periodica, <https://www.e-periodica.ch>

Fondements du cadastre

■ **L'introduction du cadastre RDPPF (cadastre des restrictions de droit public à la propriété foncière) ravive le débat autour des questions cadastrales. Une vision claire de la nature profonde d'un cadastre est nécessaire si l'on veut traiter les défis actuels en toute objectivité. Les sept facettes d'un cadastre présentées ci-dessous décrivent les fondements d'un système cadastral durable.**

Les professionnels de tous horizons qui se consacrent aux questions en lien avec le cadastre devraient être familiers avec ces principes.

Objets du cadastre

Les objets géoréférencés et leurs caractéristiques spécifiques constituent le cœur de tout cadastre. Dans le cas du registre foncier, il s'agit de la parcelle avec son propriétaire, et dans le cas des plans d'affectation, il s'agit d'une zone et de son genre d'affectation. La notion d'*objet du territoire* a fait ses preuves comme désignation générale de tels objets du cadastre. Par objet du territoire, on entend un espace dans les limites duquel règnent des conditions homogènes¹. Ces conditions peuvent être de nature juridique, physique, économique, ethnologique, etc., les aspects juridiques exerçant, sous une forme ou sous une autre, une influence sur la plupart des thèmes. Un objet de type bâtiment se définit par exemple par ses délimitations physiques mais doit satisfaire à un large éventail d'obligations découlant du droit de la construction².

Structures du cadastre

D'un point de vue purement technique, tous les objets du territoire enregistrés dans un cadastre pourraient être gérés de manière non structurée au sein d'une banque de données. Une structuration des objets orientée modèle et indépendante de tout système est toutefois à la base d'une protection efficace de l'investissement consenti dans un cadastre. Le langage de description de données INTERLIS, qui a largement fait ses preuves, constitue par ailleurs un outil de modélisation qui n'a pas d'équivalent au niveau international. La subdivision du modèle en volets juridiques, thématiques et organisationnels dans des couches indépendantes crée les conditions d'une administration durable et efficace du cadastre.

Principes du cadastre

La nature des systèmes cadastraux est marquée pour l'essentiel par les quatre principes suivants³:

Unicité: des modifications ne peuvent être entreprises dans le système cadastral que si l'objet du territoire est défini avec clarté et sans équivoque. Dans le cas d'objets du territoire de nature juridique, les relations et le sujet de droit doivent également être désignés avec clarté et sans équivoque.

Les objets du territoire ne doivent pas présenter de contradictions au niveau de leur contenu.

Assentiment: des modifications ne peuvent être entreprises dans le système cadastral que si les titulaires de droits et toutes les parties concernées ont donné leur assentiment.

Inscription: une modification d'objets du territoire n'entre en force qu'à son inscription dans le système cadastral.

Transparence: le contenu juridiquement valable du système cadastral est d'accès public. Les tiers de bonne foi peuvent tenir pour acquis le fait que le contenu du système cadastral est correct.

Méthodes du cadastre

Une méthode de base des systèmes cadastraux modernes est l'*enregistrement sur titre* des objets du territoire en leur sein. Dans le cas d'objets du territoire de nature juridique, le lien entre l'objet du territoire et le sujet titulaire de droits ou juridiquement concerné s'effectue toujours via une relation de droit.

Autrement dit, la définition sur la base du droit des objets du territoire de nature juridique influe sur la conduite du titulaire de droits ou de la partie concernée.

La mise en oeuvre de cette relation orientée Objet juridique ⇨ Lien juridique ⇨ Sujet de droit au sein du système cadastral est appelée l'*enregistrement sur titre*.

Cet enregistrement est lié à un objet et donc à un territoire. Ce n'est pas la décision de droit qui est enregistrée dans le cadastre, c'est son incidence juridique (le titre) qui est inscrite comme objet du territoire de nature juridique. L'inscription du titre rend la modification objective sur le territoire.

Exemple en droit privé: ce n'est pas l'acte de vente d'un immeuble qui est enregistré, mais le nouveau régime de propriété qui en découle.

Exemple en droit public: ce n'est pas la décision instituant les zones d'affectation qui est enregistrée, mais les nouvelles affectations du territoire qu'elle fixe.

Une autre méthode centrale décrit la *détermination de limites* au sein du cadastre.

Une limite naît du passage d'un objet du territoire à un objet du territoire voisin.

Les limites naissent de la délimitation d'une catégorie d'objets du territoire (exemple: zone d'habitation H2) par rapport à d'autres catégories d'objets de territoires

¹ Kaufmann, Jürg & Steudler, Daniel. Cadastre 2014, Vision pour un système cadastral dans le futur. Brighton: FIG, 1998. www.cadastre.ch ⇨ Cadastre RDPPF ⇨ Documentation ⇨ Publications

² Kaufmann, Jürg. Die Bedeutung der Informationsebenen Bodenbedeckung und Einzelobjekte in der amtlichen Vermessung. Geomatik und Landmanagement. 2002

³ Henssen Jo. Basic principles of the main cadastral systems in the world. 1995.

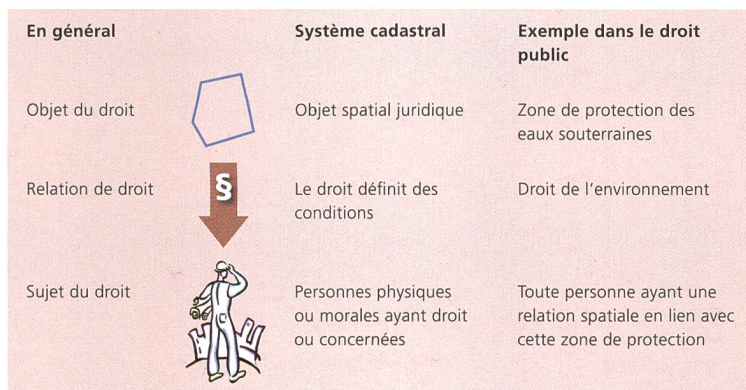
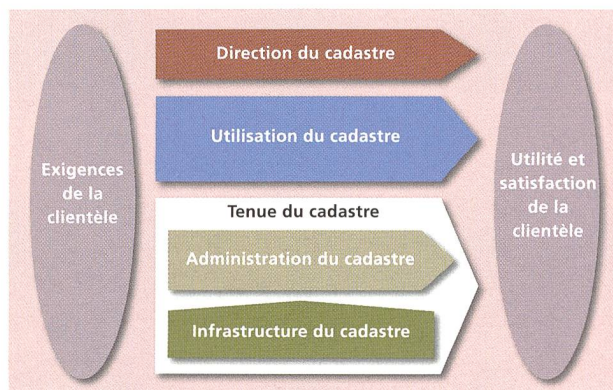


Fig. 1: lien objet juridique – sujet de droit

Fig. 2: modèle des processus d'un système cadastral



voisins (exemple: zone d'habitation H3 et zone de constructions publiques). Les limites naissent donc de manière passive et ne constituent pas des objets du territoire par elles-mêmes. Il en résulte qu'un cadastre ne comporte que des objets du territoire de type surfacique. Les limites sont localisées par des coordonnées et ne sont donc pas uniquement décrites par du texte.

Processus du cadastre

La documentation durable du territoire au moyen d'un cadastre englobe un grand nombre de processus aux exigences très diverses. Les trois processus clés de la *direction du cadastre*, de l'*utilisation du cadastre* et de la *tenue du cadastre* ont fait leurs preuves comme structure sommaire d'un modèle de processus du cadastre et introduisent le niveau de transparence requis dans le déroulement des opérations.

La planification et le pilotage du cadastre relèvent de la *direction du cadastre*.

Les processus de l'*utilisation du cadastre* garantissent par un accès efficace au contenu la mise en oeuvre du principe de transparence. L'utilisation peut et doit être considérée indépendamment de la tenue du cadastre. L'*administration du cadastre* garantit la parfaite traçabilité des modifications apportées au contenu du cadastre.

Le processus de l'*infrastructure du cadastre* garantit la gestion et l'entretien à long terme de l'intégralité du contenu du cadastre qu'il tient à la disposition de son administration et de son utilisation.

Technique du cadastre

Les systèmes cadastraux font partie intégrante des infrastructures de géodonnées. Les mêmes principes techniques de base s'appliquent par voie de conséquence. Le cadre technique de base est fixé par Internet et forme l'épine dorsale de tout système cadastral moderne. Dans la structure en couches fréquemment utilisée, la gestion des données, les services de données et l'utilisation des données sont a priori traités indépendamment les uns des autres.

Une trop grande importance est souvent accordée à la technique des systèmes cadastraux alors que des aspects aussi primordiaux que l'organisation des processus, la modélisation, l'organisation de la mise en place ou le financement sont négligés. La règle suivante reste toujours valable: les défis posés par l'exploitation d'un système cadastral relèvent à 80 % de l'organisation et à 20 % de la technique.

Qualité du cadastre

La qualité d'un cadastre peut être mesurée à l'aune de trois critères: «complet – actuel – aussi précis que cela est nécessaire».

Un cadastre comprend tous les objets du territoire d'une unité politique sur la base de limites localisées sans équivoque par des coordonnées et fournit, ce faisant, une documentation complète du territoire.

Un très grand nombre de décisions (environ 80%) prises en politique, dans les domaines économique, scientifique, administratif, etc. sont basées sur une référence spatiale. L'actualité du contenu du cadastre constitue dès lors une condition indispensable à la prise de décisions fondées.

La précision requise pour un thème du cadastre est conditionnée par la portée économique, juridique et politique de la délimitation. Une tolérance de précision doit impérativement être fixée et communiquée pour chaque thème. L'exigence de contenus cadastraux d'une précision absolue conduit toujours à des différences de nature juridique. Définir des valeurs absolues pour des distances aux limites alors que les limites elles-mêmes sont associées à des tolérances est, par exemple, dépourvu de sens.

Conclusion

Ces principes marquent de leur empreinte la nature d'un système cadastral moderne. L'attitude à adopter pour traiter dans la durée les défis posés par la documentation du territoire apparaît au travers des différentes facettes décrites. La portée de cette attitude comme base d'un développement durable a été brillamment exposée par Klaus Töpfer dans son intervention intitulée «For a More Just World – the Surveyors' Role for Achieving Sustainable Development», laquelle a suscité un vif intérêt lors du congrès de la FIG de Munich⁴.

Christian Kaul
Sennhauser Werner & Rauch AG, Dietikon
christian.kaul@swr.ch

Jürg Kaufmann
Kaufmann Consulting, Rüdlingen
jkcons@swissonline.ch

⁴ Töpfer, Klaus. Intervention au congrès de la FIG de Munich. «For a More Just World – the Surveyors' Role for Achieving Sustainable Development. 2006».