

Zeitschrift: Cadastre : revue spécialisée consacrée au cadastre suisse
Herausgeber: Office fédéral de topographie swisstopo
Band: - (2014)
Heft: 14

Artikel: Représentation des servitudes dans la mensuration officielle
Autor: Sonney, René
DOI: <https://doi.org/10.5169/seals-871519>

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: 30.12.2025

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

Représentation des servitudes dans la mensuration officielle

Les servitudes ont une influence prépondérante sur la valeur et l'utilisabilité d'une parcelle. La manière dont elles sont représentées est extrêmement différente d'un canton à l'autre. Un groupe de travail se penche actuellement sur cette problématique, pour évaluer si la situation actuelle est adéquate.

Depuis l'entrée en vigueur au 1^{er} juillet 2008 de la loi fédérale sur la géoinformation (LGéo)¹ et au 1^{er} octobre 2009 de l'ordonnance sur le cadastre des restrictions de droit public à la propriété foncière (OCRDP)², les informations fiables relatives à la propriété foncière reposent sur les trois piliers que sont le registre foncier, la mensuration officielle (MO) et le cadastre des restrictions de droit public à la propriété foncière (cadastre RDPPF).

L'introduction du cadastre RDPPF répondait à un besoin relativement urgent posé par l'utilisation de plus en plus intensive du sol (et du sous-sol), impliquant de rationaliser cette utilisation au mieux. Le système de ces trois piliers visant à diffuser d'une manière fiable les informations relatives à la propriété foncière n'est cependant pas totalement satisfaisant, car la question des servitudes (de droit privé) – servitudes pouvant avoir une influence prépondérante sur la valeur ou l'utilisabilité d'une parcelle – n'est pas encore traitée selon les nouveaux standards de la cyberadministration. Un droit de passage équivaut par exemple, dans certains cas, à une interdiction partielle ou totale de bâtir sur une certaine surface. Il peut en être de même pour les parcelles gérées de droits de vues ou de tout autre servitude ayant une délimitation spatiale.

Il serait donc opportun de donner aux servitudes géométriquement représentables la même fiabilité que celle donnée aux limites des biens-fonds et aux restrictions de droit public à la propriété foncière et d'examiner sous quelle forme elles peuvent et doivent être publiées.

Actuellement chaque canton traite la chose à sa manière. On trouve en effet une multitude de formes différentes pour figurer l'assiette de ces servitudes. Les raisons de cette diversité sont multiples et ont souvent des fondements historiques. Par exemple, la Suisse romande a longtemps utilisé des plans cadastraux établis au 19^{ème} siècle, soit avant l'introduction du registre foncier, sur lesquels figuraient les servitudes de passage. De plus, l'article 7,

alinéa 3, de l'OMO³ précise que les cantons ont la possibilité de prescrire que les limites de servitude soient représentées sur le plan du registre foncier. Dans le rapport explicatif relatif à l'avant-projet de révision partielle du Code civil (droits réels immobiliers et droit du registre foncier)⁴, il est précisé que la constitution de servitude doit se faire par acte authentique. Ceci montre bien l'intention du législateur de renforcer la sécurité et la précision des délimitations des servitudes ayant un impact surfacique ou linéaire. Mais on peut se poser la question de savoir si la solution retenue, à savoir le fait que «la localisation de la servitude ou de la charge foncière doit être effectuée par les parties sur cet extrait (du plan du registre foncier) de telle manière qu'elle ne donne lieu à aucune ambiguïté du point de vue géométrique» répond vraiment à ce souci clairement exprimé lorsque l'on pense à toutes les mutations, modifications et mises à jour qui interviennent au fil des années et au besoin de redessiner la servitude à différentes échelles et dans différents contextes. D'autre part, il n'est pas trivial de dessiner sur un papier une information ne donnant lieu à «aucune ambiguïté du point de vue géométrique». Comme on l'a vu plus haut, l'intention du législateur, en imposant la forme authentique pour la constitution d'une servitude, était d'«améliorer la qualité et la clarté des inscriptions». La solution retenue répond-elle vraiment à cette ambition?

Un groupe de travail, dont la tâche sera de donner une réponse à cette question, a été mis sur pied et a commencé ses travaux à la fin de l'année dernière. Un premier rapport partiel, axé principalement sur l'analyse de la pratique des cantons en la matière, sera publié durant l'automne.

René Sonney
Direction fédérale des mensurations cadastrales
swisstopo, Wabern
rene.sonney@swisstopo.ch

Composition du groupe de travail

Représentation de la Confédération

- Karsten Karau, OFJ, OFRF*
- René Sonney, swisstopo, D+M, responsable du groupe de travail

Représentation des Cantons

- Nicole Portmann, ZG (registre foncier)
- Alain Perlotto, VD (registre foncier)
- Bernard Fierz, ZH (MO)
- Markus Schreier, BE (MO)

* Office fédéral de la justice, Office chargé du droit du registre foncier et du droit foncier

¹ Loi fédérale sur la géoinformation (Loi sur la géoinformation, LGéo), RS 510.62

² Ordonnance sur le cadastre des restrictions de droit public à la propriété foncière (OCRDP), RS 510.622.4

³ Ordonnance sur la mensuration officielle (OMO), RS 211.432.2

⁴ www.ejpd.admin.ch → Thèmes → Economie → Législation → Projets législatifs terminés → Révision partielle des droits réels immobiliers et du droit du registre foncier