

Les documents des géomètres contrôlés par des responsables du registre foncier?

Autor(en): **Huser, Meinrad**

Objektyp: **Article**

Zeitschrift: **Cadastre : revue spécialisée consacrée au cadastre suisse**

Band (Jahr): - **(2017)**

Heft 24

PDF erstellt am: **21.09.2024**

Persistenter Link: <https://doi.org/10.5169/seals-871435>

Nutzungsbedingungen

Die ETH-Bibliothek ist Anbieterin der digitalisierten Zeitschriften. Sie besitzt keine Urheberrechte an den Inhalten der Zeitschriften. Die Rechte liegen in der Regel bei den Herausgebern.

Die auf der Plattform e-periodica veröffentlichten Dokumente stehen für nicht-kommerzielle Zwecke in Lehre und Forschung sowie für die private Nutzung frei zur Verfügung. Einzelne Dateien oder Ausdrucke aus diesem Angebot können zusammen mit diesen Nutzungsbedingungen und den korrekten Herkunftsbezeichnungen weitergegeben werden.

Das Veröffentlichen von Bildern in Print- und Online-Publikationen ist nur mit vorheriger Genehmigung der Rechteinhaber erlaubt. Die systematische Speicherung von Teilen des elektronischen Angebots auf anderen Servern bedarf ebenfalls des schriftlichen Einverständnisses der Rechteinhaber.

Haftungsausschluss

Alle Angaben erfolgen ohne Gewähr für Vollständigkeit oder Richtigkeit. Es wird keine Haftung übernommen für Schäden durch die Verwendung von Informationen aus diesem Online-Angebot oder durch das Fehlen von Informationen. Dies gilt auch für Inhalte Dritter, die über dieses Angebot zugänglich sind.

Les documents des géomètres contrôlés par des responsables du registre foncier?

Les géomètres établissent des actes de mutation et d'autres documents servant à sécuriser les transactions foncières. Ces documents sont ensuite «intégrés» au registre foncier. S'ils sont établis dans le cadre de l'activité régaliennne des géomètres (mise à jour de la mensuration officielle), les conservateurs du registre foncier n'ont pas à contrôler l'exactitude de leur contenu.

Introduction

Le numéro de décembre 2016 de la revue spécialisée consacrée au cadastre suisse («cadastre» n° 22) comporte un article particulièrement intéressant qui aborde la question de la représentation des servitudes géométriquement représentables. Son auteur, René Sonney, décrit la situation prévalant dans le canton de Fribourg où les géomètres – plus que dans d'autres cantons – peuvent parfois se substituer au notaire et accomplir des tâches relevant de la tenue du registre foncier. Ils peuvent ainsi dresser des actes authentiques dans le cas de droits de passage (à pied ou à bord d'un véhicule) ou d'autres servitudes grevant faiblement les biens, notamment lorsque la servitude ne touche qu'une partie du terrain considéré (art. 732 al. 2 CC¹). L'auteur donne la parole à une élue qui s'est penchée sur les bases légales lors de leur mise en œuvre au sein du canton (maître Emmanuelle Kälin Murith, notaire) et à la conservatrice du registre foncier de la Sarine (Monique Gobet). Il en ressort que le travail fourni par les géomètres en matière d'attribution locale de droits et de charges sur des parties de biens-fonds est apprécié. Il est même jugé indispensable lorsque la gestion des droits dans le registre foncier doit être sécurisée (réponse de Monique Gobet dans «cadastre» n° 22, p. 7).

On apprend aussi dans cet article que les responsables du registre foncier contrôlent manifestement les indications relatives aux servitudes grevant les biens-fonds (ou leur tracé sur le plan du registre foncier) avant l'inscription au registre, ce qui nous amène à poser la question suivante: jusqu'où les responsables du registre foncier peuvent ou doivent-ils contrôler les documents et éventuellement les refuser lorsqu'ils émanent d'un service spécialisé? Cette question doit d'abord être traitée sur un plan général (portée de l'examen dans le cas général) avant d'envisager des cas particuliers. Ils seront au nombre de trois: les documents de l'œuvre cadastrale, les représentations des servitudes sur le plan du registre foncier et la documentation des restrictions de droit public à la propriété foncière devant faire l'objet d'une mention au registre foncier (documentation de décisions portant sur des RDPPF).

Portée de l'examen dans le cas général

L'inscription au registre foncier ne peut avoir lieu sans légitimation préalable du requérant quant à son droit de disposition et au titre sur lequel se fonde l'opération (art. 965 al. 1 CC). Il doit être prouvé que les formes auxquelles la validité de ce titre est subordonnée ont été observées (art. 965 al. 3 CC). Dans les publications consacrées à ce sujet, aucune réponse claire n'a été apportée à la question de savoir s'il faut en rester à un examen formel ou si la conservatrice peut aller au-delà et vérifier également l'exactitude du contenu.

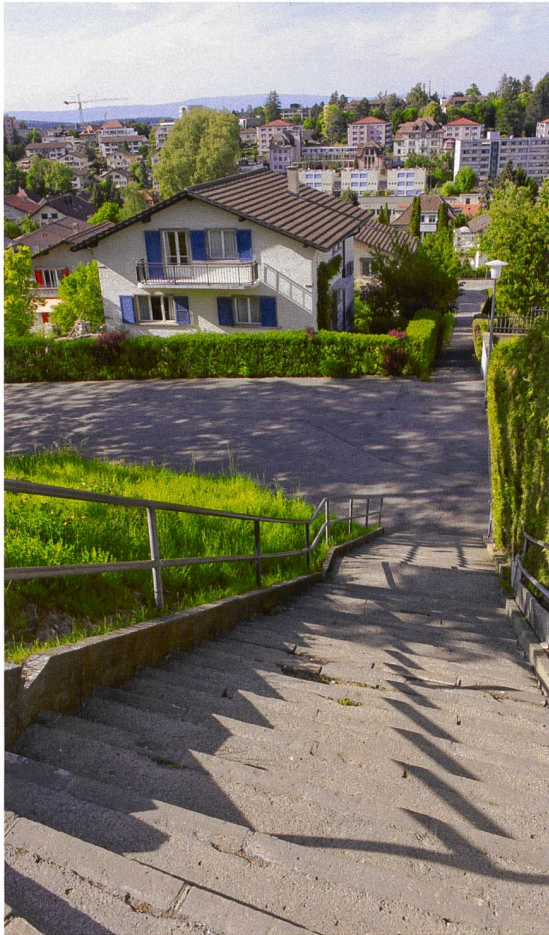
Il ne s'agit pas de nous engager ici dans un débat dogmatique et encore moins de vouloir résoudre ce problème. Des questions de compétence et de collaboration sont toutefois soulevées dans ce cadre et elles ont déjà été tranchées dans d'autres domaines de spécialité. Ainsi, la compétence de la conservatrice ou du conservateur du registre foncier est notoirement limitée dans les domaines suivants: en matière de respect de la Lex Friedrich (acquisition de logements par des ressortissants étrangers), de recevabilité de la scission d'une exploitation au regard du droit foncier rural ou de transfert de propriété lors de l'inscription d'une fusion au registre du commerce. Dans chacun de ces cas, la conservatrice ou le conservateur doit accepter les décisions prises par les autorités compétentes en la matière et se borner à effectuer les inscriptions qui en découlent au registre.

Dans la suite, les réflexions concernent l'obligation de vérifier des inscriptions au registre foncier fondées sur des décisions ou des documents issus du domaine de la géoinformation.

Documents de l'œuvre cadastrale

Le registre foncier et la mensuration cadastrale (resp. officielle) entretiennent une collaboration étroite depuis l'introduction du code civil (et donc des droits réels) en 1912. La délimitation des biens-fonds et la représentation de ces limites sur le plan du registre foncier ont toujours été les véritables tâches des ingénieurs géomètres et le restent encore. Il s'agit – et cela était plus vrai autrefois qu'aujourd'hui – de compléments nécessaires aux indications figurant dans le registre foncier pour indivi-

¹ Code civil suisse (CC) du 1^{er} décembre 1907, RS 210



dualiser les parcelles². Le plan du registre foncier comprenant les informations de la couche «biens-fonds», il doit être établi par un professionnel qualifié (une ingénieure ou un ingénieur géomètre). Ce dernier doit avoir réussi l'examen d'Etat (art. 41 LGéo³), être inscrit au registre des géomètres (art. 17 ss. OGéom⁴) et remplir en permanence l'ensemble des conditions requises durant son activité⁵. Il résulte de la procédure d'approbation faisant suite à un premier relevé et à un renouvellement (art. 29 al. 2 OMO⁶) ainsi que de sa mise à jour exécutée

² Meinrad Huser, Schweizerisches Vermessungsrecht unter besonderer Berücksichtigung des Geoinformationsrechts und des Grundbuchrechts, Beiträge aus dem Institut für Schweizerisches und Internationales Baurecht Bd 28, Zurich/Bâle/Genève 2014, Cm. 491.

³ Loi fédérale sur la géoinformation (LGéo) du 5 octobre 2007, RS 510.62

⁴ Ordonnance concernant les ingénieurs géomètres (ordonnance sur les géomètres, OGéom) du 21 mai 2008 (RS 211.432.261)

⁵ La personne reste inscrite au registre des géomètres tant qu'elle est en mesure d'exercer sa profession sous sa propre responsabilité (art. 17 let. d OGéom) et que des mesures disciplinaires prises à son encontre ne lui interdisent pas cet exercice (art. 22 ss. OGéom).

⁶ Ordonnance sur la mensuration officielle (OMO) du 18 novembre 1992, RS 211.432.2

avec compétence que l'œuvre cadastrale acquiert le caractère d'un document officiel (titre public, art. 9 CC).

L'œuvre cadastrale est par ailleurs un registre autonome qui n'est pas couplé au registre foncier⁷ et dont les informations ne sont donc pas destinées à être intégrées ou annexées à ce dernier, si bien que la conservatrice ou le conservateur du registre foncier n'a aucun contact avec la réalité juridique de l'œuvre cadastrale et n'a rien à contrôler.

Les indications descriptives de la mensuration officielle – comme les surfaces – font partie de l'œuvre cadastrale et figurent également dans le registre foncier (feuille de grand livre). Elles sont récupérées par la conservatrice ou le conservateur du registre foncier sur l'état descriptif du bien-fonds ou sont directement intégrées au registre via la petite interface. Les vérifications effectuées par la conservatrice ou le conservateur portent uniquement sur l'organisation⁸, le contenu échappant à tout contrôle. Cette façon de faire est correcte: les documents fournis par la mensuration (les actes de mutation par exemple) sont eux-mêmes des documents juridiques; comme on l'a vu, ils ont la force de titres publics. Les compétences techniques requises pour procéder à un tel examen faisant par ailleurs défaut à la conservatrice ou au conservateur, ce point n'est guère contesté.

En résumé, si la ou le géomètre exerce son activité dans le cadre de la mensuration officielle, les prestations réalisées et les documents établis par ses soins n'ont aucune vérification à subir ensuite, même lorsqu'ils sont destinés à servir de base à l'inscription au registre foncier.

Représentations des servitudes

Les servitudes qui ne grèvent qu'une partie de la surface d'un bien-fonds (comme des droits de passage) doivent être dessinées sur le plan du registre foncier, dès lors que leurs limites ne peuvent pas être décrites avec une précision suffisante par des mots (art. 732 al. 2 CC).

Il est indéniable que la conservatrice ou le conservateur du registre foncier n'a pas à vérifier l'exactitude matérielle du plan du registre foncier a posteriori, puisqu'il fait partie de l'œuvre cadastrale et a été tenu à jour sous la responsabilité de la géomètre-conservatrice ou du géomètre-conservateur.

En revanche, la conservatrice ou le conservateur du registre foncier peut contrôler les limites de la servitude si elles n'ont été que sommairement définies par un intervenant quelconque. Des incertitudes peuvent peser

⁷ Huser, Droit suisse de la mensuration, n. 532 ss.

⁸ Huser, Droit suisse de la mensuration, n. 797 ss.

sur le contour des surfaces grevées même si le tracé a été effectué directement sur le plan officiel du registre foncier. C'est à juste titre que la conservatrice du registre foncier de la Sarine a invoqué cette règle pour justifier le refus d'un acte pour cause d'incertitudes sur la géométrie d'une servitude («cadastre» n° 22, p. 7).

Toutefois, les servitudes dont les limites peuvent être déterminées sans ambiguïté pourraient aussi être représentées sur le plan du registre foncier. Le droit cantonal devrait cependant le prescrire explicitement (art. 7 al. 3 OMO)⁹. Dans ce cas, les surfaces seraient définies selon les prescriptions de la mensuration officielle et les gestionnaires du registre foncier n'auraient plus à se préoccuper de leur exactitude. Les cantons ont très peu recouru à cette possibilité.

Documentation de décisions portant sur des RDPPF

Certaines restrictions de droit public à la propriété foncière (RDPPF) doivent faire l'objet d'une mention au registre foncier (art. 962 CC), dès lors qu'elles produisent des effets durables dans des cas concrets et particuliers et concernent des domaines juridiques clairement définis (art. 129 ORF¹⁰). On citera ici les distances par rapport à la chaussée ou une restriction du droit de construire en raison d'un transfert d'utilisation du sol à parcelle voisine. Ces restrictions se fondent sur le droit public et naissent généralement d'une décision ou de réserves dont une autorisation de construire est assortie. L'autorité doit faire mentionner de telles restrictions dans le registre foncier¹¹. Elles prennent généralement effet lorsque la décision entre en vigueur (non contestée ou toutes les objections formulées ont été rejetées).

L'obligation de vérification incombant à la conservatrice ou au conservateur du registre foncier se limite ici à savoir si l'autorité qui a finalement tranché avait compétence à le faire (art. 85 ORF). Le registre foncier pourra tout au plus exiger une attestation de force exécutoire ou une confirmation de la part de cette autorité¹².

Conclusion

Ce rapide tour d'horizon permet de tirer la conclusion suivante: lors de l'inscription au registre foncier, la conservatrice ou le conservateur du registre doit procéder à un examen complet des documents fournis par les ingénieurs géomètres en qualité de pièces jointes à un acte constitutif (représentation de la géométrie de la servitude). La vérification doit cependant se limiter aux insuffisances formelles (aucun contrôle du contenu n'est à entreprendre) lorsque les documents sont établis dans le cadre d'une activité régalienn¹³ incombant exclusivement à des ingénieurs géomètres brevetés inscrits au registre des géomètres (art. 44 al. 2 OMO).

Meinrad Huser, Dr. iur.

Huser Bau- und Immobilienrecht, Zoug
meinrad.huser@fibermail.ch

⁹ Cf. à ce sujet Huser, *Droit suisse de la mensuration*, n. 480; Meinrad Huser, *Darstellung von Grenzen zur Sicherung dinglicher Rechte*, dans *RNRF 4/2013*, 238 ss, notamment 248 ss.

¹⁰ Ordonnance sur le registre foncier (ORF) du 23 septembre 2011, RS 211.432.1

¹¹ Cf. à ce sujet Meinrad Huser, *Baubeschränkungen und Grundbuch*, dans *BR/DC 4/2016*, 197 ss., 201 s.

¹² A ce sujet Huser, *Baubeschränkungen*, 205 s.

¹³ Huser, *Vermessungsrecht*, Cm. 247 et 249