La nouvelle ordonnance sur le registre foncier entrera en vigueur le 1er janvier 2012

Autor(en): **Miserez, Jean-Paul**

Objekttyp: **Article**

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

Band (Jahr): **- (2011)**

Heft 7

PDF erstellt am: **25.05.2024**

Persistenter Link: https://doi.org/10.5169/seals-871512

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.

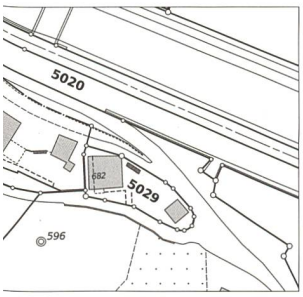
Haftungsausschluss

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.

Ein Dienst der *ETH-Bibliothek*
ETH Zürich, Rämistrasse 101, 8092 Zürich, Schweiz, www.library.ethz.ch

http://www.e-periodica.ch

La nouvelle ordonnance sur le registre foncier entrera en vigueur le 1er janvier 2012



Après que les Chambres fédérales aient accepté les modifications du code civil suisse en matière de droit immobilier[1], Le Conseil fédéral a accepté une nouvelle ordonnance sur le registre foncier (ORF) ainsi qu'une ordonnance sur l'acte authentique électronique (OAAE) qui entreront toutes deux en vigueur le 1er janvier 2012, simultanément avec la révision du code civil.

La nouvelle ORF constitue une refonte complète, et non seulement une révision, de l'ordonnance actuelle. D'une part, sans en modifier fondamentalement la substance, la structure a été complètement adaptée à l'organisation et au fonctionnement du registre foncier. Mais on y trouve aussi quelques nouveautés, conditionnées en particulier par l'introduction de la cédule hypothécaire de registre et par l'introduction de l'acte authentique pour l'inscription des servitudes au registre foncier.

La direction fédérale des mensurations cadastrales a été très attentive à ce projet et a participé à la procédure de consultation des offices. La grande majorité de nos propositions ont été prises en considération dans la version finale.

Nous tenons à rendre attentifs, en particulier les ingénieurs géomètres, à certaines dispositions de cette ordonnance qui les concerne directement.

- Pour faire écho à l'article 65, alinéa 3 de l'OTEMO[2], le principe que le registre foncier dispose d'un accès aux données de la mensuration officielle est confirmé à l'article 8, alinéa 3 ORF.
- L'introduction généralisée d'une identification fédérale des immeubles E-GRID est confirmée aux articles 18 et 19 ORF.
- L'article 20 dit que le registre foncier peut obtenir les états descriptifs des immeubles provenant d'autres systèmes. On pense en priorité ici aux informations que la mensuration officielle peut livrer au sens de l'article 65 OTEMO.
- L'apport de la mensuration officielle pour la constitution du registre foncier est clairement mis en évidence à l'article 21 ORF qui précise que «les biens-fonds et les droits distincts permanents portant sur une surface délimitée destinés à être immatriculés au registre foncier sont saisis, gérés et présentés conformément aux règles de la mensuration officielle».
- L'article 26 ORF reprend et complète l'article 970 du code civil, donnant ainsi accès à quiconque aux informations relatives aux noms et identification des propriétaires, aux formes de propriété, aux dates d'acquisition, aux servitudes et aux charges ainsi qu'à certaines annotations. Il est toutefois précisé que ces informations ne peuvent être délivrées que pour des biens-fonds donnés. L'article 27 donne compétence aux cantons de publier ces informations sur internet, à condition que des requêtes en série ne puissent pas être faites.
- La question de l'accès élargi est réglée à l'article 28 ORF. Il est en particulier précisé que les officiers publics autorisés à établir des actes authentiques, les ingénieurs géomètres inscrits au registre des géomètres, les autorités fiscales ainsi que d'autres autorités ont accès aux données du grand livre, du journal et des registres auxiliaires sans devoir justifier d'un intérêt. Cela doit se faire sur la base d'une convention et dans le cadre de l'exercice des tâches légales.
- L'article 33 ORF donne compétence au bureau du registre foncier d'établir des extraits non certifiés dans un but d'information. L'ingénieur géomètre pourra aussi délivrer des extraits dans la limite de l'article 26, tout en précisant clairement que les informations n'ont pas de valeur officielle.
- Les articles 39 ORF et suivants précisent dans quelles conditions l'échange électronique de données avec le registre foncier peut se faire.
- A l'article 70 ORF, qui traite des servitudes et charges foncières, la D+M aurait souhaité que l'on précise que, lorsque l'assiette d'une servitude doit être reportée sur un extrait du plan du registre foncier, cela soit fait par un ou une ingénieur-e géomètre. Cette demande n'a pas été retenue, mais il est clairement stipulé que les parties doivent représenter cette servitude d'une manière géométriquement univoque. Il est souhaitable ici que les parties, le notaire et le géomètre collaborent étroitement pour que ce document représente clairement la volonté des fonds servant et dominant, tenant compte des conditions locales.

  Nous vous rappelons à ce sujet les articles publiés dans «cadastre» 4, décembre 2010 pages 4 à 7 et «cadastre» 5, avril 2011, pages 9 à 12.
- L'article 86 traite de l'authentification des signatures.
- L'article 129 ORF fait écho à l'article 962 du code civil sur l'inscription des restrictions de droit public à la propriété foncière. Il faut préciser que l'inscription au

[1] Voir l'article dans «cadastre» 2 avril 2010, pages 28 à 31

[2] Ordonnance technique du DDPS du 10 juin 1994 sur la mensuration officielle (OTEMO), RS 211.432.21

registre foncier n'est requise que s'il s'agit de restrictions de longue durée, qui touchent des biens-fonds isolés et qui concernent une énumération restrictive de domaines juridiques. En cas de double inscription au registre foncier et dans le cadastre des restrictions de droit public à la propriété foncière (cadastre RDPPF), la première constitue un renvoi vers le cadastre RDPPF.

- Les articles 154 (épuration des servitudes) et 158 (réunion de biens-fonds) ORF peuvent aussi avoir leur importance pour les ingénieurs géomètres.

L'ordonnance sur l'acte authentique électronique se limite exclusivement au transfert numérique d'actes authentiques. Elle mérite cependant aussi notre attention dans un domaine en pleine évolution.

Nous invitons instamment les ingénieurs géomètres à lire attentivement ces nouvelles ordonnances[1] afin de garantir la meilleure collaboration et efficacité dans les relations entre le registre foncier et la mensuration officielle.

Jean-Paul Miserez
Direction fédérale des mensurations cadastrales
swisstopo, Wabern
jean-paul.miserez@swisstopo.ch

[1] www.cadastre.ch ⇨ le portail du registre foncier ⇨ le point de mire

Photo: Béatrice Devenes