Zeitschrift: Cadastre : revue spécialisée consacrée au cadastre suisse
Herausgeber: Office fédéral de topographie swisstopo
Band: - (2018)
Heft: 27

Artikel: Analyse juridique d'autres thèmes RDPPF possibles à partir de 2020
Autor: Kettiger, Daniel
DOI: https://doi.org/10.5169/seals-871468

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: 05.07.2025

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

Analyse juridique d'autres thèmes RDPPF possibles à partir de 2020

La prochaine étape pour les thèmes RDPPF, après 2020, doit être définie au sein du projet prioritaire 16 relatif au cadastre RDPPF. L'analyse juridique de nouveaux thèmes possibles s'inscrit notamment dans ce cadre. La grille de critères juridiques élaborée à cette fin pour le contenu du cadastre fait l'objet du présent article.

Introduction

A la création du cadastre des restrictions de droit public à la propriété foncière (cadastre RDPPF) prévu dans le nouveau droit fédéral de la géoinformation, son contenu a été limité à 17 thèmes (jeux de géodonnées de base reproduisant des restrictions de droit public à la propriété foncière). Des travaux sont désormais en cours pour compléter ce cadastre par des thèmes RDPPF supplémentaires à partir de 2020 (projet prioritaire 16). Dans ce cadre, les jeux de géodonnées de base de nouveaux thèmes possibles ont été analysés du point de vue juridique. Il a fallu pour cela élaborer au préalable des critères clairs permettant de déterminer si l'on est en présence ou non d'un jeu de géodonnées de base reproduisant une restriction de droit public à la propriété foncière (RDPPF) au sens de la législation sur la géoinformation.

Définition des restrictions de droit public à la propriété foncière

Il n'existe pas de définition légale des RDPPF, ni dans les droits réels (ou dans le droit du registre foncier), ni dans le droit de la géoinformation. L'article 702 CC[1] fixe cependant un cadre pour les RDPPF en stipulant qu'elles doivent être définies dans l'intérêt public («pour le bien commun») et en décrivant les champs d'application possibles de manière très large, à l'aide d'exemples. On peut lire dans le rapport explicatif relatif à l'OCRDP[2] que certaines restrictions ne sont publiées dans le cadastre RDPPF que *«dans la mesure où elles ont une géométrie bien définie»*[3]. Dans le même temps, on y trouve cependant la limitation suivante: *«Les restrictions de droit à caractère général et abstrait n'existant que sous forme de texte restent exclusivement consignées dans les lois et les ordonnances. Elles peuvent être consultées dans les recueils systématiques. Exemple d'une telle prescription: ‹toute construction est interdite à moins de 3,6 m de la chaussée›.»*[4] Dans sa teneur actuelle, l'article 962 alinéa 1 CC développe la notion de RDPPF, désignée comme une *«restriction, fondée sur le droit public, de la propriété d'un immeuble déterminé [...] et qui a pour* effet d'en entraver *durablement l'utilisation, de restreindre durablement le pouvoir du propriétaire d'en disposer ou de créer une obligation déterminée durable à sa charge en relation avec l'immeuble»*. Les documents accompagnant la révision de l'article 962 CC renseignent donc le lecteur sur la nature exacte des RDPPF. La notion de RDPPF est identique en droit du registre foncier et en droit de la géoinformation, du fait de leur harmonisation. Les documents mentionnés, relatifs à des lois et à des ordonnances, ainsi que des expertises juridiques plus anciennes[5] ont permis de dégager des *caractéristiques propres à une RDPPF*, équivalentes à une définition:

- Il existe, pour un immeuble entier ou pour certaines de ses parties, une restriction de disposition, une entrave à l'utilisation ou une charge imposée par les pouvoirs publics (créant des droits à leur profit).
- La restriction lie les propriétaires (au sens de l'article 3 alinéa 1 lettre d LGéo) et n'informe ou ne lie pas seulement les autorités.
- La restriction sert à la sauvegarde d'intérêts publics.
- La restriction de propriété présente une certaine durabilité, même si elle peut éventuellement être limitée dans le temps.
- Elle peut être déterminée géométriquement sur la base d'un immeuble donné, que ce dernier soit totalement ou seulement partiellement grevé par cette restriction.

Une grille d'examen juridique pour le contenu du cadastre

Les caractéristiques précitées d'une RDPPF forment la trame de la grille d'examen juridique pour l'inscription au cadastre RDPPF; d'autres réalités doivent aussi être prises en compte. Il résulte de l'article 3 lettre a OCRDP que seules des géodonnées de base relevant du droit fédéral, c.-à-d. des géodonnées de base désignées à l'annexe 1 OGéo[6], peuvent être inscrites au cadastre RDPPF – tout au moins pour le contenu du cadastre

[1] Code civil suisse du 10 décembre 1907, RS 210.

[2] Ordonnance sur le cadastre des restrictions de droit public à la propriété foncière (OCRDP) du 2 septembre 2009, RS 510.622.4.

[3] Rapport explicatif relatif à l'ordonnance sur le cadastre des restrictions de droit public à la propriété foncière (OCRDP) du 2 septembre 2009, p.14.

[4] Rapport explicatif relatif à l'OCRDP (note 3), p.14.

[5] Notamment deux expertises de 2005 (Peter Knoepfel/Benjamin Wey et Andreas Lienhard/Jörg Zumstein).

[6] Ordonnance sur la géoinformation (OGéo) du 21 mai 2008, RS 510.620.

déterminé par le Conseil fédéral sur la base de l'article 16 alinéa 2 LGéo[7]. En présence de géodonnées de base (art. 3 al. 1 let. c LGéo), les géométries sont toujours définies clairement, étant entendu que les géodonnées sont des *«données à référence spatiale qui décrivent l'étendue et les propriétés d'espaces et d'objets donnés à un instant donné, en particulier la position»* (art. 3 al. 1 let. a LGéo). La vérification de ce critère est donc superflue lorsque l'adéquation juridique de géodonnées de base ou d'autres géodonnées est examinée.

En résumé, le *schéma d'examen* suivant de *l'adéquation au niveau juridique de géodonnées comme RDPPF*, dans l'optique du cadastre RDPPF, résulte de la définition de la restriction de propriété et d'autres prescriptions juridiques:

a. Il existe, pour un immeuble entier ou pour certaines de ses parties, une *restriction de disposition*, une *entrave à l'utilisation* ou une *charge* imposée par les pouvoirs publics (créant des droits à leur profit).
b. La restriction *lie les propriétaires* au sens de l'article 3 alinéa 1 lettre d LGéo.
c. La restriction sert à la *sauvegarde d'intérêts publics*.
d. La restriction de propriété ne doit *pas seulement* être définie *de manière générale et abstraite* dans un acte législatif, mais sa géométrie doit être précisée de façon générale et concrète ou individuelle et concrète.
e. La géométrie est répertoriée comme un *jeu de géodonnées de base relevant du droit fédéral* à l'annexe 1 OGéo.
f. La restriction de propriété présente une certaine *durabilité*, même si elle peut éventuellement être limitée dans le temps. Il est opportun de tabler sur une durée d'application d'au moins deux ans.

Le schéma d'examen a fait toutes ses preuves lors du contrôle de 75 thèmes possibles. Tous les jeux de géodonnées de base soumis à l'examen (reproduisant potentiellement des RDPPF) étant répertoriés à l'annexe 1 OGéo ou nouvellement créés, il a été inutile de vérifier le respect du critère e. les concernant.

Examen de RDPPF cantonales

Le schéma peut aussi servir à vérifier si des RDPPF cantonales peuvent être inscrites au cadastre en application de l'article 16 alinéa 3 LGéo. Dans ce cas, le critère e. doit être remplacé par le critère étendu suivant: la restriction de propriété doit présenter une *géométrie clairement définie* (ligne, surface). La géométrie est répertoriée à l'annexe 1 OGéo (*géodonnées de base relevant du droit fédéral*) ou possède une base légale dans la législation spécialisée du canton (*géodonnées de base relevant du droit cantonal*). A cela vient s'ajouter le critère suivant: il ne doit pas s'agir d'une partie (ou composante) de restrictions de droits publics à la propriété foncière déjà désignées par le droit fédéral comme étant incluses dans le cadastre.

Daniel Kettiger, Mag. rer. publ.
Avocat, Berne
info@kettiger.ch

[7] Loi fédérale sur la géoinformation (loi sur la géoinformation, LGéo) du 5 octobre 2007, RS 510.62.