Mensuration, division et réunion de biens-fonds

Autor(en): **Pfäffli, Roland / Santschi Kallay, Mascha**

Objekttyp: **Article**

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

Band (Jahr): **- (2020)**

Heft 33

PDF erstellt am: **23.05.2024**

Persistenter Link: https://doi.org/10.5169/seals-880654

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

Mensuration, division et réunion de biens-fonds

Le plan du registre foncier et la démarcation sur le terrain sont déterminants pour les limites d'un bien-fonds. Le présent article explique comment procéder lors de la division d'un bien-fonds ou de sa réunion avec un autre immeuble.

Limites

La propriété du sol emporte celle du dessus et du dessous, dans toute la hauteur et la profondeur utiles à son exercice (art. 667 al. 1 CC[1]). Horizontalement, donc par rapport aux voisins, les limites des immeubles sont déterminées par le plan du registre foncier et par la démarcation sur le terrain (art. 668 al. 1 CC). Les signes de démarcation comprennent notamment les bornes officielles en granit et les chevilles métalliques.

S'il y a contradiction entre les limites du plan du registre foncier et celles du terrain, l'exactitude des premières est présumée (art. 668 al. 2 CC). Lorsque les limites sont incertaines, chaque propriétaire est tenu, à la réquisition du voisin, de prêter son concours en vue de les fixer soit par la rectification du plan du registre foncier, soit par la démarcation sur le terrain (art. 669 CC).

Supprimer, déplacer ou rendre méconnaissables des bornes, des signes de démarcation ou des repères de mensuration est interdit par le code pénal et entraîne des poursuites d'office (art. 256, 257 et 268 CP2).

Mensuration officielle

L'exécution de la mensuration officielle relève de la compétence des cantons. Les travaux de mensuration sont réalisés par des ingénieurs géomètres brevetés inscrits au registre des géomètres. Les biens-fonds sont reproduits sur le plan du registre foncier dans le respect du modèle de données fédéral.

Plan du registre foncier

Le plan du registre foncier est un produit graphique établi sous forme analogique ou numérique à partir des données de la mensuration officielle et qui, en tant qu'élément constitutif du registre foncier, délimite les biens-fonds, ainsi que les droits distincts et permanents et les mines différenciés par la surface; il acquiert la force juridique des inscriptions au registre foncier (art. 7 al. 1 OMO3).

Le plan du registre foncier joue également un rôle décisif lors de la constitution de servitudes. La servitude doit être dessinée sur un extrait du plan du registre foncier lorsque son exercice (cas par exemple d'un droit de passage) se limite à une partie de l'immeuble et que le lieu où elle s'exerce n'est pas décrit avec suffisamment de précision dans le titre (art. 732 al. 2 CC).

Un plan foncier, par exemple établi par un architecte, n'est pas un plan du registre foncier et ne peut donc pas servir de plan pour une servitude en vertu de la jurisprudence du Tribunal fédéral[4].

Division et réunion de biens-fonds

La division de biens-fonds doit être confiée à l'ingénieur géomètre compétent. C'est par exemple le cas lorsqu'un nouveau tracé de limite est défini avec un voisin ou lorsque les propriétaires fonciers des parcelles contiguës à une voie de circulation doivent céder du terrain en vue de son élargissement. C'est aussi le cas lorsque des biens-fonds sont séparés d'un immeuble très étendu, par exemple pour en faire des terrains à bâtir.

Si des biens-fonds voisins (deux ou plus) doivent être réunis, il convient de procéder de la même façon que lors d'une division. Une réunion d'immeubles est uniquement possible s'ils appartiennent à un même propriétaire foncier et s'ils sont contigus les uns aux autres.

Surface d'un bien-fonds

La surface résultant de la mensuration de l'immeuble est inscrite au registre foncier sous la rubrique «Etat descriptif». Lorsqu'un bien-fonds est vendu, la vente ne porte pas sur sa surface réelle, mais sur la surface correspondante en projection. Le prix de vente de biens-fonds non bâtis est lui aussi calculé sur cette base, dans bien des cas.

Exemple: si un bien-fonds dont l'angle d'inclinaison est de 20° présente une surface réelle de 10 ares, alors la surface en projection calculée conformément aux prescriptions de la mensuration officielle ne s'élève qu'à 9,40 ares. Cette surface est inscrite au registre foncier. Il en résulte donc que le gain en surface augmente à mesure que le terrain est pentu.

[1] Code civil suisse (CC), RS 210
[2] Code pénal suisse (CP), RS 311.0
[3] Ordonnance sur la mensuration officielle (OMO), RS 211.432.2
[4] Jugement 5A_593/2012 du Tribunal fédéral du 1er novembre 2012 (ATF 138 III 742)

Figure: le signe de démarcation matérialise sur le terrain ce qui est consigné dans le registre foncier.

Base de calcul
La mensuration ne fournit pas la surface réelle d'un bien-fonds, mais sa surface en projection, laquelle est calculée ainsi:

Surface réelle (SR) x cosinus de l'angle d'inclinaison = surface en projection (SP).

Dans notre exemple, le calcul est donc le suivant: 10 ares (SR) x 0,9397 = 9,397 ares (SP), arrondis à 9,40 ares. Cette surface fait foi et est inscrite au registre foncier.

Rectification
Lors d'une division, les droits et les charges inscrits au registre foncier doivent être rectifiés. Une demande concrète doit donc être adressée à l'office du registre foncier pour chacune des inscriptions concernées. Si une servitude (un droit de passage) ne concerne que le bien-fonds nouvellement créé selon la pièce justificative produite, une demande de radiation doit être déposée pour le reste de l'immeuble considéré. Si un droit de gage immobilier ne doit plus grever que le reste de l'immeuble à l'avenir, une autorisation adéquate (consentement au dégrèvement), établie par la créancière (la banque), doit être présentée à l'office du registre foncier.

Prudence
Les principes de rectification énoncés s'appliquent aussi à la réunion de biens-fonds. Il faut cependant veiller à ce qu'une servitude qui ne s'exerçait jusqu'alors que sur un seul bien-fonds ne puisse concerner l'immeuble entier à l'issue de la réunion, uniquement si aucune charge supplémentaire n'en résulte. Dans le cas d'un droit de passage, il convient par exemple de recueillir l'assentiment du propriétaire grevé, si la surface du fonds dominant est étendue. En pratique, il arrive que la réunion de biens-fonds soit impossible parce que cette déclaration de consentement fait défaut. Il est par conséquent recommandé de vérifier, avant même l'attribution du mandat de mensuration, si la réunion est concrètement possible.

Forme
La division d'un immeuble requiert toujours la forme écrite. Toutefois, il faut souvent faire appel à un professionnel pour rectifier les droits et les charges existants. Si la division parcellaire s'accompagne simultanément d'un changement de propriétaire, alors un acte authentique doit obligatoirement être établi. Les mêmes principes s'appliquent également lors de la réunion de biens-fonds.

En résumé
La mensuration officielle est un élément constitutif du registre foncier depuis 1912, année d'entrée en vigueur du code civil suisse (CC). Elle fixe le tracé des limites des immeubles et crée ainsi les conditions nécessaires à la garantie de la propriété foncière.

Le registre foncier et la mensuration officielle sont deux composantes clés permettant à notre Etat de garantir les droits privés en matière foncière. Des données fiables de la mensuration officielle sont indispensables pour que le registre foncier puisse s'acquitter des tâches qui lui incombent, que la fluidité des transactions immobilières soit assurée et que la propriété soit garantie et protégée.

Ensemble, la mensuration officielle, le registre foncier et le «cadastre des restrictions de droit public à la propriété foncière» (cadastre RDPPF) constituent le système cadastral suisse.

Roland Pfäffli, prof., docteur en droit, notaire
Consultant chez Von Graffenried Recht, Berne
roland.pfaeffli@bluewin.ch

Mascha Santschi Kallay, docteure en droit, avocate
Consultante chez epartners Rechtsanwälte AG, Zurich
mascha.santschi@epartners.ch