Zeitschrift: Cadastre : revue spécialisée consacrée au cadastre suisse
Herausgeber: Office fédéral de topographie swisstopo
Band: - (2010)
Heft: 4

Artikel: Les servitudes foncières dans la mensuration officielle
Autor: Miserez, Jean-Pierre
DOI: https://doi.org/10.5169/seals-871617

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: 13.07.2025

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

Les servitudes foncières dans la mensuration officielle

Les servitudes foncières sont étroitement liées à la propriété foncière que l'ingénieur géomètre gère dans la couche d'information biens-fonds de la mensuration officielle. Dans la mesure où ces servitudes ont une référence spatiale, il serait logique que le géomètre intervienne pour en définir la localisation. Le nouvel article 732 du code civil (CC), qui entrera en vigueur en 2012, ouvre une porte à la représentation des servitudes sur un plan. Faisons à cette occasion un rappel juridique et ouvrons quelques horizons nouveaux.

Définitions de base

Une servitude est un droit réel limité qui procure à son titulaire l'usage et/ou la jouissance d'une chose[1]. C'est une charge grevant un immeuble, obligeant son propriétaire soit à tolérer certains actes d'usage, soit à s'en abstenir lui-même[2].

Il est bon de relire les articles 730 à 744 du code civil qui définissent en détail et avec beaucoup de clarté les servitudes foncières. Rappelons cependant que, dans le cadre de la révision du code civil approuvé par les Chambres fédérales en septembre 2009[3], des modifications ont été apportées dans le domaine des servitudes. Selon l'article 732 nouveau, l'acte constitutif d'une servitude n'est valable que s'il a été passé en la forme authentique, alors que, jusqu'à présent, la forme écrite était la règle. Cet article introduit aussi le dessin de la servitude sur un extrait du plan du registre foncier, nous reviendrons plus bas sur ce point important. Les anciens articles 743 et 744 seront regroupés dans un seul article 743 qui prévoit que les servitudes qui ne concernent que certains fonds divisés puissent être radiées d'office et non plus uniquement sur requête des propriétaires. Ces modifications devront vraisemblablement entrer en vigueur en 2012.

Exercice limité à une partie de l'immeuble

Selon le Prof. P.-H. Steinauer, l'immeuble grevé d'une servitude l'est dans son entier, même si la servitude ne s'exerce qu'à un endroit donné (cas d'une servitude de passage par exemple). Néanmoins concernant la manière de préciser le contenu des servitudes dont l'emprise est limitée à une partie du fonds, il renvoie à deux contributions de Me Michel Mooser[4] consacrées à la description de l'assiette d'une servitude.

Me Mooser signale que la description sur un plan d'une limitation locale de l'emprise du droit présente notamment les avantages suivants:

- elle fixe dans l'espace les droits et les obligations des parties, pour les propriétaires, puis pour leurs ayants droit; l'interprétation du droit est ainsi facilitée;
- en cas de divisions de biens-fonds (art. 743 et 744 CC), cela permet de définir clairement sur quelles nouvelles parcelles les servitudes dominantes ou servantes devront être reportées;
- en cas de déplacement de l'assiette de la servitude (art. 742 CC), le propriétaire grevé pourra clairement définir en quel endroit la servitude pourra être transportée où elle ne s'exercera pas moins commodément.

L'opportunité donnée aux parties de se pencher sur un plan, tout en se laissant conseiller par un spécialiste (notaire ou ingénieur-géomètre), leur permet de définir d'emblée et de manière précise le contenu du droit. On évitera ainsi sans doute de regrettables malentendus lors de l'exercice effectif du droit. L'assiette ainsi définie demeurera immuable ou nécessitera un déplacement, engendrant ainsi une nouvelle négociation autour du plan.

Me Mooser estime qu'une limitation spatiale claire du contenu de la servitude se révélera utile, voir indispensable, en matière

- de droit de passage,
- de servitudes de conduites,
- de droits de superficie, lorsque le superficiaire n'a le droit de construire que sur une partie du fonds grevé,
- de droit d'empiètement (art. 674 CC),
- de droits d'utilisation (art. 781 CC),
- de restrictions de droit de construire touchant une partie d'un bien-fonds.

La description de l'assiette

La description de l'assiette peut se faire de deux manières:

- Par des mots, par exemple en disant «sur une largeur de 5 m le long de la limite nord». On perçoit immédiatement les ambiguïtés que cela peut générer. Selon l'orientation de la parcelle, le terme de «limite nord» est-il suffisamment univoque? Que se passera-t-il lors d'une mutation ultérieure qui déplacera cette limite nord? La largeur de 5 m est-elle effectivement la même sur toute la longueur et parallèle à la limite du bien-fonds?
- Par un plan, et Me Mooser ajoute que cela est souvent souhaitable, voire nécessaire pour atteindre une délimitation nette.

[1] P.-H. Steinauer, Les droits réels, tome II, p. 294

[2] Cl. Convers, Les servitudes et les charges foncières

[3] article dans «cadastre» 2 d'avril 2010, p. 28 ss

[4] M. Mooser, La description de l'assiette d'une servitude, notamment en rapport avec la mensuration cadastrale, Mensuration, Photogrammétrie, Génie rural MPG 1989, p. 673 ss. La description de l'assiette d'une servitude, Revue Suisse du Notariat et du Registre foncier, RNRF 1991, p. 257 ss.

Dans le Message concernant la révision du code civil suisse (Cédule hypothécaire de registre et autres modifications des droits réels) du 27 juin 2007 il est écrit au sujet du plan de l'assiette de la servitude mentionné au nouvel article 732 CC:

Un véritable plan délivré et signé par le géomètre, comme cela est exigé aujourd'hui dans quelques cantons, n'est cependant pas nécessaire. Un extrait de plan du registre foncier, qui pourrait par exemple être téléchargé sur Internet, sur lequel apparaissent les limites de l'immeuble et la position des bâtiments est suffisant. Dans les régions qui n'ont pas fait l'objet d'une mensuration officielle, une esquisse de plan suffit. Cette nouvelle réglementation devrait permettre de clarifier la situation sur la localisation de la servitude en cas de divergences entre les ayants cause et faciliter l'épuration correcte des servitudes en cas de morcellement de l'immeuble.

Même si la mensuration officielle constitue la base de l'immatriculation et de la description de chaque immeuble au registre foncier (art. 950 CC), on peut lire ici une certaine réticence à faire appel à un géomètre.

Le rôle de l'ingénieur-géomètre

Dans l'Instruction pour l'abornement et la mensuration parcellaire du 10 juin 1919, valable jusqu'à l'entrée en vigueur de l'Ordonnance sur la mensuration officielle (OMO) le 1er janvier 1993, on trouvait plusieurs mentions des servitudes dans les tâches confiées aux géomètres. En particulier dans l'énumération des objets à lever (art. 28 de l'Instruction de 1919) il était dit que sont, entre autres, levés comme objets de la mensuration *«les limites de propriétés et de servitudes avec leurs signes de démarcation»*. Ou encore (art. 39 de l'Instruction), *«lorsque les servitudes ne peuvent pas être représentées assez clairement d'après les normes fixées, on établit des plans spéciaux que l'on joint au registre foncier»*.
Dans le Concept détaillé de la Réforme de la mensuration officielle REMO de mai 1987 on proposait de créer un niveau de données réservé aux assiettes de servitudes avec toutefois l'indication que *«en principe il n'y a pas de saisie de servitudes existantes, mais celle-ci a lieu seulement lors de la création de nouvelles servitudes dans le cadre de la mise à jour»*. Lors de la mise en consultation de ce concept, ce niveau de données, tout comme celui des restrictions de droit public, a été rejeté. Du coup, la nouvelle OMO ne fait plus aucune mention des servitudes. On a malheureusement jeté le bébé avec l'eau du bain!
Il n'en reste pas moins que les servitudes constituent une part non négligeable de la définition des droits et des devoirs d'un propriétaire foncier et que la description de l'assiette du droit peut se révéler dans de nombreux cas indispensable. L'ingénieur géomètre est dès lors le partenaire naturel du notaire pour aider les propriétaires à définir le plus clairement possible leurs volontés. Il interviendra en tant que conseiller, par devoir professionnel plus que sous la contrainte légale.
Il est logique et nécessaire que l'ingénieur géomètre soit aussi, lors de chaque mutation, actif dans le domaine des servitudes. Il devra en particulier

- informer les commanditaires de la mutation sur les servitudes existantes;
- les questionner sur leur volonté d'épurer ou de modifier des servitudes existantes;
- les rendre attentifs sur d'éventuelles nouvelles servitudes rendues nécessaires par le morcellement ou par l'affectation prévue des parcelles mutées;
- les conseiller pour le tracé ou pour la définition géométrique de nouvelles servitudes à référence spatiale.

Si cette énumération semble une évidence et fait partie des tâches habituelles des ingénieurs géomètres dans certains cantons, ce n'est malheureusement pas encore le cas sur tout le territoire helvétique!
Rappelons ici que bien des difficultés dans l'obtention de permis de construire en raison d'un accès insuffisant à un bien-fonds pourraient être résolus par des servitudes définies en temps opportun (voir l'article «Le Casse-tête de la parcelle 419» dans «cadastre» 2 d'avril 2010, p. 10ss).
Du moment que dès 2012 toutes les servitudes devront être instrumentées par un notaire, il serait aussi bon que l'ingénieur géomètre lui rappelle les services que peut apporter la mensuration officielle pour aider à définir clairement l'assiettes des servitudes.

Pour l'introduction d'une couche d'information «servitudes» dans la mensuration officielle

Les plans éventuels sont déposés au registre foncier comme pièces justificatives avec les autres documents de la requête de l'inscription de la servitude. Ces plans ne suivront pas l'évolution du morcellement foncier et il sera souvent difficile de replacer avec précision les anciens plans dans le nouveau contexte cadastral.
Sur la page suivante figure un exemple, encore relativement simple à interpréter.
Pour chaque servitude constituée, il faudra aller rechercher dans les pièces justificatives les plans originaux des différentes servitudes et les confronter entre eux et à la situation actuelle.
Il serait évidemment très utiles de pouvoir disposer d'une base de données qui nous informerait sur la si-

tuation de toutes les servitudes d'un territoire donné et qui pourrait même afficher, sur un simple clic, le texte constitutif de la servitude.
C'est ce que proposait le Concept détaillé de la REMO. Et c'est ce qu'ont déjà réalisé les cantons de Genève et de Neuchâtel par exemple (voir article dans Info D+M 3/2005, p. 9–11).
Ces deux cantons ont saisi toutes les servitudes à référence spatiale enregistrées au registre foncier. Il s'agit là d'une tâche particulièrement fastidieuse et qui soulève un certain nombre de questions d'interprétation. Mais qui permet également d'éliminer les incohérences qui ne manquent pas d'apparaître. La solution préconisée dans le Concept détaillé REMO permet une mise en œuvre beaucoup plus simple et rapide. On saisit systématiquement toutes les nouvelles servitudes et le résultat d'épurations effectuées dans le cadre de mutations ou à la demande des propriétaires. Il est ainsi possible d'élaborer progressivement une base de données fiable dont l'utilité incitera sans doute les propriétaires et les notaires à accélérer le rythme de détermination et d'épuration des servitudes anciennes.
Nous ne pouvons qu'encourager les cantons à se lancer sur cette voie. La D+M se tient d'ailleurs à disposition pour participer à un groupe de travail, pour coordonner les développements cantonaux ou encore pour élaborer une recommandation et/ou un modèle de données.
Nous sommes bien évidemment également prêts à discuter d'une future intégration des servitudes dans le modèle de données fédéral de la MO.
Pour conclure, je me dois de relever que, à l'époque où l'on s'investit pour informer de manière claire et officielle sur les restrictions de droit public à la propriété foncière, il est regrettable qu'on ait attaché si peu d'importance à la représentation sur plan des restrictions de droit privé que sont les servitudes à référence spatiale. Mais il n'est évidemment jamais trop tard pour bien faire et pour apporter aux propriétaires fonciers une contribution importante à la connaissance de leur patrimoine foncier.

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

Fig. 1: Plan de constitution de servitude de 1958, encore valable en 2010

Fig. 2: Extrait de la couche cadastre du Géoportail de la MO en 2010

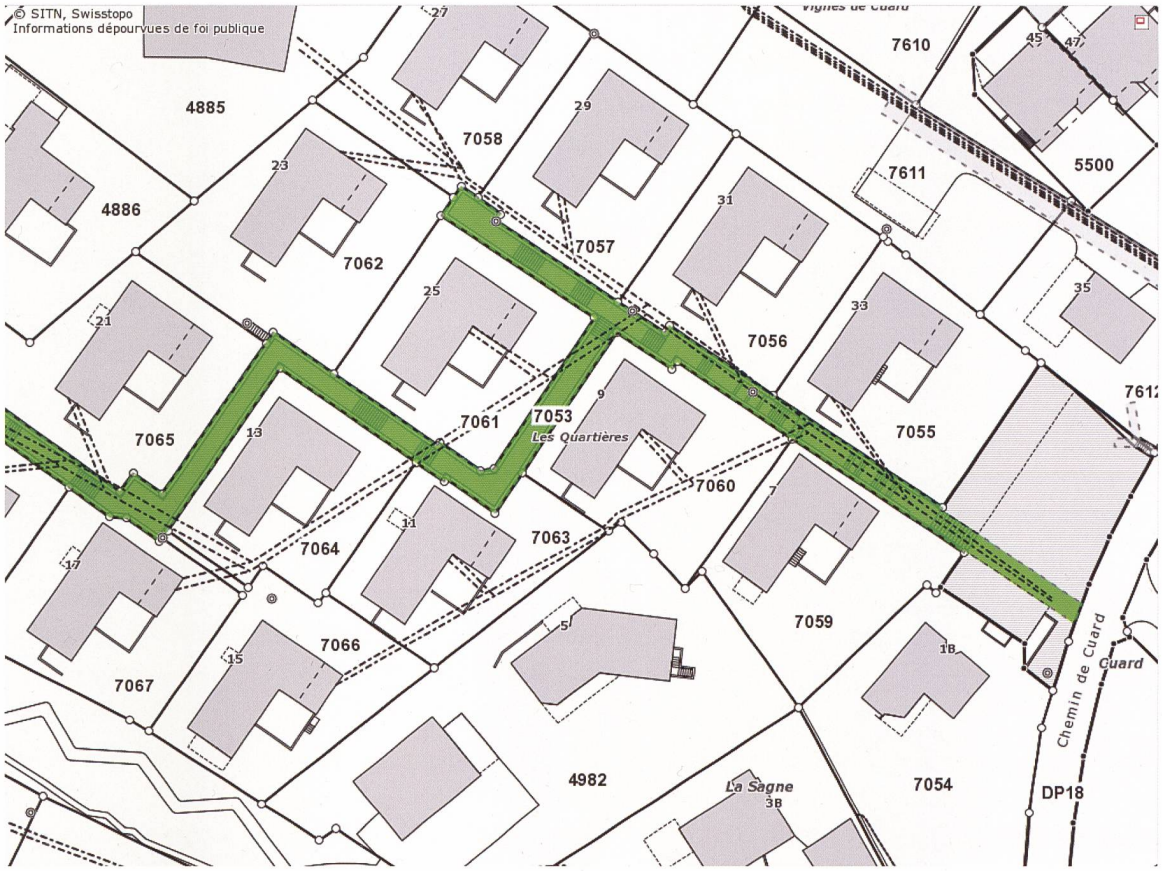

Fig. 3: Extrait du Système d'Information du Territoire Neuchâtelois (SITN, www.sitn.ne.ch/) établi sur la base des données de la mensuration officielle

Communes					
Nom	**Numéro cantonal**	**Numéro fédéral**	**Site web**	**Statistiques**	**Image**
BEVAIX	20	6402	Cliquer ici	Cliquer ici	

Etat MO			
Commune	**Type**	**N° du lot**	**Validité**
Bevaix	Mensuration officielle MO93 AVEC servitudes	1	En vigueur

Passages		
Numéro servitude	**Classe**	**Type de servitude**
RS1915	C1	Passage à pied

Biens-fonds officiels				
N° de bien-fonds	**Cadastre**	**Type**	**Surface m2**	**Propriétaire**
7053	BEVAIX (20)	PARCELLE	1506	Cliquer ici

Couverture du sol	
Nature	**Type de couverture**
accès, place	dure