

# La pratique fribourgeoise en matière de servitudes

Autor(en): **Faoro, Gérald**

Objekttyp: **Article**

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

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

Heft 5

PDF erstellt am: **13.09.2024**

Persistenter Link: <https://doi.org/10.5169/seals-871499>

## **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.

# La pratique fribourgeoise en matière de servitudes

■ Dans le canton de Fribourg, la loi attribue de longue date à tout géomètre breveté inscrit au registre la compétence de traiter les servitudes à l'occasion des nouvelles mensurations entraînant l'établissement des cadastres transitoires et lors des mises à jour. En outre, délivrée sous certaines conditions supplémentaires, sa patente cantonale, lui conférant le titre de «géomètre officiel», lui permet d'établir certains actes authentiques. En l'état, la nouvelle rédaction de l'article 732 du Code civil (CC) nécessite une adaptation des dispositions cantonales.

Le soussigné a été sollicité pour rapporter ici de la pratique actuelle à Fribourg et ainsi, peut-être, ouvrir l'une ou l'autre piste de réflexion. En effet, qui mieux que le géomètre, qui est allé sur le terrain, est à même de localiser précisément l'exercice du droit?

## Introduction et spécificités cantonales en matière de mise à jour

Avant de brièvement présenter comment le traitement des servitudes est quotidiennement pratiqué dans le canton de Fribourg, il convient de préciser la manière dont les mises à jour (les mutations) sont effectuées. Chaque mutation fait l'objet, non d'une simple table avec le récapitulatif des intersections de surfaces (les plus et les moins) et leur résultante, mais d'un véritable rapport (le «verbal» de mutation) avec l'exposé des motifs de la modification.

Le verbal est signé par le propriétaire qui requiert son inscription au Registre foncier. Le géomètre, qui le signe aussi, atteste avoir établi le document selon la volonté des parties.

Dans ce «verbal», chaque immeuble est présenté sur une double page: à gauche, la situation avant la mutation et à droite, la proposition de mutation. Une ou plusieurs pages du document sont réservées à l'exposé des motifs avec, dans le texte, le résumé des opérations (voir exemple). Le document est généralement joint à un acte de vente stipulé devant notaire. Dans le canton de Fribourg – comme pour l'ensemble de la Suisse – l'exécution de travaux de mensuration, de mise à jour et de gestion de la mensuration officielle ne peuvent être confiés qu'à des ingénieurs géomètres inscrits au

registre des géomètres (ci-après des géomètres). Dans certains cas précis bien définis aux articles 33 à 37 de la loi cantonale<sup>1</sup>, le verbal constitue lui-même un acte authentique. Le statut de géomètre officiel, c.à.d. au bénéfice d'une patente cantonale dont l'octroi est soumis à un certain nombre de conditions restrictives, permet en effet au géomètre fribourgeois de dresser certains actes authentiques. C'est donc tout naturellement à l'occasion de la rédaction des «verbaux» que le géomètre fribourgeois s'occupe de faire également des propositions de report, d'adaptation ou de suppression de servitude sur les documents. Depuis 1989, en réaction aux nombreux ajouts au crayon souvent faits par les notaires sur les plans des verbaux lors des stipulations, les dispositions légales cantonales ont été aménagées en conséquence (art. 19, 58, 81 et 82).

En plus des cas de remaniements parcellaires, lors desquels l'état de propriété est entièrement reconstruit, le géomètre intervient encore essentiellement sur les servitudes à l'occasion

- a) du dépôt du cadastre transitoire et
- b) de la mise à jour permanente.

## a) Dépôt du cadastre transitoire au Registre foncier, par suite d'une nouvelle mensuration

Le premier relevé précède en règle générale l'introduction du registre foncier fédéral. Une fois le dépôt public terminé, les documents de la nouvelle mensuration sont déposés au bureau du Registre foncier en vue de leur reconnaissance, il s'agit notamment des nouveaux plans et du cadastre transitoire.

Les dispositions réglementaires cantonales précisent (art. 22) que ce cadastre transitoire comprend en particulier:

- a) la correspondance entre les anciens et les nouveaux numéros des immeubles;
- b) le libellé des servitudes et des charges foncières existantes et des propositions concernant le traitement des servitudes.

L'article 58 de la loi précise aussi:

- 1 *Lorsqu'ils constatent que les objets portés au nouveau plan cadastral ne coïncident pas avec l'assiette d'une servitude qui vraisemblablement s'y*

### Verbal de mutation

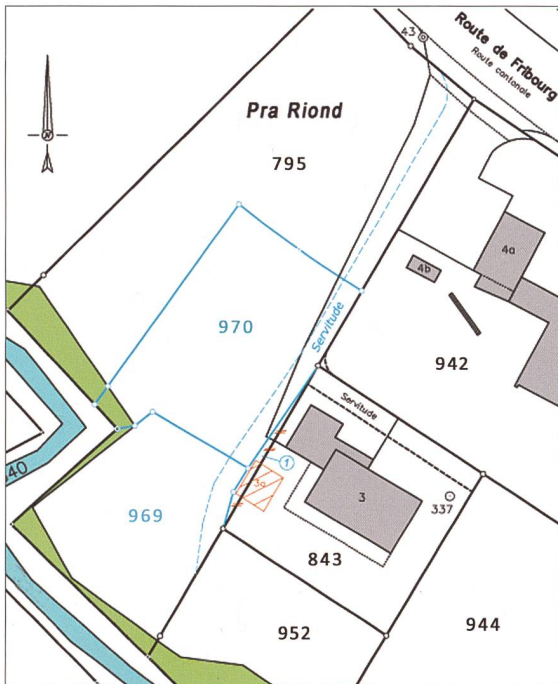
Les modifications de limites de biens-fonds ou de servitudes figurant sur le plan du registre foncier ne peuvent être opérées que sur la base d'un verbal de mutation établi par un géomètre breveté.

Les géomètres attestent qu'ils ont établi le verbal conformément à la volonté des propriétaires concernés; ces derniers reconnaissent le verbal en le signant.

### Cadastre transitoire

Il s'agit du cadastre (fiches descriptives des immeubles) établi après la nouvelle mensuration; il est remis au conservateur du registre foncier en vue de l'introduction du registre foncier fédéral.

<sup>1</sup> Loi sur la mensuration officielle (LMO) du 7 novembre 2003



**Exposé des motifs, Convention, Reconnaissance, Réquisition, etc...**

**Exposé des motifs**  
 Le présent verbal de division a été établi en vue de créer les nouvelles parcelles 969 et 970 et d'adapter les limites entre les parcelles 795 (ancien) et 843 selon l'état des lieux. Toutes ces parcelles sont situées en zone à bâtir. La parcelle 795 (ancienne) fait partie du plan d'aménagement de détail (PAD) du quartier "Pra Riord" approuvé par la Direction de l'aménagement, de l'environnement et des constructions le 29 octobre 2007.

**LA STIPULATION A LIEU PAR ACTE NOTARIE**

**Reconnaissance**  
 Les propriétaires soussignés reconnaissent et acceptent le présent verbal de division par lequel :  
 - Le N° bleu 1, d'une surface de 20 m<sup>2</sup> a été détaché du N° 795 et réuni au N° 843.  
 - Le nouveau N° 969 d'une surface de 611 m<sup>2</sup> a été détaché du N° 795. Cette surface comprend 63 m<sup>2</sup> de forêt.  
 - Le nouveau N° 970 d'une surface de 717 m<sup>2</sup> a été détaché du N° 795. Cette surface comprend 15 m<sup>2</sup> de forêt.  
 - L'assiette de la servitude existante en faveur des N° 843, 944, 952 et à la charge du N° 795 a été définie sur le plan (passage de 3m. de large).  
 - les autres servitudes existantes ont été adaptées à la nouvelle situation.

Les émoluments de la mise à jour des plans seront facturés au propriétaire du N° 795, soit M. Pierre FICTIF, par le bureau du Registre Foncier du district du Lac.

Fribourg, le 16 décembre 2008

<b>Pour les N° 842, 795, 969, 970 :</b>	FICTIF Pierre	Signature originale
<b>Pour les Nos 843, 952 :</b>	FICTIF Jean	Signature originale

**Reconnaissance du géomètre.**  
 Le présent verbal de division a été établi à Fribourg, le 12 décembre 2008 par l'ingénieur géomètre breveté soussigné, conformément à la volonté des propriétaires. Il en requiert son inscription au Registre Foncier.

Timbre et signature

Exemple: extrait partiel d'un «verbal», (biens-fonds 795, 969 et 952) Plan, exposé des motifs et reconnaissance

rapporte, les géomètres font figurer au cadastre transitoire une proposition de modification de l'assiette de cette servitude.

- 2 Si les circonstances le justifient, notamment si des servitudes ont été reportées sur des parcelles sur lesquelles elles ne s'exercent pas, les géomètres peuvent faire d'autres propositions quant à la constitution, la modification ou la radiation de servitudes.

On constate que le traitement des servitudes constitue une tâche habituelle du géomètre du canton de Fribourg. En effet, ayant été sur le terrain, connaissant donc bien la situation cadastrale ancienne et sa corrélation avec le nouvel état cadastral, le géomètre peut avantageusement opérer ce report. Pour les mêmes raisons, il peut faire des propositions en vue de la procédure de reconnaissance des droits, également prévue dans la loi sur le registre foncier. Ces propositions concernent principalement l'adaptation de l'assiette des servitudes aux faits, notamment des servitudes correspondant à un objet figurant sur le plan pour le registre foncier (passage aménagé par exemple), mais aussi la constitution de nouvelles servitudes ou une proposition pour leurs radiations si elles ne font plus sens, étant entendu qu'en dernier ressort, c'est bien l'ayant droit propriétaire qui pourra en décider lors de la reconnaissance. Par reconnaissance, il faut comprendre l'opération par laquelle les propriétaires sont appelés à reconnaître leur nouvel état de propriété (plan et cadastre transitoire) en vue de leur approbation ultérieure par le registre foncier. Actuellement, plus de 40 entreprises de mensuration sont encore en cours à Fribourg. Elles ont toutes été attribuées sur la base d'une mise en soumission pour un prix forfaitaire qui englobe ces opérations de mise au net des servitudes et la participation du géomètre aux séances de reconnaissance sur appel du Conservateur du Registre foncier.

### b) Confection des dossiers de mise à jour

En première étape de son travail, avant de se rendre sur le terrain, le géomètre fait des extraits complets des immeubles concernés par sa mutation, y compris les libellés du descriptif et les libellés des servitudes. Lors de débatement du verbal, il traite les servitudes. Concrètement, il reporte scrupuleusement et correctement les droits sur les immeubles puis, il examine ensuite s'il y a lieu de proposer des modifications ou des compléments lors de la confection de son verbal de mutation.

Dans ce cas aussi, les dispositions cantonales précisent clairement, aux articles 35, 81 et 82 de la Loi:

*Les modifications de limites de biens-fonds ou de servitudes figurant sur le plan du registre foncier ne peuvent être opérées que sur la base d'un verbal de mutation établi par un géomètre breveté.*

Le verbal de mutation se compose:

- du plan et du tableau de mutation, établis en application de l'article 66 OTEMO<sup>2</sup>;
- de l'état descriptif antérieur aux mutations intervenues et de l'état descriptif résultant de celles-ci;
- de l'état des servitudes, charges foncières, annotations et mentions ainsi que de propositions relatives au report de ces indications;
- d'éventuelles réquisitions relatives à la radiation ou à la modification de ces indications.

*Les géomètres attestent qu'ils ont établi le verbal conformément à la volonté des propriétaires concernés; ces derniers reconnaissent le verbal en le signant. S'il ressort clairement de la situation des lieux ou du plan que des servitudes ne s'exercent ou ne peuvent s'exercer sur les biens-fonds modifiés ou créés, les géomètres proposent aux propriétaires de ces biens-fonds de requérir leur radiation, au sens des articles 743 et 744 du code civil.*

*Les réquisitions sont opérées sur le verbal; les géomètres attestent sur celui-ci que les conditions de fait posées par les articles précités sont réalisées.*

<sup>2</sup> Ordonnance technique du DDPS du 10 juin 1994 sur la mensuration officielle (OTEMO, RS 211.432.21)

Libellé des servitudes

Désignations actuelles				
Art. N° (Plan)	Cad.fol. / Propriétaire / Nom local / Descriptif	Surface m2	Reçoit m2	Cède m2
<b>Sur le bien-fond no 795 (divisé)</b>				

Nouvelles désignations				
N° bleu	de / à art. N°	Art. N° (Plan)	Cad.fol. / Propriétaire / Nom Local / Descriptif	Surface m2
<b>Sur le bien-fond no 795 (divisé)</b>				

Servitudes / Mentions / Annotations	
a)	<u>D</u> Conduite d'eau à la charge des N <sup>os</sup> 397, 344, 321, 399
b)	<u>D</u> Prise d'eau et réservoir à la charge des N <sup>os</sup> 392, 391 <i>PJ RS 49 du 27.09.1911</i>
c)	<u>C</u> Passage à pied et pour tout véhicule en faveur des N <sup>os</sup> 843, 944, 952 <i>PJ V3806 du 26.07.2000</i>
d)	<u>C</u> Conduites diverses en faveur du No 942 <i>PJ NM du 18.11.2002</i>

Servitudes / Mentions / Annotations	
a)	<u>D</u> Conduite d'eau à la charge des N <sup>os</sup> 397, 344, 321, 399
b)	<u>D</u> Prise d'eau et réservoir à la charge des N <sup>os</sup> 392, 391 <i>PJ RS 49 du 27.09.1911</i>
c)	<u>C</u> <b>Modifiée comme suit:</b> Passage à pied et pour tout véhicule, <b>selon le plan</b> , en faveur des Nos 843, 944, 952, <b>942, 969, 970</b>
d)	<u>C</u> Conduites diverses en faveur du No 942 <i>PJ NM du 18.11.2002</i>

Désignations actuelles				
Art. N° (Plan)	Cad.fol. / Propriétaire / Nom local / Descriptif	Surface m2	Reçoit m2	Cède m2
<b>Sur le nouveau bien-fond no 969</b>				

Nouvelles désignations				
N° bleu	de / à art. N°	Art. N° (Plan)	Cad.fol. / Propriétaire / Nom Local / Descriptif	Surface m2
<b>Sur le nouveau bien-fond no 969</b>				

Servitudes / Mentions / Annotations	
<b>Servitudes provenant du No 795</b>	
a)	<u>D</u> Conduite d'eau à la charge ... <b>à radier, ne concerne pas ce N°</b> <b>à radier, ne concerne pas ce N°</b>
b)	<u>D</u> Prise d'eau et réservoir à la charge des N <sup>os</sup> ... <b>à radier, ne concerne pas ce N°</b>
c)	<u>C</u> <b>Modifiée comme suit:</b> Passage à pied et pour tout véhicule, <b>selon le plan</b> , en faveur du N° 952
d)	<u>Ch</u> Conduites diverses en faveur du No 942 <i>PJ NM du 18.11.2002</i>
<b>Nouvelle servitude</b>	
	<u>D</u> <b>Passage à pied et pour tout véhicule, selon le plan, à la charge des Nos 795, 970</b>

Servitudes / Mentions / Annotations	
<b>Servitudes provenant du No 795</b>	
a)	<u>D</u> Conduite d'eau à la charge ... <b>à radier, ne concerne pas ce N°</b> <b>à radier, ne concerne pas ce N°</b>
b)	<u>D</u> Prise d'eau et réservoir à la charge des N <sup>os</sup> ... <b>à radier, ne concerne pas ce N°</b>
c)	<u>C</u> <b>Modifiée comme suit:</b> Passage à pied et pour tout véhicule, <b>selon le plan</b> , en faveur du N° 952
d)	<u>Ch</u> Conduites diverses en faveur du No 942 <i>PJ NM du 18.11.2002</i>
<b>Nouvelle servitude</b>	
	<u>D</u> <b>Passage à pied et pour tout véhicule, selon le plan, à la charge des Nos 795, 970</b>

Compléments de servitudes

Désignations actuelles				
Art. N° (Plan)	Cad.fol. / Propriétaire / Nom local / Descriptif	Surface m2	Reçoit m2	Cède m2
<b>Sur le nouveau bien-fond no 952 (inchangé)</b>				

Nouvelles désignations				
N° bleu	de / à art. N°	Art. N° (Plan)	Cad.fol. / Propriétaire / Nom Local / Descriptif	Surface m2
<b>Sur le nouveau bien-fond no 952 (inchangé)</b>				

Servitudes / Mentions / Annotations	
a)	<u>D</u> Passage à pied et pour tout véhicule selon plan, à la charge du N° 843 <i>PJ 3906 du 26.07.2000</i>
b)	<u>C</u> Conduites diverses en faveur du No 942 <i>PJ 3907 du 26.07.2000</i>
c)	<u>D</u> Passage à pied et pour tout véhicule selon plan, à la charge du No 942 <i>PJ 3806 du 26.07.2000</i>
d)	<u>D</u> Passage à pied et pour tout véhicule à la charge du No 795 <i>PJ 3806 du 26.07.2000</i>

Servitudes / Mentions / Annotations	
a)	<u>D</u> <del>Passage à pied et pour tout véhicule selon plan, ...</del> <b>à radier, ne concerne plus ce N°</b>
b)	<u>C</u> Conduites diverses en faveur du No 942 <i>PJ 3907 du 26.07.2000</i>
c)	<u>D</u> <del>Passage à pied et pour tout véhicule selon plan, ...</del> <b>à radier, ne concerne plus ce N°</b>
d)	<u>D</u> <b>Modifiée comme suit:</b> Passage à pied et pour tout véhicule <b>selon le plan</b> , à la charge des Nos 795, <b>969, 970</b>

Cela fait, une fois encore, clairement partie du mandat du géomètre que de faire les propositions utiles qui doivent naturellement correspondre aux vœux du propriétaire. Notamment, lorsqu'en cas de modification ou de division d'un fonds, des servitudes ne s'exercent ou ne peuvent s'exercer sur un fonds divisé ou modifié; le géomètre propose alors aux parties, sur la base de la connaissance qu'il a des faits, la radiation de ces servitudes. Les réquisitions, explicites dans le verbal, sont cependant le fait des propriétaires concernés. Un plan de servitude est souvent souhaitable, voir nécessaire, pour une délimitation nette et univoque de l'assiette. Son exercice est tracé soit directement sur le plan du verbal et sera également reporté sur le plan du registre foncier, respectivement en base de données, on parle alors de servitude selon le plan. Selon les cas, la servitude fait l'objet d'un plan supplémentaire qui sera classé avec les pièces justificatives du registre foncier, on parle alors de servitude selon plan spécial. Lorsque le verbal est lié à une vente qui est stipulée par un notaire, ce dernier peut naturellement encore en modifier la formulation.

Depuis longtemps, le géomètre est confronté aux servitudes. Il est impliqué dans les réflexions depuis le début des projets comme conseiller ou ingénieur lorsque la mutation intervient (par exemple lors de projet de lotissement, lors de la mise à l'enquête d'une construction, lors de la construction d'un nouveau passage ou lors de la suppression d'un sentier public). Personne mieux que lui n'est à même d'avoir une vision claire de la situation et cela fait de nombreuses années que les géomètres fribourgeois se soucient de mettre les servitudes sur les plans de la MO. En complément au modèle de données suisse (MD.01-MO-CH, version 24), le topic «Servitude» a été ajouté dans le modèle de données fribourgeois (MD01MOFR24f).

### **Conséquences suite à l'introduction du nouveau droit fédéral, modification du CC**

Le nouvel article 732 CC stipule que l'acte constitutif d'une servitude n'est valable que s'il est passé en la forme authentique.

Actuellement, le géomètre officiel fribourgeois, soit celui qui est au bénéfice d'une patente dont les conditions d'octroi sont réglées dans la loi par apparemment à ce qui se fait pour les notaires, a déjà le droit et les compétences de dresser des actes authentiques pour certains transferts de propriété de minime importance. Il s'agit notamment de redressements et d'adaptations de limite à l'état des lieux, pour diminuer le nombre de points-limites, pour des raisons d'amélioration foncière ou encore dans le cadre d'aménagement de routes.

Lorsque la localisation spatiale de l'exercice du droit est utile ou nécessaire, nul autre que le géomètre ne peut mieux servir les parties concernées. En l'état, si on veut continuer de bénéficier de sa pratique du terrain et de ses connaissances avérées en la matière, il faut étendre le domaine de compétence du géomètre officiel au traitement des servitudes, aussi quand elles requièrent un acte authentique. Cette opportunité peut par ailleurs être saisie dans chaque canton puisque ce sont eux qui sont souverains pour définir les modalités de la forme authentique pour leurs territoires (art. 55 Titre final CC). Il faudra y penser et faire les propositions nécessaires à l'occasion de l'adaptation des lois cantonales aux modifications du Code civil.

Gérald Faoro

Ancien géomètre cantonal du canton de Fribourg, Cottens  
gerald@faoro.name