

# Tribunal fédéral : un plan d'architecte n'est pas un plan du registre foncier

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

Objektyp: **Article**

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

Band (Jahr): - **(2013)**

Heft 11

PDF erstellt am: **30.06.2024**

Persistenter Link: <https://doi.org/10.5169/seals-871581>

## **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.

# Tribunal fédéral: un plan d'architecte n'est pas un plan du registre foncier

■ Un propriétaire fournit un plan d'architecte pour faire inscrire un droit de construction rapprochée au registre foncier. Ni le service du registre foncier ni, plus tard, le Tribunal d'appel du canton de Lucerne ne l'ont reconnu comme un plan du registre foncier. Le Tribunal fédéral a confirmé le jugement rendu par le canton.

## Introduction

La révision partielle des droits réels immobiliers est entrée en vigueur le 1<sup>er</sup> janvier 2012, tout comme l'ordonnance sur le registre foncier entièrement révisée. La principale modification apportée à la législation a consisté en l'introduction de la cédule hypothécaire de registre, sur la base d'une motion déposée le 19 mars 1988 par le Conseiller aux Etats Fritz Schiesser (PLR / Glaris). Il y demandait au Conseil fédéral d'élaborer un projet de texte visant à aménager la cédule hypothécaire en tant que registre (dématérialisé) des droits de gage. Le projet a également tenu compte d'interventions parlementaires portant sur des thèmes connexes. L'occasion a par ailleurs été saisie pour adapter au contexte actuel certaines dispositions relatives aux droits réels, en matière, notamment, de droit des servitudes. Les demandes d'ordre pratique émanant des acteurs du secteur concerné ont aussi été prises en considération.

## Une modification substantielle du droit des servitudes

La modification substantielle apportée au droit des servitudes concerne la forme sous laquelle elles sont constituées et l'extrait de plan à joindre obligatoirement. L'article 732 alinéa 1 CC<sup>1</sup> stipule que l'acte constitutif d'une servitude n'est valable que s'il a été passé en la forme authentique. Jusqu'à la fin 2011, cette prescription de forme ne s'appliquait qu'au droit d'habitation, à l'usufruit, au droit distinct et permanent de superficie ainsi qu'à la modification ou à la suppression d'une restriction légale de la propriété. Un gain en termes de sécurité juridique doit résulter du respect obligatoire de la forme authentique. Elle doit par ailleurs servir à prévenir et à empêcher d'éventuels problèmes d'interprétation, lesquels se posent bien souvent de nombreuses années après la constitution de la servitude, alors que les parties en présence ont changé. La servitude doit être dessinée sur un extrait de plan du registre foncier lorsque son exercice 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 (contrat de servitude) (art. 732 al. 2 CC).

## Le plan du registre foncier

Le «plan du registre foncier» (cité à l'art. 732 al. 2 CC et à l'art. 2 let. f ORF<sup>2</sup>) est une expression technique

consacrée, dont la définition exacte est donnée dans l'ordonnance du Conseil fédéral sur la mensuration officielle (OMO)<sup>3</sup>.

Aux termes de l'article 7 alinéa 1 OMO, 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.

## Le Tribunal fédéral confirme la sentence du Tribunal d'appel de Lucerne

Dans le cas concret examiné dans le canton de Lucerne, un plan d'architecte a été transmis au service du registre foncier à titre de base constitutive d'un droit de construction rapprochée. La question s'est donc posée de savoir si ce plan d'architecte satisfaisait aux exigences fixées à l'article 732 alinéa 2 CC. Pour le conservateur du registre foncier, la réponse était non, de sorte qu'il a refusé l'inscription. Il a fondé sa décision sur la lettre d'information diffusée par le «Groupe directeur du registre foncier» du canton de Lucerne, datée du 19 décembre 2011. Ce courrier stipulait qu'outre le traditionnel plan du géomètre (au format A4 ou A3), deux documents disponibles sur Internet avaient valeur de «plan du registre foncier»: un extrait du système d'information cantonal sur les immeubles («GRAVIS») et un extrait obtenu via le géoportail, accessible à tout un chacun. Ces extraits se fondent tous deux sur les données détenues par le géomètre. Le Tribunal d'appel du canton de Lucerne a suivi la décision prise par le conservateur du registre foncier (refus d'inscription) et n'a donc pas reconnu le plan d'architecte comme un plan de servitude. Il a invoqué les motifs suivants dans les considérants en droit (traduction non officielle):

- *«Il résulte des textes législatifs – CC, ORF et OMO ne se contredisent pas mutuellement sur ce point – que le plan du registre foncier est constitué à partir des données de la mensuration officielle. Le plan du géomètre, celui de GRAVIS et celui disponible sur le géoportail remplissent cette condition. Le plan d'architecte, en revanche, ne la satisfait pas nécessairement. Si l'architecte se fait généralement communiquer*

<sup>1</sup> Code civil suisse (CC), RS 210

<sup>2</sup> Ordonnance sur le registre foncier (ORF), RS 211.432.1

<sup>3</sup> Ordonnance sur la mensuration officielle (OMO), RS 211.432.2

**Arrêt du Tribunal fédéral 5A\_593/2012 du 1<sup>er</sup> novembre 2012 (BGE 138 III 742)**

L'arrêt est consultable à l'adresse [www.cadastre.ch](http://www.cadastre.ch) ⇨ Documentation ⇨ Bases légales ⇨ Arrêts du Tribunal fédéral.  
Le texte original est en allemand.

*les données de la mensuration officielle sous forme numérique par le géomètre, rien ne l'empêche de procéder à un traitement postérieur de ces données et de les compléter avec celles de son projet de construction. L'architecte (ou un tiers) peut par conséquent modifier les données originelles de la mensuration officielle, intentionnellement ou non. Un tel risque de modification des données est totalement exclu si un extrait de GRAVIS ou du géoportail est utilisé.»*

- «Aux termes de l'article 950 alinéa 1 CC, l'immatriculation et la description de chaque immeuble dans le registre foncier s'effectuent sur la base de la mensuration officielle, notamment d'un plan du registre foncier (cf. aussi art. 17 let. a et art. 21 ORF). Partie intégrante du registre foncier, la mensuration officielle consigne le tracé exact des limites des immeubles. S'il est surtout important que les données de la mensuration officielle ne soient pas modifiées – ou ne le soient que dans le cadre de procédures officielles –, c'est parce que le plan du registre foncier a la force juridique des inscriptions au registre foncier (art. 7 al. 1 OMO dernier membre de phrase). En conséquence, (au minimum) les limites d'immeubles qui y sont portées font foi en vertu des dispositions de l'article 9 CC<sup>4</sup> applicables aux titres publics. Ce faisant, la mensuration officielle contribue à sécuriser la propriété foncière et à protéger la garantie de propriété (art. 26 Cst.<sup>5</sup>). Elle garantit par ailleurs que le registre foncier puisse accomplir les tâches qui lui incombent et permet la bonne exécution des relations juridiques liées aux immeubles<sup>6</sup>.»
- «Les mensurations cadastrales ne peuvent être confiées qu'à des ingénieurs géomètres titulaires du brevet fédéral et à des spécialistes en mensuration qualifiés. Les cantons instaurent en outre un service du cadastre placé sous la responsabilité d'un ingénieur géomètre titulaire du brevet fédéral. La haute surveillance de ce service incombe à la Confédération<sup>7</sup>. Il en résulte donc que les ingénieurs géomètres auxquels l'exécution de la mensuration officielle est confiée sont investis de la puissance publique et l'exercent dans l'intérêt général, de sorte qu'ils sont à considérer dans ce cadre comme des officiers publics (cf. aussi [www.cadastre.ch](http://www.cadastre.ch), entre autres pour ce qui concerne le registre des géomètres, très semblable au registre des avocats). Ce constat ne s'applique en rien aux architectes dont les activités relèvent exclusivement du droit privé.»

Le Tribunal fédéral a confirmé le jugement rendu par le tribunal d'appel du canton de Lucerne et a estimé qu'un plan établi par un acteur du secteur privé, cas

du plan d'architecte, ne satisfaisait pas aux exigences fixées par l'article 732 alinéa 2 CC (cf. encadré).

### Remarques finales

Un accueil favorable est à réserver au jugement rendu par le Tribunal fédéral. Le point le plus important est que le «plan du registre foncier» doit être un plan d'une parfaite actualité établi par le géomètre conservateur ou la géomètre conservatrice et faisant clairement apparaître les limites et les numéros des immeubles. Ce plan peut être transmis sous sa forme originale ou en version imprimée directement basée sur les données de l'ingénieur(e) géomètre concerné(e). Le report de la servitude sur ce plan ne doit pas impérativement être réalisé par le géomètre conservateur ou la géomètre conservatrice. Ce report concerne des indications qui ne figurent pas dans l'œuvre cadastrale. Du reste, la représentation géométrique de la servitude peut être effectuée par les parties, à condition qu'elle ne donne lieu à aucune ambiguïté du point de vue géométrique (art. 70 al. 3 ORF).

L'obligation de joindre un extrait de plan à un contrat de servitude s'était déjà imposée en maints endroits avant la révision de la législation (deux exemples: la direction de la justice du canton de Berne a édicté une prescription en ce sens dès 1982 et dans le canton de Vaud, une disposition correspondante figure dans la législation cantonale). Le plan à transmettre vise d'une part à éviter toute divergence d'opinion potentielle dans l'interprétation de la servitude et crée d'autre part les conditions propices à son report correct en cas de division ultérieure d'immeuble, qu'il soit grevé d'une servitude ou qu'il en bénéficie. Un plan de mutation dressé par le géomètre conservateur ou la géomètre conservatrice étant toujours exigé lors d'une division parcellaire, l'épuration des servitudes requise à l'article 974a CC peut être entreprise dans des conditions optimales à l'aide du plan établi pour les localiser.

Roland Pfäffli

D<sup>r</sup> en droit, notaire, conservateur du registre foncier, Thoune  
[roland.pfaeffli@jgk.be.ch](mailto:roland.pfaeffli@jgk.be.ch)

Mascha Santschi Kallay

MLaw, avocate, Meggen LU  
[mascha.santschi@lu.ch](mailto:mascha.santschi@lu.ch)

<sup>4</sup> cf. Heinz Rey, Basler Kommentar, 3. Auflage, note 8 portant sur l'art. 668 CC

<sup>5</sup> Constitution fédérale (Cst.), RS 101

<sup>6</sup> cf. Pfäffli/Byland, 100 Jahre Amtliche Vermessung in der Schweiz, dans: Jusletter du 14 mai 2012, réf. 1

<sup>7</sup> cf. Dieter Zobl, Grundbuchrecht, 2. Auflage, Zurich 2004, § 8 notes 87 s.