

Les plans de servitudes sont indispensables : une expertise juridique clarifie la situation

Autor(en): **Käser, Christoph**

Objektyp: **Article**

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

Band (Jahr): - **(2021)**

Heft 36

PDF erstellt am: **06.07.2024**

Persistenter Link: <https://doi.org/10.5169/seals-919699>

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.

Les plans de servitudes sont indispensables – une expertise juridique clarifie la situation

L'Office fédéral de topographie swisstopo a commandé une expertise juridique concernant les plans de servitudes et leur intégration dans la mensuration officielle. Elle est désormais disponible. Les dispositions juridiques, existantes et nouvellement prévues, ainsi que les arrêts du Tribunal fédéral en la matière y sont analysés du point de vue de la sécurité du droit, de la transparence et du droit du registre foncier.

Les servitudes et les plans associés revêtent une grande importance pour les transactions immobilières, puisque tous les biens-fonds ou presque sont grevés d'une ou de plusieurs servitudes dont l'exercice est de plus en plus encadré, du reste. Ainsi, les servitudes dont l'exercice est limité doivent toutes être impérativement accompagnées d'un plan depuis l'entrée en vigueur de la révision des droits réels immobiliers le 1^{er} janvier 2012.

Faisant suite à cette révision, l'Office fédéral de topographie swisstopo tient dorénavant compte comme il convient de la grande importance que revêtent les servitudes. La stratégie de la mensuration officielle pour les années 2020 à 2023 et le plan de mesures associé prévoient notamment que les lignes définissant des servitudes figurent désormais obligatoirement dans les données de la mensuration officielle.

Extrait du plan de mesures de la mensuration officielle pour les années 2020 à 2023:

Mesure G: permettre la gestion de servitudes dans la mensuration officielle.

Les conditions requises pour une introduction homogène à l'échelle suisse des servitudes géométriquement délimitables dans la MO sont créées, les modèles de données minimaux sont définis et leur gestion harmonisée est permise.

Dans la révision partielle en cours de l'ordonnance sur la mensuration officielle¹ (OMO), il est explicitement prévu que les limites des servitudes fassent partie intégrante de la mensuration officielle. S'agissant du plan du registre foncier, la révision reprend la quasi-totalité des prescriptions introduites dans le cadre de la révision des droits réels immobiliers et s'inscrit ainsi dans la même lignée. C'est pour sonder les effets produits par ces extensions à venir sur le droit du registre foncier, la sécurité du droit et la transparence qu'une expertise juridique sur le sujet a été commandée au Dr Amir Noah Moshe.

Intitulée «Le caractère indispensable de plans précis et de limites exactes des servitudes, librement accessibles à tous par leur intégration obligatoire dans la mensuration officielle», cette expertise analyse d'abord les règles

actuelles. La représentation et l'exactitude pour partie insuffisantes des limites des servitudes sur le plan du registre foncier encore fréquemment déposé sous forme analogique au registre foncier constituent assurément un point faible. Dans la perspective d'un système d'informations foncières moderne et transparent visé par le législateur, le fait que les plans de servitudes déposés au registre foncier ne soient pas publiés à l'issue de leur vérification, mais soient simplement archivés, se révèle tout aussi problématique. Le Dr Moshe procède également à des comparaisons avec le cadastre des restrictions de droit public à la propriété foncière (cadastre RDPPF). Il s'arrête ensuite sur le concept juridique de «publicité naturelle» forgé par le Tribunal fédéral et utilisé à plusieurs reprises par ce dernier pour essayer de compenser la publicité insuffisante du registre foncier concernant des servitudes dont l'exercice est limité dans l'espace. Pour que les plans de servitudes puissent être transférés de manière simple et juridiquement sûre dans les données de la mensuration officielle à l'avenir, un outil adapté doit être mis à la disposition des utilisatrices et des utilisateurs sur les géoportails cantonaux officiels. Ils pourront ainsi saisir graphiquement et sans aucune difficulté les lignes des servitudes sur le plan du registre foncier, en respectant les exigences de représentation et d'exactitude imposées. Le plan de servitudes ainsi établi pourra ensuite être transféré dans les données de la mensuration officielle via l'interface ad hoc, puis être transmis au registre foncier sous forme analogique ou numérique. Les lignes des servitudes ne seront définitivement intégrées aux données de la mensuration officielle qu'à la validation de l'opération concernée par le conservateur du registre foncier (inscription dans le grand livre).

L'expertise prévoit aussi l'exécution d'un projet pilote, dans le cadre duquel des questions techniques et juridiques concrètes ainsi que certains aspects du processus pourront être étudiés en pratique. Les nouvelles dispositions juridiques prévues sont enfin soumises à une évaluation visant à déterminer si elles aident réellement la population à bénéficier d'une sécurité du droit et d'une transparence accrues.

¹ Ordonnance sur la mensuration officielle (OMO), RS 211.432.2

Bilan de l'expertise

La future représentation claire des limites des servitudes dans la mensuration officielle accroîtra considérablement la sécurité du droit et la transparence. En outre, la représentation de ces limites dans la mensuration officielle aura non seulement pour effet de les intégrer à cette dernière, mais également au registre foncier, d'où un gain en termes de confiance (foi publique). Les modifications ainsi prévues auront par ailleurs pour effet de simplifier certaines procédures comme l'épuration ou la radiation de servitudes devenues sans objet, les rendant ainsi plus attrayantes.

L'expertise du Dr Amir Noah Moshe constitue une base importante tant pour les décisions à prendre avec les autres parties prenantes (administrations du registre foncier ou études de notaires) que pour le marché immobilier et les propriétaires fonciers dans leur ensemble, afin de disposer dorénavant d'informations plus précises sur les servitudes et donc de bénéficier d'une plus-value par rapport à la situation prévalant actuellement.

Christoph Käser, dipl. ing. ETH
Géodésie et Direction fédérale des mensurations cadastrales
swisstopo, Wabern
christoph.kaeser@swisstopo.ch

Obtention de l'expertise juridique

Le rapport de 110 pages n'est disponible qu'en allemand, le résumé existant en allemand et en français. Les deux documents sont disponibles sous: www.cadastre.ch → Services & publications → Publications