Zeitschrift: Schweizerische Geometer-Zeitung = Revue suisse des géomètres
Herausgeber: Schweizerischer Geometerverein = Association suisse des géomètres
Band: 10 (1912)
Heft: 8

Vereinsnachrichten: Du registre foncier
Autor: Müller

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: 16.07.2025

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

Jahrgang X

Schweizerische

15. August 1912

Geometer-Zeitung

Zeitschrift des Schweiz. Geometervereins

Organ zur Hebung und Förderung
des Vermessungs- und Katasterwesens

Redaktion: Prof. J. Stambach, Winterthur
Expedition: Buchdruckerei Winterthur vorm. G. Binkert

Jährlich 12 Nummern und 12 Inseratenbulletins	No. 8	Jahresabonnement Fr. 4.— Unentgeltlich für Mitglieder

Du Registre foncier.

Conférence de Monsieur Muller, Géomètre de la ville de Lucerne, tenue à l'Assemblée Générale de la Société Suisse des Géomètres, du 5 mai 1912 à Lucerne.

Honorés collègues,

L'article 942 du Code civil suisse prescrit, sur le territoire de la Confédération, la confection d'un Registre foncier de tous les biens-fonds. Peu de cantons en Suisse connaissent l'institution de ce registre dans le sens indiqué par le Code civil. Cette prescription a donc pour conséquence une modification profonde du mode de vivre antérieur.

On entend d'une manière générale par droit réel, ce qui délimite et caractérise les droits des choses, de manière à donner une sécurité légale aux tractations les concernant.

La division connue des choses en biens-meubles (mobiliers, véhicules, etc.) et en biens-immeubles (biens-fonds, etc.), se retrouve également dans la loi qui distingue la forme dans laquelle les droits à la chose se constituent. Quiconque a observé la forme convenable doit être reconnu comme légitime ayant-droit par tout tiers de bonne foi.

Pour les biens-meubles, la forme extérieure de la possession suffit pour établir la légitimation à la propriété. Celui qui possède des biens-meubles, soit chez lui, soit dans sa grange, qui

en use, est présumé en être le propriétaire. Il n'en est pas de même pour les biens-immeubles; la possession ou l'usage constant de la chose ne suffisent pas pour établir formellement le droit à la chose.

Sans en être propriétaire, mais à titre par exemple de locataire ou de fermier, je peux jouir d'une chose, habitation ou bien-fonds, au même titre que le propriétaire.

On a reconnu par conséquent la nécessité de créer une forme spéciale de droits aux biens-immeubles. Cette forme doit d'un côté constituer le droit au bien-fonds, d'un autre côté, être connue de chacun, donc être rendue publique. On peut se représenter cette forme de différentes manières, soit au moyen de signes distinctifs placés sur le bien-fonds même, soit au moyen d'actes officiels ou de leur report sur les registres publics.

Depuis le moyen-âge, la forme de ce droit s'est perfectionnée, et par perfectionnée, on comprend rendue plus complète, plus fixe, plus sûre, jusqu'à ce qu'on en soit arrivé à la forme actuelle, celle des registres publics.

La forme primitive de la perfection fut soumise avec le temps et selon les circonstances locales et les besoins, à des améliorations nouvelles qui toutes avaient pour but de servir à la publicité. C'est ainsi que dans les cantons de Schwytz et de Soleure on réunit le système du Registre foncier et le système de l'inscription.

Toutefois il manquait à tous les systèmes employés la clarté et la publicité, qui ont une grande importance à notre époque où les biens-fonds sont considérés comme des objets de commerce, comme des marchandises.

La forme que le législateur du Code civil a choisie pour le droit réel est le Registre foncier, qui seul peut satisfaire au principe de la publicité légale et peut représenter la concordance de ces droits avec le bien-fonds d'une manière claire et convenable.

Monsieur le juge fédéral Lienhard a condensé comme suit la tâche que le Registre foncier doit remplir: Il doit être établi de telle sorte que quiconque a intérêt à le consulter puisse reconnaître avec facilité et sécurité tous les droits afférents à un bien-fonds, soit tout ce qui concerne la position, la contenance, la nature, les propriétaires, les servitudes et les charges foncières.

Messieurs, comme je l'ai indiqué en commençant, le Registre foncier est obligatoire pour toute la Suisse. Le Code civil même et les ordonnances du 22 février 1910 expliquent exactement comment le Registre foncier doit être établi et quelles conséquences il a. La Confédération pose les principes fondamentaux des Registres fonciers et les formulaires pour les tabelles et les reports; elle exerce la haute surveillance sur l'exécution du tout. Par contre l'exécution elle-même est laissée aux cantons, qui ont à pourvoir à l'organisation en ce qui concerne les arrondissements et les employés.

Dans chaque canton la grandeur des arrondissements du Registre foncier varie énormément; ici ils sont formés par les districts administratifs, là ils remplacent les circonscriptions de notaires; dans d'autres cantons enfin, ils forment des arrondissements absolument distincts, ou sont composés d'une ou de plusieurs communes; des petits cantons ne forment même qu'un seul arrondissement.

Le Code ne fixe pas de délai pour l'organisation du Registre foncier. Avec l'autorisation de la Confédération, les cantons peuvent en différer l'introduction pour autant que les dispositions légales cantonales sont suffisantes pour donner au Registre foncier la force légale que le Code lui a assignée. Les cantons peuvent désigner les dispositions légales, telles que les inscriptions, les reports dans les différents protocoles et registres, auxquelles peut s'étendre la valeur du Registre foncier provisoire. Dans ce cas toutefois, la valeur du Registre foncier provisoire n'existe pas contre le tiers de bonne foi.

Parlons maintenant du Registre foncier proprement dit. Celui-ci se compose de différentes parties, qui dans leur ensemble forment le Registre foncier; ces parties sont:

le Registre principal,
les Plans,
l'État des biens-fonds,
les Annexes,
l'État descriptif,
le Journal,
les Registres auxiliaires.

Le Registre principal a une importance primordiale en ce qui concerne la création, l'existence et la disparition des droits

réels; c'est le Registre foncier proprement dit au sens le plus étroit. N'a force légale que ce qui est inscrit au Registre principal. Ce registre est composé d'une série de feuillets selon les biens-fonds. Dans la règle, chaque bien-fonds a son feuillet propre avec son numéro particulier.

Avec l'assentiment des propriétaires ou sur leur demande, un certain nombre de biens-fonds peuvent être reportés sur un même feuillet collectif, à condition cependant qu'ils soient possédés par les mêmes propriétaires, qu'ils supportent tous les mêmes charges ou qu'ils n'en supportent aucune. Ce système pourra être employé avec avantage partout où il existe un morcellement intensif de la propriété. Au moyen de ces feuillets collectifs, la propriété d'un seul et même propriétaire est figurée au Registre foncier d'une manière plus simple et plus claire, et les registres sont moins volumineux que dans le cas du feuillet simple. Les inscriptions sur ces feuillets collectifs, à l'exception de celles concernant les servitudes foncières, sont valables pour tous les biens-fonds. Le transfert d'un bien-fonds d'un feuillet collectif sur un feuillet simple peut être exécuté en tout temps. Le régime hypothécaire subsiste cependant en faveur du créancier aussi longtemps que ce dernier n'a pas consenti à la radiation.

La base fondamentale du Registre foncier est constituée par les plans, reposant sur des mensurations officielles, qui ont pour objet d'établir l'identité de chaque bien-fonds et ses propriétés extérieures. Les mensurations cadastrales ont acquis de par le Code civil une importance considérable. Il en résulte que les mensurations existantes doivent en maints endroits être complétées, surtout en ce qui concerne le report des limites de servitudes. Dans la règle, la mensuration doit précéder l'établissement du Registre foncier; toutefois, avec l'assentiment du Conseil fédéral, les cantons ont la faculté d'introduire le Registre foncier, lorsqu'au lieu de plans il existe des états des biens-fonds.

Par annexe, on comprend tous les documents sur lesquels l'existence du droit est fondée; ils peuvent comprendre les contrats de vente, d'échange, de constitution d'hypothèques, de servitudes, etc., etc. Cependant, si pour les contrats de servitudes la forme écrite est suffisante, les contrats portant modification de la propriété et constitution d'hypothèques doivent être

rédigés sous la forme authentique. Lorsque le conservateur du Registre foncier remplit également les fonctions de notaire, les annexes peuvent être remplacées par le recueil des titres.

L'état descriptif des immeubles est inscrit, soit en tête du feuillet, soit sur des formulaires spéciaux, appelés cartons. Sur ces cartons, outre la contenance, la nature de culture, les constructions et les limites, on doit indiquer également l'estimation, les servitudes et charges foncières, mais succinctement. Lorsque les tractations immobilières sont fréquentes, l'emploi des cartons est à recommander, en ce sens que, à la suite d'un certain nombre de modifications dans le régime de propriété, le carton utilisé est enlevé et remplacé par un nouveau qui ne contient que l'état présent de la propriété.

Par registres auxiliaires, on comprend le registre des propriétaires dans lequel ces derniers sont inscrits par ordre alphabétique, puis le registre des créanciers dans lequel les créanciers peuvent être inscrits sur leur demande; on sait en effet que le registre principal ne mentionne que le premier créancier. En plus, vient aussi un registre spécial, dans lequel on inscrit les restrictions du droit d'aliéner et les comptes bloqués.

Comme les ratures et les observations en marge sont interdites sur le registre principal, on barre sur celui-ci les inscriptions erronées et on mentionne les rectifications correspondantes sur un registre spécial.

Messieurs, Quels sont les objets que l'on inscrit au Registre foncier? Le Code les désigne sous la dénomination générale de biens-fonds; sous ce titre on comprend:

les parcelles,
les droits distincts et permanents,
les mines.

De par le Code civil, doivent être inscrits au Registre foncier tous les biens-fonds compris dans les tractations et appartenant à des particuliers. Est seul excepté, le domaine public, qui en général n'est pas destiné à être aliéné, tels que les routes et places publiques, les bâtiments publics appartenant à l'État et aux communes, les monuments, etc., etc.

La non-inscription du domaine public correspond entièrement au but du Registre foncier qui ne doit servir qu'aux tractations; elle épargne des frais inutiles et un encombrement des

registres; d'un autre côté, cette non-inscription présente l'inconvénient de ne pas donner le régime de propriété des parcelles en question; un registre spécial pourrait fournir l'état des droits et charges afférents au domaine public.

On peut du reste inscrire au Registre foncier les parcelles du domaine public, lorsque la législation cantonale prévoit l'immatriculation générale du domaine public ou lorsque cette immatriculation est rendue nécessaire du fait de l'existence de droits réels concernant ces parcelles; dans ce cas, la réquisition d'immatriculation doit être demandée par le bénéficiaire du droit réel.

Les biens sans maître ne doivent pas être immatriculés.

Occupons-nous maintenant de la seconde sorte de biens-fonds, des droits distincts et permanents.

Parmi les droits afférents aux biens-fonds, il en est qui forment un tout par eux-mêmes, qui ne sont attachés à aucune propriété quelconque, qui peuvent être vendus et affermés, et qui peuvent acquérir une importance commerciale considérable, comme par exemple les droits aux sources, les droits concernant le mode de construire, etc., etc. Ces droits distincts et permanents, qui doivent être basés sur une durée indéterminée, 30 ans au minimum, peuvent, sur demande de leurs propriétaires, être immatriculés comme biens-fonds sur un feuillet spécial du Registre foncier. Ces droits peuvent donc se présenter sur le Registre foncier selon deux formes différentes, une fois comme droit réel grevant un bien-fonds déterminé, puis ensuite comme bien-fonds.

Les mines ne sont pas considérées, au point de vue de leur immatriculation, comme des droits distincts, mais elles sont assimilées aux biens-fonds et immatriculées comme telles. Ce cas se présente rarement dans la pratique, puisque dans la Suisse entière, il n'existe guère que 70 mines.

Messieurs, Nous venons de traiter rapidement la question du Registre foncier, et nous passons maintenant aux rapports de droits qui en découlent, c'est-à-dire à ce qui peut être inscrit sur le Registre foncier concernant chaque bien-fonds.

En fait, on ne peut inscrire au Registre foncier que les droits réels, toutefois il peut se présenter des circonstances dans lesquelles, pour des raisons économiques, on doive requérir

inscription de droits qui n'ont qu'un caractère temporaire et qui ne sont pas des droits réels.

Le mode d'inscription correspondant est naturellement différent; on distingue donc sur le Registre foncier les inscriptions dans le sens des droits réels et dans le sens des droits qui ne sont pas droits réels. On inscrit:

la propriété,
les servitudes et charges foncières,
les droits de gage.

Monsieur le professeur Huber s'exprime ainsi: „Les inscrip-„tions constituent l'élément caractéristique et légal du Registre „foncier; elles assurent la publicité certaine des droits réels.“ L'inscription des servitudes, des charges foncières et des droits de gage est obligatoire, comme l'inscription de la propriété.

En ce qui concerne l'obligation d'inscrire les servitudes, le Code civil va beaucoup plus loin que la plupart des législations cantonales qu'il a remplacées, lesquelles laissaient l'inscription à la bonne volonté des contractants.

Cette obligation qui constitue un bagage important du Registre foncier, ne le complète non-seulement au point de vue de l'avantage concernant la servitude, mais surtout au point de vue de l'œuvre entière, pour laquelle le Registre foncier a été créé. Si l'on n'inscrivait pas cette sorte de droits réels, le Registre foncier ne présenterait plus pour les intéressés de base rationnelle pour l'acquisition de la propriété ou la constitution de droit de gage.

L'inscription des servitudes a lieu au feuillet du fonds servant et au feuillet du fonds dominant.

Il faut reconnaître ici les bienfaits du Code civil qui ne prescrit l'inscription des seules servitudes qui ont encore raison d'être. L'établissement du Registre foncier entraîne une mise au net complète des servitudes, un épurement définitif de tous les droits anciens.

Examinons maintenant rapidement les différentes sortes de droit de gage.

Le Code civil prévoit les trois formes suivantes:

l'hypothèque,
la cédule,
la lettre de rente.

L'hypothèque a pour but de garantir une obligation personnelle. Le débiteur répond d'abord avec tout son bien, mais il accorde encore au créancier une nouvelle sûreté au moyen de sa parcelle ou de la parcelle d'autrui. L'hypothèque est inscrite au Registre foncier, mais on ne crée pas de titre négociable; toutefois sur demande du créancier, on lui délivre un extrait ou une reconnaissance qui présente le caractère de titre, mais qui n'est pas du papier monnaie.

La cédule est un titre dont la valeur est garantie uniquement par le bien grevé, sans aucune obligation personnelle de celui qui émet la cédule. Lorsque le bien grevé se vend, la dette passe à la charge de l'acquéreur et le vendeur est libéré. La dette ne peut être créée que par titre; elle ne peut être exigée que par celui qui dispose du titre.

L'émission de cédules est limitée à un certain pourcentage de l'estimation officielle des bien-fonds; cette émission ne doit pas dépasser les $^2/_3$ de la valeur des propriétés rurales, et les $^3/_5$ des propriété urbaines.

Les cantons sont responsables des estimations avec droit de recours contre les fonctionnaires respectifs. Une cédule ne peut donc pas perdre de sa valeur pour autant qu'un phénomène naturel, inondation, incendie, etc., ne détruit pas l'objet du gage.

La lettre de rente est aussi un titre pour lequel cependant, non-seulement le gage répond, mais encore le créancier personnellement. C'est donc une combinaison de l'hypothèque et de la cédule.

La cédule et la lettre de rente sont de véritables papiers de commerce, qui peuvent être négociés au même titre que les billets de banque et les actions.

Après avoir esquissé ce qui concerne les inscriptions au Registre foncier, passons maintenaut aux annotations.

Sont annotés:

les droits personnels,
les restrictions du droit d'aliéner,
les inscriptions provisoires.

L'annotation des droits personnels est limitée aux cas que le Code a prévus strictement. Cette restriction a pour but d'éviter un encombrement du Registre foncier dans l'intérêt de la clarté.

Peuvent être annotés les droits de préemption et de réméré, ces derniers limités au terme de 10 ans, d'emption, de bail et de fermage, etc.

Les restrictions du droit d'aliéner peuvent être annotés en se basant sur des dispositions légales pour la conservation de droits litigieux, en se basant sur une saisie ou une mise en faillite.

Les inscriptions provisoires qui sont prises dans le but de conserver des droits réels présumés, ne reçoivent leur plein effet que lorsque l'inscription définitive a lieu.

On n'inscrit pas au Registre foncier les charges qui pèsent sur tous les biens-fonds, par exemple les impôts. Le Code civil ne prescrit pas également l'inscription des restrictions de la propriété qui ont force de loi contre chacun, par exemple celles résultant de l'établissement de plans d'extension. Avec l'autorisation de la Confédération, les cantons peuvent admettre ces inscriptions. Le canton de Bâle va très loin dans cette direction; il oblige à inscrire les servitudes d'alignement, les prescriptions concernant la construction sur terrain ouvert ou fermé, les interdictions de construire sur le terrain prévu pour les nouvelles routes. Dans l'intérêt de la publicité, l'inscription de ces restrictions légales de la propriété est fort à recommander.

Messieurs, avant de terminer, je veux encore parler des conséquences légales du Registre foncier.

Au point de vue négatif:

Ce qui n'est pas inscrit au Registre foncier, n'existe pas légalement. Le droit réel n'est fondé qu'après son inscription au Registre foncier.

Au point de vue positif:

Ce qui est inscrit constitue un droit. Le tiers de bonne foi peut s'en rapporter complètement aux inscriptions. Celui qui, de bonne foi, a acquis un droit en se basant sur l'inscription au Registre foncier, ne peut plus perdre ce droit, même si ce dernier reposait sur un titre erroné. Une modification de cette inscription fausse ne pouvait être possible qu'avant que le tiers soit intervenu.

Le point de vue positif du Registre foncier a donc une portée considérable qui donne une idée de l'importance des inscriptions, de la science et de l'attention des employés chargés de la conservation du Registre foncier.

Les cantons sont responsables du dommage qui résulte de la conservation du Registre foncier; ils ont toutefois un recours contre les fonctionnaires fautifs ou l'autorité de surveillance.

Les rapports de rang des divers droits ne résultent pas de leur position dans le registre principal, mais bien de leur date d'inscription au journal, pour autant que les formes légales correspondantes ont été observées.

Lorsqu'il y a contradiction entre les reports du registre principal et celui des annexes, l'exactitude des reports du registre principal est présumée.

En regard à l'influence que le Registre foncier exerce, il est indispensable de le rendre public. La publicité n'est limitée que pour autant que celui qui veut consulter le Registre foncier ne justifie pas d'un intérêt.

Chers collègues, j'ai retenu votre attention sur un sujet qui ne rentre pas précisément dans les questions de métier proprement dit; cependant comme les travaux du géomètre et spécialement du géomètre conservateur doivent servir à l'avenir à l'établissement et à la conservation du Registre foncier, j'ai cru utile de développer ce sujet. Et si, notamment parmi les jeunes géomètres, mes développements peuvent servir à donner de l'émulation pour bien se pénétrer du domaine du Registre foncier, mon but aura été complètement atteint.

Das schweizerische Geometerkonkordat, seine Gründung, Entwicklung und Wirksamkeit.

Von Stadtgeometer Fehr, Chef des Vermessungsamtes der Stadt Zürich.

Als 12. Heft der «*Beiträge zur Schweiz. Verwaltungskunde*» ist die im Titel genannte Abhandlung unseres Kollegen, Herrn Stadtgeometer Fehr, erschienen; man könnte sie fast mit dem gleichen Rechte eine Geschichte der schweiz. Katastervermessung, ihrer Organisation und der Geometerbildung im Laufe des letzten Halbjahrhunderts nennen. Wie ich vernehme, wird die Schrift allen unsern Mitgliedern zugesandt werden. Nicht um etwas vorwegzunehmen, sondern im Gegenteil, um auf den reichen