

Le rôle des plans dans le Registre foncier

Autor(en): **[s.n.]**

Objektyp: **Article**

Zeitschrift: **Schweizerische Geometer-Zeitung = Revue suisse des géomètres**

Band (Jahr): **11 (1913)**

Heft 8

PDF erstellt am: **11.09.2024**

Persistenter Link: <https://doi.org/10.5169/seals-182628>

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.

Die Voreingenommenheit eines Teiles der Eigentümer ist allmählich im Verschwinden begriffen und in kurzer Zeit wird die Güterzusammenlegung in Ménières, die erste in der ganzen Westschweiz, sich die allgemeine Zufriedenheit erworben haben.

Ich kann diese kurze Mitteilung nicht schliessen, ohne in meinem Namen und im Namen des Unternehmers den Behörden und Mitarbeitern meinen Dank auszusprechen, namentlich den Herren: Moret, Gemeindepräsident; von Techtermann, Kultur-Ingenieur; Gossweiler, gegenwärtig Adjunkt des Kantonsgeometers in Aarau; Basler, Kantonsgeometer, Experte; Andrey, Kantonsgeometer in Freiburg, und Konrad Fasel, Grundbuchgeometer.

Le rôle des plans dans le Registre foncier*.

1^o La place qu'occupent les plans dans le Registre foncier.

L'entrée en vigueur du nouveau Code Civil suisse a substitué, dans la plupart des cantons, à l'ancien état juridique des fonds, un système nouveau. Au régime cadastral en usage dans les cantons de la Suisse romande, au système de l'homologation qu'avaient adopté nombre de cantons de la Suisse allemande, le Code a substitué le système du registre foncier qui n'était guère comme jusqu'ici que des cantons de Vaud, Bâle, Soleure.

Quels sont les motifs qui ont en quelque sorte imposé au législateur le système du registre foncier? A l'époque actuelle où dans tous les domaines de l'activité humaine on tend avant tout à la précision dans la mécanique, dans toutes les applications des mathématiques, dans la science géodésique notamment, le besoin se faisait impérieusement sentir d'introduire cette précision dans les institutions juridiques. Le registre foncier a satisfait à ce besoin en tout ce qui concerne le droit réel immobilier. C'est la tendance à cette rigoureuse exactitude qui caractérise le mieux le système du registre foncier.

C'est parce que le législateur voulait qu'il soit possible de déterminer avec certitude le propriétaire d'un fonds, la personne

* Pour plus de renseignements sur le registre foncier, voir Aeby, „Le registre foncier d'après le droit suisse, exposé simple et pratique“, Payot et Cie., Lausanne; le même: „Das Grundbuch nach Schweizer Recht“, Orell Füssli's „Praktische Rechtskunde“, 5. Band.“

qui bénéficie d'un droit de servitude ou d'une hypothèque qu'il a érigé le *principe absolu de l'inscription* à teneur duquel on ne peut acquérir un droit réel sur un immeuble sans que ce droit soit inscrit au registre foncier.

C'est parce qu'il a voulu que toute personne puisse avoir une confiance absolue dans le registre foncier que le législateur a édicté le *principe de publicité ou de la foi publique*, aux termes duquel la fausseté ou l'inexactitude des énonciations du registre foncier ne peuvent être offensées aux tiers qui de bonne foi se sont basés sur ces énonciations.

Mais ces deux grands principes dirigeant toute l'organisation foncière, les considérations sur lesquelles ils ont été établis exigeaient un pas de plus dans le domaine de la précision. Il fallait arriver à déterminer, le plus exactement possible, l'objet lui-même du registre foncier: l'immeuble.

La détermination de l'immeuble s'est faite de diverses manières: dès les temps les plus reculés nous voyons la délimitation, l'individualisation de l'immeuble sur le terrain. Le Code Civil suisse, pas plus que les autres législations n'en pouvait faire abstraction: ce sont les démarcations faites au moyen de bornes, d'autres ouvrages, murs, fossés ou qui suivent la configuration du sol: crête d'une montagne, cours d'un ruisseau, d'une rivière, etc...

Mais dès le moment où les transactions immobilières se firent fréquentes, dès le moment où des formes plus solennelles que la seule prise de possession furent exigées pour l'acquisition de la propriété ou d'autres droits sur les immeubles, le besoin se fit impérieux d'avoir des signes de démarcation différents de ceux que l'on trouve sur le terrain seul.

On consigna tout d'abord sur les actes d'acquis les limites des immeubles: champs attenants au Nord à la route cantonale de la carrière, à l'Ouest à la carrière elle-même, à l'Est et au Sud au ruisseau Talbach. Puis on en arriva à consigner ces démarcations non seulement sur les actes, mais sur des registres *ad hoc*: le *Grundbuchprotokoll*, les états descriptifs. Le développement de la géodésie et spécialement la trigonométrie permit de remplacer ces énumérations longues et difficiles, le plus souvent inexacts, des limites d'un immeuble par les plans, soit par la reproduction exacte des lignes de démarcation d'un immeuble.

Cette genèse succincte des plans nous renseigne directement aussi sur le but qu'ils doivent atteindre. Si le registre foncier dans son ensemble doit donner un état des immeubles et des droits qui s'y rattachent, les plans, partie intégrante du registre foncier, servent à la spécification, à l'individualisation des immeubles. Ils sont dans ce sens à la base du système.

2^o La spécification et l'immatriculation des immeubles.

Avant de songer à un système foncier quelconque, il fallait arriver à une délimitation des immeubles. Avant d'inscrire la cession d'une propriété, les droits de servitudes pouvant grever un domaine, il était absolument nécessaire de désigner exactement à quelle fonction de la surface terrestre ces droits devaient se rapporter. C'est à cette tâche que l'on a donné le nom de spécification des immeubles.

Comment le Code Civil suisse de 1907 a-t-il prévu et réglementé la spécification et l'immatriculation des immeubles ?

L'individualisation des immeubles se fait conformément aux deux institutions que nous avons déjà eu l'occasion de mentionner : bornage ou démarcation faite sur le terrain même et levé de plans, toutes deux institutions n'étant en quelque sorte que les phases de la mensuration cadastrale.

L'abornement est le premier acte de la mensuration. Il en a été jusqu'ici le seul sur lieu des points du territoire de la Confédération. Il consiste dans la fixation ou la revision des limites sur le terrain. L'instruction du Conseil Fédéral sur les mensurations cadastrales en traite de façon détaillée, en son art. 15 notamment, ce qui me dispense d'en traiter ici.

L'abornement terminé, les limites fixées sur le terrain doivent être reportées au plan et nous avons dès lors le deuxième élément de démarcation de l'immeuble : le plan.

L'immeuble est dès lors individualisé ; il est devenu un objet de droit et doit à ce titre être porté dans un feuillet spécial du registre foncier. C'est à cette dernière opération que l'on donne le nom d'immatriculation. L'immatriculation des immeubles fait l'objet des premiers articles de l'ordonnance du Conseil Fédéral sur le registre foncier du 22 février 1910. Il nous reste à nous demander quel est le rôle respectif des limites et des plans ou, pour poser la question de façon plus concrète,

quelle somme de confiance le législateur suisse a-t-il attribuée aux limites sur le terrain et aux plans?

3^o Les plans participent-ils à la foi publique du Registre foncier?

Ce qu'il faut entendre par „principe de publicité“ ou par les termes „la foi publique du registre foncier“, on vient de le rappeler. C'est ce précepte légal qui fait que nul ne peut se prévaloir contre un tiers de bonne foi d'une inexactitude du registre foncier. Un exemple: un certain Jules Mayer est inscrit au registre foncier comme propriétaire d'un immeuble alors qu'en réalité c'est un monsieur Joseph Müller qui en est propriétaire. Un tiers qui ne connaît que l'inscription de Mayer au registre foncier achète l'immeuble en question. Il est ce qu'on appelle un tiers de bonne foi; son acquisition se base sur les énonciations du registre foncier, on ne saurait lui opposer les vices de l'inscription et il est réellement devenu propriétaire de l'immeuble qu'il a acheté cependant d'une personne qui n'en était pas propriétaire.

Ce principe est-il applicable à tout ce qui de près ou de loin touche au registre foncier? Il y aurait lieu tout d'abord de se demander ce qu'est au juste le registre foncier.

Ce serait une erreur de se représenter le registre foncier comme un livre, un registre unique, dans lequel on trouverait toutes les énonciations prévues par le code pour les droits réels immobiliers. Bien au contraire, le registre foncier comprend toute une série de livres et de documents: grand livre, journal, état descriptif, les plans, puis des registres accessoires, registre des propriétaires, registre des saisies, etc.

Or, ces livres et documents présentent une double particularité: les uns participent aux effets du registre foncier et notamment au principe de publicité tel que je viens de vous le résumer; ainsi en est-il sans aucun doute du grand livre et du journal. D'autres de ces registres ne sont là que pour la commodité du public, pour faciliter les recherches; ainsi en est-il du registre des propriétaires: on ne saurait se prévaloir du fait que l'on a acheté un immeuble d'une personne qui était portée au registre des propriétaires sans l'être dans le grand

livre. Ces registres accessoires ne font pas, à proprement parler partie du registre foncier.

L'autre des particularités afférente à certains de ces documents, à ceux spécialement qui font partie intégrante du registre foncier, c'est que certaines de leurs énonciations ne participent pas aux effets du registre foncier. Ainsi, cas typique, la personne qui acquiert la propriété d'un immeuble ne saurait, si rien de particulier n'a été stipulé, se prévaloir du fait que l'état descriptif, même s'il figure au grand livre, indique une contenance inexacte: une contenance de deux hectares par exemple, alors qu'en réalité elle est bien inférieure.

Il s'agit dès lors d'examiner les effets du principe de publicité en ce qui concerne spécialement les plans.

Les plans sont-ils tout d'abord une partie intégrante, essentielle du registre foncier et, à ce titre, participent-ils à tous ses effets, ou bien, au contraire, n'en sont-ils que des registres accessoires à l'égal du registre des saisies par exemple?

Le texte allemand du Code Civil suisse nous donne un premier renseignement qu'il serait difficile de tirer du texte ambigu de l'art. 942 en sa teneur française: „Das Grundbuch besteht aus dem Hauptbuch und den das Hauptbuch ergänzenden Plänen, Liegenschaftsverzeichnissen, Belegen, Liegenschaftsbeschreibungen und dem Tagebuch.“ Les plans sont donc aussi bien que le journal et le grand livre, une partie essentielle du registre foncier; l'article précité ne mentionne pas, en effet, comme faisant partie du registre foncier, les registres accessoires tels que le registre des propriétaires et le registre des saisies.

A ce titre déjà les plans doivent participer à la foi publique du registre foncier.

Mais on fait à cet argument une objection assez sérieuse et qui, en Allemagne, a rallié presque la majorité des juristes: le principe de publicité, dit-on, ne garantit pas toutes les mentions du registre foncier, mais seulement les inscriptions qui concernent directement les droits réels et les annotations prévues par la loi. Les renseignements purement matériels que l'on peut trouver dans le registre foncier ne bénéficient pas de la protection qui se rattache à ce principe. Ainsi en est-il des énonciations relatives à l'étendue, à la contenance, à la valeur d'un immeuble: le vendeur d'un immeuble n'est tenu d'indemniser l'acheteur pour

le fait que l'immeuble vendu n'a pas la contenance portée au registre foncier que s'il s'y est expressément engagé.

Or, a-t-on déclaré, ainsi en est-il des plans. Ils ne contiennent que des renseignements purement matériels et ne sauraient en conséquence partager les effets du principe de publicité rattachés aux inscriptions du registre foncier.

Cette objection ne saurait cependant se soutenir à un examen sérieux. Les plans ne contiennent pas seulement des renseignements de nature purement matérielle: ils déterminent, comme nous l'avons vu tout à l'heure, l'objet même du droit. Ce n'est que par le tracé des limites que l'immeuble se trouve individualisé, qu'il devient un objet de droit.

Enfin une autre preuve, la plus certaine, que les plans participent au principe de publicité du registre foncier, c'est que le législateur ne laisse plus aucune place à l'acquisition par prescription des immeubles immatriculés au registre foncier, si cette prescription doit s'opérer en opposition avec le registre foncier lui-même. Alors même que j'aurais joui pendant trente ans d'une bande de terre qui semble être ma propriété d'après les bornes placées sur le terrain, je n'en serai pas devenu propriétaire si les plans ne désignent pas cette bande comme ma propriété. Or, si les plans ne devaient pas participer à la foi publique du registre foncier, il n'y aurait l'état de possession et, partant, la prescription qui pourrait mettre fin à certains conflits concernant la propriété d'une parcelle litigieuse.

De tout ce qui précède, nous pouvons conclure que les plans participent au principe de publicité ou de la foi publique en tout ce qui concerne l'individualisation de l'immeuble, la détermination de l'objet de la propriété foncière et des autres droits réels immobiliers.

4° Comment les plans participent-ils au principe de publicité.

Si, d'après la plupart des commentateurs du Code Civil suisse, les plans participent au principe de publicité, la question de savoir dans quelle mesure ils y participent est loin d'être élucidée.

A teneur de l'article 973 du Code Civil suisse, celui qui acquiert la propriété d'un immeuble en se fondant de bonne

foi sur une inscription du registre foncier est maintenu dans son acquisition. L'acquéreur de bonne foi qui se base sur les plans faisant partie du registre foncier doit donc être maintenu dans son acquisition telle quelle résulte du registre foncier. Le registre foncier ne dit pas en effet qu'une personne est propriétaire jusqu'à telle limite, pour autant qu'une autre personne n'en est pas propriétaire, mais il déclare que la personne inscrite est véritablement propriétaire jusqu'à tel ou tel point. Si donc, moi, acquéreur de bonne foi, j'achète un immeuble en me basant sur les plans, je deviens propriétaire de cet immeuble conformément aux limites du plan, alors même que ces limites ne seraient pas exactes.

Le revers de la médaille est que le propriétaire voisin se trouvera ainsi spolié d'une partie de son immeuble.

Certains auteurs ont trouvé cet inconvénient péremptoire qu'ils ont voulu n'accorder à l'acquisiteur de bonne foi qu'un droit plus restreint: celui de demander une diminution de prix ou la résiliation du marché. Cette solution me paraît toutefois contraire au principe de publicité. On ne voit pas sur quelle disposition légale se baser pour arriver à une autre solution qu'à celle de l'article 973. Or, les mêmes commentateurs admettent qu'à teneur de cet article un propriétaire non inscrit au registre foncier perd son droit de propriété, si un tiers de bonne foi acquiert l'immeuble dont il s'agit de la personne inscrite au registre foncier. Ainsi en doit-il être du cas d'acquisition basée sur des plans inexacts.

Le propriétaire ainsi évincé ne pourra plus faire valoir ses droits qu'envers le vendeur, si ce vendeur n'a pas lui-même acquis déjà l'immeuble en se basant de bonne foi sur les plans. Dans ce dernier cas il n'y aurait plus guère pour le propriétaire évincé qu'un recours contre les cantons responsables, qui, à leur tour, ont un droit de recours contre leurs fonctionnaires fautifs.

5^o Les démarcations faites sur le terrain jouissent-elles des mêmes privilèges que les plans?

Si la mensuration cadastrale était établie dans toute la Suisse, je n'hésiterais pas à répondre non. Mais le fait que

cette mensuration n'est pour ainsi dire qu'à ses débuts m'oblige à plus de circonspection.

Voyons tout d'abord ce qui se passerait dans l'état normal des choses, dans l'hypothèse qui se réalisera dans quelques vingt ans: alors que la Suisse entière se trouvera cadastrée. C'est le cas normal prévu par le Code Civil suisse,

Après ce que nous venons de dire de l'importance des plans, de la façon dont ils participent au principe de publicité du registre foncier, la question de savoir si les bornes et autres signes de démarcation sur le terrain ont une portée aussi étendue ne se pose pour ainsi dire pas.

Tout d'abord, en effet, aucune fiction de droit ne pourrait faire rentrer ces signes extérieurs de démarcation dans les institutions du registre foncier et seul le registre foncier jouit de cette prérogative extraordinaire que donne le principe de publicité.

Mais la considération la plus importante qui fait refuser aux signes extérieurs de démarcation la portée que la loi accorde aux plans, c'est que deux institutions servant au même but ne peuvent avoir la même force probante. Aussi le législateur a-t-il expressément déclaré en son art. 668 que s'il y a contradiction entre les limites du plan et celles du terrain, l'exactitude des premières, soit des plans, doit être présumée.

L'article que je viens de vous lire n'a pas trait seulement au cas où il s'agissait d'un acquéreur de bonne foi; il s'applique également entre propriétaires voisins indépendamment de toute acquisition par un tiers.

Supposons en effet qu'il a été procédé dans une commune à un remaniement parcellaire. Plus ou moins longtemps après la clôture de cette opération, un propriétaire s'aperçoit que les limites du plan ne concordent pas avec les bornes placées sur ces immeubles. Il pourra demander une rectification des limites. Dans la procédure en vérification les limites du plan seront présumées exactes et c'est au propriétaire qui se prévaut des limites tracées sur le terrain qu'il incombera d'en prouver l'exactitude. C'est ce qu'il pourra faire par tous moyens.

Rien ne peut mieux faire comprendre l'importance capitale du principe de publicité que le rapprochement, avec le cas dont je viens de vous parler, de celui qui se produirait si le proprié-

taire qui se prévaut des plans avait cédé son immeuble à un acquéreur de bonne foi. Ce dernier serait protégé dans son acquisition dans toute l'étendue des limites du plan et le voisin lésé n'aurait de recours que contre la personne qui a rendu son immeuble au tiers de bonne foi et éventuellement contre l'état.

Tant que la mensuration cadastrale n'est pas complète dans l'arrondissement où est situé l'immeuble dont il s'agit que les plans n'ont pas été levés, ce sont les lignes de démarcations du terrain qui jouiront de la prescription d'exactitude. Cette prescription pourra-t-elle aussi être mise à néant par l'apport de preuves contraires?

Joh. Spillmann †.

Unser Kollege Ingenieur Joh. Spillmann ist am 8. Juli nach längerer Krankheit im Alter von 67 Jahren aus dem Leben geschieden. Die Verdienste dieses Mannes auf dem Gebiete des Vermessungs- und Katasterwesens sichern ihm ein ehrenvolles Gedächtnis nicht nur in seinem Heimatkanton, sondern auch im ganzen Gebiete der ehemaligen Konkordatskantone, und der Schweizerische Geometerverein ist ihm speziell für das lebendige Interesse dankbar, das er seiner Entwicklung entgegen brachte.

Spillmann besuchte nach der Volksschule die Kantonschule in Solothurn und von 1867/70 die Ingenieurschule des eidg. Polytechnikums. Die folgende Praxis führte ihn in das Vermessungsfach auf dem Katasterbureau des Kantons Solothurn, dem eidgenössischen topographischen Bureau, bei den Tracierungsarbeiten der aargauischen Südbahn und endlich auf dem Grundbuchgeometerbureau der Stadt Basel. Die Direktion des solothurnischen Katasterwesens lag zu jener Zeit in den Händen eines hochgebildeten Geodäten, dem aber das Verständnis für die Ziele und Zwecke der Katastervermessung und namentlich auch des Grundbuches abging. So war es möglich, dass durch eine Revision des Katastergesetzes vom Jahre 1863 der Kontakt zwischen der Vermessungsleitung und den Grundbuchführern ganz verloren ging und zum Beispiel die Nachführung des Katasters den Bezirksförstern übertragen wurde, denen ein tieferes Eindringen in das Wesen dieser neuen Aufgabe gar nicht zugemutet werden konnte. Die Erkenntnis, in eine Sack-

sondern auch Unteroffiziere, so müssen wir für die Praxis Hilfskräfte heranbilden. Die Frage ist nun die: Wo und wie soll dies geschehen? Eine vollständige Technikumsausbildung würde zu weit führen. Es sollten meines Erachtens spezielle Kurse an einer Gewerbeschule oder an einer ähnlichen Anstalt eingerichtet werden, wo Jünglinge mit Volksschulbildung als technische Gehülfen sich ausbilden könnten. Der Unterricht in der Praktischen Geometrie würde nur so weit als für die Praxis notwendig betrieben. Jedenfalls müsste grosses Gewicht gelegt werden auf Zeichnen und Schrift.

Diese so ausgebildeten Hilfskräfte würden sich in der Praxis gewiss bald sehr nützlich machen. Die Gefahr der Rivalität wäre ausgeschlossen und manchem fleissigen Jünglinge vom Lande, der nur über Volksschulbildung verfügt, wäre es möglich, sich mit verhältnismässig geringen Opfern ein gutes Auskommen zu sichern!

Paul Gerber.

Rudolf Weniger †.

Nach den ersten verworrenen Nachrichten steht es nun leider ausser Zweifel, dass Rudolf Weniger, der nach seinen Studien am Technikum als Bergbauingenieur in Mexiko wirkte, ein Opfer der gegenwärtig dort herrschenden anarchistischen Zustände geworden ist. Indem wir die erschütternde Tatsache seinen zahlreichen Freunden und Bekannten unter unsern Lesern zur Kenntnis bringen, verweisen wir zugleich auf ein Lebensbild, das nach dem Eintreffen näherer Mitteilungen, von Freundeshand verfasst, in unserm Organ erscheinen wird.

Errata.

Les lecteurs sont priés de bien vouloir corriger dans l'article „Le rôle des plans dans le Registre foncier“, par M. le Dr Pierre Aeby à Fribourg, paru au n° du 15 août a. c., les erreurs typographiques suivantes qui, par mégarde accidentelle, nous sont échappées:

- Page 267, ligne 20, lire *connu* au lieu de comme.
" 268, " 9, " *opposés* au lieu de offensés.
" 268, " 35, " *Grundprotokoll* au lieu de Grundbuchprotokoll.
" 269, " 8, " *fallait* au lieu de faillait.
" 269, " 9, " *délimitation* au lieu de délimination.
" 269, " 12, " *portion* au lieu de fonction.
" 269, " 23, " *bien* au lieu de lieu.
" 269, " 25, " *sur* au lieu de sûr.
" 273, " 4, " *qu'elle* au lieu de quelle.
" 273, " 15, " *si péremptoire* au lieu de péremptoire.
" 273, " 29, " *en se basant* au lieu de en se baisant.
" 274, " 33, " *rectification* au lieu de vérification.
" 275, " 4, " *vendu* au lieu de rendu.
" 275, lignes 9 et 10, lire *présomption* au lieu de prescription.