Zeitschrift: Schweizerische Geometer-Zeitung = Revue suisse des géomètres
Herausgeber: Schweizerischer Geometerverein = Association suisse des géomètres
Band: 12 (1914)
Heft: 2

Artikel: De la valeur légale des nouvelles mensurations cadastrales
Autor: Helmerking, E.
DOI: https://doi.org/10.5169/seals-183074

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: 12.07.2025

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

die vorgelegten Ausweise hat die Kommission die Zulassung von 7 Kandidaten zur theoretischen Prüfung und von 27 Kandidaten zur praktischen Prüfung beschlossen. Die theoretische Prüfung wird vom 3.—8. April in Lausanne und die praktische Prüfung vom 14.—25. April 1914 in Bern stattfinden. B.

Examens fédéraux de géomètres.

La commission fédérale d'examens de géomètres a tenu sa séance ordinaire du printemps le 31 janvier 1914 à Berne.

Plusieurs questions furent liquidées, entre autres les demandes d'admission aux examens ordinaires du printemps 1914. Se basant sur les certificats transmis, la commission a décidé d'admettre 7 candidats aux épreuves théoriques et 27 aux épreuves pratiques.

Les examens théoriques auront lieu du 3 au 8 avril à Lausanne et les examens pratiques du 14 au 25 avril à Berne.

B.

De la valeur légale des nouvelles mensurations cadastrales.

Les principes d'après lesquels doivent être établis les documents de mensuration ayant force légale depuis le 1er janvier 1912, pour revêtir le caractère de pièces officielles, sont stipulés aux articles 668, 669, 670, 675, 680, 702, 942, 950 du Code civil du 10 décembre 1907, aux articles 38-42 du titre final du même Code.

Les articles correspondants des lois cantonales d'application du Code civil et l'instruction fédérale sur les mensurations cadastrales du 15 décembre 1910, ainsi que les ordonnances des cantons sur l'abonement et l'établissement du registre foncier, pour autant que ces objets sont de leur compétence, ne constituent au point de vue légal que des compléments aux principes formulés dans le Code civil.

Comme les mensurations cadastrales seront à l'avenir d'une importance capitale pour la fixation du régime de propriété, il est clair que le côté légal de la création des documents cadastraux est de la même importance que leur côté technique.

Une connaissance approfondie des prescriptions légales et leur application à l'exécution des mensurations cadastrales doit, par conséquent, être imposée à tout géomètre chargé de la confection des mensurations cadastrales.

A l'appui de cette constatation, nous voyons que le nouveau règlement du 14 juin 1913 pour l'obtention du diplôme de géomètre du registre foncier accorde une importance prépondérante à la branche „étude du droit". Les géomètres du registre foncier doivent être absolument au clair sur les répercussions légales de leurs opérations, afin de ne pas laisser des imperfections dont des jugements risquent plus tard de détruire en tout ou en partie la valeur légale des documents de mensuration qu'ils ont établis.

Le Code civil a expliqué en plusieurs articles ce qu'il entend à l'avenir par la valeur légale des mensurations cadastrales; l'article 668 dit par exemple: Les limites des immeubles sont déterminées par le plan et *par la démarcation sur le terrain.* S'il y a contradiction entre les limites du plan et celles du terrain, l'exactitude des premières est *présumée.*

Le législateur a donc admis implicitement que la preuve de l'inexactitude du plan pouvait être faite, et que, par conséquent, à la suite de la reconnaissance de cette preuve, le plan pouvait perdre sa valeur légale.

La valeur légale des documents de mensuration n'est donc que conditionnelle, puisqu'ils ne sont considérés comme exacts que jusqu'à la preuve de leur inexactitude.

Dans la limite des prescriptions légales, le juge peut donc à l'avenir contrôler et éventuellement dénier la valeur légale des démarcations indiquées au plan.

On peut dénier la valeur légale des démarcations soit par suite d'erreurs techniques, soit par suite d'erreurs de droit, suivant que ces erreurs ont été commises lors de la confection du plan ou au cours des opérations de la conservation. Les erreurs techniques peuvent toujours exister dans les documents de mensuration — comme dans toute œuvre humaine — et cela malgré une vérification consciencieuse, mais ces erreurs ne seront jamais d'une importance telle qu'elles risquent de mettre sérieusement en doute la valeur légale du document complet.

En général, ces erreurs ne concerneront que quelques séparatives et elles pourront être corrigées sans grande difficulté.

Les erreurs *de droit* dans la confection de documents de mensuration auront dans l'avenir une influence beaucoup plus néfaste. Il n'est pas impossible qu'un document de mensuration absolument correct au point de vue technique soit à l'avenir considéré par le juge comme n'ayant aucune valeur légale, parce que, lors de sa confection, des prescriptions légales importantes ont été violées ou simplement omises.

Il s'agit surtout ici de la valeur légale des lignes de démarcation qui forment la base des documents cadastraux. Il s'agit donc de prouver au juge chargé d'apprécier la valeur légale de ces documents que, lors de leur confection, les démarcations sur le terrain correspondaient aux démarcations légales. Si cette preuve est faite, le juge devra donc, dans le cas d'un litige, admettre l'authenticité absolue des documents de mensuration et rendre son jugement en conséquence.

Nous voulons rechercher à quelles conditions les documents de mensuration doivent satisfaire au point de vue du droit, pour que dans le cas d'un litige ultérieur, leur authenticité soit reconnue.

Nous supposons, comme allant de soi, que les documents de mensuration ont été établis et vérifiés conformément aux instructions techniques en vigueur et subventionnés par la Confédération. Dans des documents semblables, la preuve technique de la valeur de la limite litigieuse aura le pas sur la décision du juge, par le fait que les polygonales du levé primitif auront été repérées et que la conservation aura été effectuée conformément aux prescriptions.

La constatation de l'erreur technique dans le plan dictera donc au juge sa décision, puisque cette erreur sera dans nombre de cas la cause directe du litige ; mais jamais cette erreur ne pourra avoir d'autres conséquences sur la valeur légale des documents de mensuration que son influence directe à l'endroit où elle a été commise. En établissant et en vérifiant les documents de mensuration en conformité des prescriptions, les erreurs techniques n'auront qu'exceptionnellement des conséquences d'une portée considérable.

La question est toute autre lorsqu'il s'agit de la valeur au point de vue du droit, des lignes de démarcation figurées au plan, lorsqu'en cas de litige, on peut mettre en doute la „valeur légale“ de ces lignes de démarcation et sur laquelle le juge doit trancher.

La détermination des „limites légales“ est un art autrement plus difficile que la fixation technique des séparatives. L'étude de cet art et sa connaissance approfondie ne commencent généralement qu'au moment où la prépondérance technique de la fixation des limites a depuis longtemps joué son rôle.

La détermination des „limites légales“ d'une parcelle dépend souvent de tant de circonstances accessoires qu'elle exige une grande expérience et une connaissance exacte de tous les rapports de droit qui sont en jeu, si l'on veut juger équitablement.

Lorsqu'on part d'une démarcation erronée et que les propriétaires intéressés ne la remarquent pas de suite sur le terrain, l'erreur se reporte généralement dans le document de mensuration et peut subsister pendant un certain temps avant que le hasard la fasse découvrir. La détermination d'une erreur semblable est en général beaucoup plus difficile que celle d'une erreur technique et elle occasionne beaucoup plus de travail et de frais.

Si un document de mensuration renferme un certain nombre de ces erreurs et si l'on établit qu'il n'a pas été procédé lors du levé initial avec tout le soin désirable et que la méthode de détermination des limites est elle-même erronée, on peut alors mettre en cause et dénier la valeur légale de tout le document de mensuration.

Notre instruction fédérale règle très clairement la méthode de détermination technique des limites. Elle a intentionnellement omis d'édicter des prescriptions spéciales pour ce qui a trait à leur détermination légale et a laissé cette tâche aux cantons et à la législation cantonale, de concert avec les complications résultant de la délimitation.

Il nous semble que cette omission constitue une lacune dans l'arsenal des ordonnances fédérales, lacune qui peut nous réserver quelques surprises désagréables dans certaines parties de notre pays. A notre avis, les principes directeurs de la déter-

mination des „limites légales“ auraient pu trouver aussi bien leur place dans les instructions fédérales que les dispositions générales sur l'exécution technique de l'abornement, etc., prévue aux articles 11 à 19 de l'instruction.

La détermination de la „limite légale“, d'une parcelle est une question de droit que l'article 15 des instructions a confiée expressément au géomètre opérateur en collaboration avec les propriétaires intéressés. Le géomètre-opérateur agit dans ce cas sans aucun doute comme un personnage officiel, et les déclarations qu'il peut faire à cette occasion sur le tracé des limites ou leur modification, — déclarations signées ensuite par les propriétaires, — ont absolument le caractère de documents publics que tout juge devra accepter comme ayant force de loi, à défaut de dispositions légales contraires. L'opération légale de la fixation d'une limite non contestée entre deux propriétaires appuyée par une pièce signée des deux intéressés doit être envisagée au point de vue juridique comme une „convention“ qui acquiert le caractère de document public par la signature du géomètre-opérateur. En outre, possèdent le même caractère de documents publics: les croquis de délimitation certifiés conformes par le géomètre-opérateur, et les autres pièces semblables, concernant la configuration de la ligne de démarcation, la nature des signes de délimitation, les noms des propriétaires, la nature et l'assiette des servitudes, etc.; tous ces documents ont force légale, pour autant qu'ils ont été également approuvés par les propriétaires.

De ce qui précède, il résulte que les prescriptions cantonales sur l'abornement doivent tenir compte de la compétence légale du géomètre-opérateur en matière de fixation de limites, si l'on veut que ces prescriptions cantonales correspondent aux instructions fédérales. Malheureusement ce n'est aujourd'hui pas toujours le cas. Nous connaissons des prescriptions cantonales sur l'abornement datant de 1912 qui ne parlent pas de la compétence du géomètre-opérateur dans ce domaine, mais qui confient la fixation des limites à une commission de bornage dans laquelle le géomètre-opérateur joue le rôle d'un expert technique qui n'a plus qu'à délimiter suivant les décisions de la commission. On peut à peine croire que des prescriptions semblables puissent obtenir l'approbation de la Confédération.

La Société des Géomètres a ici l'occasion de faire sentir son influence auprès des autorités compétentes, de manière à procurer pratiquement au géomètre-opérateur l'exercice des compétences que la loi lui reconnait.

Une commission de bornage n'est en général pas capable de se prononcer sur les „limites légales" d'une parcelle et elle doit dans les cas douteux s'en rapporter à des experts techniques ou juridiques. D'un autre côté, comme cette commission n'a aucun pouvoir légal en cas de contestation, la détermination des cas litigieux par une commission n'est pas un avantage, car l'opération en est retardée. Lorsque les limites entre deux propriétaires ne sont pas contestées et que le géomètre-opérateur a constaté par ses recherches qu'il n'existe aucune contradiction juridique à leur sujet, il a été satisfait aux exigences de la loi pour donner à la reconnaissance des limites en vue de la confection des documents de mensuration le caractère public.

Un propriétaire peut toujours, dans la suite, contester avec succès une délimitation ayant le caractère public, lorsqu'il peut prouver par des plans anciens, des procès-verbaux de délimitation, etc., que la limite légale se comporte autrement que telle qu'elle a été fixée. Cette possibilité de recours montre encore davantage les difficultés d'une démarcation rationnelle.

Lorsqu'il n'existe pas encore de plans ou de documents concernant la propriété, la démarcation doit se faire aussi simple que possible, car les descriptions des limites dans les protocoles sont en général tellement indéterminées que la démarcation sur le terrain ne peut avoir lieu qu'ensuite de la reconnaissance par les intéressés de la configuration plus ou moins visible de la séparative. Lorsqu'il existe des anciens documents de mensuration, qui ont servi de base aux actes publics, la méthode de fixation des limites devient plus difficile et plus scabreuse.

Si toutefois les bases n'existent plus, elles ont cependant servi de point de départ pour les relations de droit et elles jouissent du caractère d'authenticité de documents publics jusqu'à preuve du contraire. Dans ces cas, on ne peut pas élucider de prime abord la question de la démarcation de grandes étendues et l'on est obligé de temps à autre de discuter avec les propriétaires. Lorsque l'état des lieux et les anciens plans ne concordent pas, il y a lieu de déterminer par une déclaration signée

des intéressés quelle démarcation doit être reconnue comme exacte. Eventuellement il est bon de reconnaître si le tracé du plan ancien est erroné et si la limite sur le terrain n'est pas la conséquence d'une modification arbitraire ultérieure de la démar-cation ancienne.

Lorsque la démarcation nouvelle a été opérée conformément aux prescriptions et reconnue expressément et par écrit par les intéressés sur le vu d'un croquis de bornage qui indique clairement les séparatives et les signes de délimitation, on a obtenu la garantie que les „limites légales“ sont correctes et que les documents de mensuration pourront être considérés par le juge comme ayant force de loi.

L'omission d'un règlement concernant le piquetage ou le bornage ou la reconnaissance par bulletin de propriété, etc., ne change absolument rien, car au moyen d'une ordonnance sur la délimitation, on crée des „limites ayant force légale“, qui ne coïncident pas nécessairement avec les „limites légales“. Les limites ayant force légale et les limites légales sont pour le juge deux choses différentes. En s'appuyant sur les raisons de droit, il peut considérer les premières comme erronées, lorsqu'on lui prouve qu'elles contredisent les limites légales. Un acte légal, tel que la reconnaissance des bulletins de propriété, ne peut pas donner aux documents de mensuration l'authenticité qui peut leur faire défaut au point de vue technique ou juridique, car la volonté du propriétaire exprimée par cet acte ne peut évidemment s'étendre au-delà de sa compréhension et de ses connaissances. Le propriétaire peut en effet facilement reconnaître et comprendre les détails du plan, en ce qui concerne le nombre de bornes, ou l'exactitude des lignes joignant ces bornes ou l'exactitude du nombre des parcelles qui lui sont attribuées dans telle ou telle région, etc. Mais les connaissances lui font défaut, en général, pour apprécier l'exactitude technique des plans, ou celle des mensurations ou celle des contenances.

Au point de vue technique, la valeur légale des documents de mensuration est obtenue par le fait que ces derniers sont exécutés par des géomètres du registre foncier, dont les opérations ont le caractère authentique, en vertu de dispositions légales.

La force légale des documents de mensuration au point de vue juridique est basée sur la détermination, en qualité de limites légales, des séparatives préalablement au levé.

L'authenticité est en général confirmée ensuite par l'attestation écrite des propriétaires par laquelle ils reconnaissent que les limites placées sont exactes et que les croquis de bornage, etc. correspondent avec l'état des lieux.

Résumé.

1° Ont le caractère de documents publics tous les documents protocoles, etc., établis par le géomètre-opérateur conformément à son contrat, et qui concernent la fixation des limites, leur redressement, leur modification, la constitution de servitudes, etc. Réunis au plan, ces documents ont force légale qui ne peut être contestée qu'à la suite de la découverte d'erreurs.

2° La fixation des limites légales qui résulte de la mensuration cadastrale est du ressort du géomètre-opérateur. Lorsque les propriétaires intéressés ont reconnu par leur signature l'exactitude des limites placées par le géomètre-opérateur et que la configuration de ces limites n'est pas en contradiction avec les documents publiés existants, les limites ainsi reconnues acquièrent le caractère public.

3° Lorsque les propriétaires ne peuvent pas s'entendre au sujet de la fixation des limites, ou lorsque les limites sur le terrain ne correspondent pas avec celles qui résultent des actes, la compétence du géomètre-opérateur cesse en ce qui concerne la fixation des limites, qui doit alors être tranchée conformément aux dispositions légales cantonales par les autorités compétentes.

4° La reconnaissance des limites non contestées par-devant le géomètre-opérateur doit revêtir la forme écrite sur le vu de croquis de bornage, etc., qui indiquent la position et la nature des limites reconnues; ces croquis constituent des documents authentiques de la démarcation reconnue.

5° Ces documents de démarcation joints aux documents de mensuration exécutés conformément aux instructions, confèrent aux plans cadastraux qui en résultent pleine force légale jusqu'au moment où l'on prouve qu'il existe des erreurs.

6n Le Code civil n'a pas eu l'intention de créer des plans cadastraux ayant *une valeur légale absolue,* c'est-à-dire excluant la preuve des erreurs qu'ils peuvent contenir.

Rorschach, novembre 1913.

E. Helmerking,
Géomètre du Registre foncier.