

# Cadastre et instructions

Autor(en): **Roesgen, Ch.**

Objektyp: **Article**

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

Band (Jahr): **12 (1914)**

Heft 11

PDF erstellt am: **08.07.2024**

Persistenter Link: <https://doi.org/10.5169/seals-183114>

## **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.

Wir möchten nun unsere Mitglieder und alle sich um die Vorträge interessierenden Fachkollegen heute schon darauf aufmerksam machen und ersuchen namentlich um kurze Meinungsäusserungen aus unserm Mitgliederkreise, sei es in zustimmendem oder ablehnendem Sinne, als Grundlage für weitere Schritte des Vorstandes.

Gleichzeitig machen wir unsern Mitgliedern die Mitteilung, dass Herr Notariatsinspektor Lehmann an der eidgenössischen technischen Hochschule in diesem Wintersemester über „Schweizerisches Hypothekarrecht“ vortragen wird, und zwar je Dienstag abends 6–7 Uhr, Zimmer 28<sup>b</sup>. Der Besuch ist honorarfrei.

Zürich, 10. November 1914.

*Der Vorstand.*

---

### **Cadastre et Instructions.**

---

Il y a deux manières de comprendre le but et l'utilité du plan cadastral.

Dans le premier cas, on admet que le plan doit être la représentation fidèle de l'état des lieux dans tous ses menus détails, un morceau de la carte Siegfried à échelle très grande, sur laquelle on aurait toutefois voué une attention particulière à la question de la délimitation de la propriété.

Dans le second cas, on admet que le plan ne doit contenir que les indications nécessaires à la fixation des lignes de propriété. Le premier mode de faire conduit à la carte topographique, le second constitue le plan cadastral pur.

Le Code civil ne nous permet pas de pouvoir indiquer, à coup sûr, ce que le législateur fédéral a voulu désigner par „le plan“.

Il est certain que les divers modes d'établir le plan cadastral en Suisse ont nécessité, comme dans d'autres domaines, l'adoption d'une rédaction générale qui autorise toutes les compréhensions compatibles avec les principes d'ordre général qui régissent le chapitre réservé au Registre foncier.

L'art. 950 (Code civil suisse) dit expressément: „L'immatriculation et la description de chaque immeuble au Registre foncier „s'opèrent d'après un plan dressé, dans la règle, sur la base d'une

„mensuration officielle.“ Et l'article 945 ajoute: „L'immatriculation de chaque immeuble s'opère sur le feuillet.“

Nous n'avons donc qu'à examiner le feuillet pour nous rendre compte quel rôle doit jouer le plan et quelles indications il doit contenir.

Le feuillet comprend, outre numéro et contenance de la parcelle, la description de l'immeuble, la désignation des propriétaires successifs, enfin l'énumération des droits et les charges.

Par description de l'immeuble, on comprend surtout l'indication des bâtiments qu'il contient et la désignation succincte des confins permettant de compléter la situation de la parcelle. Nous constatons donc que les exigences techniques que l'organisation du Registre foncier réclame du plan sont réduites à leur plus simple expression: superficie, bâtiments et confins.

Or, l'examen des dispositions fédérales qui règlent la confection du plan, montre que l'on fait figurer sur le plan une foule de renseignements qui n'ont aucune utilité au double point de vue du Registre foncier et de la détermination exacte des lignes de propriété.

Parmi ces renseignements, nous pouvons compter: l'altitude des points trigonométriques et polygonométriques, les natures de culture, les menus détails situés à l'intérieur des parcelles, les courbes de niveau, etc.

Il doit certainement exister des motifs qui ont conduit les auteurs ou inspirateurs de l'instruction fédérale à augmenter ainsi, dans des proportions énormes, l'importance du plan, base du Registre foncier. Or, parmi ces motifs, nous ne voulons en retenir que deux:

1<sup>o</sup> la tendance à utiliser le plan à la confection d'une carte analogue à la carte Siegfried;

2<sup>o</sup> la tendance à utiliser le plan comme base à des opérations de travaux publics ou à des mesures d'ordre financier (impôt, assurances, etc.).

Ces deux motifs peuvent se résumer du reste en un seul: *la tendance à utiliser le plan cadastral à des buts différents de celui qui en est la seule raison d'être: la fixation de la propriété, l'individualisation de la parcelle.*

En vertu du premier motif, on nous oblige à encombrer le plan d'une quantité de détails qui peuvent trouver leur place dans des plans de luxe ou dans des plans techniques, mais qui ne constituent aucun des éléments nécessaires à la détermination et à la fixation de la propriété. A ce sujet, nous ne pouvons mieux faire que renvoyer nos lecteurs à l'énumération des objets à lever indiquée aux art. 67 et 68 de l'instruction et à l'examen des plans-modèles qui en sont la conséquence.

En vertu du second motif, on nous oblige à augmenter encore la quantité des détails en ajoutant tous ceux qui peuvent servir à la différenciation intérieure des diverses parties des parcelles, au point de vue de la perception des impôts, des taxes d'assurance et autres dispositions fiscales et en ajoutant encore tous ceux qui peuvent être utilisés pour des opérations de travaux publics, d'élaboration de plans d'alignement, etc. Voir à ce sujet les articles 67 et 69 de l'instruction.

La déviation du but primitif assigné au plan cadastral provient surtout du fait que l'organisation du cadastre, dans certains cantons, a été dirigée dans un sens trop bureaucratique et trop centralisateur.

On a commencé d'abord par établir un plan cadastral, que l'on a complété peu à peu, pour les besoins d'autres services, par une foule de renseignements qui n'avaient qu'une relation lointaine avec les exigences du plan cadastral. Enfin, pour justifier l'augmentation de dépenses que cette manière de procéder entraînait, on a couronné l'édifice par la confection de plans topographiques, dont le mérite principal consistait à persuader aux contribuables que leur argent était bien employé.

Mais cette extension du but primitif du plan cadastral n'a pas ajouté une garantie supplémentaire à la valeur technique ou légale de ce plan, au point de vue de la fixation des lignes de propriété. Au contraire, la multiplicité des détails est de nature à créer des confusions et à enlever au plan cadastral la clarté et la sobriété des lignes qui doivent constituer les qualités essentielles de ce document.

Le plan cadastral doit être et doit rester un document technique duquel la fantaisie, même scientifique, doit être rigoureusement exclue.

Certes, l'instruction fédérale est entachée des défauts inhérents à toute œuvre originale; or, ce que nous disons au sujet du plan et de sa clarté, nous pouvons le répéter pour le feuillet et pour les registres accessoires, sur lesquels certains détails pourraient être supprimés sans inconvénient. Nous ne voulons mentionner, pour mémoire, que les indications relatives aux confins des parcelles. La tenue à jour exacte de ces confins exige un travail compliqué et long qui a pour seul résultat d'enlever de la clarté aux registres, sans ajouter aucun renseignement utile. Rien n'est plus facile, dans chaque cas particulier, de déterminer les confins de telle parcelle. Mais être astreint à une mesure générale de la désignation des confins, c'est introduire, dans le mécanisme du cadastre, des éléments susceptibles de modifications trop fréquentes et complètement indépendantes de toute tractation immobilière concernant la parcelle en question.

L'examen des formulaires montre que l'on peut supprimer, sans inconvénient, une faute d'indications que l'on transporte de registre en registre, sans autre utilité que d'augmenter la besogne et d'accumuler les chances d'erreurs.

L'application stricte du principe en vertu duquel le plan ne doit contenir que les indications nécessaires à la fixation des lignes de propriété, dépend encore de la valeur de la parcelle. Dans l'instruction fédérale, on a bien tenu compte de ce facteur important, mais dans une trop faible mesure. La division du territoire suisse en trois zones constitue un premier pas dans cette direction.

L'expérience a montré qu'il faut aller encore plus loin dans la différenciation du terrain et admettre d'autres subdivisions que celle en trois zones.

Dans la zone I, par exemple, on ne peut pas considérer de la même manière le terrain bâti et le terrain qui risque d'être bâti dans une période plus ou moins éloignée. Dans la zone II se présente une diversité relativement forte de natures de terrain; nous avons en effet: les villages et hameaux, puis les champs et prés, ensuite les vignes et enfin les bois, sans excepter toutefois les terres incultes (steppes, marécages, falaises, etc.). Dans la zone III, on peut distinguer entre les forêts et

pâturages d'un côté et les pentes abruptes et rochers d'un autre côté.

Or, il n'est pas besoin, pour ces diverses catégories de terrain, de prévoir un mode de lever distinct. Il suffit de donner un peu plus d'élasticité aux méthodes prévues dans chaque zone et surtout de faire entrer en ligne de compte — ce qu'on ne trouve nulle part dans l'instruction — l'habileté et la pratique de l'opérateur.

Quelque soit le remède apporté à l'état de chose actuel, il faut en tout cas veiller à ce que les frais qui résultent de l'augmentation de l'exactitude ne soient pas hors de proportions avec l'augmentation de la valeur de la parcelle. En d'autres termes, il ne faut pas qu'un géomètre soit obligé de travailler une journée pour garantir la surface d'une parcelle conformément à l'instruction, et pour aboutir à modifier de quelques mètres la contenance primitive de la parcelle, ce remède sera pire que le mal; l'excès d'exactitude ira à fin contraire du but qu'on lui avait attribué. Et la mensuration cadastrale suisse, au lieu d'être considérée comme un progrès, apparaîtra comme une calamité venant s'ajouter à celles qui pèsent sur le petit propriétaire et l'agriculteur.

Outre l'inconvénient de nuire à la clarté du plan, l'application des instructions fédérales actuelles offre le gros désavantage d'augmenter, dans de fortes proportions, le coût d'établissement des documents cadastraux.

Aussi l'examen des restrictions à apporter aux exigences formulées par les instructions fédérales, intéresse non seulement les géomètres, mais encore les propriétaires, les cantons et la Confédération.

Certes, il n'entre pas dans notre idée de critiquer l'instruction fédérale dans son essence même; nous reconnaissons volontiers qu'elle constitue une œuvre complète, trop complète, puisque nous lui reprochons d'avoir outrepassé le but primitif qui lui était dévolu de par le Code civil.

L'instruction fédérale est entachée des défauts inhérents à toute œuvre humaine originale; elle a procédé du compliqué au simple. Nous constatons aujourd'hui les inconvénients du compliqué. Instruits par l'expérience, tendons vers une formule simple.

Conservons, si nous voulons, l'idée générale qui a présidé à l'élaboration des instructions fédérales, mais extrayons-en la matière de deux règlements distincts.

Constituons, en premier lieu, un règlement applicable à l'établissement et à la conservation du cadastre pur. Et dans ce règlement nous fixerons les prescriptions qui ne se rapportent qu'à la détermination, au rétablissement et à la conservation des lignes séparatives et des signes qui les rendent visibles.

Constituons, en second lieu, un règlement qui, s'appuyant sur le premier, utilise les documents de mensuration comme base de levés plus complets pouvant être mis à la disposition des administrations civiles et militaires pour les besoins de leurs différents services.

Considérons le premier règlement comme obligatoire, le second comme facultatif et affectons à l'un et à l'autre des objets qu'ils concernent, la subvention fédérale appropriée.

*Ch. Roesgen.*

---

### **III<sup>e</sup> conférence des Géomètres cantonaux.**

12 décembre 1913.

Conférence de Monsieur l'Ingénieur Ganz sur le

**Résultat des expériences faites jusqu'à aujourd'hui  
avec les triangulations de IV<sup>e</sup> ordre  
exécutées selon les prescriptions fédérales.**

*Etat actuel des opérations.* La circulaire du Conseil fédéral aux gouvernements cantonaux, du 5 juin 1912, faisait savoir qu'au commencement de 1913 la triangulation suisse de III<sup>e</sup> ordre serait avancée à un tel point que la triangulation de IV<sup>e</sup> ordre, base des mensurations cadastrales, pourrait être commencée dans 16 cantons. Jusqu'ici, 14 cantons se sont mis en chantier. Dans le canton de Bâle-Campagne, les opérations sont déjà complètement terminées. Dans les cantons de Bâle-Ville et Schaffhouse, quelques mois nous séparent encore de l'achèvement des travaux. D'ici à environ 2 ans, la triangulation de IV<sup>e</sup> ordre sera achevée dans les cantons d'Appenzell-Rhodes