

# Le registre foncier en Argovie

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

Objektyp: **Article**

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

Band (Jahr): **13 (1915)**

Heft 3

PDF erstellt am: **11.09.2024**

Persistenter Link: <https://doi.org/10.5169/seals-183594>

## **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.

messung die beobachtete Höhe über Meer abgeleitet. Es ist wesentlich, dass bis dahin die Rechnung für jeden Beobachter getrennt durchgeführt und erst dann eine Vergleichung der beiden Resultate für jeden Punkt vorgenommen wird, weil nur so auch Rechnungsfehler, besonders Vorzeichenfehler, in Abzweigstrecken, die in der durchgehenden Summenbildung nicht enthalten sind, aufgedeckt werden.

Damit wäre die rechnerische Verarbeitung der Messungsergebnisse einer Feldcampagne zu einem gewissen Abschluss gelangt. Eine weitere und endgültige Behandlung der einzelnen Jahresergebnisse ist nicht wohl möglich, wenn das gesamte Netz des neuen Landesnivellements in einem Gusse ausgeglichen werden soll. Da bis zu diesem Zeitpunkt noch etliche Jahre vergehen werden und es andererseits doch sehr wünschenswert ist, der Technik des Landes die Resultate der Neumessung bald möglichst dienstbar zu machen, so ist als Zwischenstufe die Berechnung der sogenannten „provisorischen Gebrauchshöhen“ eingeführt worden.

(Schluss folgt.)

---

### **Le registre foncier en Argovie.**

---

Le registre foncier argovien a été à nombreuses reprises l'occasion de discussions animées dans le sein du Grand Conseil du canton d'Argovie et il se passera encore quelques années avant que cette institution nouvelle se soit acclimatée suffisamment pour que les tentatives de réforme, les plaintes et autres aient complètement cessé.

Les débats qui se sont déroulés en novembre dernier devant le Grand Conseil du canton en question offrent un certain intérêt pour les géomètres.

Monsieur Schärer, géomètre du registre foncier à Baden, devait développer une motion présentée en son nom et concernant le registre foncier. Le principal objet de cette motion était de surseoir à l'organisation du registre foncier dans les communes qui ne possédaient pas encore de cadastre.

Dans le canton d'Argovie, on a édicté un règlement sur le registre foncier qui diffère sous bien des rapports de ceux des

autres cantons et qui prouve surtout quelle valeur, dans beaucoup de cercles de juristes, on attribue aux mensurations considérées comme partie intégrante du registre foncier.

Le 1<sup>er</sup> janvier 1912, le système des procès-verbaux utilisé depuis un temps immémorial dans le canton a été remplacé par le registre foncier, respectivement par ce qu'on appelle les registres provisoires que le Bureau du Registre foncier introduit commune après commune.

Dans ce but, on reporte les biens-fonds suivant un ordre chronologique, ce qui a pour conséquence naturelle de ne pas faire correspondre les numéros des registres provisoires avec ceux du cadastre. Cette absence de concordance constitue un inconvénient sérieux, aussi bien pour les fonctionnaires du registre foncier que pour les géomètres privés et cet inconvénient se perpétuera dans le registre foncier définitif.

Les registres provisoires sont absolument les mêmes, dans les communes cadastrées, comme dans celles qui ne le sont pas.

Les fonctionnaires intéressés devaient, avant le 1<sup>er</sup> janvier 1912, dresser à l'aide de leurs procès-verbaux et pour chaque parcelle, ce qu'on peut appeler un feuillet, qu'ils devaient remettre par district à un bureau central, le Bureau du Registre foncier.

En même temps, mais avec un délai un peu plus long, il y avait lieu d'inscrire au même bureau tous les droits et charges afférents aux parcelles, servitudes, hypothèques, etc.

Or, quelle confiance pouvait-on accorder à ces feuillets et à ces inscriptions dans les communes non cadastrées, cela ne laisse aucun doute; même les fonctionnaires chargés de dresser ces procès-verbaux reconnaissent que la qualité de ces matériaux n'est pas suffisante. Et de plus, on établissait le futur registre foncier fédéral en s'appuyant sur ces bases incertaines.

Il est vrai que l'État s'est soustrait d'une manière très simple à la responsabilité qu'il encourait relativement à l'exactitude des feuillets et partant à celle des registres provisoires en allouant aux autorités communales une indemnité de 60 centimes par feuillet. Par l'acceptation de cette indemnité, les autorités communales garantissaient l'exactitude de ces feuillets. Il faut encore ajouter que le Bureau du Registre foncier n'exerçait aucun contrôle sur le report dans les registres provisoires.

Ce mode de procéder entraînait encore avec lui d'autres inconvénients. Comme il a été expliqué plus haut, tous les documents relatifs à un district devaient être réunis en un bureau central.

Il y a des bureaux du registre foncier qui ont dû recevoir jusqu'à 70,000 feuillets auxquels sont venus s'ajouter 100 à 200,000 nouveaux actes, résultant de l'inscription des droits et charges prévue par le règlement.

Comme la mise au net ne doit être effectuée que par une seule personne, le conservateur du registre foncier, il en résulte que l'on peut prétendre à juste titre qu'on exclut tout travail sérieux et tout établissement rationnel du registre foncier.

Et même si on admettait que l'on procède avec soin au contrôle et à la mise au net de tous ces documents, on se heurterait encore à un autre inconvénient: celui de rendre inutilisables de nombreux documents réunis avec peine, lorsque le moment sera venu de les contrôler et de les inscrire.

N'aurait-il pas été plus raisonnable d'attendre, pour procéder à la confection des feuillets et à l'inscription des droits et charges, le moment précis de la vérification de chaque commune?

Comme qu'il en soit, on peut constater aujourd'hui avec facilité que la qualité du registre foncier souffre du fait que les fonctionnaires du bureau ont été trop fortement mis à contribution. C'est ainsi, par exemple, qu'on a renoncé au report des droits de passage en faveur des canalisations; en beaucoup d'endroits, on a interverti l'inscription de droits de passage en faveur de vignes et de forêts et vice-versa.

Il est naturellement très difficile de reporter clairement au registre foncier de telles servitudes dans des communes qui ne sont pas encore cadastrées et c'est justement parce que l'on rencontre un grand nombre de servitudes semblables que le moyen le plus simple est de renoncer à leur report.

Lorsque le report est absolument nécessaire, comme, par exemple, pour la fixation claire d'une servitude de passage dans un pays de vignoble, on doit auparavant se rendre compte si le vignoble n'a pas été transformé en prairie.

On cherche de plus à retarder encore davantage la confection des registres du bureau en ce sens que l'on entoure le préposé

à la tenue du registre d'un personnel non exercé, et composé en majeure partie de gens appartenant au commerce. Il existe en effet des bureaux dans lesquels 6 à 7 employés de ce genre travaillent sous la surveillance d'un unique notaire; on doit, par conséquent, émettre des doutes sérieux sur la création d'une œuvre exécutée avec un personnel aussi hétéroclite et se demander si son exécution est conforme à la loi. On arriverait à un résultat semblable si la cadastration d'une commune était exécutée par un géomètre et six dessinateurs.

Il n'a pourtant pas manqué de gens qui ont prévu que le système proposé ne présentait pas de garantie suffisante et spécialement il s'est trouvé des géomètres qui, déjà avant l'entrée en vigueur de l'ordonnance sur le registre foncier, ont essayé de faire admettre qu'un travail semblable devait être retardé dans les communes non cadastrées. On n'a pas même fait d'exception pour les communes dont la mensuration était prête d'être achevée. Partout les feuillets ont été établis d'après l'état constaté par les procès-verbaux.

Lorsqu'on sait que dans le canton d'Argovie environ la moitié des communes est au bénéfice d'une mensuration cadastrale, et que ces communes cadastrées se répartissent à peu près également dans tous les districts, il est incompréhensible qu'on ne se soit pas contenté provisoirement de l'organisation du registre foncier dans ces communes. Ce travail aurait duré environ 10 à 15 ans, dans des circonstances normales et pendant ce temps on aurait pu activer les mensurations parcellaires.

Il peut également avoir un intérêt de connaître les conséquences que présente, pour le travail du géomètre, l'établissement du registre foncier avant la mensuration.

Dans une commune, par exemple, le cadastre exécuté en 1894 n'a été accepté comme mensuration pouvant servir de base au registre foncier que sous la condition d'une revision totale de l'abornement et du remplacement par des bornes en granit des cailloux qui formaient marques de limites.

Or, par exemple, à un certain endroit, 12 parcelles de vigne aboutissaient à la route et se continuaient en outre, de l'autre côté de celle-ci, en formant de petites parcelles de 10 à 15 m<sup>2</sup>. Les propriétaires se refusèrent naturellement à procéder à l'abor-

nement de ces parcelles et le propriétaire voisin se déclara prêt à racheter ces hors-lignes.

On se mit immédiatement d'accord sur le prix du terrain; mais on ne put s'entendre sur la répartition des frais d'actes et d'inscription aux registres provisoires. La régularisation de cet état de choses se heurta encore à la formalité de désistement des créanciers au terrain cédé. Si les feuillets n'avaient pas été terminés dans cette région, la cession du terrain aurait pu être opérée directement sur place sans aucune formalité et sans que les créanciers subissent un dommage quelconque. La multiplicité des formalités fit renoncer à la régularisation et les 12 parcelles figurent de nouveau au plan. De même, deux propriétaires qui voulaient sans soulte ni retour échanger des parcelles ont dû y renoncer.

Dans les travaux d'abornement pour les nouvelles mensurations, on exige du géomètre que les actes relatifs aux échanges de terrain en vue de régularisation de limites soient passés par devant notaire, lorsque les surfaces échangées ascendent à une dimension donnée, et cela en prétextant que les feuillets déjà consignés au registre foncier constituent des actes qui ne peuvent pas être modifiés.

Si ce mode de faire devait continuer à être mis en vigueur, les frais d'abornement surpasseraient de beaucoup les frais de mensuration, abstraction faite de la certitude qu'il ne serait plus question d'un abornement complet.

De plus le Code civil suisse nous fixe complètement le chemin à suivre et les participants au cours d'introduction se souviennent certainement la concordance de l'argumentation des deux conférenciers, MM. les D<sup>rs</sup> Guhl et Leemann, sur le principe suivant: Pas de registre foncier sans mensuration.

Voici indiquées sommairement les objections principales que nous avons à opposer au système employé dans le canton d'Argovie, pour procéder à l'introduction du registre foncier. Combattre l'ordonnance y relative était toutefois plus facile que la défendre, par le fait qu'on ne pouvait invoquer aucun motif plausible pour justifier la marche adoptée. Il ne pouvait plus être question de liquider cet objet entre quatre yeux, et il ne restait plus au motionnaire qu'à présenter la question à ses collègues et au Grand Conseil.

Dans un discours parfait de forme, on exalta le registre foncier fédéral et son influence bienfaisante et l'on représenta les fameuses taxes perçues par le registre foncier argovien comme extraordinairement modiques en regard des émoluments d'apothicaires que, sans aucun contrôle, les géomètres du registre foncier pouvaient percevoir.

Tout au moins, on aurait désiré obtenir quelques éclaircissements de la bouche de Monsieur le Conseiller aux États Isler, l'initiateur de l'organisation du registre foncier dans le canton d'Argovie; mais ce dernier se borna à confirmer que les émoluments des géomètres étaient trop élevés et que, selon son point de vue, les géomètres du registre foncier n'étaient pas aptes à s'occuper de l'organisation du bureau du registre foncier qu'ils ne connaissent pas (ce que n'était pas le cas).

Messieurs les juristes nous apprennent, dans tous les parlements, comment ils peuvent, sans aucune discrétion, discourir sur des choses qu'ils ne connaissent pas.

La troisième personne de l'association, Monsieur le Conservateur du Registre foncier du canton d'Argovie, a pu s'en référer à l'exemple pratique suivant:

Un croquis destiné à la conservation dessiné avec un simple trait noir lui coûte l'un dans l'autre 90 francs; toutefois il est regrettable que, dans la réplique, ce géomètre ait été contredit par les notaires qui, au lieu de l'émolument légal de 12 francs, réclament 10 fois plus.

Monsieur le Conservateur du Registre foncier a été moins heureux, lorsqu'il a prouvé au Grand Conseil que les géomètres sont responsables du désordre constaté au bureau du registre foncier — ce dont il n'était pas question — en ce sens qu'ils ne se préoccupent pas des questions de droit et n'hésitent pas, à l'occasion des nouvelles mensurations, à réunir en un seul tenant des biens-fonds grevés de droits distincts. Par la même occasion, Monsieur le Conservateur du Registre foncier aurait pu ajouter que, pour toucher la plus-value de 1 franc par parcelle, les géomètres n'hésitent pas à morceler tous les terrains.

Quand même, dans quelle triste situation se trouve le canton d'Argovie!

En ce qui concerne les débats, Monsieur le Président du Grand Conseil écrit ce qui suit dans son journal:

L'opposition contre la motion Schärer donna lieu au fond à un petit combat de façade. Ce que M. Schärer demandait et ce pourquoi il interpellait, est compris en fin de compte dans la proposition du gouvernement qui a été acceptée à une grande majorité. Somme toute, M. Schärer a obtenu gain de cause, bien qu'il ait été désavoué.

La motion Schärer était la suivante:

Le Conseil d'État est invité à étudier, en vue de présenter un rapport et des propositions, s'il ne serait pas désirable de surseoir, dans les communes non encore cadastrées, à l'exécution du mode de mise au net prescrit par l'ordonnance édictée par le Grand Conseil en vue de l'introduction du registre foncier; éventuellement s'il ne serait pas désirable de limiter pour le moment cette mise au net aux gages immobiliers, étant bien entendu que lors de l'exécution des mensurations la mise au net complète sera opérée, et les frais supportés en tout ou en partie par le canton.

La proposition du gouvernement était la suivante:

1<sup>o</sup> La motion Schärer est écartée.

2<sup>o</sup> Le Conseil d'État est invité à étudier les questions suivantes, en vue de présenter un rapport et des propositions au Grand Conseil: a) si les mensurations cadastrales peuvent être exécutées dans un délai relativement court; b) si l'organisation du registre foncier fédéral ne devrait pas être poursuivie que dans les communes cadastrées.

---

## Nekrologie.

---

### Heinrich Müller.

Am Nachmittage des 26. Februar versammelte sich eine stattliche Zahl ernst gestimmter Männer aus allen Gauen der Schweiz beim Krematorium der Stadt Zürich, um ihrem lieben Freunde und Kollegen, Stadtgeometer Heinrich Müller aus Luzern, die letzte Ehre zu erweisen. Es war eine würdige, stimmungsvolle Stunde, in der das Zwielficht des hohen Kuppelbaues die Leidtragenden vereinigte; ein weihevoller Akt, als der blumengeschmückte Sarg, der die sterbliche Hülle unseres Freundes