

DROIT SUISSE DE LA MENSURATION

**ET ASPECTS CHOISIS DU DROIT DE LA
GÉOINFORMATION ET DU REGISTRE FONCIER**

Meinrad Huser
Docteur en droit

Adaptation française par
Aurore Estoppey
Avocate à Lausanne

3^e édition, revue et augmentée

Table des matières

Avant-propos	V
Sommaire	VII
Table des abréviations	XXI
Bibliographie	XXVII
Partie 1: Introduction	1
I. Les origines de la mensuration	1
II. La mensuration cadastrale	2
III. La réforme de la mensuration officielle	2
A. La mensuration officielle (1993)	2
B. L'introduction de la loi sur la géoinformation (2008)	4
IV. La modernisation des droits réels immobiliers (2012)	5
V. Les destinataires et la façon de procéder	5
Partie 2: Les notions et délimitations	7
I. Les notions et le champ d'application	7
A. Les notions et définitions	7
1. La définition de la « mensuration officielle »	7
2. Les autres activités liées à la mensuration	8
a) Premier relevé	8
b) Renouvellement	8
c) Numérisation préalable	9
d) Mise à jour	9
e) Vérification	9
B. Le champ d'application et l'obligation de saisir les données	10
1. L'ensemble du territoire de la Confédération	10
2. L'obligation de saisir les données	11
3. La différenciation selon la valeur du sol	11
II. L'objet de la mensuration	12
A. La délimitation horizontale et verticale	12
B. La différenciation par la surface	13
C. L'extension du champ d'application de la mensuration	14
III. La MO et les autres systèmes d'information du territoire	14
A. Le registre foncier	14
B. La mensuration nationale	15

C.	Les systèmes d'information à référence spatiale	16
1.	En général	16
a)	Le cadastre RDPPF	16
b)	Le cadastre des conduites	17
c)	Aménagement du territoire	18
2.	La MO 93 en particulier	19
Partie 3:	Bases juridiques	21
I.	Généralités	21
A.	La structure fédéraliste	21
B.	La hiérarchie des lois	21
C.	Les directives, les instructions et les circulaires	21
II.	Le droit de la géoinformation	22
A.	Introduction	22
B.	Le contenu de la législation sur la géoinformation	23
III.	Les droits réels	24
A.	Les dispositions sur le registre foncier	24
B.	Les dispositions relatives au droit de la propriété	25
IV.	Les dispositions sur le financement	26
V.	Les dispositions pénales	28
A.	La protection des signes de démarcation et d'abornement	28
B.	La protection de la gestion informatisée des données	29
C.	Le faux dans les titres	30
D.	Les infractions administratives	31
Partie 4:	L'organisation de la mensuration	33
I.	La répartition des compétences	33
A.	Une tâche commune	33
B.	La collaboration entre la Confédération et les cantons	33
C.	Les tâches de la Confédération	34
1.	La réglementation de la mensuration officielle	34
2.	La fixation des principes régissant la mensuration	35
3.	La collaboration	35
4.	L'approbation	36
5.	L'indemnisation	36
D.	Les tâches des cantons	37
1.	Un certain pouvoir de décision	37
a)	L'approbation de la disposition des points fixes	37
b)	L'indemnisation des entreprises ferroviaires	37

c) La détermination du droit applicable	38
d) La désignation des territoires en mouvement	38
e) Les autres domaines de compétences	38
2. Les tâches législatives	39
a) La compétence législative	39
aa) La liberté d'organisation	39
bb) Les exigences supplémentaires	40
cc) La possibilité de prévoir d'autres extraits	40
dd) Les exceptions concernant l'abornement	40
ee) Les relevés simplifiés	41
ff) Le contenu du plan du registre foncier	41
b) L'obligation de légiférer	42
aa) Les règles de compétences	42
bb) L'exécution des travaux de mensuration	42
cc) Les dispositions relatives à l'abornement	43
dd) L'absence de réglementation cantonale en matière de droit d'accès	43
ee) Le système d'annonce	43
ff) L'utilisation des données	44
gg) La gestion des éléments de la mensuration	45
hh) Les dispositions transitoires	45
c) Les compétences en matière de procédure	45
II. L'organisation personnelle	46
A. La Confédération	46
B. Centre de coordination de la Confédération (COSIG)	48
C. Les cantons	48
D. Les organisations privées et les autres participants	49
Partie 5: Le contenu de la mensuration officielle	51
I. La planification de l'exécution de la mensuration	51
A. Généralités	51
B. La planification	52
1. Le Plan de 1923	52
a) Le contenu	52
b) Les travaux reconnus définitivement	52
c) Les travaux reconnus provisoirement	53
d) Les cas spéciaux	53
2. Le programme de mensuration 2000	53
3. Les programmes cantonaux de mensuration	54
C. La réforme de la péréquation financière et de la répartition des tâches (RPT) et les plans de mise en œuvre	54

II. La préparation de la mensuration	55
A. L'avant-projet	55
B. L'adjudication des travaux	55
1. L'appel d'offres et la mise au concours	55
a) La mise en soumission des travaux de premier relevé, de renouvellement et de numérisation préalable	55
b) L'adjudication des travaux de mise à jour	56
c) Les critères d'attribution	57
C. Le contrat	58
1. La qualification juridique du contrat	58
a) La réalisation d'un ouvrage	58
b) La mise à jour périodique de l'ouvrage	59
c) La mise à jour permanente de l'ouvrage	59
d) Un contrat de droit public ou de droit privé?	60
2. Les parties au contrat	61
a) Pour la réalisation d'un ouvrage de mensuration	61
aa) Le maître de l'ouvrage	61
bb) L'entrepreneur	62
b) Pour la mise à jour de l'ouvrage	64
3. Le contenu du contrat	64
a) L'ouvrage	64
b) La rémunération	65
aa) Pour la réalisation d'un ouvrage de mensuration	65
bb) Pour la mise à jour de l'ouvrage	65
4. Les autres dispositions	66
a) Les cautions mises à la liberté contractuelle	67
b) La fin du contrat	68
D. La fixation des conditions techniques de la mensuration ...	68
1. Les cadres de référence et les systèmes de référence	68
2. La création d'un réseau de points fixes	69
III. La mensuration proprement dite	70
A. La fixation des limites	71
1. Les limites du territoire	71
a) Les frontières nationales	71
aa) Les compétences	71
bb) La relation avec les limites cantonales et communales	72
cc) La relation avec les limites de propriété	72
dd) La relation avec les limites d'objets	73
b) Les frontières cantonales	74
aa) La garantie d'existence et la garantie territoriale	74

bb) La modification du nombre de cantons ou de leur statut	74
cc) Les modifications de territoire	74
dd) Les rectifications de limites	75
c) Les limites communales	75
2. Les limites des biens-fonds	75
a) L'objet – la délimitation horizontale	75
b) L'abornement	76
aa) L'objet de l'abornement	76
bb) La détermination des limites sur place	77
cc) La définition d'un tracé simple	79
dd) L'amélioration et la révision des limites	79
ee) La correction de contradictions	80
ff) La pose des signes de démarcation	81
gg) La fixation des limites et la création d'une parcelle (aperçu)	82
c) L'enregistrement des frontières abornées et des éléments soumis à la mensuration	82
3. Les limites des autres types d'immeubles	83
a) Les limites des immeubles différenciés par la surface	83
b) Les limites des parts de copropriété et de la propriété par étages	83
aa) La copropriété	83
bb) La propriété par étages	84
4. Les limites des servitudes	85
5. La délimitation d'éléments de droit public	86
a) La délimitation des zones du cadastre RDPPF	86
b) La délimitation de la forêt	87
6. La délimitation des objets	88
a) Selon les législations spéciales	88
b) Les règles de coordination	89
c) Le besoin de précision	90
aa) Dans la législation	90
bb) L'utilisation de notions uniformes	91
B. L'organisation de l'œuvre cadastrale	92
1. Le contenu et la structure de la mensuration	92
2. Les critères de levé	92
3. Les données et les couches d'information	93
a) Les objets et leurs attributs	94
b) Le modèle de données de la Confédération	94
aa) La couche d'information « points fixes »	94
bb) La couche d'information « couverture du sol »	95

cc)	La couche d'information « objets divers »	96
dd)	La couche d'information « altimétrie »	96
ee)	La couche d'information « nomenclature »	96
aaa)	Les noms géographiques de la mensuration nationale	97
bbb)	Les noms géographiques de la mensuration officielle	97
ccc)	Les noms des communes	97
ddd)	Les noms des localités	98
eee)	Les noms des rues	98
fff)	Les noms des stations	99
ff)	La couche d'information « biens-fonds »	99
gg)	La couche d'information « conduites »	100
hh)	La couche d'information « limites territoriales »	101
ii)	La couche d'information « territoires en mouvement permanent »	101
jj)	La couche d'information « adresses de bâtiments »	102
kk)	La couche d'information « divisions adminis- tratives et techniques »	102
c)	Les exigences cantonales supplémentaires	102
aa)	Les extensions cantonales du modèle de données de la Confédération	102
bb)	Des objets supplémentaires?	104
cc)	Les exigences supplémentaires concernant certains objets	105
dd)	Les exigences supplémentaires en matière de mensuration	105
4.	La définition des données et le langage de description des données	106
a)	Le langage courant et le langage de description des données	106
b)	La portée juridique de la description des données ..	106
C.	L'exploitation des données de la mensuration	107
1.	En général	108
2.	Le plan du registre foncier	108
a)	Plusieurs plans	109
b)	Le but du plan du registre foncier	109
aa)	Le plan au service du registre foncier	110
bb)	Le plan en tant que fondement pour le cadastre RDPPF	111
cc)	Le plan en tant qu'instrument permettant de localiser les servitudes	112

dd) Le plan au service d'autres activités étatiques ...	112
c) Le contenu du plan du registre foncier	113
d) Les effets du plan du registre foncier	113
aa) Les limites des biens-fonds	113
bb) Les données descriptives	114
3. Les autres extraits pour la tenue du registre foncier	114
a) L'état descriptif de l'immeuble	115
b) Le plan et le tableau de mutation	116
c) Le plan des périmètres des zones de territoires en mouvement permanent	117
4. Les documentations techniques	118
5. Les extraits réalisés pour d'autres besoins	118
a) En général	118
b) Les géodonnées de référence	118
c) Les géodonnées de base pour les SIG	119
d) Le plan de répartition d'une propriété par étages	119
D. La portée juridique des travaux de mensuration	119
1. La portée juridique de l'abornement	119
2. Le caractère contraignant des géoréférences	121
3. La foi publique attachée aux données de la mensuration	121
a) Introduction	121
b) Le plan du registre foncier	122
c) Les extraits pour la tenue du registre foncier	123
aa) L'état descriptif de l'immeuble	123
bb) Les plans de mutation	123
cc) Le plan des périmètres des zones de territoires en mouvement permanent	124
dd) Le plan de servitude	124
d) Les extraits réalisés pour d'autres besoins	125
4. Les données de la mensuration en tant que titres publics	125
a) Les données de la mensuration dans leur ensemble	125
b) Les extraits en tant que titres publics?	125
E. Les lois spéciales	126
1. Les installations militaires	126
2. Les installations ferroviaires	127
a) Les racines historiques	127
b) Une organisation propre	127
c) L'intégration des données dans la mensuration officielle	128
IV. Les travaux après l'achèvement de la mensuration	129
A. La vérification	129
1. Un examen technique	129

2.	L'objet	130
3.	L'exécution	131
a)	La vérification suivie	131
b)	La vérification périodique	131
c)	L'autorité de vérification	132
4.	L'élimination des défauts	132
B.	L'approbation et la reconnaissance	132
1.	L'examen fédéral préalable	132
2.	L'enquête publique	133
a)	L'obligation de mettre à l'enquête	133
b)	Les documents devant être mis à l'enquête	134
aa)	Le plan du registre foncier	134
bb)	L'état descriptif des biens-fonds	134
cc)	Le plan et le tableau de mutation	135
dd)	Le plan des périmètres des zones de territoires en mouvement permanent	135
ee)	Le plan de servitude	135
ff)	La correction de contradictions	136
c)	La procédure de mise à l'enquête	136
3.	L'approbation par le canton	136
4.	La reconnaissance par la Confédération	137
V.	L'entretien de la mensuration officielle	138
A.	La mise à jour	138
1.	L'organisation	138
a)	Un ou plusieurs arrondissements de mise à jour	138
b)	Le géomètre-conservateur	139
2.	Le champ d'application de la mise à jour	140
a)	L'obligation de mise à jour	140
b)	Les modifications des limites	140
c)	Les modifications des informations descriptives	141
3.	Le système d'annonces	141
a)	La compétence	141
b)	L'exécution	141
c)	Les interfaces pour une mise à jour automatique	144
B.	La conservation des éléments existants	145
VI.	Le plan d'ensemble – le plan de base de la mensuration officielle	146

Partie 6 : L'utilisation des géodonnées de base de la mensuration officielle	147
I. Introduction	147
A. Le caractère public	147
B. L'influence des développements techniques	147
C. Le système retenu par la loi sur la géoinformation	148
D. Les fondements de la protection des données	148
II. Le caractère public des géodonnées de base et la protection des données	150
A. La publicité dans le domaine du droit à incidence spatiale	151
1. En général	151
2. En droit de la mensuration	151
B. La publicité et la protection des données dans la loi sur la géoinformation	152
1. Les principes	152
2. Les éléments complémentaires prévus dans la loi sur la protection des données	152
3. L'accès	153
a) Les niveaux d'autorisation	153
b) L'organisation de l'accès	155
aa) Le contrôle d'accès	155
bb) Le lieu d'accès	155
III. L'utilisation des géodonnées de base de la mensuration officielle	156
A. Les utilisateurs	156
1. En général	156
2. Le registre foncier	156
3. Les autres services publics	157
4. Les utilisateurs privés	157
B. Les données et documents utilisables	158
C. L'organisation technique de l'utilisation	159
1. En général	159
2. Les services internet	159
3. L'interface de la mensuration officielle	159
IV. Les droits d'auteur et le droit de disposition	160
A. Les droits d'auteur	160
B. Le droit de disposition	162
1. Le droit de disposer des données – art. 8 LGéo	162
2. Le droit de disposer des ouvrages	163
3. Les extraits certifiés conformes	163
V. Les émoluments	164
A. Les bases juridiques	164

1. Le paiement des prestations commerciales	164
2. Les émoluments fédéraux	165
a) En général	165
b) Les principes de tarification	166
3. Les émoluments cantonaux	167
Partie 7: Questions spéciales	169
I. Les mutations de biens-fonds	169
A. Introduction	169
B. La notion de mutation	169
1. En général	169
2. Les modifications de limites et les divisions de biens-fonds	170
a) Les modifications de limites	170
aa) En général	170
bb) Les mutations de projets en particulier	171
b) Les divisions de biens-fonds	171
3. Les changements de nature du bien-fonds	171
4. L'entrée en vigueur des changements	172
C. La collaboration entre les responsables des cadastres et de la mensuration	172
D. La répartition des tâches	174
1. En général	174
2. Les tâches relevant de la mensuration officielle	174
a) L'attribution du numéro d'identification fédérale des immeubles (E-GRID)	174
b) L'attribution des numéros d'immeubles	175
c) La modification de l'état descriptif d'un immeuble ..	176
d) L'établissement des documents de mutation	176
e) La signature et plus particulièrement la signature électronique	177
aa) L'obligation de signature	177
bb) La signature électronique	177
3. Les tâches des responsables de cadastres	178
a) Les tâches du conservateur du registre foncier	178
aa) En général	178
bb) Le déplacement d'une charge sur un immeuble ..	179
cc) L'attribution des droits existants en cas de division	180
dd) L'attribution des droits réels limités	180

b) Les tâches du notaire	181
c) Les tâches des autres autorités	181
E. Les questions techniques	182
1. Le fonctionnement de la « petite interface »	182
2. Le contrôle et les responsabilités	183
II. Les glissements de terrain	184
A. Introduction	184
B. La foi publique attachée aux données du registre foncier et aux limites	184
1. Généralités	184
2. L'intangibilité des limites	185
C. Les limites au sein des territoires en mouvement	185
1. La fixation des territoires	185
2. La portée et les limites	186
D. Les effets juridiques du plan d'un territoire en mouvement permanent	187
1. En général	187
2. Le plan du périmètre et le registre foncier	187
E. Le retour à une situation juridique « ordinaire »	188
1. La fixation de (nouvelles) limites	188
a) En résumé	188
b) Le droit à la rectification des limites	188
c) Les mesures d'amélioration du sol	189
d) La fixation des limites par le juge	189
2. Le rétablissement du contenu de l'immeuble	191
III. Les erreurs dans la mensuration officielle	192
A. Quelques remarques préliminaires	192
1. Les erreurs	192
2. Les catégories d'erreurs	192
a) L'absence d'une qualité convenue	192
b) L'absence d'une qualité attendue	192
c) Le non-respect des normes	193
B. Les conséquences pour la mensuration	193
1. En général	193
2. Les erreurs sans conséquence	194
a) Les erreurs corrigées avant que les tiers n'en aient connaissance	194
b) Les erreurs manifestes	194
c) La prescription	194
d) Les fictions juridiques (art. 9 et 668 al. 2 CC)	195
e) L'amélioration des méthodes de travail	195
f) Les niveaux de tolérance	196

3. L'exclusion de responsabilité (« disclaimer »)	196
4. La rectification	197
a) Les limites des biens-fonds	197
aa) En général	197
bb) Les limites corrigées d'office	198
b) Les limites territoriales	198
c) Les erreurs dans les faits	198
C. Les conséquences pour les tiers	199
1. La responsabilité de l'aliénateur	200
2. La responsabilité de l'entrepreneur	200
a) Vis-à-vis du maître de l'ouvrage	201
aa) Pour les premiers relevés et les renouvellements	201
bb) Pour les mises à jour	202
b) Vis-à-vis des tiers	203
aa) Pour les premiers relevés et les renouvellements	203
bb) Pour les mises à jour et la remise de données ...	204
3. Les normes spéciales de responsabilité	204
a) En droit fédéral	204
b) En droit cantonal	206
c) La responsabilité pour des renseignements erronés ..	206
IV. Les remaniements parcellaires	207
A. La notion	207
B. Les types de remaniements parcellaires	208
C. La procédure de mensuration lors de remaniements	209
V. Le droit transitoire	209
A. Les dispositions transitoires de la MO 93	209
1. L'adaptation de la mensuration existante	210
2. L'établissement et la mise à jour selon l'ancienne règlementation	210
3. La numérisation préalable	211
B. Les dispositions transitoires de 2008 et 2012	212
Répertoires	213
Répertoire des principales lois citées	215
Répertoire alphabétique des matières	223