

# 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
<b>Partie 3 :</b>	<b>Bases juridiques .....</b>	<b>21</b>
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
<b>Partie 4 :</b>	<b>L'organisation de la mensuration .....</b>	<b>33</b>
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
<b>Partie 5 : Le contenu de la mensuration officielle .....</b>	<b>51</b>
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 géoréférencements .....	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



<b>Partie 6 : L'utilisation des géodonnées de base de la mensuration officielle</b>	<b>147</b>
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
<b>Partie 7: Questions spéciales .....</b>	<b>169</b>
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 réglementation .....	210
3. La numérisation préalable .....	211
B. Les dispositions transitoires de 2008 et 2012 .....	212
<b>Répertoires</b> .....	213
Répertoire des principales lois citées .....	215
Répertoire alphabétique des matières .....	223