

Zeitschrift: Vermessung, Photogrammetrie, Kulturtechnik : VPK = Mensuration, photogrammétrie, génie rural

Herausgeber: Schweizerischer Verein für Vermessung und Kulturtechnik (SVVK) = Société suisse des mensurations et améliorations foncières (SSMAF)

Band: 78 (1980)

Heft: 10

Artikel: Quand le plan cadastral ne joue pas

Autor: Jacot, B.

DOI: <https://doi.org/10.5169/seals-230185>

Nutzungsbedingungen

Die ETH-Bibliothek ist die Anbieterin der digitalisierten Zeitschriften. 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. [Siehe Rechtliche Hinweise.](#)

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. [Voir Informations légales.](#)

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. [See Legal notice.](#)

Download PDF: 30.01.2025

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

Quand le plan cadastral ne joue pas

B. Jacot

Les sources d'erreurs sont nombreuses, si ce n'est lors de nouvelles mensurations, en tout cas lors de mutations.

Des glissements, des altérations des berges de cours d'eau et autres peuvent se présenter, des erreurs provenant de la rénovation de plans pouvant aussi apparaître.

L'auteur cite quelques cas concrets et termine avec les conséquences juridiques et les rectifications administratives de ces erreurs.

Wenn nicht bei Neuvermessungen, so gibt es bei Mutationen zahlreiche Fehlerursachen. Auch Rutschungen, Veränderungen der Flussufer und dergleichen können vorkommen. Schliesslich können auch Fehler entstehen bei der Erneuerung von Plänen.

Der Autor zitiert einige konkrete Beispiele und behandelt abschliessend die juristischen Konsequenzen sowie die administrative Behebung der Fehler.

Dans l'esprit du public, le plan cadastral jouit d'un prestige extraordinaire, dû principalement au fait que selon l'art. 973 CCS, pour un tiers de bonne foi, le plan cadastral prime la situation sur le terrain. Ce prestige se reporte sur la profession de géomètre. Aussi est-il

d'autant plus désagréable de devoir expliquer à un profane qu'un plan cadastral peut être transitoire et, de ce fait, entaché d'inexactitudes parfois importantes. Cependant même des plans cadastraux approuvés peuvent contenir des erreurs.

Nous allons examiner quelques cas d'erreurs qui peuvent se produire et avoir éventuellement des conséquences juridiques et financières non négligeables.

1. Déplacements de limites sur le terrain

1.1 Glissements de terrain

Pour de faibles glissements de 20 à 50 cm, il est encore possible de rétablir la limite en se basant sur le levé original, ou le cas échéant, sur les données graphiques du plan. Si par contre le glissement est plus important, de l'ordre de 10 à 20m ou plus, et de surcroît dans un vignoble en terrasses, par exemple, il n'est évidemment plus possible de rétablir sur le terrain les murs-limite qui se sont déplacés. On peut remédier à cet état de choses par un remaniement parcellaire et une nouvelle mensuration. Juridiquement, cela ne pose pas de problème puisque l'ancien propriétaire a une prétention basée sur le plan cadastral avant glissement, le

nouveau propriétaire voit son attribution basée sur le nouveau plan. Il est malgré tout clair que certains propriétaires ont cultivé pendant quelques années une parcelle plus grande que ne l'indique le plan, d'autres une parcelle plus petite. (Fig.1)

1.2 Déplacements de cours d'eau

Ce cas très fréquent peut impliquer des corrections minimales ou au contraire très importantes. Le terrain est souvent de moindre valeur, mais pas toujours. Dans un cas précis une commune a fait l'acquisition d'une parcelle destinée à la construction d'une station d'épuration en bordure d'une rivière. La surface a été déterminée sur un plan datant d'une centaine d'années. Les demandes de crédit avaient été faites avant que la parcelle ne soit bornée (abornement retardé par la neige). Surprise: en voulant implanter le bâtiment par rapport à la nouvelle limite, on s'aperçoit qu'une

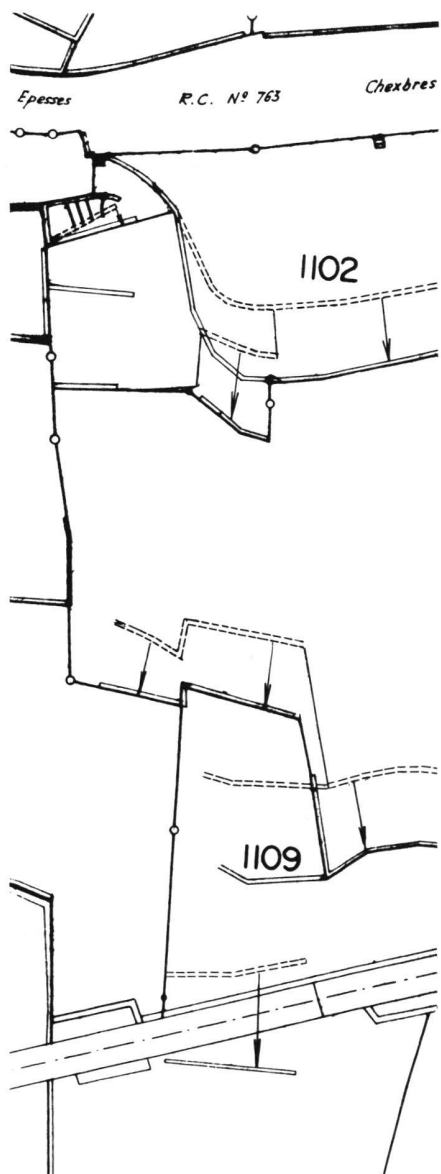


Fig. 1

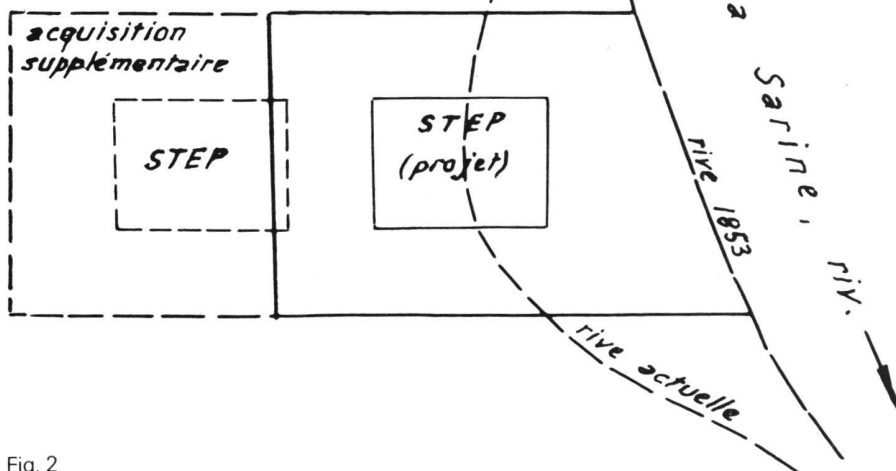


Fig. 2

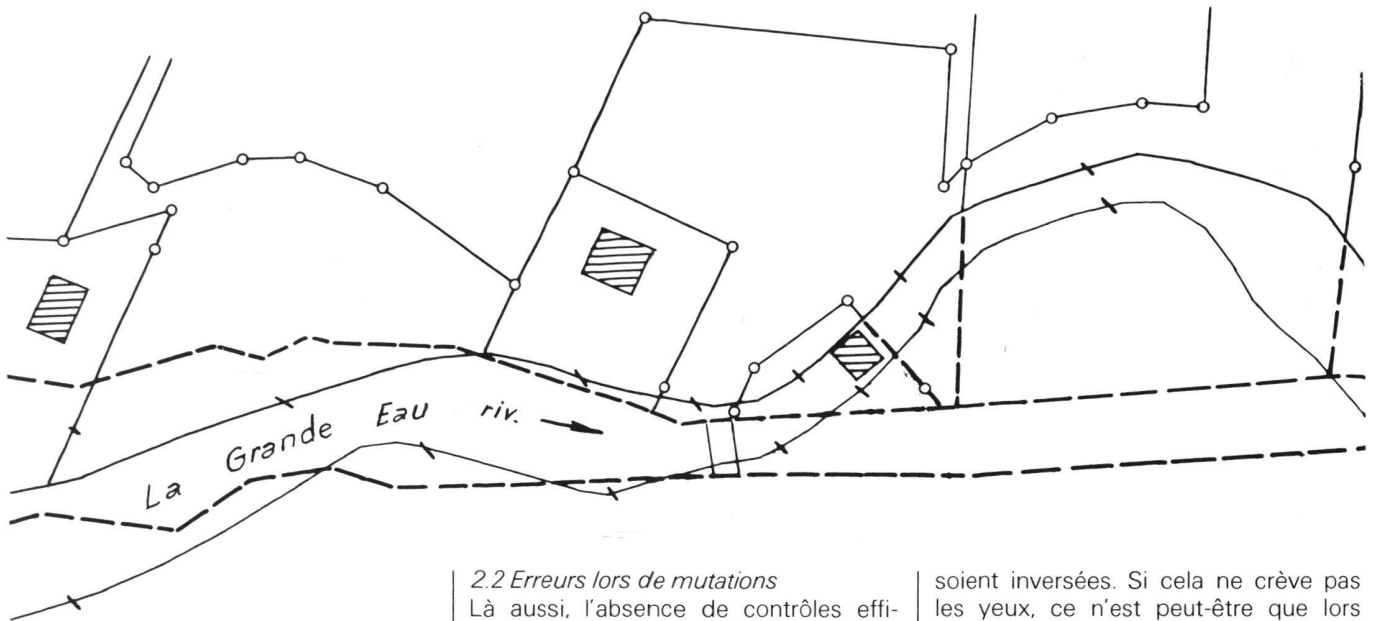


Fig. 3

bonne moitié de la parcelle se trouve dans la rivière elle-même. Il a fallu acheter une surface supplémentaire avec les conséquences que cela comporte. Une élémentaire précaution aurait été de s'assurer que la limite du cours d'eau sur le plan cadastral correspondait bien avec la réalité (Fig. 2). Dans les cas de déplacements naturels de cours d'eau avec le temps, une mensuration partielle avec modeste indemnisation peut s'avérer nécessaire (Grande Eau, Ormont-dessus VD). (Fig. 3)

2. Erreurs de levé

Dans les mensurations récentes, il devrait être relativement rare de trouver des erreurs dans le levé original, les points étant en principe systématiquement contrôlés. Il peut arriver pourtant qu'on ait pas tenu compte d'un levé de contrôle ou que la distance de contrôle ne soit pas efficace. Dans un autre cas on a vu un mur mitoyen relevé correctement à ses extrémités qui ont été purement et simplement reliées par une ligne droite sur le plan, alors qu'en réalité le mur accusait un redent prononcé. (Fig. 4)

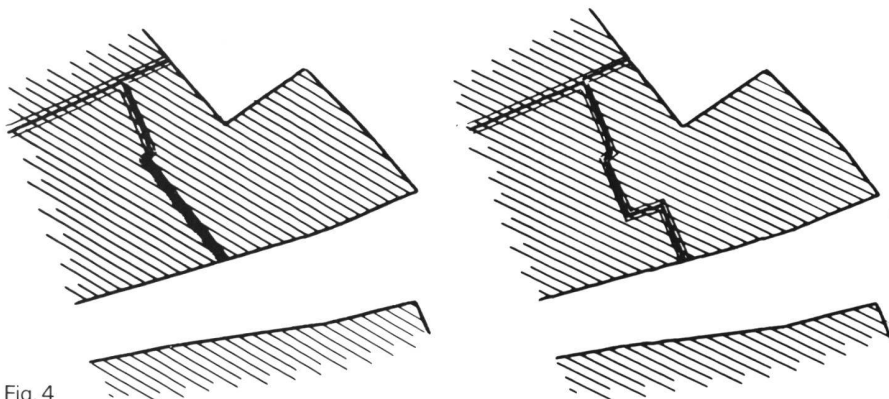


Fig. 4

2.2 Erreurs lors de mutations

Là aussi, l'absence de contrôles efficaces peut conduire à des situations assez graves. C'est le cas d'une mutation de 1910 où le report d'une nouvelle limite a été fait sur une base de levé s'appuyant sur la mauvaise borne (Fig. 5). La longueur de la base jouant à quelque 30 cm, on l'a attribuée au retrait du papier. En 1956 une nouvelle mutation se greffe sur cette limite fautive, tout contrôle extérieur étant impossible (bois très raide). Ce n'est qu'en 1970 lors de la taxation d'un petit bâtiment que l'erreur a été découverte. Ici, des ventes successives de parcelles entières ont eu lieu avec des surfaces fausses.

Absence de contrôle efficace aussi lors du levé d'une annexe; la longueur de la façade du bâtiment voisin étant la même, le géomètre ne s'en est pas aperçu. C'est le propriétaire, plusieurs années après, qui s'est étonné en consultant le plan, de trouver à son bâtiment une annexe qui n'a jamais existé. (Fig. 6)

3. Erreurs de surfaces

3.1 Inversion de parcelles

Il n'est pas rare, et même avec les méthodes de la mensuration numérique, que lors de l'établissement des documents de mutation, des surfaces

soient inversées. Si cela ne crève pas les yeux, ce n'est peut-être que lors d'une mutation ultérieure que l'abcès

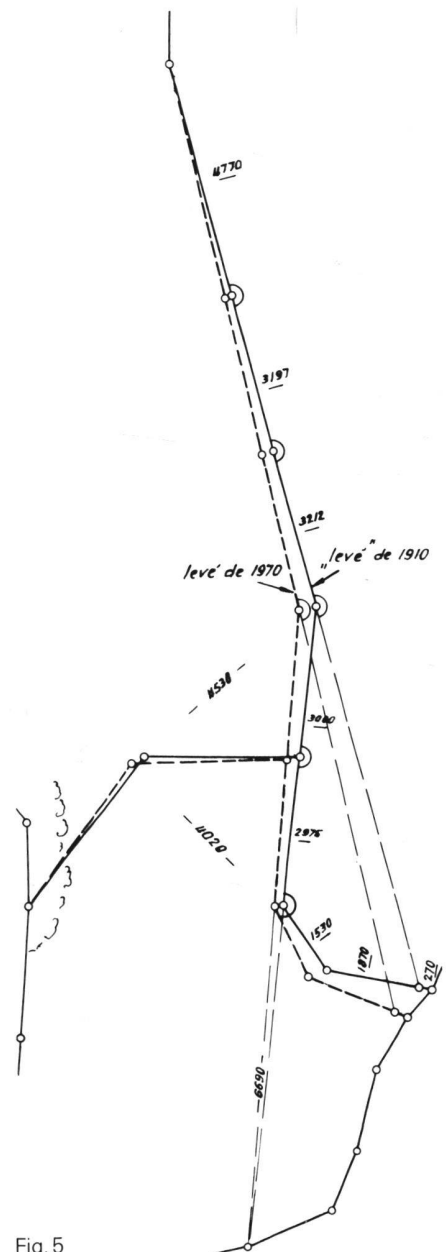


Fig. 5

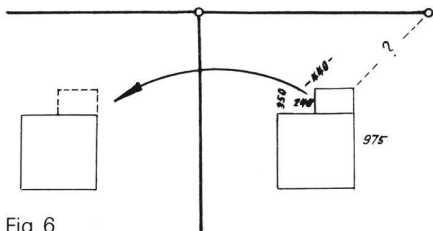


Fig. 6

crève. Le géomètre peut alors devoir faire les frais d'un bornage rectificatif, actes notariés compris.

3.2 Erreur d'échelle

C'est également le cas si les surfaces ont été calculées avec une échelle fautive. Ici, la mensuration numérique donne une garantie absolue contre des erreurs de ce genre.

3.3 Groupement de parcelles non contiguës

C'est un erreur si souvent rencontrée qu'elle est devenue une erreur classique des anciens cadastres. Lors de la création d'une nouvelle route divisant une parcelle en deux fractions non contiguës, il était courant au début du siècle de déduire simplement la surface d'emprise de la surface de la parcelle en gardant un seul bien-fonds. Beaucoup d'erreurs de ce genre sont apparues au grand jour lors des remaniements parcellaires où les surfaces de l'ancien état sont vérifiées. Il peut cependant arriver que dans le périmètre d'un village le remaniement ne change rien à certaines parcelles qui sont reprises telles quelles de l'ancien cadastre et mises au feuillet fédéral, d'où erreurs importantes. Il faut donc absolument vérifier toutes les surfaces de l'ancien état, c'est indispensable.

4. Erreurs de dessin

Des paires de bornes d'un chemin peuvent être oubliées sur le plan alors que le croquis original les mentionne, d'où erreur de surface (par rapport à la réalité, les bornes existant sur le terrain). Des erreurs de dessin sont aisément possible lors de rénovation graphique d'anciens plans ou d'établissement de plans transitoires. Signalons le cas d'un étang qui était de tout temps partie intégrante d'une parcelle privée. Après remaniement parcellaire, la parcelle étant inchangée, le dessinateur a pris cet étang pour du domaine public puisqu'il était teinté en bleu comme les deux tronçons de ruisseau auquel il aboutissait. Lors d'une rénovation des plans (repiquage) l'erreur s'est officialisée et ce n'est qu'en 1977 qu'elle fut découverte.

5. Erreurs dans la mise à jour

Laissons de côté les cas où la mise à jour est simplement mal exécutée, le

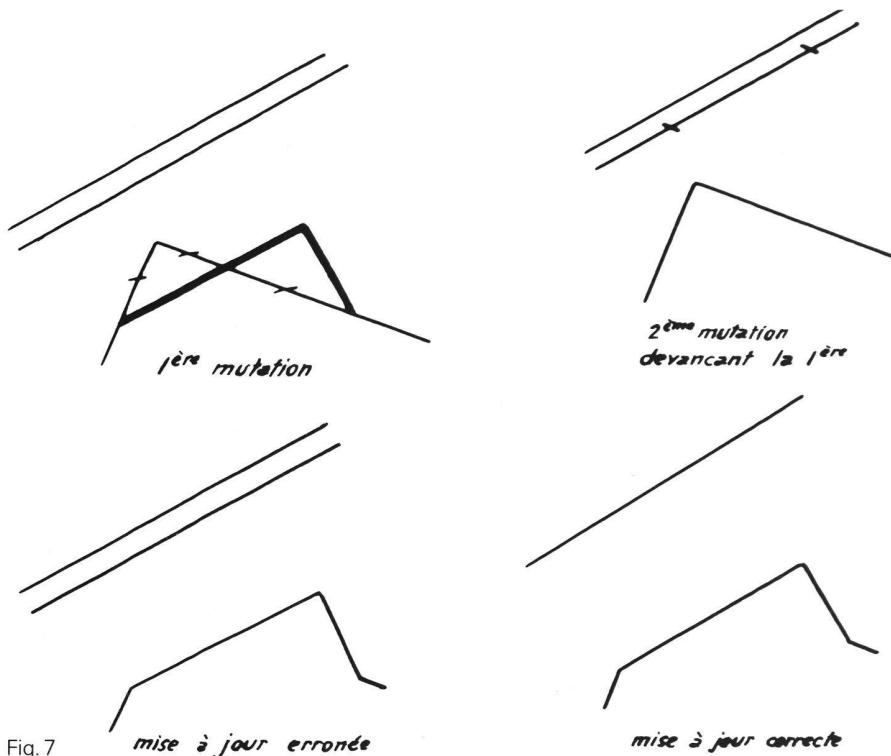


Fig. 7

dessin non conforme au plan de mutation. Il y a pourtant des possibilités d'erreur lorsqu'un débutant fait du zèle: si par exemple deux mutations se chevauchent, la seconde étant présentée avant la première, fatalement un des plans de mutation ne sera pas à jour. Au lieu de se borner à mettre à jour uniquement la partie indiquée en rouge ou en noir épais du plan de mutation, le dessinateur imprudent met le plan cadastral en conformité avec le plan de mutation «erroné». Il en résulte que le plan cadastral ne correspondra plus avec les surfaces. Il est donc primordial de ne mettre à jour que ce que le plan de mutation indique comme «nouveau». Ce genre d'erreur peut en général être évité si c'est toujours le même dessinateur qui met à jour la même commune, et suit ainsi les mutations successives. (Fig. 7)

6. Conséquences juridiques

Le géomètre a une double responsabilité selon qu'il agit en tant qu'*officier public* ou comme *mandataire privé*. Dans le premier cas, il doit se soumettre aux directives fédérales et cantonales en la matière et à moins de dérogation selon l'art. 61 CO, il est soumis aux dispositions de la responsabilité délictuelle (art. 41 CO).

Dans le second cas, le mandataire est responsable de la bonne et fidèle exécution du mandat, c'est la responsabilité contractuelle (art. 398 CO). Dans les deux cas, la prescription est de dix ans dès le jour où le dommage s'est produit.

Ajoutons que la découverte d'une erreur implique l'obligation de la rectifier.

C'est la conséquence logique du caractère du plan cadastral dont l'exactitude est présumée (art. 668 CCS).

Reste la question de l'indemnisation du dommage. Ce dommage doit être réel, et la conséquence directe de l'erreur commise. Il est possible que les propriétaires au moment où l'erreur a été commise ne sont plus du tout les mêmes le jour où l'erreur est découverte. Il ne semble pas qu'il y ait prescription pour la responsabilité de l'Etat alors qu'il y aurait depuis longtemps prescription pour la responsabilité du géomètre. Souvent l'Etat prend à sa charge les frais de rectification, mais on ne connaît pas de cas où l'Etat ait indemnisé des propriétaires pour perte de surface par suite d'une erreur au plan cadastral.

Les propriétaires sont parfois bien bons: l'Etat leur fait signer un consentement à la modification des surfaces en leur disant que les surfaces sont des indications de fait, en somme des erreurs d'écriture qui ne touchent pas à la consistance même du droit.

Puissent ces quelques considérations amener les exécutants des mutations et des opérations cadastrales en général à prendre conscience de ce problème de la responsabilité du géomètre.

Bibliographie

H.-P. Friedrich: Fehler in der Grundbuchvermessung, ihre Folgen und ihre Behebung. Separatdruck aus der «Schweiz. Zeitschrift für Beurkundungs- und Grundbuchrecht» Heft 3, S. 131 ff.

Adresse de l'auteur:
Bernard Jacot, Ch. du Jordil 6,
CH-1807 Blonay