**Zeitschrift:** Journal forestier suisse : organe de la Société Forestière Suisse
**Herausgeber:** Société Forestière Suisse
**Band:** 55 (1904)
**Heft:** 8-9

**Artikel:** Le projet de code civil et le registre foncier
**Autor:** [s.n.]
**DOI:** https://doi.org/10.5169/seals-785562

**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:** 14.05.2025

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

## Le projet de code civil et le registre foncier.

En soumettant aux Chambres le projet de code civil, le Conseil fédéral l'accompagne d'un message. En quelques pages, on y expose les origines du projet de ce code, les circonstances dans lesquelles il est né, les bases générales sur lesquelles il a été construit.

Rappelons que l'unification complète du droit civil a été décidée par un vote du peuple suisse de 1898. Il ne s'agissait déjà plus que des matières du droit privé non comprises dans le droit des obligations unifié, celui-là, dès 1883. Mais cette deuxième opération présentait des difficultés bien plus grandes que la première. Bon nombre de cantons ne possédaient pas de droit des obligations codifié quand la Confédération intervint dans ce domaine, tandis qu'entre les lois des cantons qui possédaient un droit des obligations, les divergences n'étaient pas profondes.

Pour les matières du droit comprises dans le projet actuel il en est autrement. Le législateur fédéral opère ici dans un domaine où la plupart des cantons ont déjà des lois anciennes et complètes. Ainsi, il n'est pas de canton qui n'ait son régime hypothécaire, sa loi des tutelles, son droit successoral. Si néanmoins l'unification a été voulue par le peuple, c'est que les droits cantonaux ont cessé depuis longtemps de s'appliquer aus seuls nationaux cantonaux. Trente pour cent des Suisses vivent dans un autre canton que celui de leur origine. Dans nombre de ces cantons, les Suisses venus d'ailleurs sont plus du tiers de la population. A Neuchâtel, Genève, Bâle, ils sont la majorité.

Le droit cantonal n'intéresse donc plus moralement l'ensemble de la population. Il n'y a même plus pour elle une utilité pratique à ce qu'il soit maintenu. Etant donné les fréquents changements de domicile d'un canton dans un autre et le fait qu'un tiers du peuple ne vit plus dans son canton d'origine, la majorité des habitants du territoire doit souhaiter que l'extrême hétérogénéité des droits cantonaux disparaisse et que la condition civile du Suisse soit la même, quel que soit le canton où il s'établisse.

Ce n'est pas la place ici de parler de l'économie intérieure du projet de loi. Nous nous contenterons de mentionner ce que

le message du Conseil fédéral renferme de particulier, touchant le registre foncier.*

* * *

Les idées et les besoins du temps présent sont tels qu'il n'est guère possible de ne pas introduire le registre foncier dans le régime des droits réels. Depuis tantôt un siècle, l'évolution de notre législation cantonale s'opère dans le sens d'une publicité de plus en plus large instituée dans ce domaine, et si quatre cantons seulement possèdent aujourd'hui un véritable registre foncier, la plupart des autres travaillent à une réforme dans le même esprit, soit en développant le système de l'homologation, soit en greffant celui de l'inscription sur le cadastre. Le projet ne poursuivra qu'une œuvre déjà commencée, en proposant le registre foncier.

Le registre foncier a pour but d'assurer la publicité de tous les droits réels grevant les immeubles. La publicité et, au reste, la spécialité des charges frappant la propriété immobilière seront ainsi réalisées. Mais il est indispensable, à la fois, de tenir le registre pour chaque immeuble et d'étendre cette méthode à tous les biens-fonds. On considère comme tels, outre les biens-fonds, les droits permanents et distincts (c.-à-d. ceux qui ne sont pas simplement constitués en faveur d'un fonds dominant), dès que leur titulaire le demande. Ne sont pas immatriculés, les immeubles hors du commerce (ainsi, les territoires sans maître, les immeubles servant à l'usage public). En règle générale, chaque immeuble reçoit un numéro dans le registre; ne sont immatriculés sur un feuillet unique, avec l'autorisation du propriétaire, que des immeubles, même non contigus, appartenant à la même personne; ce qui se pratiquera surtout à l'égard des exploitations agricoles, lorsque les terres seront très morcelées (feuillets collectifs).

L'immatriculation et la description de chaque immeuble se feront d'après un plan cadastral, sans d'ailleurs que le fonctionnement du registre foncier en dépende d'une manière absolue. La cadastration s'accomplira progressivement dans tout le pays et, dans la Suisse occidentale, on pourra se servir des plans qui ont été dressés sur la base d'une mensuration géométrique. Le projet ne parle pas des frais de l'opération, mais nous admettons que

* Extrait du Message du Conseil fédéral à l'Assemblée fédérale, concernant le projet de code civil suisse (du 28 mai 1904).

la Confédération en assumera la plus grande partie. La Commission d'experts s'est prononcée dans le même sens. Les dispositions transitoires fourniront tous les renseignements utiles sur ce point.

L'importance juridique de l'immatriculation au registre foncier consiste en ce que l'immeuble est désormais individualisé. On peut ajouter que la contenance indiquée au registre sera décisive pour la garantie dans les ventes immobilières; il conviendra d'en tenir compte dans le droit des obligations.

Le registre foncier est destiné à l'inscription des droits réels sur les immeubles. En dehors des inscriptions proprement dites, le projet autorise encore un nombre restreint d'annotations pour des droits personnels dans les cas exprimés par la loi, pour des prohibitions d'aliéner et des inscriptions provisoires. Aller plus loin équivaudrait à compliquer à l'excès la tenue et à compromettre la clarté du registre foncier. Tous les autres droits sont donc exclus de l'inscription et cette solution est d'autant plus recommandable qu'on pourra atteindre un but identique sans alourdir toute l'institution du registre, en stipulant des peines conventionnelles assurées par un droit de gage immobilier.

La tenue elle-même du registre foncier sera organisée par les cantons. Le projet énumère simplement les livres dont il sera formé (registre principal, pièces justificatives qui remplaceront les protocoles usuels) et fixe les compétences régionales des bureaux quant aux immeubles à immatriculer. Il détermine, d'autre part, la responsabilité de l'Etat pour le dommage causé par les fonctionnaires ou employés du registre, il traite du contrôle des peines disciplinaires et il déclare que le registre foncier est public.

Toute la procédure de l'inscription doit être réglée avec soin. Elle a en effet une double importance. En première ligne, elle tend à consacrer la force juridique négative du registre, en sorte que, dans le cadre de ce dernier, tout ce qui n'est pas inscrit n'a pas le caractère d'un droit réel. Les inscriptions; en suite, doivent produire un certain effet au point de vue de la forme, mais il suffira de disposer que nul ne doit être induit en erreur par celles qui existent et, partant, que toute personne de bonne foi peut s'en tenir au registre foncier.

La fin du titre du registre foncier porte sur les radiations d'office et sur les rectifications.

En proposant d'adopter l'institution du registre foncier, nous n'avons pu nous défendre du sentiment que cette innovation ne pouvait être réalisée d'un jour à l'autre, dans tout le territoire de la Confédération suisse. C'est pourquoi, dans les dispositions transitoires, nous n'omettons pas de régler les deux points suivants: Les registres ou protocoles fonciers des cantons, avec ou sans compléments, seront conservés et continués jusqu'à nouvel ordre, dès l'instant où ils paraîtront suffisants pour l'application des articles du projet. Pourquoi ne le ferait-on pas? L'institution peut fonctionner en vertu de principes mêmes très différents, et les cantons qui possèdent le registre foncier ont créé, à grands frais, des moyens, la plupart excellents, de publicité des droits réels. On y aura recours dans l'avenir et l'on peut en attendre tous les services qu'ils ont rendus jusqu'ici; plus tard, lorsque, par exemple, les cantons eux-mêmes songeront à une réforme de leur système, la Confédération pourra intervenir législativement. D'un autre côté, et même en faisant abstraction du maintien des prescriptions registrales des cantons, la cadastration ne sera pas faite avant vingt ou trente ans au moins. Il a fallu quinze ans pour l'exécuter à Bâle-Ville et près de trente années à Soleure; si le canton de Vaud a pu accomplir rapidement sa réforme du régime des droits réels, c'est parce que tout son territoire était cadastré.

Mais on n'est pas forcé d'escompter la cadastration générale pour l'introduction du registre foncier, ni ce dernier pour la promulgation d'un nouveau droit des choses. Pourvu que les dispositions transitoires prévoient les mesures auxiliaires dictées par les circonstances, les formes de publicité établies par les lois cantonales sont telles que le registre foncier du futur Code civil pourra être utilisé sans encombre.

## Affaires de la Société.

**Séance du Comité permanent, à Lucerne, le 29 juillet 1904.**

1° Le protocole de la séance précédente est lu et adopté.

2° Le comité proposera comme lieu de la réunion annuelle de 1905, le canton d'Appenzell Rh.-I.