

# CIRCULAIRE

des Directions de la justice et des travaux publics  
aux conservateurs du registre foncier, aux notaires et aux  
géomètres du registre foncier exerçant leur profession  
dans le canton de Berne à titre privé

du 30 janvier 1951

Nos différents services ont souvent fait les constatations suivantes:

- 1° Les bureaux du registre foncier acceptent des tableaux et plans de mutation concernant des modifications de limites ou des servitudes abornées sur lesquels les signatures des parties ou du géomètre d'arrondissement font défaut.
- 2° Les tableaux et plans de mutation dressés par le géomètre d'arrondissement subissent quelques fois des modifications ou adjonctions sans que leur auteur ne soit indiqué.
- 3° Lors de la constitution de servitudes, il ne ressort pas toujours clairement des contrats si le droit concédé est localisé et doit de ce fait figurer sur le plan cadastral.
- 4° La manière de traiter les droits distincts et permanents dans les documents cadastraux en relation avec l'inscription au registre foncier n'est pas au point.
- 5° Le report des lignes officielles de construction ainsi que des lignes aériennes et souterraines sur les plans cadastraux n'est pas réglé de manière uniforme.
- 6° Certains bureaux du registre foncier ne tiennent pas de contrôle au sujet de l'expédition des tableaux et plans de mutation au géomètre d'arrondissement. De ce fait il ne leur est pas possible de se rendre exactement compte des retards qui peuvent se produire dans la réexpédition de ces documents.

Pour remédier à cet état de chose nous vous donnons les explications et instructions suivantes:

## Chiffre 1

Conformément à l'art. 942 du C. C. S., les plans cadastraux forment une partie intégrante du registre foncier. Ils sont tenus à jour par des géomètres du registre foncier (géomètre d'arrondissement) spécialement nommés et assermentés. Eux seuls sont à même de garantir la concordance entre les tableaux et plans de mutation et le plan cadastral. Ils en assument d'ailleurs aussi la responsabilité.

Par circulaire du 29 mai 1922 déjà, nous avons précisé que le conservateur du registre foncier ne devait pas accepter de tableaux et plans de mutation relatifs à des modifications de limites ou à des servitudes sans que ces documents ne fussent

signés par les parties intéressées ou leurs mandataires et par le géomètre d'arrondissement compétent. Les prescriptions du décret relatif à la mise à jour des documents cadastraux du 23 novembre 1915 (art. 15 et 23) doivent être respectées.

La signature doit toujours être manuscrite et précédée de la date.

Les copies sur papier-calque ne seront pas admises comme pièces justificatives pour le registre foncier.

### Chiffre 2

Il est évident que les tableaux et plans de mutation établis par le géomètre d'arrondissement ne peuvent être complétés ou modifiés que par lui-même. Tout le monde pourtant ne semble pas l'avoir compris; toutes les modifications ou adjonctions demandées par les intéressés doivent être contresignées par eux-mêmes. A ce sujet le notaire s'en tiendra à l'art. 40 du décret d'exécution de la loi sur le notariat du 24 novembre 1909. De son côté le géomètre d'arrondissement indiquera ce qui a été modifié ou complété et l'attestera par sa signature précédée de la date de l'opération.

Le conservateur n'acceptera pas à titre de pièces justificatives pour le registre foncier, des tableaux et plans de mutation non signés ou portant des modifications ou adjonctions injustifiées faites par des tiers.

### Chiffre 3

Conformément à l'instruction fédérale du 10 juin 1919 sur l'abornement et la mensuration parcellaire, tous les chemins construits et visibles de même que les cours d'eau doivent figurer sur le plan cadastral.

Lorsqu'ils constituent des parcelles indépendantes, leurs limites sont dessinées comme les autres limites de propriété. Lorsqu'ils font partie des biens-fonds qu'ils traversent, comme limites de culture (trait pointillé fin et noir pour les chemins; ligne noire fine pour les cours d'eau).

Lorsqu'un chemin ou un cours d'eau qui ne constitue pas une parcelle indépendante doit être inscrit au registre foncier à titre de servitude, la représentation sur le plan cadastral se fera de la manière suivante:

- a) si le chemin ou le cours d'eau est aborné, par le signe conventionnel des servitudes, à savoir: trait noir pointillé fort et allongé lorsqu'il s'agit de nouvelles mensurations; trait pointillé fort et allongé, mais dans la couleur de la mutation s'il s'agit d'une modification ou d'une nouvelle constitution de servitude;
- b) si le chemin ou le cours d'eau n'est pas aborné, par le signe conventionnel des limites de culture (court trait pointillé fin pour les chemins; ligne fine pour les cours d'eau). Ces traits et lignes seront dessinés en noir, qu'il s'agisse de nouvelles mensurations ou de reports de modifications ou de tracés nouveaux.

Cette différence de représentation ne devra pas seulement être observée lors du dessin des plans cadastraux mais aussi et très exactement lors de l'établissement des extraits subséquents annexés aux tableaux de mutation.

Lors de la constitution d'une servitude (il s'agit essentiellement de droits de passage) les parties doivent se prononcer sur le caractère de la servitude. S'agit-il d'une servitude localisée à dessiner sur le plan cadastral, les limites de la servitude devront être abornées et ceci avant la passation du contrat. Le géomètre d'arrondissement reporte provisoirement la servitude sur le plan cadastral. Il établit le tableau de mutation avec le plan de servitude à l'intention du commettant, puis annonce sur formule officielle le projet de servitude abornée au conservateur du registre foncier. Le contrat de servitude

devra se référer à ces pièces; elles seront intégrées au contrat et signées par les parties. Les géomètres d'arrondissement établiront les tableaux de mutation conformément aux trois tableaux-modèles imprimés. Les prescriptions pour l'abornement des limites de servitude sont les mêmes que pour l'abornement des limites de propriété.

En principe le report des servitudes abornées sur le plan cadastral et l'inscription dans le registre des biens-fonds n'entrent en ligne de compte que si elles sont et restent localisées, et si le géomètre du registre foncier a la possibilité de les faire figurer exactement sur le plan cadastral. Lorsque cette condition n'est pas remplie, ou que les parties ne désirent pas donner à la servitude des limites rigides, on renoncera à l'abornement et au report sur le plan cadastral.

Dans ces cas aussi le géomètre ne devra pas perdre de vue que le plan cadastral fait partie intégrante du registre foncier et qu'un tiers de bonne foi est en droit de considérer le tracé des limites de servitude comme correspondant à la réalité (art. 973 du C. C. S.). L'Etat est responsable des dommages qui pourraient résulter d'une servitude mal représentée sur le plan cadastral. L'Etat se retournerait alors contre le géomètre du registre foncier responsable, conformément à l'art. 10 du décret sur la mise au courant des documents cadastraux du 23 novembre 1915.

Pour l'inscription au registre foncier d'une servitude non-abornée et qui de ce fait n'est pas reportée sur le plan cadastral, une stipulation écrite suffit. Ce document peut éventuellement être complété par un plan de situation signé par les parties et représentant exactement la servitude.

Lorsque la sûreté de l'inscription au registre foncier l'exige, le conservateur peut demander un extrait du plan cadastral certifié exact, extrait sur lequel le géomètre d'arrondissement compétent dessinera la servitude.

Si le dessin n'est pas basé sur un levé exécuté sur place, le géomètre d'arrondissement indiquera la source sur le dit extrait (par exemple: d'après indications des parties, ou, d'après le projet, ou, d'après le plan des conduites etc.). Dans ces plans également les limites des servitudes non-abornées seront représentées par le signe conventionnel des limites de culture. Ces limites seront tirées en noir lorsqu'il s'agit de chemins empierrés, donc visibles. Les droits de passage invisibles seront dessinés en rouge. Les surfaces des chemins constituées en servitudes seront coloriées sur les extraits de plans, de même que les surfaces grevées d'autres servitudes. Les droits de conduites d'eau seront dessinés en bleu.

Le contrat de servitude se réfèrera à l'extrait de plan susmentionné, mais indiquera expressément que la servitude ne figure pas sur le plan cadastral.

Les canaux apparents, les réservoirs, les pylônes et toutes autres constructions importantes non-abornées doivent être reportés sur le plan cadastral mais à titre de constructions. De même les empiètements de bâtiments seront dessinés comme parties de bâtiment même s'ils sont fondés sur des servitudes. Les empiètements seront inscrits dans la colonne „observation“ du registre des biens-fonds (voir tableau de mutation-modèle). Le bureau du registre foncier sera renseigné par l'avis de situation.

Ces constructions, de même que les chemins non-abornés et les cours d'eau pour lesquels des servitudes furent constitués ne deviennent pas des servitudes localisées du fait qu'ils figurent sur le plan cadastral à titre indicatif (limites de culture). Le géomètre d'arrondissement peut donc reporter sur les plans cadastraux à titre de changement de culture ou de détail des modifications survenues naturellement ou artificiellement dans le tracé de chemins, de cours d'eau, de même que dans l'emplacement de pylônes ou tout autre construction et effacer l'ancien tracé. Le géomètre d'arrondissement ne pourra procéder à la modification de servitudes abornées et localisées figurant

sur les plans cadastraux telles que cours d'eau, chemins et autres constructions sans que le conservateur du registre foncier ne l'informe de la modification du contrat de servitude. Dans ce cas, l'ancien tracé ne sera pas effacé mais simplement radié.

Il résulte de ce qui précède que les droits de passage non localisés ne doivent pas être représentés sur le plan cadastral. De tels tracés qui figurent fréquemment sur d'anciens plans cadastraux, notamment dans le Jura, ne devront pas être repris lors du renouvellement des plans. Pour ce motif le géomètre d'arrondissement devra reconnaître sur place quels sont les chemins empierrés donc visibles et ne dessiner que ceux-là sur les plans cadastraux avec le signe conventionnel de limites de culture. Toute modification éventuelle du tracé doit au préalable être levée sur le terrain.

Lorsqu'un contrat concernant une servitude abornée et à reporter sur le plan cadastral est annoncé au bureau du registre foncier, il faudra d'abord s'assurer que le tableau et le plan de mutation sur lequel figurent les limites de la servitude avec le signe conventionnel requis, ont été établis. Ensuite il faut que le contrat concorde avec les indications de ces pièces justificatives. L'inscription au registre foncier devra se référer au plan cadastral par la phrase suivante, par exemple „droit de passage sur la parcelle n°... conformément au plan cadastral“. Après l'inscription, le conservateur du registre foncier renverra le tableau et le plan de mutation avec son attestation au géomètre d'arrondissement, comme il le fait pour les changements de limite. Celui-ci procédera alors au report définitif qu'il mentionnera sur le tableau de mutation qu'il renverra ensuite avec le plan-annexe au bureau du registre foncier dans les trente jours. La constitution de la servitude sera mentionnée en noir dans la colonne observation du registre des biens-fonds en indiquant le numéro de la mutation au plan à l'encre rouge sur toutes les parcelles grevées: par exemple „mutation au plan n°..., droit d'exploitation d'une gravière sur .... m<sup>2</sup>“. En outre, lorsqu'il s'agit d'une servitude personnelle, le nom de l'ayant-droit, et lorsqu'il s'agit d'une servitude foncière, le n° du fonds dominant seront mentionnées conformément aux indications inscrites par le conservateur du registre foncier sur le tableau de mutation. La servitude sera également mentionnée au registre des biens-fonds sur les fonds dominants, par exemple „droit d'exploitation d'une gravière sur les parcelles nos...“. En revanche le registre des propriétaires ne portera aucune mention de ces servitudes.

Les modifications des servitudes abornées et reportées dans les documents cadastraux sont traitées comme des changements de limites de propriété. Le géomètre d'arrondissement modifiera l'abornement, établira le tableau et plan de mutation y relatif qu'il remettra au commettant, cas échéant, au notaire désigné. Il communiquera la modification au bureau du registre foncier sur formule officielle.

Dans le registre des biens-fonds, toutes les mentions caduques relatives à d'anciennes servitudes sont radiées en rouge sur tous les fonds servants et dominants; les nouvelles mentions seront portées en noir avec indication du n° de la mutation au plan (en rouge). Le report d'une servitude ou de sa modification ne nécessite pas l'adjonction d'un indice aux nos des fonds servants. Il sera tenu compte, en outre, de ce qui a été dit précédemment sur la constitution de telles servitudes.

Le conservateur du registre foncier ne peut procéder à la radiation de servitudes reportées sur le plan cadastral, qu'au vu d'un tableau de mutation établi par le géomètre d'arrondissement. Il ne faut pas établir un plan-annexe. Lorsque le géomètre d'arrondissement aura reçu son tableau de mutation en retour, il procédera à l'enlèvement des bornes sur le terrain.

Lorsqu'une servitude abornée est constituée dans un acte relatif à une modification de limite de propriété, le tracé de la servitude peut être dessiné sur le plan de mutation

se rapportant au changement de limite en utilisant le signe conventionnel des limites de servitudes. Le report de la servitude sur le plan cadastral sera expressément mentionné sous „explication“ et au verso sous „état des nouvelles parcelles“ du tableau de mutation. Avant de procéder à l'inscription au registre foncier, le conservateur s'assurera que les indications du tableau et plan de mutation correspondent exactement à celles du contrat. En cas de divergences, le conservateur n'acceptera pas le tableau et le plan de mutation et exigera leur modification. L'attestation d'inscription au registre foncier sur le tableau de mutation sanctionne la servitude.

Lorsqu'une servitude non-abornée est convenue en même temps qu'une modification de limite de propriété, cette servitude qui ne sera pas reportée sur le plan cadastral ne doit être ni mentionnée dans le tableau de mutation ni représentée sur le plan de mutation.

Lorsque la servitude non-abornée a pour objet des chemins, des cours d'eau, ou toutes constructions figurant sur les plans cadastraux sous le signe conventionnel de limites de culture, ou de construction, et qui de ce fait figurent aussi sur l'extrait de plan, il ne sera fait aucune mention d'une telle servitude non-abornée ni sur le tableau de mutation ni sur le plan-annexe. Lorsque la description est insuffisante il faudra la représenter sur un extrait de plan spécial sur lequel ne figurera que le nouvel état de la propriété. Cette extrait portera la mention „conforme à la situation résultant de l'inscription à faire sur la base de la mutation au plan n° . . .“.

Le conservateur du registre foncier refusera les tableaux et plans de mutation relatifs à des changements de limite sur lesquels des servitudes non-abornées sont mentionnées ou représentées.

Seule l'application rigoureuse de ces dispositions permettra au conservateur d'être au clair sur ce qui est reporté sur le plan cadastral et sur ce qui est à inscrire au registre foncier.

Le géomètre d'arrondissement a l'obligation de reporter dans ses registres: journal, calcul des frais, carnet de croquis, calcul des contenances et registre de mutation toutes les servitudes abornées comme il doit le faire pour toutes modifications de limite. Pour les servitudes non-abornées ces reports ne se feront que pour autant qu'elles figurent dans les plans cadastraux comme limites de culture ou de construction.

#### Chiffre 4

Les droits distincts et permanents tels que les droits de superficie et de source seront abornés par le géomètre d'arrondissement pour autant qu'ils grèvent une surface de terrain bien définie. L'abornement se fera selon les prescriptions concernant l'abornement des limites de propriété. Le géomètre d'arrondissement établira un tableau (voir modèle annexe) et plan de mutation de ces droits à l'intention du conservateur du registre foncier. Celui-ci n'établira des feuillets pour les droits distincts et permanents définis et abornés qu'au vu des pièces précitées dressées par le géomètre d'arrondissement. De son côté le géomètre d'arrondissement ne reportera définitivement ces droits dans les documents cadastraux qu'après avoir reçu du conservateur l'avis d'inscription au registre foncier. Le report de ces droits sur les plans cadastraux devra être mentionné sur les feuillets du registre foncier, par exemple: à l'inscription „droit de superficie, droit de source“ il faudra ajouter „conformément au plan cadastral“. Les modifications des limites de terrains grevés ne pourront être traitées au registre foncier qu'au vu des pièces usuelles et d'un tableau de mutation établi par le géomètre d'arrondissement.

Lorsque le droit distinct et permanent à établir englobe tout un bien-fonds, un tableau de mutation suffit. Un plan-annexe ne sera dressé que sur demande.

Les droits distincts et permanents seront reportés dans les documents cadastraux conformément aux prescriptions suivantes:

Lors de l'établissement des plans cadastraux ils seront dessinés en noir comme limites de servitudes. Leurs numéros du registre foncier seront également indiqués et complétés par des désignations telles que D. Sup. pour droit de superficie, D. Sou. pour droit de source. Les nouvelles limites de servitudes et les modifications du tracé existant seront traitées en couleur comme c'est le cas pour les mutations des limites de biens-fonds (voir modèles fédéraux, tableau n° 22, plan de conservation). Lorsqu'un droit distinct et permanent s'étend sur plusieurs biens-fonds, les portions grevées de ceux-ci seront désignées par des lettres majuscules.

Par suite du report d'un droit distinct et permanent sur le plan cadastral, le numéro du fonds servant ne subit pas de changement d'indice; par contre, le géomètre d'arrondissement donnera un indice au numéro du registre foncier du droit dont le fonds servant subit une modification.

Dans le registre des biens-fonds il sera fait mention tant sur les fonds servants que sur les fonds dominants (voir art. 32 de l'ordonnance fédérale sur le registre foncier) du droit distinct et permanent dans la colonne observation, en indiquant son numéro du registre foncier avec le numéro de la mutation au plan (en rouge). Les droits distincts eux-mêmes figureront au registre des biens-fonds sous leurs propres numéros. Le nom de l'ayant-droit ou le numéro du fonds dominant sera mentionné dans la colonne „propriétaire“. Les droits de superficie ou de source seront annotés dans la colonne „subdivision“; la contenance des subdivisions n'est pas indiquée. La contenance totale de la surface grevée ne sera pas inscrite dans la colonne des contenances totales, mais dans celles des observations. Dans cette colonne également seront inscrites les surfaces calculées des différentes portions grevées lorsqu'un droit distinct s'étend sur plusieurs biens-fonds. Les numéros avec les lettres D. Sup. ou D. Sou. des droits distincts seront aussi inscrits sur une ligne spéciale dans le registre des propriétaires sous le nom des ayants-droit, cas échéant sous le nom du propriétaire du fonds dominant. Si un droit distinct est transmis, le conservateur du registre foncier en informera le géomètre d'arrondissement comme il le fait pour tout transfert de propriété. Les constructions situées sur la superficie d'un droit distinct ne sont mentionnées dans le registre des biens-fonds que sous le propre numéro de ce droit. Les surfaces des bâtiments, aisances et cultures situées à l'intérieur des limites de servitude sont reportées dans les subdivisions et comprises dans la contenance totale des parcelles grevées.

Les droits distincts et permanents qui ne peuvent pas être exactement délimités tels que les droits de pêche et les concessions d'eau doivent être traités dans les documents cadastraux comme des droits de passage non-abornés. Ils ne doivent donc être ni reportés sur les plans, ni être inscrits comme tels dans les registres. Toutefois, ces droits distincts et permanents non-abornés seront notés dans le registre des biens-fonds sous les numéros correspondant à ceux de leur feuillets au registre foncier.

### Chiffre 5

Les lignes de construction de toute nature basées sur un plan d'alignement sanctionné par le Conseil-exécutif ne doivent pas être reportées sur les plans cadastraux (plans originaux ou plans communaux). De même les conduites souterraines de toute nature, même levées lors de leur construction, ne doivent pas figurer sur les plans cadastraux. Les regards et puits de contrôle seront représentés sur les plans cadastraux à titre de constructions.

Seuls les pylônes des lignes aériennes (haute tension) seront dessinés sur les plans cadastraux à titre de constructions; le tracé des lignes ne sera pas dessiné.

Lorsque le report des lignes de construction du projet d'aménagement, des conduites souterraines ou des lignes aériennes sur les plans cadastraux est demandé, ce report se fera sur des copies spéciales des plans cadastraux. L'ordre d'établissement et de la mise à jour de ces plans spéciaux sera donné aux géomètres d'arrondissement par les autorités communales. L'utilisation des plans des communes à cet effet est soumise à l'approbation de l'Office cantonal du cadastre qui fixera aussi le mode de représentation et de mise au courant. L'examen d'une requête y relative formulée par les autorités communales présuppose que les points de brisure des lignes de constructions soient piquetés sur le terrain et repérés sur les points fixes de la mensuration cadastrale. Les plans d'alignement sanctionnés par le Conseil-exécutif et déposés à la préfecture sont seuls valables pour le conservateur du registre foncier. Le tracé d'une conduite souterraine ne pourra être dessiné sur le double des plans communaux que lorsqu'il est basé sur un levé effectué lors de la construction. Des modifications ultérieures de ce tracé ne pourront être reportées que sous les mêmes conditions.

### Chiffre 6

Les tableaux et plans de mutation constituent des pièces justificatives à conserver au registre foncier. Le géomètre d'arrondissement doit donc, après le report définitif, les renvoyer immédiatement au conservateur du registre foncier, mais au plus tard dans le délai d'un mois.

Le conservateur notera la date de l'expédition au géomètre d'arrondissement. Cette inscription figurera dans le journal, sur des doubles de lettres ou dans un registre de contrôle spécial. A l'expiration du délai le conservateur rappellera le géomètre d'arrondissement en lui accordant un dernier délai de quinze jours. Ce dernier délai passé il en informera l'Office cantonal du cadastre.

### Considérations finales

Nous espérons que les présentes instructions seront suivies et qu'à l'avenir pour les servitudes aussi, la concordance entre les documents cadastraux et le registre foncier sera parfaite. Les servitudes non-abornées qui, jusqu'ici, furent reportées partiellement sur les plans cadastraux ne seront pas radiées pour le moment. La concordance générale avec le registre foncier en ce qui concerne les servitudes ne sera établie que lors du renouvellement des plans cadastraux. En cas de nécessité elle peut aussi être établie à l'occasion de mutations. Il est en tous cas indispensable que le géomètre d'arrondissement ou le géomètre du registre foncier auquel est confiée une nouvelle mensuration s'entende à ce sujet avec le conservateur du registre foncier.

Le Directeur des travaux publics:  
Brawand

Le Directeur de la justice:  
Moine

Annexes pour les géomètres d'arrondissement:  
3 tableaux de mutation-modèles.