

**Office de l'information
géographique**

Amt für Geoinformation

Direction des travaux publics,
des transports et de l'énergie du
canton de Berne

Bau-, Verkehrs-
und Energiedirektion
des Kantons Bern

Reiterstrasse 11
3011 Berne
Téléphone 031 633 33 11
Télécopie 031 633 33 40

**Office de gestion et de
surveillance**

**Amt für Betriebswirtschaft
und Aufsicht**

Direction de la justice,
des affaires communales et des
affaires ecclésiastiques
du canton de Berne

Justiz-, Gemeinde-
und Kirchendirektion
des Kantons Bern

Münstergasse 2
3011 Berne
Téléphone 031 633 76 41
Télécopie 031 633 76 26

Notre référence: JGK 26.56-04.326 RAR Berne, le 31 octobre 2005 et
le 10 mars 2006

Votre référence:

Circulaire 5.8 de l'Office de l'information géographique et de l'Office de gestion et de surveillance relative à l'exécution de mutations de bureau

Aux

- géomètres conservateurs
- bureaux d'arrondissement du registre foncier
- notaires en exercice

1 Généralités

L'article 16, alinéa 1 de l'ordonnance fédérale du 18 novembre 1992 sur la mensuration officielle (OMO)¹ prévoit en règle générale que les changements de limites doivent être dûment abornés avant le levé.

Dans certains cas, il s'avère nécessaire de calculer les éléments relatifs à l'exécution des actes de mutation sur la base de plans de projet. On renonce à un piquetage préalable, à un abornement ainsi qu'au levé des points limites (art. 16, al. 2 OMO).

L'article 16, alinéa 3 OMO prévoit que pour les mutations ne se fondant pas sur un abornement, les points limites sont abornés ultérieurement selon les prescriptions.

Des différences dans l'exécution de la construction par rapport au projet de mutation peuvent avoir pour conséquence des modifications du tracé des limites prévu initialement.

¹ RS 211.432.2

2 Notion

Les mutations de bureau sont des mutations exécutées au bureau sur la base d'un projet de morcellement. Le nouveau tracé des limites est partiellement soumis à diverses conditions en situation (p. ex. milieu du mur mitoyen, bord de route).

Le piquetage obligatoire et la matérialisation des points limites n'ont lieu, en règle générale, qu'après l'achèvement des travaux de construction.

La matérialisation ultérieure des points limites selon l'article 16, alinéa 2 OMO ne relève pas de la notion de mutation de bureau. Dans un tel cas, les points limites sont piquetés et font préalablement l'objet d'une mensuration, tandis que la matérialisation est reportée à une date ultérieure en raison de l'imminence des travaux de construction.

3 Admissibilité d'une mutation de bureau

Les mutations de bureau soulèvent de nombreuses questions, tant du point de vue juridique que technique. Le recours à des mutations de bureau doit donc rester l'exception. Leur exécution pour des motifs propres au bureau (p. ex. remise des travaux de terrain à plus tard pour cause de surcharge de travail) n'est pas admissible.

Il incombe au géomètre conservateur compétent de décider si une mutation de bureau doit être entreprise ou non. Un mandant n'a pas le droit d'exiger l'exécution d'une mutation de bureau.

Afin d'éviter autant que possible d'éventuelles modifications du tracé des limites fixé, le piquetage des constructions (gabarit, murs, bords de route, etc.) devrait être fait par le géomètre conservateur traitant la mutation de bureau.

En plus du traitement technique, la rédaction d'un contrat par le notaire chargé de dresser l'acte authentique doit également être garantie. Un contact préalable entre le géomètre conservateur et le notaire est donc indispensable.

Il est renvoyé pour le surplus à l'article 39² de la loi du 15 janvier 1996 sur la mensuration officielle (LMO)³.

4 Conditions pour l'exécution d'une mutation de bureau

Les mutations de bureau supposent que leur traitement peut être effectué sur la base des coordonnées des points limites (traitement numérique).

Lorsque des mutations de bureau sont exécutées dans des documents cadastraux graphiques, les coordonnées du périmètre de la mutation doivent être préalablement déterminées et une rectification des surfaces (surface cadastrale = surface calculée numériquement) doit éventuellement avoir lieu.

² Teneur du 10 mars 2006

³ RSB 215.341

5 Traitement de la mutation de bureau

5.1 Par le géomètre conservateur

Les actes des documents cadastraux, de même que les actes de mutation doivent être traités conformément au Manuel 2, chapitre 18.1.

L'indication de surfaces approximatives n'est pas autorisée.

Dans la banque de données des biens-fonds, l'affaire en question doit figurer en tant que mutation de bureau. La mention «mutation de bureau» est alors automatiquement inscrite sur les actes de mutation et tous les biens-fonds du périmètre sont caractérisés de la sorte.

Cette même mention doit également être ajoutée sur les plans de mutation. Lors de la réalisation d'une mutation de bureau en plusieurs étapes, il convient en outre de rappeler la division, par exemple: «mutation de bureau, 2^e étape».

5.2 Par le notaire

Dans la demande de morcellement, il y a lieu d'indiquer que

- le piquetage, la matérialisation et le levé éventuellement nécessaire des points limites auront lieu après l'achèvement des travaux de construction;
- des différences dans l'exécution des travaux peuvent également entraîner des modifications des tracés des limites fixés dans la mutation de bureau. Ces modifications de limites peuvent provoquer une seconde mutation qui, selon l'article 657 CCS, devra être reçue en la forme authentique.

Les points suivants doivent donc être réglés dans le contrat de vente:

- Obligation faite à l'acheteur de faire piqueter, matérialiser et, le cas échéant, de faire lever les points limites obligatoires à un stade ultérieur.
- Paiement des frais, y compris, le cas échéant, ceux d'une seconde mutation.
- Réglementation de la procuration pour la signature, le cas échéant, d'une seconde mutation.
- Transmission à un successeur légal de l'obligation d'exécuter, le cas échéant, une seconde mutation.
- Réglementation de la compensation en espèces en cas de seconde mutation. Il s'agit de faire remarquer que de petites différences de surfaces (inférieures à $0.2 \sqrt{F}$) ne sont pas compensées.

6 Exécution des travaux de clôture

Le géomètre conservateur est tenu de vérifier périodiquement, par le biais de la banque de données des biens-fonds, quelles mutations de bureau peuvent être achevées et doit tenter d'activer la mise en œuvre des travaux de clôture.

6.1 Période

Les travaux de clôture sont exécutés, en règle générale, par le géomètre conservateur dès l'achèvement des travaux de construction.

Au cas où les travaux de construction ne sont pas réalisés ou ne le sont que partiellement dans un délai de cinq ans à compter de l'exécution de la mutation de bureau, le géomètre conservateur doit s'efforcer d'activer l'achèvement de la mutation de bureau.

Il convient alors de négocier, en discutant avec les propriétaires fonciers, l'une des variantes suivantes:

- matérialisation définitive des points limites et achèvement de la mutation de bureau;
- mutation rétroactive;
- déplacement des travaux de clôture à une date ultérieure si les travaux de construction doivent être entrepris très prochainement.

Aucun nouveau mandat n'est nécessaire pour procéder aux travaux de clôture.

6.2 Périmètre

Tous les biens-fonds situés dans le périmètre concerné par la mutation de bureau doivent être inclus dans les travaux de clôture.

En règle générale, les travaux de clôture doivent être effectués pour l'ensemble du périmètre. Plusieurs étapes d'une mutation de bureau peuvent être réunies pour ces travaux.

Une exécution par étapes des travaux de clôture est possible dans les cas suivants:

- si les travaux de construction s'achèvent à différents moments;
- si seule une partie de la mutation de bureau exige une seconde mutation.

6.3 Achèvement normal d'une mutation de bureau

Le piquetage des points limites a lieu sur la base des coordonnées de la mutation de bureau.

Les points limites sans conditions de situation sont matérialisés définitivement à l'emplacement des points piquetés. Le piquetage contrôlé remplace le levé exigé par les prescriptions. Les coordonnées de ces points restent inchangées.

Lors de points limites avec conditions de situation, des différences de position peuvent intervenir entre les points théoriquement piquetés et les points réels sur le terrain.

Si les différences de position sont inférieures à 10 cm (= marge de tolérance), le point réel doit être matérialisé sur le terrain. Ces points doivent ensuite être levés de manière contrôlée puis calculés à nouveau. Il en résulte de minimes modifications des coordonnées.

Ces modifications minimales peuvent cependant entraîner, dans certains cas, une rectification des surfaces, qui ne requiert toutefois pas la rédaction d'un acte authentique.

Le géomètre conservateur procède à une rectification des surfaces dans la banque de données des biens-fonds. La mention «mutation de bureau» est supprimée pour les biens-fonds qui sont abornés et qui ont fait l'objet d'une mensuration définitive.

Le géomètre conservateur établit un plan de mutation pour la rectification des surfaces. Ce plan contient le tracé définitif des limites ainsi que les anciennes et les nouvelles surfaces des biens-fonds. Ce plan de mutation est adressé avec le document cadastral et une lettre d'accompagnement à tous les propriétaires fonciers concernés.

Si les propriétaires fonciers concernés ne formulent pas d'objections dans un délai de 30 jours, le géomètre conservateur avertit le registre foncier et le notaire qu'une seconde mutation n'est pas nécessaire. Le registre foncier reçoit en même temps que cette communication le document cadastral et le plan de mutation de la part du géomètre conservateur. Pour le registre foncier, ces actes servent de pièces justificatives.

6.4 Seconde mutation

Si, lors du piquetage des points limites, des différences de position supérieures à 10 cm sont constatées, une mutation terminale ou succédante, requérant un acte authentique, doit être exécutée.

Une seconde mutation est également nécessaire dans les cas où les propriétaires fonciers concernés n'acceptent pas la rectification des surfaces prévue au chiffre 6.3.

C'est le géomètre conservateur qui décide, en accord avec le notaire chargé de l'authentification de l'acte, la variante qui doit être choisie.

Variante 1: Mutation terminale

Les actes de mutation sont établis de manière simplifiée:

- Dans le plan de mutation, le nouveau tracé des limites est établi en noir. Les anciennes et les nouvelles surfaces des biens-fonds sont inscrites.
- Le géomètre conservateur procède à une rectification des surfaces dans la banque de données des biens-fonds. La mention «mutation de bureau» est supprimée pour les biens-fonds qui sont abornés et qui ont fait l'objet d'une mensuration définitive.

Champ d'application: Présence de petites différences
Aucune compensation en espèces n'a lieu ou alors le prix au m² est uniforme.

Variante 2: Mutation succédante

Les actes de mutation sont exécutés selon le Manuel 2, «Mise à jour», chapitre 10.

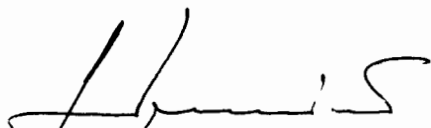
Champ d'application: Présence de grandes différences
Des prix au m² non uniformes entrent en ligne de compte pour la compensation en espèces.

7 Dispositions finales

La présente circulaire remplace la circulaire des Directions des travaux publics et de la justice pour l'exécution de mutations de bureau du 16 avril 1987.

Les prescriptions techniques pour le traitement de mutations de bureau sont contenues dans le Manuel 2, «Mise à jour», chapitre 18.1.

Office de l'information géographique
Le chef



T. Hardmeier

Office de gestion et de surveillance



R. Rawyler, inspecteur de la justice