

Garantir les droits réels

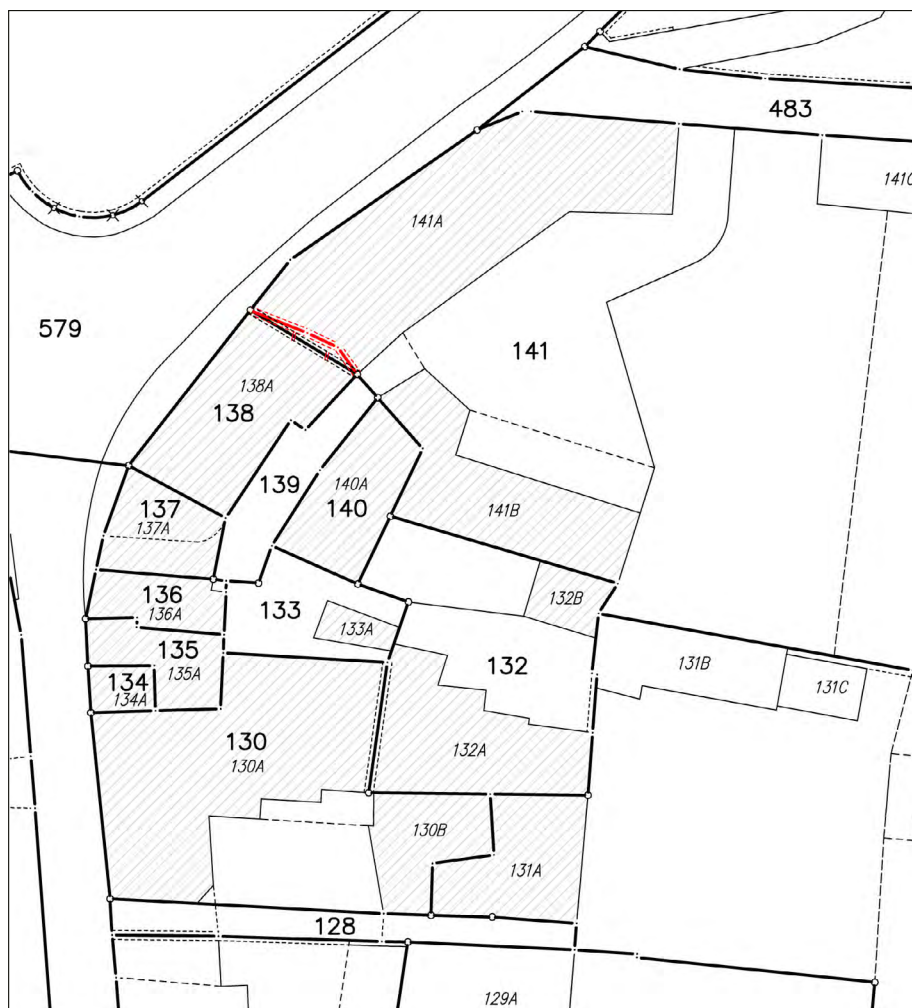
Erreur de mensuration et correction

Erreur ou contradiction? Tel est l'axe de recherche que nous avons retenu pour ce travail de diplôme, en vue de le présenter à la commission qualité.

C. Sisini

Avant d'aborder des réflexions juridiques complexes, il convient de s'interroger: comment est-il possible de constater les erreurs de mensuration officielle? Pour procéder à un premier relevé ou une mise à jour, notre activité professionnelle fonctionne selon les règles de l'art. Nous de-

vons garder à l'esprit que les mesures effectuées sur le terrain seront traitées au bureau ultérieurement. Ces données – numériques ou analogiques – peuvent faire l'objet d'une mauvaise manipulation à l'origine de complications du processus, car de nos jours, le traitement des données et les modes de calcul sont indubitablement plus complexes.



Exemple – Relevé erroné, d'un mur mitoyen.
Fehlerhafte Erhebung, Trennmauer.
 Rilevamento errato, situazione di un muro promiscuo.

D'autres problèmes concernent le moment de transition entre la mensuration officielle avec création du registre foncier définitif (à partir du premier relevé) et la situation juridique précédente non reprise dans la nouvelle version, qui crée une contradiction entre le terrain et la carte. Un relevé effectué au centre d'un village peut également induire des incertitudes liées aux délimitations souvent très imprécises des murs mitoyens. Un autre cas similaire peut poser problème, même si son origine est différente: l'opérateur définit la géométrie des fonds à l'écran en liant les points limite, mais commet une erreur.

Souvent, les échéances toujours plus brèves et la nécessité de contenir les coûts du travail accélèrent et complexifient énormément la tâche à effectuer.

Dans le futur, l'emploi de systèmes informatiques de plus en plus performants devrait permettre de réduire le nombre de cas problématiques. De nombreuses erreurs pourraient également être évitées, en posant un regard critique sur les valeurs numériques et la représentation graphique ou en contrôlant deux fois le travail.

La rigueur nécessaire à la mensuration officielle induit une double responsabilité pour l'ingénieur géomètre chargé du mandat (Art. 41 LGéo): officier public qui garantit la bonne gestion de la MO (Art. 61 CO), il gère en même temps un bureau privé (Art. 41 et 398 CO) en engageant sa responsabilité sur la base de contrats de prestation de droit public et/ou privé. Dans les deux cas, sa responsabilité peut être engagée avant l'expiration du délai de prescription de 10 ans à compter de la date de livraison du travail (Art. 60 CO.)

Notre état de droit possède une constitution fédérale. Toutes les lois visant à faire respecter les droits réels reposent sur l'art. 26 «Garantie de la propriété». Un autre article important a récemment intégré la constitution: l'article 75a «Mensuration». Il définit les missions de la Confédération

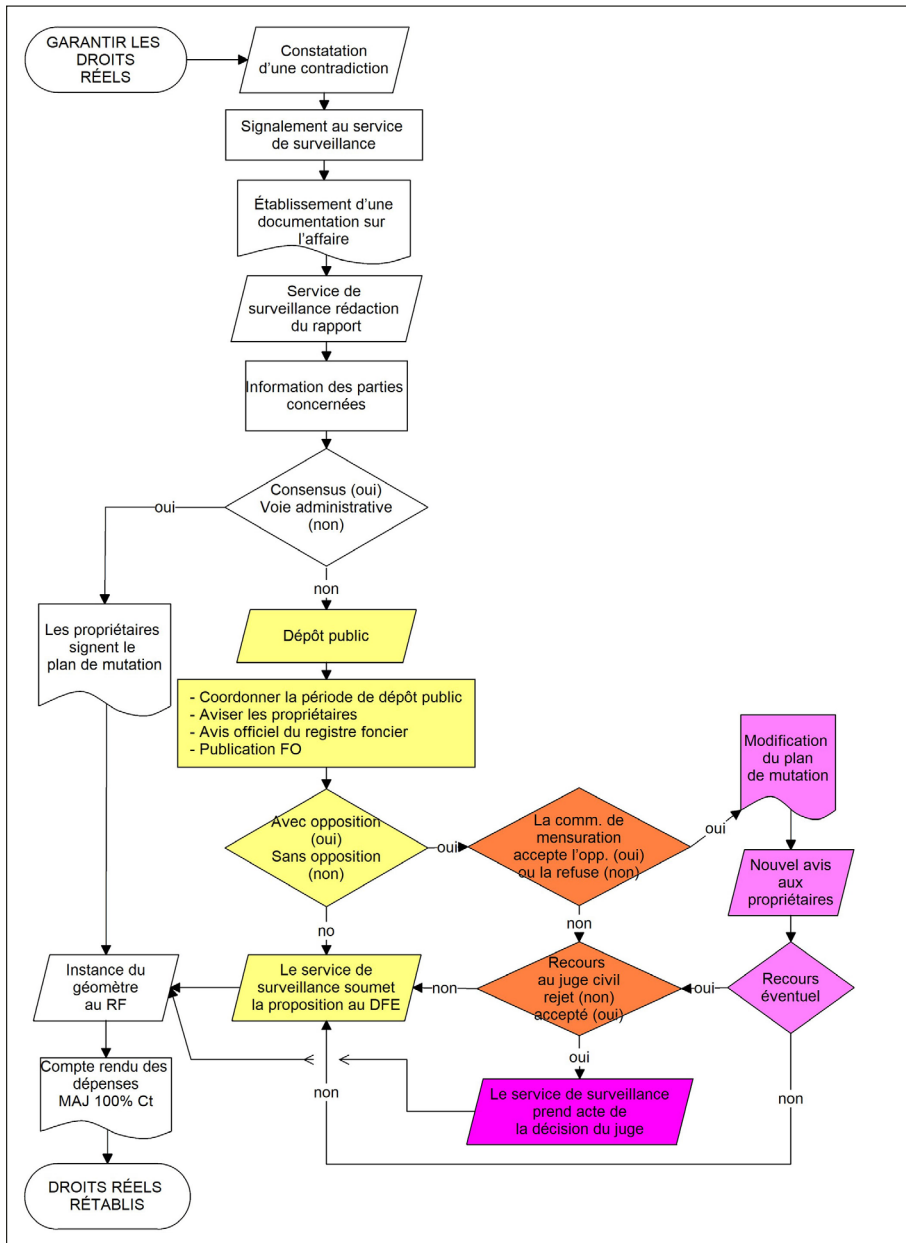


Diagramme des flux de travail.
 Flussdiagramm zum Arbeitsprozess.
 Diagramma di flusso sul processo di lavoro.

en matière de gestion de la mensuration nationale et sert de base à la loi sur la géoinformation (LGéo), dont l'article 29 «Tâches» définit l'objet de la mensuration officielle: garantir la disponibilité des géodonnées de référence contraignantes pour les propriétaires et les informations loi fédérale sur la géoinformation relatives aux fonds. L'art. 14A «Correction de contradictions» et les articles 28, 29 et 42 de l'Ordonnance sur la Mensuration Officielle [OMO] comportent les références

nécessaires pour gérer les contradictions et les indications pour les corriger.

Les questions liées à la contradiction entre réalité du terrain et éléments reportés sur la carte (art. 668 CC) peuvent concerner la description du fond ou les biens immobiliers, considérés isolément ou en combinaison les uns avec les autres. À ce propos, rappelons que des différences de superficies entre le fond et les données de la carte peuvent exister. Dans ce cas,

les références citées ne pourront être utilisées dans une affaire civile, car la superficie du fond résulte de la position des points limite et n'est pas une valeur absolue.

Quand le géomètre constate ou apprend qu'il existe des différences relatives aux limites de propriété ou à la couverture du sol, il lui incombe de remédier à cette situation. Cependant, il ne peut le faire de manière autonome: il doit communiquer régulièrement avec le service cantonal de surveillance de la mensuration officielle et ne peut établir les documents nécessaires qu'après obtention de la confirmation du service de surveillance.

Au total, la recherche a identifié 5 scénarios possibles:

1. La procédure la plus simple qui implique la correction des éléments descriptifs
2. La procédure découlant d'un choix consensuel
3. La procédure administrative simple
4. La procédure administrative avec opposition ou
5. La procédure administrative avec intervention du juge, forme la plus complexe.

La manifestation de contradictions née de l'implication de propriétaires peut transformer le litige en une dispute houleuse entre voisins. La situation peut s'aggraver si les parties ont déjà connu d'autres désaccords pour divers motifs. Toutefois, il convient de souligner que la carte présente des incohérences anciennes. Les mêmes fonds ont peut-être déjà connu un changement de propriétaire. En conséquence, certaines personnes concernées ignorent peut-être l'état initial de leur droit réel. Généralement, avec une information claire et exhaustive, ces procédures de contradiction se règlent sans attiser de nouvelles tensions. Pour illustrer notre propos, prenons l'exemple de la voie administrative simple (3e cas de figure). Comme nous l'avons déjà dit, le géomètre doit contacter le service de surveillance avant de rédiger un premier rapport sur la situation quand il constate une contradiction. Le service

de surveillance donne suite en rédigeant son propre rapport, afin que le géomètre puisse communiquer officiellement la solution retenue aux parties impliquées. Si la solution consensuelle ne satisfait pas les propriétaires, ils peuvent réagir par voie administrative, ce qui prévoit le dépôt public du plan de mutation. Ce document est consultable pendant 30 jours à la chancellerie communale. Le géomètre devra organiser la publication dans la feuille officielle cantonale et informer l'officier du registre foncier ainsi que tous les propriétaires concernés. En outre, deux éléments complémentaires méritent d'être mentionnés: les éventuelles corrections de servitude entre les fonds et l'existence d'éventuelles hypothèques sur

les propriétés. Quand la période de dépôt public s'achève, en l'absence d'opposition, le géomètre procède par instance à l'inscription sur le registre foncier du plan de mutation et des éventuels autres plans, afin de mettre à jour les servitudes. Finalement, il devra encore aviser par lettre recommandée les propriétaires de titres hypothécaires en les remettant au bureau des registres, afin de compléter l'inscription (Art. 135 ORF.)

Après cette étape importante, le géomètre comptabilise les frais pris en charge et en informe le bureau cantonal de la mensuration officielle, afin que ce dernier puisse engager un recours auprès de la personne à l'origine de la contradiction. À ce stade, la procédure est considérée

comme terminée, car les droits réels ont été rétablis.

Bien que ces situations de contradiction soient rares dans la pratique, la recherche exposée dans ce travail m'a permis de connaître et d'exploiter la situation actuelle de la mensuration officielle.

Sisini Cesare
Technicien en géomatique BF
Ing. Calderari Patricio
C.P. 45
CH-6850 Mendrisio
cesare.sisini@ticino.com

Source: rédaction PGS

Garantire i diritti reali

Errore di misurazione e processo di correzione

Errore o contraddizione? È il quesito di base sul quale il lavoro di ricerca si è dedicato per presentare alla commissione di qualità il lavoro di diploma.

C. Sisini

Prima d'inoltrarci nel complesso percorso giuridico, affrontiamo il problema interrogandoci su come sia possibile riscontrare degli errori nella Misurazione ufficiale. La nostra attività professionale è fondata sulle regole dell'arte nello svolgere, principalmente, l'iter di un primo rilevamento o di una tenuta a giorno. Dobbiamo prendere in considerazione del fatto che le misure del terreno, sono trattate in un secondo tempo in ufficio. Questi dati che siano analogici o digitali, se avviene, una manipolazione errata può far scaturire una complicazione del processo. La capacità oggi giorno del trattamento dei dati

è senza dubbio avanzato rispetto a una volta, quando il calcolo era gestito più semplicemente. Altri casi possono riguardare il momento di passaggio tra la misurazione ufficiale con l'allestimento del registro fondiario definitivo (da primo rilevamento) e la situazione giuridica precedente non ripresa nella nuova forma, creando una contraddizione tra il terreno e la mappa. Anche il rilevamento all'interno di un nucleo di un paese, può creare incertezze date dalle delimitazioni spesso molto irregolari dei muri promiscui. Analogamente al precedente caso, ma di approccio differente, quando l'operatore definisce la geometria dei fondi a schermo, collegando i punti di confine non correttamente

te. In generale le tempistiche sempre più strette e la necessità di contenere i costi del lavoro, rendono frenetico e ancor più complessa l'attività da svolgere. Tramite l'utilizzo di sistemi informatici sempre più efficienti, sarà possibile ridurre i casi. Anche avendo una visione critica tra i valori numerici rispetto al risultato grafico, o ancora, tramite un controllo a due del lavoro svolto, molte problematiche potranno essere evitate.

Il rigore nel quale una misurazione ufficiale deve essere gestita, porta una doppia responsabilità sul mandato affidato all'ingegnere geometra (art. 41 LGI). Quale pubblico ufficiale, nel garantire la corretta gestione sulla MU (art. 61 CO). Allo stesso tempo anche la conduzione d'un ufficio privato (art. 41 e 398 CO), tramite la responsabilità del suo operare sulla base dei contratti di prestazione pubblici e/o privati. In entrambi i casi, la sua posizione potrà essere richiamata, premessa la prescrizione di 10 anni dal momento della consegna del lavoro svolto (art. 60 CO).

Nel nostro stato di diritto abbiamo nella Costituzione federale, all'art. 26 «Garan-