

Le nouveau cadastre suisse des restrictions de droit public à la propriété foncière

Une avancée en matière de sécurité du droit de la propriété foncière

■ Fridolin WICKI - Marc NICODET - Olivier REIS

Dans le n°117 de XYZ, les auteurs publiaient un article intitulé "La loi fédérale suisse sur la géoinformation" détaillant les tenants et les aboutissants de cet important projet. Ils reviennent aujourd'hui sur l'une de ses singularités, déjà évoquée dans le cadre de l'article précité auquel le lecteur peu familier du système suisse pourra se reporter pour une vue d'ensemble du projet.

La Suisse compte parmi les premiers pays au monde à se doter d'un cadastre dans lequel les restrictions de droit public à la propriété foncière (RDPPF) seront systématiquement documentées et publiées de façon centralisée. Cet outil permettra de renforcer la sécurité juridique en matière de propriété foncière et simplifiera considérablement l'accès aux informations. Ce cadastre sera régi par l'ordonnance sur le cadastre RDPPF, entrée en vigueur le 1er octobre 2009. Elle fait partie des textes d'application de la loi sur la géoinformation, dont il a déjà été question dans ces colonnes (cf. XYZ n° 117).

En Suisse comme ailleurs, un propriétaire foncier ne peut pas jouir de son bien comme il l'entend. Il doit se conformer au cadre réglementaire mis en place par le législateur et les autorités et doit donc respecter une multitude de lois, d'ordonnances et de règlements engendrant des limitations appelées restrictions de droit public à la propriété foncière (RDPPF).

Ces restrictions ne sont pas enregistrées de manière centralisée, en un même lieu, mais sont gérées par des services différents. Recueillir des informations sur les RDPPF relatives à une parcelle donnée exigeait donc, jusqu'à présent, du temps et de la patience, le parcours de service administratif en service administratif pouvant s'avérer long et fastidieux. Le nouveau cadastre entend remédier à cette situation. D'importantes économies pourront ainsi être

réalisées et la sécurité du droit s'en verra sensiblement améliorée.

Le nouveau cadastre rassemblera à terme la totalité des restrictions frappant chaque parcelle et les présentera clairement. Il ne portera, dans une première phase, que sur les dix-sept restrictions de droit jugées comme étant les plus importantes et relatives aux huit domaines suivants : sites pollués, installations ferroviaires,

aéroports, protection des eaux souterraines, bruit, routes nationales, aménagement du territoire et forêt.

Une RDPPF se compose d'un plan et d'un règlement. Le plan indique la zone couverte par la restriction (par exemple une zone du plan d'urbanisme) tandis que le règlement (par exemple celui des constructions de la commune) définit la description de cette RDPPF et les conséquences qui en découlent. Ces informations seront disponibles sous forme numérique ou analogique.

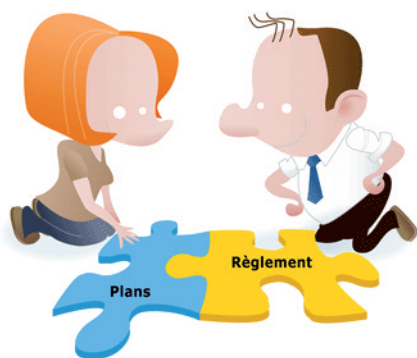
Les propriétaires fonciers et les différents acteurs du marché immobilier ne seront pas seuls à pouvoir tirer profit du nouveau cadastre RDPPF. Les administrations publiques pourront elles aussi disposer d'un excellent instrument qui leur permettra de s'acquitter efficacement de leur devoir d'information. Du reste, cette démarche s'inscrit parfaitement dans la

MOTS-CLÉS

cadastre, propriété foncière, restrictions, droit public



Avec le cadastre RDPPF, finies les recherches d'informations longues et laborieuses !



Plan et règlement, les deux volets des RDPPF.



stratégie de cyberadministration (e-government) décidée par l'Etat (la Confédération) qui demande d'organiser les procédures administratives de manière plus efficiente et de les rendre plus accessibles au public. Quant aux acteurs économiques, ils gagneront du temps et de l'argent avec le nouveau cadastre, puisqu'il leur permettra de disposer très facilement d'informations adéquates sur la propriété foncière.

Le cadastre RDPPF contribuera par ailleurs à accroître la sécurité juridique. En Suisse, la propriété foncière est grevée de lourdes hypothèques (plus de 450 milliards d'euros, soit plus de 65'000 euros par habitant), d'où l'importance de pouvoir disposer rapidement d'informations fiables la concernant.

La Confédération et les cantons se partagent la gestion du cadastre RDPPF et en assument conjointement les frais. La Confédération en fixe l'orientation stratégique et définit les exigences minimales qui lui sont applicables en matière d'organisation, d'administration, d'harmonisation, de qualité des données, de méthodes et de procédures. Elle a délégué la supervision du cadastre RDPPF à l'Office fédéral de topographie swisstopo. Les cantons fixent quant à eux l'organisation concrète de la tenue du cadastre et désignent l'organe administratif qui en est responsable.

Le cadastre RDPPF sera introduit en deux étapes : une poignée de cantons (deux à cinq sur un total de vingt-six) l'introduira jusqu'en 2015, les autres bénéficieront des expériences ainsi acquises et l'introduiront, à leur tour, avant 2019. ●

Références

Vous trouverez de plus amples informations sur le cadastre RDPPF sur www.cadastre.ch, le portail dédié au cadastre suisse qui regroupe d'ores et déjà la mensuration officielle (le cadastre classique) et le cadastre RDPPF et sera bientôt étendu au registre foncier (équivalent helvétique

du fichier immobilier de la Conservation des hypothèques / du livre foncier d'Alsace - Moselle).

Vous y trouverez notamment la brochure à l'intention du grand public intitulée "Le cadastre RDPPF, un système d'information fiable et officiel qui informe sur les principales restrictions de droit public à la propriété foncière". Elle délivre un condensé d'informations sur les aspects les plus importants de ce cadastre et le présent article s'en est fortement inspiré. Editée en français, en allemand et en italien, cette brochure s'adresse aussi bien aux professionnels qu'aux néophytes intéressés par le sujet. Elle peut être obtenue gratuitement par un simple courriel à infovd@swisstopo.ch ou être téléchargée via www.cadastre.ch → Le portail du cadastre RDPPF → Documentation.

Contacts

Dr. Fridolin WICKI

Directeur suppléant de swisstopo et responsable du projet LGéo
Responsable de la Direction fédérale des mensurations cadastrales
fridolin.wicki@swisstopo.ch

Marc NICODET

Responsable du cadastre RDPPF et coordination - Direction fédérale des mensurations cadastrales
marc.nicodet@swisstopo.ch

Olivier REIS

Ingénieur géomètre et traducteur indépendant - Traducteur pour la version française du projet
o.reis@infonie.fr



Le cadastre RDPPF, un bien des plus précieux.

ABSTRACT

The present article describes briefly the future cadastre of public-law restrictions on landownership which will be introduced in Switzerland in the coming years. The ordinance governing this cadastre came into force on 1st October 2009 and is closely associated to the Geoinformation Act (see XYZ 117, December 2008).