

Rapport explicatif accompagnant le projet d'ordonnance sur la mensuration officielle (OCMO)

Introduction

Le projet d'ordonnance sur la mensuration officielle contient les dispositions d'exécution de l'avant-projet de loi sur la géoinformation, également mis en consultation, pour ce qui a spécialement trait à la mensuration officielle. La mise en consultation des deux documents précités est complétée par un second projet d'ordonnance, à savoir le projet d'ordonnance sur la géoinformation, qui énonce les dispositions générales d'exécution dans le domaine de la géoinformation.

Les deux rapports explicatifs relatifs aux projets d'ordonnances mis en consultation se bornent à commenter les dispositions contenues dans les projets en question. Les informations générales usuelles, telles que celles concernant l'origine et la nécessité de la modification législative, les conséquences financières, etc. sont présentées dans le rapport explicatif relatif à l'avant-projet de loi sur la géoinformation.

Les principales dispositions qui régissent actuellement la mensuration officielle sont notamment créées dans la loi du 7 novembre 2003 sur la mensuration officielle (LMO ; RSF 214.6.1) et dans son règlement d'exécution du 22 mars 2005 (RMO ; RSF 214.6.11). Dans un objectif de transparence du droit, les projets régissant la mensuration officielle faisant l'objet de la procédure de consultation actuelle reprennent, sur le plan cantonal, la structure législative adoptée par le législateur fédéral. A cet effet et afin de mieux respecter le principe de la hiérarchie des normes, il est proposé de regrouper dans le projet d'ordonnance sur la mensuration officielle (OCMO) les dispositions d'ordre administratif et technique actuellement inscrites dans la LMO et dans le RMO.

Le projet d'ordonnance sur la mensuration officielle abroge en conséquence le RMO, ainsi que l'ordonnance du 26 janvier 2016 fixant le tarif des frais de cadastration des bâtiments (RSF 214.6.16) et le tarif du 4 février 1974 relatif aux honoraires des ingénieurs-géomètres officiels du canton de Fribourg, pour la conservation des mensurations cadastrales, modification des limites des biens-fonds (RSF 2214.6.56).

On notera encore que les dispositions de l'ordonnance sur la mensuration officielle seront complétées par des directives et instructions techniques du Service de la géoinformation.

Lorsque les dispositions de l'ordonnance sur la mensuration officielle ne modifient pas le droit actuel, le présent rapport se limite à un renvoi aux dispositions existantes. Les lecteurs pourront ainsi aisément comparer le droit actuel et les nouvelles dispositions. Seules les modifications matérielles importantes font l'objet d'un commentaire plus détaillé.

Structure du projet d'ordonnance

Conformément à l'objectif de simplification poursuivi par la présente modification de la législation sur la mensuration officielle, le projet d'ordonnance sur la mensuration officielle contient uniquement les dispositions d'organisation ressortissant à la compétence cantonale et les dispositions d'exécution requises par la mise en œuvre du droit fédéral régissant le domaine.

Il est structuré en six subdivisions calquées sur le droit fédéral et consacrées respectivement aux dispositions générales et à l'organisation (art. 1 à 9), au contenu de la mensuration officielle (art. 10 à 33), aux dispositions complémentaires au droit fédéral relatives au premier relevé et au renouvellement (art. 34 à 52), à la mise à jour de la mensuration officielle (art. 53 à 69), au financement de celle-ci (art. 70 à 76) et, finalement, aux dispositions transitoires (art. 77 et 78).

L'ordonnance est complétée par une annexe qui règle la tarification des frais de cadastration des constructions.

Articles 1 à 9 (Dispositions générales et organisation)

Les articles 1 à 9 énoncent les dispositions générales et fixent l'organisation dans le domaine de la mensuration officielle.

L'article 1 délimite le champ d'application de l'ordonnance. Il n'appelle pas de commentaire particulier.

Les articles 2 à 4 règlent l'organisation des autorités et précisent les attributions respectives du Conseil d'Etat, de la Direction compétente, à savoir la Direction des finances, et du Service de la géoinformation. Ces dispositions regroupent en tête de l'ordonnance des dispositions éparses de la réglementation actuelle, mais n'apportent pas de changement matériel dans la répartition existantes des compétences entre les divers organes. L'article 4 al. 2 let. e qui charge le Service de la géoinformation d'établir les bases de la documentation numérique de la propriété par étages est toutefois nouveau. Son insertion dans le projet repose sur le plan de mesures de la mensuration officielle pour les années 2020 à 2023 établi par l'Office fédéral de topographie. Le plan de mesures précité est un élément constitutif de la convention-programme de la mensuration officielle pour les années 2020-2023. NB : Il s'agit à terme d'obtenir une gestion homogène des données relatives aux droits en matière de propriété par étages et à une représentation harmonisée du plan de répartition. La « Recommandation : Documentation numérique de la propriété par étages – plan de répartition » émanant de l'Office fédéral de topographie règle les détails.

Le droit fédéral, en particulier l'article 41 de la loi du 5 octobre 2007 sur la géoinformation (RS 510.62), l'ordonnance du 21 mai 2008 concernant les ingénieurs géomètres (RS 211.432.261) et l'ordonnance du 18 novembre 1992 sur la mensuration officielle (OMO, RS 211.432.2), fixe les exigences posées pour l'obtention et l'utilisation du titre d'ingénieur-e géomètre breveté-e et régit les compétences de ces professionnel-le-s en matière de mensuration officielle. Dès lors, il n'est pas utile de prévoir des dispositions cantonales spécifiques sur ces questions : l'article 5 al. 1 renvoie simplement à la législation fédérale. La question de la responsabilité civile des ingénieur-e-s géomètres breveté-e-s doit néanmoins être réglées au niveau cantonal (art. 5 al. 2). Cela étant, l'article 5 du projet n'introduit aucun changement matériel par rapport à la réglementation actuelle.

Les ingénieur-e-s géomètres officiel-le-s sont les ingénieur-e-s géomètres breveté-e-s disposant d'une patente les habilitant à instrumenter certains actes en la forme authentique. Les conditions à remplir sont fixées dans le projet de LCGéo (art. 18 al. 2). L'article 6 du projet d'ordonnance charge le Service de la géoinformation de tenir à jour sur son site internet la liste des ingénieur-e-s géomètres officiel-le-s¹.

L'article 7 est introduit dans l'ordonnance pour des raisons didactiques. Il décrit les formes de la mensuration officielle en mettant l'accent sur les deux étapes distinctes que sont l'établissement de la mensuration officielle (al. 1) et son actualisation (al. 2).

Les articles 8 et 9 sont des dispositions de nature administrative.

La première de ces dispositions régit l'attribution par l'Etat des travaux de mensuration officielle aux ingénieur-e-s géomètres breveté-e-s. Elle reprend les articles 46 et 47 LMO. L'article 47 al. 2 LMO,

¹ <https://www.fr.ch/territoire-amenagement-et-constructions/cartes-plans-cadastre-et-geomatique/ingenieurs-geometres-privés>

selon lequel « l'Etat fait les avances de fonds nécessaires au financement des travaux », n'est pas repris, car l'Etat assume seul la prise en charge des frais de l'ingénieur-e géomètre adjudicataire conformément au contrat signé entre les parties. En outre, les contributions fédérales sont versées dans une position comptable séparée qui ne permet pas le financement des travaux. On notera que le projet ne reprend pas non plus l'obligation, prévue à l'article 48 LMO, de faire figurer sur les feuillets du registre foncier des immeubles concernés par une entreprise de premier relevé la mention « premier relevé en cours ». Cette disposition est en effet devenue obsolète : la majorité des immeubles du canton ont déjà fait l'objet d'un premier relevé et, s'agissant des immeubles qui doivent encore être traités, les feuillets du registre foncier les concernant contiennent déjà la mention prévue à l'article 48 LMO.

La seconde règle la question de l'archivage des extraits pour la tenue du plan du registre foncier. Elle découle des articles 87 sv. OTEMO.

Articles 10 à 33 (Contenu de la mensuration officielle)

Le contenu de la mensuration officielle est déterminé par le droit fédéral. L'article 5 de l'ordonnance du 18 novembre 1992 sur la mensuration officielle ; OMO, RS 211.432.2) en énumère les éléments. Il est complété par les autres articles de cette ordonnance qui détaillent les règles fédérales applicables à ces divers éléments. Le droit cantonal se borne ainsi à préciser les dispositions fédérales lorsque c'est nécessaire. Les dispositions du projet réorganisent la systématique de la législation actuelle dans un objectif de clarification et de simplification. Les articles de l'ordonnance ne reprennent pas les dispositions figurant déjà dans le droit fédéral, les dispositions obsolètes ainsi que les dispositions de nature technique. Ils seront complétés par des directives techniques du Service de la géoinformation.

Les articles 10 et 11 regroupent le contenu de plusieurs articles épars du droit actuel.

L'article 10, qui régit le plan du registre foncier, regroupe le contenu des articles 23 et 106 LMO ainsi que de l'article 8 RMO.

Comme le droit actuel, le projet charge le Service de la géoinformation de l'établissement et de la mise à jour du plan du registre foncier (al. 1).

S'agissant du contenu de ce plan, il est fixé par l'article 7 de l'ordonnance technique du 10 juin 1994 du DDPS sur la mensuration officielle (OTEMO, RS 211.432.21). Pour le surplus, l'alinéa 2 reprend l'article 23 al. 1 LMO : le plan du registre foncier contient également certaines limites de servitudes (cpr art. 9 OTEMO et 10 OMO).

En ce qui concerne la délivrance des extraits certifiés conforme et des restitutions du plan du registre foncier, on notera que le droit actuel (cf. art. 106 al. 1 LMO) attribue formellement cette compétence au Service du cadastre et de la géomatique (nouvellement le Service de la géoinformation) et aux géomètres officiel-le-s. En pratique toutefois, ce sont les ingénieur-e-s géomètres breveté-e-s, à l'exclusion du Service précité, qui délivrent les documents en question. L'article 10 al. 3 du projet est actualisé dans ce sens (cf. également l'art. 37 al. 1 OMO).

L'alinéa 4 reprend l'article 8 al. 4 RMO en simplifiant la formulation pour tenir compte du principe de libre accès aux géodonnées prévu à l'article 7 du projet de LCGéo.

L'article 11, qui énonce les dispositions applicables au cadastre des biens-fonds, reprend pour sa part le contenu actuel de l'article 24 LMO et celui des articles 10 à 12 RMO. On notera simplement ici que le cadastre des biens-fonds est actuellement tenu dans l'application DSK2.

L'article 12 traite des extensions cantonales du modèle de données. Cette disposition fait usage de la marge de manœuvre laissée aux cantons par la Confédération en lien avec la détermination du contenu de la mensuration officielle (cpr art. 9 OTEMO et art. 10 OMO). Il est précisé que c'est le Service de la géoinformation qui a la compétence de compléter le modèle de données fédéral.

Les articles 13 et 14 énoncent les dispositions cantonales applicables aux points fixes de mensuration. S'écartant de l'article 17 al. 2 LMO, qui énonce les règles de procédure applicables lorsqu'un point fixe ne peut pas être établi sur la limite d'un fonds, l'article 13 pose simplement le principe que ces points doivent, autant que possible, ne pas être situés sur les limites d'un immeuble.

L'article 14 reprend pour sa part les articles 18 LMO et 4 RMO pour les points fixes de compétence fédérale et cantonale (respectivement de catégorie 1 et de catégorie 2).

Les articles 15 à 18 énoncent les règles cantonales applicables en matière d'abornement. Ils reprennent, avec de légères adaptations, le contenu des articles 19, 20 et 101 LMO, ainsi que celui de l'article 5 RMO.

L'article 15 reprend l'article 19 LMO ; l'article 16, l'article 20 al. 1 LMO et l'article 5 al. 1 RMO.

En lien avec l'article 17, on notera que l'article 17 al. 1 OMO prescrit que l'« on renonce à poser des signes de démarcation lorsque les limites sont matérialisées par des éléments naturels ou artificiels et sont clairement reconnaissables en tout temps ». L'alinéa 2 autorise les cantons à prévoir d'autres cas dans lesquels il peut être renoncé à la pose de signes de démarcation. L'article 17 du projet met précisément en œuvre cette faculté laissée aux cantons. A titre d'exemples, on peut mentionner :

- régions où un remaniement parcellaire a été ordonné : conformément à un arrêté du Conseil d'Etat;
- régions agricoles ou sylvicoles en zone de montagne ou d'estivage selon le cadastre de la production agricole : les lignes de crête;
- biens-fonds, ainsi que les droits distincts et permanents, dont les signes de démarcation sont menacés par l'utilisation du sol : lors de mutation de bureau ou de mutation de projet;
- l'emplacement est inaccessible ou que les dommages causés pour matérialiser sont disproportionnés : sous une haie ou sur un coffret électrique.

L'article 18 règle le rétablissement des signes de démarcation. Il reprend l'article 101 LMO avec une différence toutefois : selon le droit actuel, en cas d'établissement d'un verbal de mutation, le géomètre ne doit rétablir les signes de démarcation que lorsque « cela s'impose ». L'article 18 du projet ne prévoit pas cette limite : en cas d'établissement d'un verbal de mutation, le rétablissement des signes de démarcation doit intervenir dans tous les cas, conformément aux articles précédents.

Les articles 19 et 20 fixent les obligations des propriétaires des biens-fonds et celles de tiers, en lien avec la mensuration officielle. Ils reprennent les articles 45 et 99 LMO.

L'article 21 traite des limites des biens-fonds. Il s'agit d'une nouvelle disposition de principe découlant du droit fédéral.

Les articles 22 à 25 traitent des limites territoriales.

S'agissant de l'établissement de ces limites, l'article 22 reprend les principes de l'article 21 LMO.

Les dispositions sur les modifications des limites communales sont énoncées à l'article 23. Elles correspondent à ce qui est prévu à l'article 22 LMO à l'exception du préavis du Service des communes devenu inutile. Ce préavis représente en effet un reliquat des années 1980 lorsque le Service des communes effectuait une surveillance de toutes les opérations immobilières des communes. A noter que la modification des limites territoriales peut être opérée en application de l'article 22 qui précède

ou indépendamment de cette disposition lorsqu'un bien-fonds est déplacé d'une commune dans une autre.

L'article 24 précise les dispositions applicables aux bornes communales et cantonales. Il regroupe les règles énoncées aux articles 6 et 7 RMO. Les bornes spéciales doivent être distinguées des bornes territoriales.

Les bornes spéciales se définissent comme une matérialisation remarquable tant au niveau de la taille hors sol que des inscriptions (écussons, numéros) qui figurent sur la borne en question et du degré de détail avec lequel la pierre a été taillée. Elles ne sont pas forcément situées sur les limites territoriales (actuelle ou anciennes).

Par bornes territoriales, on entend les points limites des frontières cantonale et communales actuelles. Il ne s'agit pas forcément des bornes historiques ni des bornes spéciales.

Les bornes historiques sont quant à elles des bornes spéciales de l'actuelle limite territoriale, ou d'anciennes limites territoriales, qui font l'objet de l'inventaire mentionné à l'article 24 al. 3 du projet d'OCMO. Toutes les bornes spéciales ne figurent toutefois pas forcément dans cet inventaire (« Les bornes spéciales qui présentent un intérêt particulier [...] »). Cet inventaire est en libre consultation sur le portail cartographique map.geo.fr.ch, thème « Patrimoine », couches « Bornes historiques ».

L'article 25 reprend quant à lui le contenu de l'article 26 LMO s'agissant du volet « mensuration » des opérations de fusions de communes. L'alinéa 2 n'autorise toutefois des dérogations à la mise à jour des documents cadastraux dans un délai de cinq années à compter de la fusion que lorsqu'une entreprise de premier relevé ou de renouvellement est envisagée à moyen terme. Le cas de la mise à jour périodique, prévu par l'article 26 al. 2 LMO n'est pas repris dans le projet, compte tenu de l'objectif visé par la mise à jour périodique (cpr art. 9 al. 2 let. b). L'alinéa 3 règle la prise en charge des frais découlant de l'adaptation des documents cadastraux. La solution retenue s'écarte du droit actuel : à l'avenir, ces frais seront assumés par l'Etat et non plus par les communes fusionnées. Le dernier alinéa précise que si la numérotation des immeubles est modifiée du fait de la fusion réalisée, les propriétaires des biens-fonds concernés en sont informés par le biais d'une publication dans la Feuille officielle du canton de Fribourg. Les propriétaires des biens-fonds concernés ne sont pas informés individuellement.

Les articles 26 ss traitent des éléments de la mensuration officielle en lien avec le domaine public.

Les articles 26 à 28 ont pour objet le plan-inventaire. Ces dispositions reprennent les articles 50 sv. LMO ainsi que les articles 9 et 21 RMO.

A noter que l'article 50 al. 1 LMO ayant été modifié par la loi du 5 novembre 2021 sur la mobilité (LMob ; ROF 2021_147), la formulation de l'article 26 al. 1 let. b reprend la nouvelle terminologie retenue. La notion de « routes, chemins et autres voies, qui sont du domaine public cantonal ou communal, y compris les chemins publics de dévestiture et les sentiers publics » est remplacée par celle d'« infrastructures de mobilité faisant partie du domaine public cantonal ou communal ».

La terminologie utilisée par les auteurs de la LMob ne fait pas référence à la notion de « sentier public » traditionnellement utilisée dans le domaine du registre foncier et de la mensuration officielle (cf. art. 50 al. 1 let. b LMO). La formulation du projet est adaptée en conséquence : la notion de « sentier public » est ainsi remplacée par celle de « passage public » (cpr art. 28 LMob). Une mention de « passage public » ne peut cependant être opérée au registre foncier que pour des passages dits « de mobilité douce », à l'exclusion des passages pour des véhicules, des chars, des chevaux et du bétail.

Les articles 29 à 33 ont pour objet d'autres éléments particuliers de la mensuration officielle :

Reprenant l'article 52 LMO, l'article 29 prévoit l'obligation des ingénieur-e-s géomètres breveté-e-s de procéder à la vérification de l'exactitude des noms géographiques, des noms géographiques de la mensuration officielle et de l'adressage des bâtiments. Lorsqu'ils ou elles constatent une erreur, ils ou elles en informent l'organe compétent pour effectuer la correction, soit le Service de la géoinformation s'agissant des noms géographiques de la mensuration officielle (art. 8 de l'ordonnance du 21 mai 2008 sur les noms géographiques [ONGéo ; RS 510.625] et art. 4 al. 2 let. f du projet d'OCMO) et la commune concernée s'agissant des noms géographiques et de l'adressage des bâtiments (cf. art. 11 du projet LCGéo).

L'article 30 reprend les principes de l'article 25b LMO s'agissant de l'adressage des bâtiments. Les frais correspondants sont mis à la charge des communes (cpr. art. 52 al. 2 LMO). A noter que les frais dont il est question ici sont bien les frais liés aux opérations techniques. Si un ou une propriétaire supporte des frais liés à un changement d'adresse, par exemple pour le renouvellement de ses cartes de visite, aucune base légale ne lui permettra de reporter ses frais personnels sur la commune.

L'article 31 a pour objet les projets de bâtiments. Il reprend matériellement l'article 88a LMO, avec une modification toutefois : le projet prévoit que les constructions projetées doivent être saisies dès l'octroi du permis de construire, alors que, selon l'article 88a LMO, le Service de la géoinformation ne doit être informé du projet de construction qu'à la publication de la demande du permis de construire. Cette modification correspond à une mise en conformité avec les exigences fédérales minimales en la matière (circulaire MO n°2010/03). Les projets de bâtiments sont représentés dans le jeu de données de la mensuration officielle². Ils ne figurent pas sur le plan du registre foncier³ qui correspond aux écritures valides et actuelles inscrites au registre foncier.

Les articles 32 et 33 sont des dispositions techniques d'exécution des articles 3 et 3^{bis} de l'ordonnance technique du DDPS du 10 juin 1994 sur la mensuration officielle (RS 211.432.21). Ils comblent des lacunes du droit actuel.

L'article 32 précise la manière dont les niveaux de tolérance sont définis sur le territoire cantonal.

L'article 33 règle une compétence attribuée par l'article 3bis OTEMO. L'attribution de domaine de numérotation à l'échelle du canton représente un but visé à moyen terme. Il doit permettre de faire disparaître le travail et, par voie de conséquence, les frais liés à la fusion des cadastres des communes fusionnées (cf. art. 25 du projet). En outre, cette disposition permettra de remplir les exigences de l'article 82 OTEMO, qui exige que la commune représente la plus petite unité de gestion des éléments de la mensuration officielle. Les fusions de communes représentent un défi en la matière et causent de nombreuses erreurs dans le jeu de données de la mensuration officielle.

Articles 34 à 52 (Dispositions complémentaires au droit fédéral relatives au premier relevé et au renouvellement)

Cette section du projet est divisée en quatre parties. La première (art. 34 à 36) régit la simplification et la rectification des limites, la deuxième (art. 37 à 41) énonce les dispositions particulières applicables aux premiers relevés, la troisième règle le contrôle et le rétablissement des points-limites (art. 42) et la quatrième détermine la procédure de mise à l'enquête (art. 43 à 52).

Dans la LMO actuelle, les simplifications et les régularisations de limites sont régies par les articles 53 ss. Le projet d'ordonnance mis en consultation (art. 34 à 36) reprend, en les actualisant toutefois pour tenir compte des évolutions intervenues et des expériences acquises depuis la mise en vigueur

² http://geo.fr.ch/plan_mo

³ http://geo.fr.ch/plan_rf

de la LMO, les principes actuellement en vigueur. La terminologie utilisée est mise à jour : la notion de « régularisation de limites » est remplacée par celle de « rectification de limites ». Les adaptations suivantes appellent par ailleurs certains commentaires.

L'article 34 énonce le principe selon lequel l'ingénieur-e géomètre adjudicataire peut, aux conditions de l'article 26 du projet LCGéo, en particulier dans le respect des dispositions régissant la procédure d'enquête publique prévue aux articles 43 ss du projet, librement procéder à des simplifications et à des rectifications de limites lorsqu'il ou elle réalise un premier relevé ou un renouvellement (cpr art. 54 LMO).

La solution retenue par l'article 35, qui règle la prise en charge des frais découlant des rectifications et des simplifications de limites, est innovante. En droit actuel, les frais sont en principe répartis à parts égales entre les propriétaires concernés (art. 53 al. 3 LMO). La nouvelle procédure, instituée par le projet d'article 26 LCGéo, rendra cette répartition inutile en pratique. En effet, si la procédure actuellement appliquée en cas de simplifications et de rectifications de limites requiert la signature de conventions instrumentées en la forme authentique simplifiée, le nouveau système prévoit que ces opérations pourront être réalisées sans exigence de forme, sous réserve de l'enquête publique au terme des travaux. L'établissement des documents nécessaires sera concomitant à l'avancement des travaux et les coûts qui en découleront deviendront ainsi marginaux. Il est dès lors raisonnable de considérer que ces travaux sont compris dans le contrat passé entre l'ingénieur-e géomètre adjudicataire et la Direction.

L'article 36 régit les principes applicables en cas de réunion de biens-fonds ; il reprend l'article 55 LMO, sous réserve de l'alinéa 2 de cette disposition, qui est compris dans la réserve de l'alinéa 1 (« dans la mesure du possible »).

S'agissant des dispositions particulières applicables aux premiers relevés, l'article 37 (subrogation) reprend l'article 41 de la LMO. L'article 38 (avis au géomètre) correspond quant à lui à l'article 42 LMO. A noter que la nouvelle disposition complète la liste des éléments faisant l'objet d'une obligation d'avis et renonce à préciser le délai dans lequel doit intervenir l'avis en question.

Lors de l'établissement d'un premier relevé, un cadastre transitoire doit être établi. Ce cadastre fait l'objet des dispositions des articles 39 à 41 du projet, qui reprennent les articles 57 sv. LMO et 22 RMO.

L'article 42 règle le contrôle et le rétablissement des points-limites. Il correspond à l'article 56 LMO.

Les articles 43 à 52 décrivent la procédure de mise à l'enquête publique de la mensuration officielle. La même procédure est appliquée lors des premiers relevés et des renouvellements. Les dispositions du projet reprennent les principes du droit actuel (art. 43 ss et 59 ss LMO, ainsi que 18 ss RMO). Certaines dispositions modifient toutefois les règles existantes. Les modifications principales sont les suivantes :

- Désignation de l'autorité compétente pour décider de la réalisation d'une entreprise de premier relevé ou de renouvellement : selon les articles 43 et 103 LMO, cette décision est du ressort du Conseil d'Etat. Dans le projet, le Conseil d'Etat conclut la convention-programme quadriennale de la mensuration officielle qui précise les entreprises de mensuration officielle à attribuer durant la période en question. Il apparaît dès lors rationnel d'attribuer à la Direction des finances la compétence d'ordonner, dans le respect de la convention programme précitée, la réalisation d'une entreprise de mensuration officielle (art. 43 al. 1 ; cf. également art. 3 al. 2 let. a du projet) ;
- Désignation de l'autorité compétente pour l'avis aux propriétaires : à la différence du droit actuel qui charge la commune d'informer les propriétaires du début des travaux (art. 44 LMO), le projet charge le ou la géomètre adjudicataire de cette tâche (art. 43 al. 1) ;

- Modalités de l'information des propriétaires : le droit actuel prévoit une information en deux temps, soit un avis, sous forme écrite, aux propriétaires (art. 44 LMO et art. 18 RMO) et une information donnée en assemblée ou par lettre circulaire (art. 49 LMO). L'article 43 al. 1 prévoit simplement l'envoi d'une lettre circulaire ou d'un courrier nominatif aux propriétaires ;
- Selon l'article 23 al. 1 let. b RMO, « les conventions relatives aux simplifications et régularisations de limites, munies de l'approbation prévue à l'article 33 al. 2 LMO » sont jointes aux documents mis à l'enquête. Le projet utilise la formulation plus large de « conventions relatives aux transferts de propriété » (cf. art. 46 al. 2 let. e). Cette extension permet de prendre en compte non seulement les conventions relatives aux simplifications et aux rectifications de limites, mais également les conventions passées en la forme authentique, devant les ingénieurs géomètres officiels, en application des articles 19 ss du projet LCGéo (cf. art. 20 al. 2 du projet LCGéo) ;
- Les modalités de la publication de l'enquête sont actualisées : le dépôt auprès de l'administration communale (art. 61 al. 1 LMO) est remplacé par une publication en ligne (art. 47 al. 4 du projet), à l'exception de certaines conventions qui restent déposées dans un local de l'administration communale ;
- Pour écarter toute difficulté d'interprétation, à la différence du droit actuel, l'article 48 limite *expressément* l'objet des réclamations formées contre les éléments mis à l'enquête. En vertu de cette disposition, ne peuvent être contestés que l'état cadastral projeté, le cas échéant, le cadastre transitoire et les plans inventaires du domaine public, ainsi que les éventuels verbaux de mutation foncière des biens-fonds limitrophes. Les éléments complémentaires du dossier visés par l'article 46 al. 2 ne peuvent en revanche pas être remis en cause ;
- Dans les cas où les réclamations ne peuvent pas être réglées par un arrangement, l'article 63 LMO précise que la décision de l'ingénieur-e géomètre adjudicataire doit mentionner, outre la voie de droit auprès de la Commission de recours en matière de premiers relevés, la possibilité pour les réclamants et réclamantes d'ouvrir action devant la justice civile. Cette exigence n'est pas reprise dans le projet (cf. art. 49 al. 2), car elle figure déjà à l'article 29 al. 1 OMO.
- L'article 69 LMO n'est pas repris dans le projet, car le droit fédéral règle déjà les effets de l'approbation (cf. art. 29 al. 2 OMO) ;
- A la différence de ce que prévoit l'article 26 al. 1 RMO, seul le Service de la géoinformation, à l'exclusion de la commune, est informé de la clôture de l'enquête par l'ingénieur-e géomètre adjudicataire (art. 50 du projet) ;
- Le projet de LCGéo (art. 37) renvoie aux dispositions du code de procédure et de juridiction administrative pour la procédure et les voies de droit applicables en relation avec la mensuration officielle. Dès lors, les dispositions de procédure de la LMO applicables au recours devant la Commission de recours en matière de premiers relevés ne sont pas reprises.

Articles 53 à 69 (Mise à jour de la mensuration officielle)

Les articles **53 à 69** régissent la mise à jour de la mensuration officielle. L'essentiel des dispositions concerne la mise à jour permanente (art. **53 à 68**) ; seul l'article 69 règle la mise à jour périodique et ce, par un simple renvoi à la législation fédérale.

Les dispositions sur la mise à jour permanente sont subdivisées en deux sections, la première consacrée aux modifications apportées aux limites des biens-fonds et des servitudes (art. 53 à 64) et la seconde aux modifications des données descriptives (art. 65 à 68).

Les articles 53 à 55 énoncent les règles applicables aux verbaux de mutation foncière. Ils correspondent aux articles 81 et 83 LMO et 38 sv. RMO. Formellement, les verbaux de mutation foncière doivent remplir les exigences prescrites, pour les actes passés en la forme authentique par les

ingénieur-e-s géomètres officiel-le-s, à l'article 21 al. 2 ou à l'article 23 du projet LCGéo (art. 53 al. 2). A noter toutefois ici que le renvoi aux articles précités de la LCGéo porte uniquement sur le contenu du verbal de mutation foncière ; les autres éléments de la forme authentique ne sont pas concernés (utilisation de l'expression « par analogie »). L'article 53 al. 3 précise que les ingénieur-e-s géomètres breveté-e-s doivent procéder d'office à la mise à jour de la mensuration officielle lorsqu'ils ou elles établissent un verbal de mutation foncière.

L'article 56 traite des mutations de bureau. Il correspond à l'article 84 LMO.

L'article 57 régit les mutations de projet. Il correspond pour l'essentiel aux articles 85 LMO et 40 RMO. Il convient toutefois de relever que l'alinéa 4 de l'article 57 précise que, lorsque l'écart entre les limites qui avaient été fixées dans le verbal de mutation de projet et les limites correspondant à l'état des lieux est inférieur à dix centimètres, les adaptations nécessaires peuvent être réalisées par le géomètre sur la base d'un simple verbal de mutation foncière sans signature des propriétaires. Il détaille également la procédure lorsque cet écart est supérieur à dix centimètres. Ces précisions sont rendues nécessaires afin de distinguer les mutations de projet des mutations de bureau. A noter qu'il est vivement conseillé aux parties concernées de régler par voie conventionnelle les dispositions qui applicables si une différence de surfaces devait être constatée.

Les modifications parcellaires ne sont pas soumises à une attestation communale ou cantonale. L'ingénieur-e géomètre breveté-e ne doit pas traiter les indices ni les distances aux limites. Le verbal de mutation foncière sans signature des propriétaires n'est pas soumis aux directives 53 ReLATEC.

L'article 58, dont l'objet principal consiste à fixer les délais que doivent respecter les géomètres pour requérir l'inscription de leurs verbaux au registre foncier, correspond aux articles 94 LMO et 50 RMO. Pour des raisons de prestations à la clientèle, d'actualité du plan du registre foncier et d'efficacité, les délais applicables sont raccourcis. Ils passent d'un délai de trois ans, avec une possibilité de prolongation de trois ans, à un délai d'une année, assorti d'une possibilité de prolongation de six mois. Les défis contemporains liés à la gestion d'une base de données centralisée rendent difficilement concevable de bloquer cette dernière sur une longue période. Afin de parvenir à remplir cet objectif audacieux comme dans certains autres cantons, il est demandé aux ingénieur-e-s géomètres de travailler aussi longtemps que nécessaire avec des ébauches de mutation. En effet, aux prémices du projet, il n'est pas jugé utile que le mandant dispose de toutes les informations descriptives. Aussi, l'ingénieur-e géomètre, avant d'établir le verbal de mutation foncière, conviendra avec l'ensemble des parties du moment où elles le signeront. Le moment entre l'établissement du verbal de mutation foncière et sa signature doit être de l'ordre de quelques jours, voire semaines. Ceci permet aux professionnel-le-s de la propriété foncière qui interviennent en aval de disposer *in fine* de suffisamment de temps pour accomplir dans les délais les tâches qui leur incombent.

L'article 59, traitant de la modification ou de la radiation de droits, est une reprise de l'article 82 LMO.

L'article 60 définit les transferts de minime importance au sens de l'article 19 du projet LCGéo. Il correspond à l'article 33 LMO.

On notera encore que, par rapport au droit actuel, les seuils ont été actualisés : pour être considérée de minime importance, une opération doit concerner des surfaces échangées dont la valeur totale n'excède pas 40'000 francs et les soultes ou le prix de vente éventuels doivent être inférieurs à 20'000 francs (en droit actuel, les montants déterminants sont fixés à 26'000 frs et 13'000 frs).

L'article 61 reprend l'article 33a LMO. Il précise la compétence des ingénieur-e-s géomètres officiel-le-s en matière de constitution ou de modification de servitudes.

Les articles 62 à 64 traitent des rectifications des données relatives aux limites des biens-fonds et des servitudes. Ils reprennent les articles 95 sv. LMO. L'article 64, concernant la prise en charge des frais de rectification, comble une lacune du droit actuel, celui-ci ne prévoyant que l'auteur-e de l'erreur n'assume les coûts de la rectification que lorsqu'il ou elle procède lui-même ou elle-même à ladite rectification. Le projet prévoit que les frais sont, sauf convention contraire, supportés par l'auteur-e de l'erreur.

Les articles 65 et 66 régissent les verbaux de mutation technique et la rectification des données descriptives. Ils reprennent, en les précisant et les restructurant, les dispositions de l'article 97 LMO.

En ce qui concerne la cadastration des constructions et installations, l'article 67 regroupe dans une seule disposition les articles 86 et 86a LMO et 41 sv. RMO. A noter que, dans la nouvelle terminologie, on ne parle plus de cadastration des bâtiments, mais bien de cadastration des constructions et installations. Cette notion est plus étendue et recouvre d'autres éléments que les seuls bâtiments. Sont aussi visés les piscines, les ouvrages d'art, etc.

Les nouvelles dispositions décrivent les obligations des ingénieur-e-s géomètres plus précisément que le droit actuel. Les attentes vis-à-vis de leur contribution à la mensuration officielle en sont accrues. Le délai, fixé à trois mois, dans lequel ils ou elles sont tenu-e-s de réaliser le dossier de cadastration commence à courir dès la fin des travaux de construction. Il n'est pas facile de déterminer de manière générale quel est le moment de la fin des travaux de construction. Ce moment doit être compris comme celui à partir duquel les travaux de cadastration peuvent être concrètement réalisés en vue de l'actualisation du plan du registre foncier. Il est clairement antérieur à la réalisation des travaux de finition et d'aménagement extérieurs, mais postérieur à la finition des travaux de gros œuvre. Afin que les ingénieur-e-s géomètres breveté-e-s soient en mesure de respecter le délai prescrit, il importe qu'ils ou elles soient mandaté-e-s à temps pour établir la déclaration qui accompagne le certificat de conformité des constructions. En pratique, cette exigence suppose que les communes renseignent de manière adéquate l'application de gestion des demandes de permis de construire FRIAC dès l'octroi du permis de construire et jusqu'à la délivrance du permis d'habiter. Cela garantit l'établissement rapide des certificats de conformité avant que les communes ne délivrent les permis d'habiter.

L'article 68, applicable aux empiètements, correspond à l'article 44 RMO. Il convient de préciser que le champ d'application de cette disposition ne dépend pas de l'importance de l'empiètement.

S'agissant de la mise à jour périodique, le droit fédéral régleme la matière de manière précise dans une directive spécifique⁴. L'article 69 se borne par conséquent à renvoyer à ces dispositions.

Articles 70 à 76 (Financement de la mensuration officielle)

Les articles **70 à 76** regroupent les dispositions ayant trait au financement de la mensuration officielle.

Pour les travaux des ingénieur-e-s géomètres breveté-e-s, l'article 70 renvoie au tarif actualisé en 2018 par la Conférence des services cantonaux de la géoinformation et du cadastre et l'Association des ingénieurs géomètres suisses (tarif d'honoraires TH33). Ce TH33 remplace le tarif du 4 février 1974 relatif aux honoraires des ingénieurs-géomètres officiel-le-s du canton de Fribourg, pour la conservation des mensurations cadastrales, modification des limites de biens-fonds (RSF 214.6.56), abrogé sous chiffre III.3 du projet.

⁴https://www.cadastre.ch/content/cadastre-internet/fr/manual-av/admin/periodic/_jcr_content/contentPar/tabs_copy_copy/items/dokumente/tabPar/downloadlist/downloadItems/613_1479983586351.download/Richtlinie-PNF-fr.pdf

La mensuration officielle représente une tâche commune entre Confédération, cantons et communes qui engendre un partenariat public-privé. Les travaux de mise à jour permanente impliquent une relation contractuelle de droit public. L'ingénieur-e géomètre breveté-e remplit des tâches officielles pour l'Etat et dispose de certaines compétences prévues par le droit cantonal. Le Tribunal administratif fédéral a précisé que les particuliers chargés de tâches publiques, notamment les géomètres reconnu-e-s, sont assimilé-e-s à des agents publics au sens de la loi sur la géoinformation. Les ingénieur-e-s géomètres breveté-e-s chargé-e-s de l'exécution de la mensuration officielle exercent une tâche d'intérêt public et doivent être perçu-e-s dans ce contexte comme des officiers publics. Cette qualification vaut notamment pour le cas où les particuliers peuvent choisir librement un ou une ingénieur-e géomètre breveté-e pour effectuer la mise à jour.

Ce rôle d'officier public attribué à l'ingénieur-e géomètre breveté-e nécessite un contrôle de l'Etat qui porte également sur les montants facturés pour les prestations réalisées et justifie le recours à un tarif d'honoraires, de manière similaire à ce qui prévaut pour le notariat.

Les articles 71 et 72 régissent les tarifs appliqués, vis-à-vis des propriétaires, par le Service précité en lien avec la cadastration des constructions et installations. A noter ici que, en conformité avec le droit fédéral, le projet comble un retard en étendant la perception de frais à certaines installations, alors que le droit actuel ne prévoit le versement de frais qu'en lien avec les constructions. Les installations concernées sont déterminées de façon suffisamment précise pour permettre l'application de la disposition : sont sujettes à la perception des frais les constructions et installations « soumises à l'obligation d'obtention d'un permis de construire » (cf. également l'art. 27 let. b du projet LCGéo). Il s'agit par exemple des constructions et installations mentionnées dans les directives fédérales sur le degré de spécification des couches d'information couverture du sol⁵ et objets divers⁶ ainsi qu'au paragraphe II.1 du guide des constructions du Service des constructions et de l'aménagement⁷. Ces dispositions sont complétées par l'annexe 1 de l'ordonnance sur la mensuration officielle. Elles correspondent aux articles 87 sv. LMO.

A noter que les alinéas 4 et 5 de l'article 88 LMO, sur la prescription et la péremption du droit de taxer et sur la prescription de la créance, ne sont pas repris dans le projet. Le nouveau système est conçu de telle manière que la taxation des constructions et installations intervienne sans délai lors de l'octroi du permis de construire. Les dispositions visant à limiter la possibilité d'imposer à un ou une propriétaire de payer des frais de cadastration en lien avec des constructions ou installations construits ou modifiés depuis une longue période n'auront à l'avenir plus de portée pratique.

Les articles 73 et 74 énoncent les règles applicables aux émoluments dus pour le contrôle des verbaux de mutation foncière et pour la conservation des données. Ils correspondent aux articles 40a sv. RMO (cf. aussi art. 85a LMO).

Finalement, les articles 75 et 76 traitent des frais des premiers relevés. En complément de l'article 28 du projet LCGéo, ils correspondent aux articles 72 ss LMO.

Articles 77 et 78 (Dispositions transitoires)

⁵ <https://www.cadastre.ch/content/cadastre-internet/fr/manual-av/publication/guidline.download/cadastre-internet/fr/documents/av-richtlinien/Richtlinie-Detaillierungsgrad-BB-fr.pdf>

⁶ <https://www.cadastre.ch/content/cadastre-internet/fr/manual-av/publication/guidline.download/cadastre-internet/fr/documents/av-richtlinien/Richtlinie-Detaillierungsgrad-EO-fr.pdf>

⁷ <https://www.fr.ch/document/447446>

Les dispositions transitoires (art. 77 sv.) clôturent le projet. L'article 77 reprend la seule disposition transitoire de la LMO et du RMO ayant conservé une actualité (art. 63 RMO). L'article 78 constitue pour sa part la base légale du fonds de la mensuration officielle. Cette disposition est insérée dans le droit transitoire, car ce fonds n'est plus approvisionné et est appelé à disparaître à moyen terme.

Annexe 1

Ce tarif reprend celui de l'ordonnance du 26 juin 2016 fixant le tarif des frais de la cadastration des bâtiments (RSF 214.6.16), qui est abrogé (cf. ch. III.2 du projet).