

DÉPARTEMENT DU DÉVELOPPEMENT  
TERRITORIAL ET DE L'ENVIRONNEMENT  
SERVICE DE LA GÉOMATIQUE ET  
DU REGISTRE FONCIER

DIRECTIVE TECHNIQUE  
**ASSIETTES DE SERVITUDES :  
DEGRÉ DE SPÉCIFICATION**

---

|          |                                                                                      |          |
|----------|--------------------------------------------------------------------------------------|----------|
| <b>1</b> | <b>Généralités.....</b>                                                              | <b>2</b> |
| <b>2</b> | <b>Principes de base.....</b>                                                        | <b>2</b> |
| <b>3</b> | <b>Historique .....</b>                                                              | <b>3</b> |
| 3.1      | Servitudes créées depuis les années 1960.....                                        | 3        |
| 3.2      | Servitudes anciennes.....                                                            | 3        |
| <b>4</b> | <b>Description des classes à saisir .....</b>                                        | <b>4</b> |
| 4.1      | Servitudes relatives aux constructions .....                                         | 5        |
| 4.2      | Servitudes relatives aux droits de passage.....                                      | 5        |
| 4.3      | Servitudes relatives aux usages divers .....                                         | 6        |
| 4.4      | Servitudes relatives aux canalisations, captages de sources et eaux de surface ..... | 6        |
| 4.5      | Servitudes à ne pas saisir .....                                                     | 7        |
| <b>5</b> | <b>Contraintes géométriques à respecter .....</b>                                    | <b>8</b> |
| <b>6</b> | <b>Degré de détail du contenu .....</b>                                              | <b>9</b> |
| <b>7</b> | <b>Règles de numérotation des servitudes projetées .....</b>                         | <b>9</b> |
| <b>8</b> | <b>Représentation des servitudes .....</b>                                           | <b>9</b> |
| 8.1      | Nouvelle servitude.....                                                              | 9        |
| 8.2      | Suppression d'une servitude .....                                                    | 10       |
| 8.3      | Agrandissement d'une servitude .....                                                 | 10       |
| 8.4      | Réduction d'une servitude.....                                                       | 10       |

## 1 Généralités

La présente directive, basée sur le Code civil suisse (CCS), sur la loi sur la géoinformation (LGéo) du 5 octobre 2007 et son ordonnance du 21 mai 2009, l'ordonnance sur la mensuration officielle (OMO) du 18 novembre 1992 et la loi cantonale sur la mensuration officielle (LCMO) du 5 septembre 1995 comprend le catalogue des objets de la couche "Servitudes" ainsi que leurs définitions et spécifications.

En vertu de l'art. 731 al. 1 CCS, « L'inscription au registre foncier est nécessaire pour la constitution des servitudes. »

Conformément à l'art. 732 al. 2 CCS, « La servitude doit être dessinée sur un extrait de plan du registre foncier lorsque son exercice se limite à une partie de l'immeuble et que le lieu où elle s'exerce n'est pas décrit avec suffisamment de précision dans le titre. ».

Par conséquent les échelles autorisées des plans déposés au registre foncier sont le 1:250, 1:500, 1:1000, 1: 2000, 1:5000 et 1:10000. S'il est nécessaire d'utiliser une échelle plus grande pour pouvoir montrer des détails, il faut que le lien au plan du registre foncier soit garanti.

## 2 Principes de base

Les géométries de l'assiette d'une servitude doivent toucher exclusivement le(s) bien(s)-fonds servant(s) de ladite servitude. Les parties d'assiette d'une servitude figurées sur le plan déposé, mais non inscrite au registre foncier, ne sont pas représentées. Ce principe s'applique également au domaine public.

L'assiette d'une servitude sise sur plusieurs biens-fonds et continue est à saisir comme une seule géométrie.

Les assiettes de servitudes sont classées dans 11 catégories dans le modèle de données de la mensuration officielle :

- A. Constructions**
- B. Plantations et clôtures
- C. Droits de passage**
- D. Exploitations industrielles ou commerciales
- E. Usufruits et droits d'habitation
- F. Usages divers**
- G. Canalisations, captages de sources et eaux de surfaces**
- H. Anciens droits réels
- I. Règlements de quartiers
- J. Charges foncières
- K. Divers

L'exercice des servitudes des catégories B, D, E, H, I, J et K peut être décrit avec assez de précision sous forme textuelle dans l'acte notarié et, par conséquent, il est rare d'avoir recours à un plan du registre foncier. La présente directive ne donne donc pas d'information spécifique pour ces classes.

### 3 Historique

#### 3.1 Servitudes créées depuis les années 1960

Un registre des servitudes (RS) a été créé au milieu des années 1960. Il s'agissait d'extraire, à partir des actes déposés au registre foncier, les informations spécifiques pour une servitude donnée. Une numérotation unique incrémentielle par (ancien) district a été introduite.

Lors d'une modification de la servitude, les informations de la modification sont ajoutées, mais le numéro dans le RS ne change pas.

Au niveau des données de la mensuration officielle, la structure du numéro de servitudes indiquée est « RSXXXX », avec XXXX le numéro unique attribué à la servitude par le registre foncier.

#### 3.2 Servitudes anciennes

Pour les servitudes créées avant le registre des servitudes, il y a deux cas de figure :

1. La servitude a été créée **avant** l'introduction du code civil Suisse de 1912 :  
Il s'agit surtout de droits de passage et de servitudes pour l'entretien de cours d'eau. Elles sont représentées sur les anciens plans du registre foncier et inscrites au registre foncier avec le libellé « suivant plan cadastral ».  
Lors de l'informatisation du registre foncier, un identifiant a été attribué à chaque servitude et chaque bien-fonds. L'analyse de fonds dominant et servant n'a pas été effectuée. Par conséquent, il y a plusieurs identifiants pour une servitude passant sur plusieurs biens-fonds (un par bien-fonds).

Au niveau des données de la mensuration officielle, le numéro de servitudes indiquée pour ces assiettes est « R1864 ».

2. La servitude a été créée **après** l'introduction du code civil Suisse de 1912 :  
Une réquisition d'inscription a été déposée au registre foncier. Il est possible que le tracé ait été dessiné sur le plan cadastral.  
Lors de l'informatisation du registre foncier, un identifiant a été attribué à chaque servitude. Considérant que les fonds dominant(s) et servant(s) de chaque servitude sont définis, un seul identifiant est attribué à une servitude passant sur plusieurs biens-fonds.

Au niveau des données de la mensuration officielle, la structure du numéro de servitudes indiquée est « RXXX/YY », avec XXX le numéro de la réquisition et YY l'année.

Il peut toujours y avoir des exceptions aux principes énoncés ci-dessus, par exemple :

- L'assiette d'une servitude créée après 1912 a été dessinée sur l'ancien plan du registre foncier avec l'indication « suivant plan cadastral » dans le descriptif de la servitude.
- Un identifiant unique a été attribué pour plusieurs anciennes servitudes (avant 1912) sans lien géographique (sur le district de la Chaux-de-Fonds et Neuchâtel).

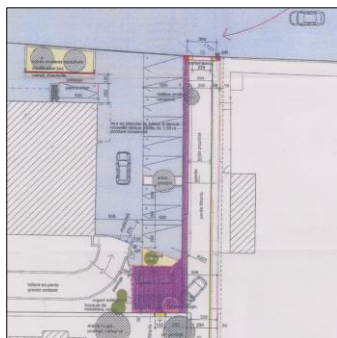
## 4 Description des classes à saisir

La classe attribuée à l'assiette d'une servitude doit être cohérente avec le libellé de la servitude, défini par le notaire et retranscrit par le registre foncier.

Si le libellé de la servitude indique plusieurs utilisations à caractère différent pour une même assiette composée d'une seule géométrie, il faut choisir la classe la plus pertinente en se basant sur le texte du notaire, retranscrit par le registre foncier (exemple 1). L'assiette ne doit pas être découpée en plusieurs parties.

Si le libellé de la servitude indique plusieurs utilisations à caractère différent et qu'il y a des assiettes distinctes, chaque géométrie est traitée de manière séparée, y compris l'attribution de la classe (exemple 2).

### Exemple 1



Document déposé au RF



Plan cadastral

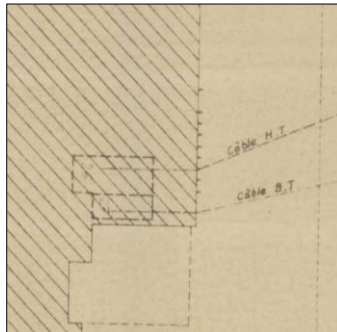
#### Servitude avec plusieurs utilisations pour la même assiette

La servitude figurée en violet sur le document déposé au registre foncier prévoit un droit de passage et un usage de places de stationnement.

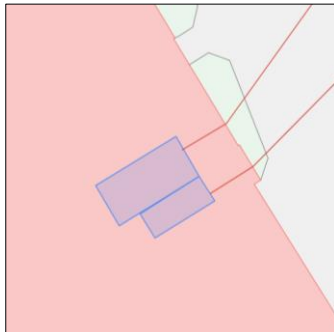
La classe C3 « Passage à pied et pour tous véhicules » a été privilégiée à la classe F1 « Usage extérieur » en tenant compte de l'intitulé du registre foncier.

L'assiette de servitude est composée d'une seule géométrie.

### Exemple 2



Document déposé au RF



Plan cadastral

#### Servitude avec plusieurs utilisations avec des assiettes distinctes

Considérant le libellé de la servitude mentionnant une conduite et un local technique ainsi que le document déposé au registre foncier montant deux assiettes distinctes, deux géométries sont saisies, une en classe G6 « Électricité » et une en F2 « Usage de locaux ».

L'exercice des servitudes soulignées en rouge dans les sous-chapitres suivants peut être décrit avec assez de précision sous forme textuelle dans l'acte notarié et par conséquent, il est rare d'avoir recours à un plan du registre foncier. La présente directive ne donne donc pas d'information spécifique pour ces classes.

#### 4.1 Servitudes relatives aux constructions

***Il s'agit de toutes les servitudes liées à une construction. Toutes les limites fictives de gabarit sont regroupées dans cette classe, indépendamment du fait que leur origine soit un bâtiment ou un mur.***

| Classe | Nom de la classe             | GenreServitude                         |
|--------|------------------------------|----------------------------------------|
| A1     | Superficie                   | Superficie                             |
| A2     | Empiètement                  | Empiètement<br>Ancrages<br>Ventilation |
| A3     | Appui                        |                                        |
| A4     | Restriction de droit à bâtir |                                        |
| A5     | Genre de construction        |                                        |
| A6     | Hauteur des constructions    |                                        |
| A7     | Vues                         |                                        |
| A8     | Limite de gabarit            | Limite fictive de gabarits             |
| A9     | Autres (surface)             | Mur mitoyen                            |
| A10    | Autres (lignes)              |                                        |

Les droits distincts et permanents ne sont pas saisis dans la couche « Servitudes ».

Les plans pour la constitution d'une limite fictive de gabarit sont établis exclusivement par le SGRF.

Seuls les murs mitoyens inscrits comme servitude au registre foncier sont à saisir dans la classe A9. La largeur des murs mitoyens est symbolique et correspond à une largeur de 50 cm. Les murs mitoyens figurés sur les anciens plans du registre foncier sans inscription au registre foncier sont représentés en tant qu'objet divers.

#### 4.2 Servitudes relatives aux droits de passage

***Il s'agit de toutes les servitudes relatives à des droits de passage. Les accès pour l'entretien d'une conduite ou d'un ouvrage sont également à saisir dans cette classe.***

| Classe | Nom de la classe                      | GenreServitude                              |
|--------|---------------------------------------|---------------------------------------------|
| C1     | Passage à pied                        | Passage à pied                              |
| C2     | Passage à véhicules                   | Passage pour véhicules                      |
| C3     | Passage à pied et pour tous véhicules | Passage à pied et pour véhicules<br>Passage |
| C4     | Passage selon plan cadastral          | Passage selon plan cadastral                |
| C5     | Autres (surface)                      | Tunnel<br>Autres                            |
| C6     | Autres (lignes)                       |                                             |

La classe C1 « Passage à pied » comprend tous les passages prévus à pied exclusivement, y compris pour les animaux.

La classe C2 « Passage pour véhicules » comprend tous les passages prévus exclusivement pour véhicules, y compris les deux roues, véhicules agricoles et forestiers, mais pas à pied.

La classe C3 « Passage à pied et pour véhicules » comprend tous les passages.

La classe C4 comprend toutes les servitudes comprenant le terme « suivant plan cadastral » (voir chapitre 3.2)

Les servitudes pour un tunnel routier ou ferroviaire sont à saisir dans la classe C5.

### 4.3 Servitudes relatives aux usages divers

***Il s'agit de toutes les servitudes relatives à la jouissance d'un espace délimité.***

| Classe    | Nom de la classe        | GenreServitude         | Explication                                                                                |
|-----------|-------------------------|------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------|
| F1        | Usage extérieur         | Accès, place           | Lieu de passage et place pour une utilisation temporaire par plusieurs personnes / parties |
|           |                         | Conteneur              | Espace d'entreposage des déchets                                                           |
|           |                         | Entreposage            |                                                                                            |
|           |                         | Installation           | Ouvrage fait par l'être humain                                                             |
|           |                         | Jouissance             | Utilisation permanente d'un espace, y compris des espaces naturels                         |
|           |                         | Place de stationnement |                                                                                            |
| F2        | Usage de locaux         | Usage de locaux        |                                                                                            |
| <b>F3</b> | <b>Usage d'énergies</b> |                        |                                                                                            |
| F4        | Autres (surface)        | Autres                 |                                                                                            |
| <b>F5</b> | <b>Autres (ligne)</b>   | <b>Autres</b>          |                                                                                            |

Dans le but d'améliorer la lisibilité des droits de jouissance de places de parc dans les garages souterrains, l'étage de la place de stationnement est indiqué en l'ajoutant après le F1. Il n'y a pas de demi niveau. A titre d'exemple, une place au niveau -1 a l'indication F1-1, F10 au niveau du rez-de-chaussée ou F11 au premier étage. Cette règle s'applique uniquement pour les places de stationnement.

### 4.4 Servitudes relatives aux canalisations, captages de sources et eaux de surface

***Il s'agit de toutes les servitudes relatives à des canalisations, captages de sources et eaux de surface.***

***Les installations directement liées à une conduite sont à saisir dans cette classe. Par contre, si la servitude mentionne également un droit de jouissance pour un local technique distinct, il faut saisir deux assiettes, une en classe G, l'autre en F2.***

***Les servitudes d'accès à une installation pour son entretien sont à saisir dans la classe C.***

| Classe    | Nom de la classe               | GenreServitude                       |
|-----------|--------------------------------|--------------------------------------|
| G1        | Eaux usées <sup>1</sup>        | Eaux usées                           |
| G2        | Regard important               | Regard important                     |
| G3        | Eaux pluviales                 | Eaux pluviales                       |
| G4        | Eau potable                    | Eau potable                          |
| G5        | Chauffage, eau chaude          | Chauffage, eau chaude                |
| G6        | Electricité                    | Electricité                          |
| G7        | Téléphone                      | Télé-réseau / Téléphone / Télévision |
| <b>G8</b> | <b>Télévision</b>              |                                      |
| G9        | Antenne collective             | Antenne collective                   |
| G10       | Gaz                            | Gaz                                  |
| G11       | Canalisations multiples        | Canalisations multiples              |
| G12       | Canalisations multiples        |                                      |
| G13       | Ecoulement des eaux de surface | Ecoulement des eaux de surface       |

<sup>1</sup> Les conduites non séparées eaux-usées – eaux pluviales sont à saisir également dans cette classe.

|     |                                |                                |
|-----|--------------------------------|--------------------------------|
| G14 | Zone de protection de source   | Zone de protection de source   |
| G15 | Prise d'eau, captage et source | Prise d'eau, captage et source |
| G16 | Prise d'eau, captage et source | Prise d'eau, captage et source |
| G17 | Réservoir                      | Réservoir                      |
| G18 | Autres (canalisation)          | Oléoduc<br>Autre               |
| G19 | Autres (objets)                |                                |
| G20 | Autres (surface)               |                                |

La représentation des détails des installations est à limiter. Les détails sont à rattacher à une seule servitude.

#### 4.5 Servitudes à ne pas saisir

Voici quelques exemples de servitudes à ne pas saisir :

- Appui d'espaliers et arbustes
- Appui d'un remblai
- Appui d'une construction quelconque
- Chauffage réciproque
- Clôture
- Conservation d'arbres
- Construction à franc bord, réciproque
- Construction à la distance légale inférieure
- Construction d'un muret
- Interdiction de commerce
- Interdiction de dépôt
- Interdiction d'exploiter la station-service
- Interdiction d'ouvrir une boucherie charcuterie
- (Droit de) Jours
- Libre accès au puits
- Limitation à bâtir
- Limitation de droit à bâtir
- Limitation de la hauteur des arbres
- Maintien d'arbres existants
- Maintien socle et bac à fleurs
- Restriction de droits de voisinage
- Restriction d'établissement d'un chemin
- Surplomb de toit réciproque
- Surplombs
- Usufruit
- Usufruit viager sur une partie du bâtiment
- Utilisation du toit pour l'entretien d'une muraille
- Utilisation d'un mur
- Vue directe

## 5 Contraintes géométriques à respecter

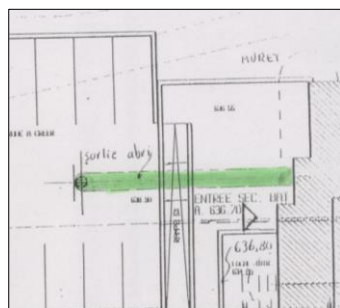
Les contraintes géométriques suivantes doivent être respectées :

- les cotes indiquées correspondent aux valeurs de la géométrie dessinée,
- la colinéarité ou le parallélisme entre des objets de différentes couches d'information sont respectés,
- les lignes perpendiculaires sont à 90 degrés,
- l'assiette d'une servitude ne doit pas être morcelée à la limite des biens-fonds si elle est continue. Par contre, elle doit être coupée à la limite de cadastre.
- Les géométries autorisées sont les lignes, les arcs de cercle et des points ainsi que les polygones constitués de lignes et d'arcs de cercle.

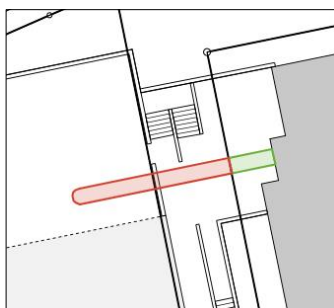
Pour les droits de jouissance, la géométrie de l'assiette délimite la surface disponible, jusqu'aux seuils des portes d'entrée et portes-fenêtres, murs et pentes de toit. Les murs porteurs, piliers, gaines techniques, sauts-de-loup, etc. sont à exclure.

Il arrive fréquemment que l'assiette d'une servitude constituée avant la construction d'un bâtiment ne colle pas parfaitement à la construction réalisée. Cette incohérence est normale et ne peut pas être corrigée d'office.

### Exemple 3



Document déposé au RF



Plan cadastral

#### Assiette de servitude débordant sur un bien-fonds non touché

L'assiette de servitude ne doit pas déborder sur un bien-fonds non mentionné dans l'acte en tant que fonds dominant ou servant.

### Exemple 4

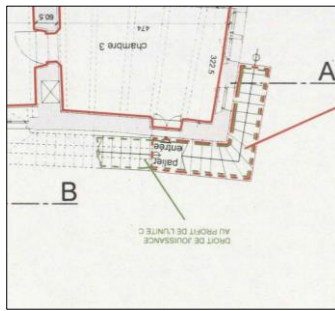


Plan cadastral

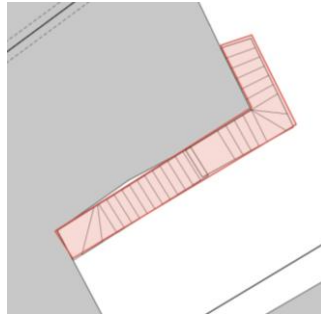
#### Modification partielle d'une assiette de servitude existante

En cas de modification partielle d'une servitude existante, l'assiette actuelle est coupée aux endroits souhaités. Seule la partie modifiée obtient un numéro RSProjetX (voir également chapitre 8).

### Exemple 5



Document déposé au RF



Plan cadastral

#### Assiette de servitude sur plusieurs niveaux

Pour une assiette de servitude sur plusieurs niveaux, par exemple pour un escalier ou une rampe, il faut saisir une seule géométrie (par exemple ici en rouge).

## 6 Degré de détail du contenu

Le degré de détail est à adapter aux échelles décrites au chapitre 1. Par conséquent, les installations techniques de petite taille (moins de 1 m<sup>2</sup>) nécessaires à la servitude doivent être décrites sous forme textuelle ou par un plan technique.

Les objets de moins de 1 m<sup>2</sup> ne sont pas représentés sous forme surfacique. En cas de nécessité, il faut saisir l'objet sous forme de point.

## 7 Règles de numérotation des servitudes projetées

Les assiettes de servitude en projet sont numérotées de la manière suivante : RSProjetX, où X est un incrément de A à Z.

La lettre « I » n'est pas utilisée. Si l'alphabet simple ne suffit pas, deux lettres sont utilisées : AA, AB, AC, ..., BA, BB, BC, ..., etc.

Cette numérotation est remplacée par le numéro définitif du registre des servitudes lorsque le projet est déposé et validé au registre foncier.

## 8 Représentation des servitudes

La représentation graphique des assiettes de servitude sur le plan du registre foncier est définie aux annexes 4 et 5 de la norme 7011.

Les numéros des biens-fonds touchés par la servitude doivent être visibles sur le plan.

### 8.1 Nouvelle servitude

Une nouvelle assiette de servitude surfacique est représentée par une trame jaune et un contour en trait-tillé rouge. Le numéro de la servitude est indiqué en rouge, au centre de la géométrie.



Une nouvelle assiette de servitude linéaire est représentée en rouge.



## 8.2 Suppression d'une servitude

Une assiette de servitude surfacique supprimée est représentée par une trame bleue et un contour en trait-tillé bleu. Le numéro de la servitude est indiqué en bleu, au centre de la géométrie.



Une assiette de servitude linéaire supprimée est représentée en bleu.



## 8.3 Agrandissement d'une servitude

L'extension d'une assiette de servitude surfacique est représentée comme une nouvelle servitude. L'assiette de servitude existante, « RS1000 » ici, n'est pas modifiée.



L'extension de l'assiette de servitude linéaire est représentée en rouge. Le même principe des assiettes de servitude surfacique s'applique.



Une fois la modification de la servitude inscrite au registre foncier, l'assiette de la servitude « RS1000 » sera modifiée pour englober l'extension « RSProjetA ». La servitude « RSProjetA » sera alors effacée.

## 8.4 Réduction d'une servitude

La partie supprimée de l'assiette de servitude surfacique est représentée comme une servitude supprimée, mais ne porte aucun numéro.



La partie supprimée de l'assiette de servitude linéaire est représentée en bleu et en rouge pour la partie conservée.



La partie conservée de la servitude est représentée comme une nouvelle servitude, mais porte le numéro existant (« RS1000 ici »). L'attribut « VALIDITE » est « en\_projet » et non pas « en\_vigueur ».