



Représentation des Servitudes

Préambule

Suite à la publication du répertoire des règles et pratiques concernant la consultation et la tenue du registre foncier transmis par le DT – ORF le 16 sept. 2016, l'AGG diffuse cette instruction de travail à usage interne ayant pour but d'uniformiser et de clarifier la représentation des plans de servitudes établis par les bureaux de géomètres officiels du canton de Genève.

Le groupe de travail de l'AGG qui est à l'origine de ce document a reçu l'aval des principaux concernés, à savoir le conservateur du Registre Foncier (M. Edi Da Broi) et le géomètre cantonal (représenté par l'adjoint de Direction : M. Geoffrey Cornette).

1. Représentation des Plans de servitudes

Rappel

Seuls les plans du Registre foncier (art. 7 de l'OMO) répondent aux exigences de l'art 732 al 2 CC pour la représentation des plans de servitudes. Ce plan doit être couvert par la forme authentique lorsqu'il s'agit d'un élément essentiel du contrat de servitude.

Les plans d'architectes, qui ne reprennent pas les données de la mensuration officielle, ne sont pas des plans admis au sens des dispositions précitées.

Les plans de servitudes établis par les bureaux de géomètres officiels doivent comprendre au minimum :

1. Fond de plan : extrait du plan du registre foncier représenté selon les normes fédérales, échelle usuelle ou agrandissement si nécessaire.
→ Légende : www.cadastre.ch/legende
2. Toute autre information peut être rajoutée (données provenant des plans d'ingénieurs ou architectes), pour autant qu'elles n'occulent pas les données de la mensuration officielle.
Ces informations peuvent être représentées en gris clair (au minimum de l'intensité de la trame du sous-sol, en gris¹ 10%)

La représentation des servitudes (assiettes) doit apparaître en couleur pour se différencier très clairement du fond de plan (noir et blanc).

Lors de l'établissement d'une mutation (division, création de DDP) les traits de division en rouge sont conservés et les n° des nouvelles parcelles inscrits sur le plan. L'emprise des bâtiments projetés peut également apparaître en traitillés de couleur et les bâtiments à démolir en jaune (représentation identique au plan pour autorisation de construire). Le n° de la mutation doit figurer dans le cartouche du plan.

Ainsi la couleur rouge (similaire au trait de division) sera écartée au profit d'autres couleurs pour ne pas perturber la lecture ou créer une confusion sur le plan.

Si l'utilisation de plusieurs couleurs dans des teintes proches est parfois nécessaire, il est recommandé d'indiquer la couleur à côté de la légende afin de lever tous doutes lors de la rédaction de l'acte ou lors de copies successives du plan.

¹ Valeurs de couleurs RVB = 225,225,225 / CMYK = 0,0,0,11

Date	Auteurs	Version	Identification	Dépositaire	Page
28.09.2018	F. Wasser S. Dunant	1.10	Servitudes.doc	Intranet AGG	1/6



Représentation des Servitudes

Les Servitudes liées à une PPE doivent être représentées sur les plans d'étages (lots) afin de bien pouvoir déterminer les fonds servants (lots).

On privilégiera l'établissement d' **un plan par servitude (ou par thème / étage)** afin d'éviter tous doutes lors de copies, représentations ou impressions de plusieurs servitudes.

Date	Auteurs	Version	Identification	Dépositaire	Page
28.09.2018	F. Wasser S. Dunant	1.10	Servitudes.doc	Intranet AGG	2/6



Représentation des Servitudes

Libellé et texte

Le libellé des servitudes sera conforme aux recommandations du registre foncier. Selon le nouveau modèle en vigueur, il y a désormais 12 thèmes ou types à disposition dont **8 thèmes à utiliser** qui sont les suivants :

- CONSTRUCTION
- PLANTATION ET CLOTURE
- PASSAGE
- EXPLOITATION
- USAGE
- CANALISATION
- *REGLEMENT DE QUARTIER**
- DROITS DE VOISINAGE
- CHARGES FONCIERES
- *DIVERSES**
- *ZONES EN DROIT**
- *MULTI TYPES**

* *Thèmes ou Types conservés mais pas utilisés.*

Les lettres et sous-types « DOM_CLASSE » ne sont désormais plus utilisés ni enregistrés dans la base de données du RF Capitastra.

Afin de clarifier le contenu de la servitude, toutes les autres indications peuvent être inscrites à la suite du type principal en minuscules, italique ou entre parenthèse, y compris des lettres ou le nom de la couleur dans la légende.

Cette description de la servitude (qui doit figurer sur le plan et reprise dans l'acte notarié) sera retranscrite dans la base de données en respectant les attributs correspondants (max 80 caractères) dans l'attribut « Texte ». On privilégiera l'utilisation des « mots clés » disponibles sur l'espace partenaire du registre foncier, liste en annexe.

Type : CANALISATION

Texte : eaux usées (brun)

Type : CONSTRUCTION

Texte : distances et vues droites (jaune)

Type : USAGE

Texte : usage exclusif de jardins (A à E et H) en bleu clair

ou

Type, (Texte) : CONSTRUCTION, (distances et vues droites, jaune)

Date	Auteurs	Version	Identification	Dépositaire	Page
28.09.2018	F. Wasser S. Dunant	1.10	Servitudes.doc	Intranet AGG	3/6



Représentation des Servitudes

Représentation graphique

En tant que PJ destinée à préciser l'étendue de la servitude, le plan doit répondre à un impératif de lisibilité et de clarté, ainsi :

- Les chevauchements d'assiettes de servitudes de type surfaciques, linéaires ou ponctuels sur un même plan sont à proscrire, ainsi que l'utilisation de couleurs de la même famille (ou trop proches).
- Les sens des servitudes (canalisations), permettant notamment à déterminer les frais d'entretien, devraient être indiqués par des flèches et des lettres en minuscules pour définir les différents tronçons (*voir exemple en annexe*).
- Le raccord d'une nouvelle servitude sur une servitude existante ou une construction existante devra être indiquée en traitillé fin (0.2 mm) en noir ou de la couleur de la servitude (*voir exemple en annexe*)
- Les chiffres romains sont à proscrire (uniquement chiffres arabes).
- L'utilisation de lettres majuscules ou chiffres pour différencier plusieurs assiettes d'une même servitude est à privilégier (*voir exemples en annexe*).
- Dans la règle, les plans de servitudes sont établis à l'échelle du plan cadastral. Toutefois pour améliorer la lisibilité, des agrandissements ou réductions sont possibles, notamment lorsque les assiettes des servitudes recouvrent de grandes surfaces ou sont proches des limites parcellaires.
- Les servitudes liées au type CONSTRUCTION, PASSAGE ou autre (empiètement, distance, vues ou passage, etc...) seront cotées par rapport aux limites parcellaires sur le plan pour éviter toute ambiguïté, (*voir exemples en annexe*)
- Les servitudes liées aux autres types peuvent porter une indication libre complémentaire (texte ou complément) sur le plan lorsque la situation la rend nécessaire.
Cette information ne sera pas reprise dans l'attribut de la servitude en base de données, mais peut être utile pour le notaire dans la rédaction de son acte.
- Les servitudes de restriction de construction (hauteur des constructions, hauteurs des plantations, vues, etc...) doivent être liées à une référence absolue, soit des niveaux s/terrain naturel (altitudes rattachées au réseau altimétrique cantonal NF02 et/ou coordonnées nationales MN95).

Styles et couleurs

Il existe trois formes de représentation : ponctuel, linéaire et surfacique.

Date	Auteurs	Version	Identification	Dépositaire	Page
28.09.2018	F. Wasser S. Dunant	1.10	Servitudes.doc	Intranet AGG	4/6



Représentation des Servitudes

La recommandation graphique suivante est préconisée :

Epaisseur des lignes = 1 mm
Diamètre/symbole des points = 4 mm
Pourtour des surfaces = minimum 0.5 mm

- La représentation des servitudes surfaciques est libre, l'utilisation de couleurs franches est recommandée et l'utilisation de la transparence est autorisé (transparence = max 30%).
- Les assiettes des servitudes doivent être bien délimitées/entourées (par un trait ou traitillé noir/gris).
- Le style de ligne est libre, toutefois la représentation selon les anciennes recommandations (en particulier le tracé des conduites et canalisations) peut tout à fait être reprise ainsi que l'utilisation des couleurs décrites dans la norme EN 12613 et sia 405 qui est utilisée pour la représentation sur le guichet cartographique cantonal.

Date	Auteurs	Version	Identification	Dépositaire	Page
28.09.2018	F. Wasser S. Dunant	1.10	Servitudes.doc	Intranet AGG	5/6



Représentation des Servitudes

Annexes : exemples de représentation de servitudes (7 plans + 1 légende)

Lois et directives associées :

- OMO (art. 7, al 3) et la directive pour la représentation du plan du registre foncier
<https://www.cadastre.ch/fr/manualav/publication/instruction.detail.document.html/cadastr-e-internet/fr/documents/av-weisungen/Weisung-GB-fr.pdf.html>
- Répertoire de règles et pratiques concernant la consultation et la tenue du registre foncier, Etat de Genève, DALE – RF octobre 2016
- Norme sia 405 (Geodonnées du cadastre des conduites de distribution et d'assainissement)
- Listes des mots clés (documentation transmise par le RF), version du 26.08.2016

Date	Auteurs	Version	Identification	Dépositaire	Page
28.09.2018	F. Wasser S. Dunant	1.10	Servitudes.doc	Intranet AGG	6/6