

28 juillet 2026  
RECOMMANDE

Office du Registre foncier  
Att. Monsieur Paul Aellig  
Rue des Gazomètres 5-7, Case postale 69  
1211 Genève 8

**Parcelle 1408 à Cologny, ch. des Prés de la Gradelle, Servitude 2006/14274SE-67424**  
*Réquisition de réinscrire ladite servitude*

Cher Monsieur,

J'accuse réception de votre lettre du 20 juillet 2026, qui se dit répondre à mon courrier du 9 juin 2026.

Vous n'êtes pas sans savoir que ma position est celle d'environ 1500 à 2000 personnes lésées par des radiations de servitude non justifiées. Votre conseil d'aller intenter une action en justice concerne donc les propriétaires d'environ 850 parcelles placées le long d'un chemin privé pourvu d'une servitude radiée qu'il s'agirait de rétablir. La démarche que vous préconisez se présente cependant avec une dimension déraisonnable, comme si nos tribunaux n'étaient pas déjà largement surchargés.

Vous savez également que la controverse est de nos jours d'actualité au plan politique, notamment au Grand Conseil. La position de votre Office, favorable sans retenue aux démarches unilatérales des SIG, fait partie d'un débat qui me concerne personnellement de très près dans un certain nombre d'auditions à venir prochainement. Dans cette perspective, je résume notre différend de la manière suivante :

**A.** Dans mon courrier du 9 juin 2026, j'ai relaté le fait que M. Alain Zbinden, Directeur général adjoint, n'avait pas été autorisé à requérir la radiation de la servitude. *Dans votre lettre du 20 juillet 2026, vous n'y avait pas répondu.*

Analyse : Le conservateur du registre foncier saisi d'une réquisition d'inscription doit, en vertu de l'art. 965 al. 1 et 2 CC, examiner d'office si son auteur, lorsqu'il représente un pupille ou une entreprise, par exemple, dispose du pouvoir de représenter pour procéder à l'acte juridique en question. En d'autres termes, il doit s'assurer que l'autorité compétente a donné son approbation (ATF 126 III 309 ss, 313 ; 141 III 13 ss, 16). Aux termes de l'art. 965 al. 1 CC, « aucune opération du registre foncier (inscription, modification, radiation) ne peut avoir lieu sans légitimation préalable du requérant quant à son droit de disposition et au titre sur lequel se fonde l'opération. » Lorsque cette légitimation fait défaut, le conservateur du RF ne peut en aucun cas procéder à l'inscription définitive (ATF 126 III 313). S'il a adopté un comportement contraire, « il a agi de manière illicite » (ATF 126 III 314). C'est ce qui s'est produit en l'espèce, comme je

l'ai expliqué, preuve à l'appui, dans mon courrier du 9 juin 2026. L'autorisation de procéder à la radiation de la servitude n'a jamais été accordée par le Conseil d'administration des SIG. La réquisition de radiation a été formulée sur une seule page, sans annexe. Votre Office était donc parfaitement au courant que ce que vous qualifiez comme le représentant du « titulaire » de la servitude, n'avait pas les pouvoirs pour procéder de la sorte.

**B.** Dans mon récent courrier cité, j'ai également fait valoir que le contrat constitutif de servitude du 20 mai 1980 ne conférait aucun pouvoir de disposition de la servitude sous la forme de sa radiation. *Dans votre lettre du 20 juillet 2026, vous n'y avait pas répondu.*

Analyse : Aux termes de l'art. 965 al. 1 CC, « aucune opération du registre foncier (inscription, modification, radiation) ne peut avoir lieu sans légitimation préalable du requérant quant à son droit de disposition et au titre sur lequel se fonde l'opération. » Le conservateur du RF ne doit pas vérifier, par exemple, la capacité de discernement ; il décide sur la seule base des documents qui lui sont présentées (ATF 112 II 26 ss, 29). Lorsque cette légitimation fondée sur un titre invoqué fait défaut, le conservateur du RF ne peut en aucun cas procéder à l'inscription définitive (ATF 126 III 313). En l'espèce, le contrat constitutif de servitudes était le seul document servant de pièce justificative de la radiation (« D.140 P.j. »). Le texte de la servitude y figure en page 9 :

Une servitude de passage pour la pose, le maintien et l'adaptation à des exigences nouvelles, de canalisations souterraines pour l'eau.

Les frais d'entretien desdites canalisations seront à la charge du bénéficiaire.

Ce texte est complété en page 16 (par. 4) par l'engagement –

4. D'inscrire au profit de la Société des Eaux-de-l'Arve [à laquelle se sont substitués les SIG] sur la parcelle 1362 Y [devenue 1408], la servitude de passage pour la pose, le maintien et l'adaptation aux exigences nouvelles, de canalisations souterraines pour l'eau susénoncée.

Le contrat constitutif de servitude contenait, et contient encore, comme seule disposition concernant la servitude et le Registre foncier, l'obligation de son titulaire d'inscrire la servitude au registre. Il n'existe donc dans ce contrat aucune disposition autorisant une partie à procéder à la radiation de cette servitude. Dès lors que ce contrat représente un document qui fait partie du Registre foncier (art. 948 al. 2 CC ; art. 2 lit. b ORF ; ATF 1.9.2023, 1C\_124/2023, consid. 2.2), le conservateur était donc parfaitement au courant que ce document ne pouvait en aucun cas servir de titre ayant l'effet de légitimer la personne ayant formulée la réquisition à requérir la radiation de la servitude. Le conservateur du RF ne pouvait donc procéder à l'inscription définitive de la radiation (ATF 126 III 313). Ayant adopté un comportement contraire, « il a agi de manière illicite » (ATF 126 III 314).

**C.** J'ai appuyé ma demande de réinscription de la servitude sur les art. 676 et 691 CC, ainsi que sur l'art. 39 de la Loi sur les Routes, expliquant que la radiation opérée par l'ORF était viciée dès sa confection (lettres du 23 juin 2022 et du 9 juin 2026). *Vous ne répondez sur aucun de ces points.* Il convient de distinguer entre l'obligation de l'ORF de vérifier les conditions qui

auraient dû être respectées lors de l'inscription de la radiation, et les justifications que vous avez cru pouvoir détecter à l'art. 964 CC, suivi de l'impact de l'art. 676 CC et de l'art. 691 CC.

Analyse 1 : Il est dit que le pouvoir d'examen du conservateur du registre foncier se limite principalement à un examen formel. En principe, le conservateur ne doit pas examiner la validité du titre d'acquisition, à moins que le défaut soit manifeste. Les questions de droit matériel ne peuvent donc être revues (ATF 141 III 13 ss, 15). Le conservateur doit refuser une réquisition lorsqu'elle repose sur un acte juridique manifestement nul (ATF 119 II 16 ss, 17 s. ; ATF 124 III 341 ss, 344). De manière analogue, l'inscription doit être refusée dans l'hypothèse où un jugement est invoqué dont il résulte que les conditions légales pour un tel acte ne sont pas remplies (ATF 119 II 18) ; la réponse doit être la même lorsque le conservateur constate que l'inscription n'a aucun fondement légal. Il faut observer toutefois que les inscriptions s'opèrent sur la déclaration écrite du propriétaire de l'immeuble auquel se rapporte leur objet (art. 963 al. 1 CC) ; de même, les radiations ou modifications ne peuvent être faites que sur la déclaration écrite de ceux auxquels l'inscription confère des droits (art. 964 al. 1 CC). Le déclarant doit démontrer que la forme du titre sur lequel se fonde l'opération est remplie (art. 965 CC ; ATF 29.1.2002, 5A\_14/2001, consid. 3 ; ATF 135 III 103 ss, 110). Plus précisément, aux termes de l'art. 965 al. 1 CC, « aucune opération du registre foncier (inscription, modification, radiation) ne peut avoir lieu sans légitimation préalable du requérant quant à son droit de disposition et au titre sur lequel se fonde l'opération ». Suivant la même logique, l'art. 966 al. 1 expose que « toute réquisition doit être écartée, si la légitimation fait défaut » (cf. ATF 137 III 205 ss, 206). L'ORF vérifie les conditions légales de l'inscription au grand livre sur la base des autres pièces justificatives accompagnant la réquisition (art. 83 al. 1 ORF). A ce point déjà, on peut constater que le conservateur du RF n'avait aucun motif justificatif pour donner suite à la réquisition de radiation émanant des SIG, étant donné que celle-ci n'était accompagnée d'aucune pièce justificative pour procéder ainsi. Eu égard à l'alinéa 2 de l'art. 83 ORF, le conservateur avait pour devoir de vérifier en particulier :

- d. en cas de réquisition par un représentant : ses pouvoirs de représentation ;  
En l'espèce, les pouvoirs de représentant de M. Zbinden ne portaient pas sur la radiation de servitude d'eau potable ;
- g. le justificatif relatif au titre, en particulier sa forme ;  
La réquisition était dépourvue de toute justification, étant donné que la pièce D.140 représentant le contrat constitutif de servitudes qui ne contient aucun pouvoir d'une partie de procéder à la radiation.
- h. les pièces justificatives accompagnant la réquisition, pour s'assurer qu'elles sont complètes ;  
La réquisition était dépourvue de toute pièce justificative pertinente, étant donné que la pièce D.140 représentant le contrat constitutif de servitudes qui ne contient aucun pouvoir d'une partie de procéder à la radiation.
- i. les autorisations et les consentements nécessaires, pour s'assurer qu'ils ont été produits.  
L'auteur de la réquisition ne disposait d'aucune autorisation du Conseil d'administration des SIG pour procéder à la radiation de la servitude.

**D.** Dans mon courrier du 9 juin 2026, j'ai expliqué que la réquisition de réinscrire la servitude d'eau potable pouvait être fondée sur l'art. 39 al. 1 lit. b de la Loi sur les Routes (L 1 10). *De la part de l'ORF, il n'y a aucune réponse.*

Analyse 1 : La servitude d'eau potable était fondée sur l'art. 39 al. 1 lit. b de la Loi sur les Routes, disposition entrée en vigueur en 1974 déjà. Comme l'avait expliqué le Conseil d'Etat au Grand Conseil, son inscription prévue par la loi en tant que condition associée aux autorisations de construire avait pour objectif de mettre en œuvre l'article 676 CC en l'assortissant, ce faisant, de l'effet de bonne foi du Registre foncier (cf. Memorial du Grand Conseil 1973 p. 1482, 1974 p. 2406). En acceptant la radiation, le conservateur du Registre foncier a privé de cet effet env. 900 servitudes de ce type, sans observer que l'art. 39 de la Loi sur les Routes ne prévoit en aucune manière que la disparition d'une telle servitude puisse être opérée unilatéralement par l'entreprise fournissant l'eau potable via les chemins privés du canton. L'acte juridique exigeant prétendument la radiation de la servitude était donc illicite et, dès lors, nul. Le conservateur du Registre foncier avait pour devoir de le constater et de refuser de donner suite à la réquisition (ATF 126 III 314). Cette nullité doit être relevée d'office (ATF 124 III 341 ss, 344).

Analyse 2 : Comme je l'ai expliqué dans mon courrier du 9 juin 2026, l'inscription de la servitude d'eau potable conformément à l'art. 39 de la Loi sur les Routes est une condition sous-jacente indispensable de l'autorisation de construire de toute maison en bordure d'un chemin privé. Ce faisant, l'enregistrement de la servitude est fondé sur l'autorisation du Conseil d'Etat. Ni le bénéficiaire de la servitude ni le conservateur du registre foncier n'ont le pouvoir de la mettre à néant sans l'accord de l'organe qui s'était associé à son enregistrement. Plus particulièrement, l'immatriculation d'une servitude de passage nécessite une requête adressée au département et l'octroi de son autorisation (art. 36 al. 1 LR). En rapport avec l'art. 39 de la loi sur les Routes, le Règlement d'application de la loi sur les constructions et les installations diverses (RCI ; L 5 05.01) exige le dépôt d'une copie certifiée de l'acte constitutif de la servitude de passage, maintien et entretien des canalisations sur fonds d'autrui (art. 9 lit. i). Ces règles n'ont de sens que s'il s'agit de servitudes établies dans la durée et certainement sans laisser de place à une radiation non autorisée par le département, respectivement le Conseil d'Etat.

Analyse 3 : A l'occasion de la consultation de quelques dossiers récents, il est apparu que dans la pratique de l'ORF, l'enregistrement de la servitude d'eau potable n'est plus sollicité par les notaires et non effectuée par l'ORF. Cela suppose qu'elle n'est pas exigée lors de la délivrance des autorisations de construire, contrairement à ce qui est exigée par l'art. 39 de la Loi sur les Routes. L'origine de ce changement de stratégie remonte au Conseil d'Etat, respectivement au département en charge des autorisations de construire.

Analyse 4 : Le conservateur du registre foncier n'a aucun pouvoir pour faire radier une servitude qui existe même sans enregistrement foncier et que toute partie disposant d'une créance *propter rem* lui permet d'exiger de tout propriétaire actuel la constitution de la servitude. Selon la jurisprudence, une telle convention est constitutive de la servitude selon l'art. 691 CC. Son inscription au registre foncier n'est donc pas indispensable, mais elle est possible à la requête de l'ayant

droit. En l'espèce, cet ayant droit sont les SIG, dont l'obligation de procéder à l'inscription découle du contrat constitutif de servitude.

E. Dans votre lettre du 20 juillet 2026, vous rappelez nos « nombreux échanges » dans lesquelles vous auriez expliqué que les *SIG en tant que « titulaire » de la servitude concernée* auraient pu requérir seule sa radiation. *Vous ne prenez point argument de mes réponses.*

Analyse : Vous auriez pu noter tout d'abord que l'art. 964 al. 1 CC n'emploie pas le terme « titulaire ». Que cela vous plaise ou non, cette erreur (voulue ?) touche au point décisif. La disposition citée, bien au contraire, dit ceci : « Les radiations ou modifications ne peuvent être faites que sur la déclaration écrite de ceux auxquels l'inscription confère des droits. » Or, le bénéficiaire de la servitude (le « titulaire » selon votre vocabulaire) n'est pas nécessairement le seul à disposer de droits découlant de la servitude. Il est exact de constater que de tels droits doivent ressortir du registre foncier ; de simples droits contractuels ne suffisent pas pour être pris en compte. Cependant, la servitude litigieuse remplit la condition posée à l'art. 964 al. 1 CC lorsqu'elle constate que : « Les frais d'entretien desdites canalisations seront à la charge du bénéficiaire. » Cela représente une obligation pour les SIG, tandis que les propriétaires et clients des SIG se voient ainsi « conférer des droits ». Pour les SIG, c'est une obligation de faire. Elle ne fait très souvent pas partie d'une servitude, mais l'art. 730 al. 3 CC dispose expressément qu'elle peut être rattachée accessoirement à une servitude. Cette obligation ne lie l'acquéreur du fonds dominant ou du fonds servant que si elle résulte d'une inscription au registre foncier. C'est précisément la situation en l'espèce, curieusement ignorée par l'ORF, comme l'art. 730 CC lui-même. Les très nombreuses réclamations adressées aux SIG et à l'ORF auraient pu faire penser les responsables que l'art. 730 al. 2 CC est en jeu et que, de ce fait, un avertissement des personnes visées par la réquisition de radiation se serait imposé naturellement. Au demeurant, il coule de l'évidence que les propriétaires ayant concédé la servitude d'eau potable au profit des SIG ont un intérêt propre aux droits conférés aux SIG par cet acte. La servitude assure le respect de la bonne foi dans la propriété des SIG des conduites d'eau potable (art. 676 CC). Elle garantit simultanément l'exécution des obligations afférentes à la servitude, à savoir « la pose, le maintien et l'adaptation à des exigences nouvelles, de canalisations souterraines pour l'eau ». La garantie qui est ainsi associée au bénéfice de la servitude en faveur des SIG est de toute évidence indispensable à la fourniture de l'eau potable aux habitants. Elle est également une condition indérogeable à l'alimentation des poteaux d'incendie et au contrôle de l'état sanitaire de l'eau, au profit de tous les habitants ayant instauré la servitude. Par ailleurs, un simple intérêt d'affection suffit (ATF 123 III 337 ss, 345).

F. Dans mon courrier du 9 juin 2026, j'ai demandé à l'ORF de procéder à la réinscription de la servitude. Même si on pouvait souhaiter une terminologie plus pointue, il est hors de question de procéder à travers une action judiciaire et de conseiller aux 850 autres propriétaires lésés la même démarche. *Vous ne répondez pas à cette explication, suggérant l'action en justice comme seule issue.*

Analyse : Dans la mesure où il s'agirait de porter un recours, l'art. 956a al. 3 CC semble exclure un tel moyen s'agissant de la radiation d'un droit réel. Cela ne veut pas dire, cependant, contrairement à ce que vous dites, que l'action judiciaire soit la seule qui « reste dans ce cas ouverte ». Ce qui reste, manifestement, est la rectification administrative par le conservateur du registre foncier. En effet, selon l'art. 975 al. 1 CC, « celui dont les droits réels ont été lésés par une inscription faite ou par des inscriptions modifiées ou radiées sans cause légitime, peut en exiger la radiation ou la modification ». La radiation remplace une rectification lorsqu'une inscription est inexacte (art. 977 al. 2 CC). La cause illégitime doit l'avoir été dès l'origine (ATF 133 III 641 ss, 643). Compte tenu de ce qui est exposé ci-dessus, s'agissant en particulier de l'absence de pouvoirs de l'auteur de la réquisition de radiation et de l'illégalité constatée au regard de l'art. 39 de la Loi sur les Routes et du contrat constitutif de servitude dont les SIG prétendent qu'il devait justifier la radiation alors qu'il se borne à consacrer son inscription, la condition de l'illégalité est manifestement remplie.

En conclusion intermédiaire, je vous rappelle qu'il m'est demandé de présenter au Grand Conseil un rapport qui fait état de la situation juridique dans sa globalité. La position de l'ORF en fait nécessairement partie. Les travaux du Grand Conseil vont reprendre prochainement et m'impliquer personnellement, en plus d'un très grand nombre de propriétaires lésés dont le nombre oscille actuellement entre 200 et 300. Si vous désirez m'adresser des observations au sujet du présent courrier, qui sera publié, ou de suggérer des modifications, je vous serais reconnaissant de le faire prochainement et au plus tard au vendredi 7 août 2026.

En guise de conclusion finale, je maintiens manifestement ma réquisition de rectification de la radiation opérée sans cause légitime de la servitude d'eau potable liée à la conduite placée en sous-terrain du chemin des Prés de la Gradelle, sachant que mes développements servent de manière analogue les centaines de propriétaires le long des chemins privés du canton qui espèrent pouvoir compter sur de l'aide afin de s'en sortir d'un marasme dans lequel les SIG les ont poussé de concert avec l'Office du Registre foncier.

En attendant des pas vers un avenir plus rassurant, je vous adresse, cher Monsieur, mes meilleures salutations.

  
Andreas Bucher