

# Ordonnance sur le registre foncier (ORF)

du 23 septembre 2011 (Etat le 1<sup>er</sup> février 2018)

---

*Le Conseil fédéral suisse,*

vu les art. 943, al. 2, 945, al. 2, 949, al. 1, 949a, al. 2, 962, al. 3, 967, al. 3, 970, al. 3, 977, al. 3, et l'art. 18, al. 2, du titre final du code civil (CC)<sup>1</sup>, l'art. 102, let. b, de la loi du 3 octobre 2003 sur la fusion (LFus)<sup>2</sup> et les art. 5, 6, 13, al. 1 à 4, et 24, al. 2, de la loi du 5 octobre 2007 sur la géoinformation (LGéo)<sup>3</sup>,

*arrête:*

## **Titre 1      Dispositions générales**

### **Chapitre 1    Objet et notions**

#### **Art. 1            Objet**

La présente ordonnance règle:

- a. l'organisation de la tenue du registre foncier;
- b. la structure, le contenu et les effets juridiques du registre foncier;
- c. les communications et les transactions électroniques avec l'office du registre foncier;
- d. la procédure à suivre pour l'inscription, la modification et la radiation des droits réels immobiliers, de même que celle pour l'inscription, la modification et la radiation des annotations et des mentions;
- e. la délivrance des renseignements et la consultation du registre foncier.

#### **Art. 2            Notions**

Au sens de la présente ordonnance, on entend par:

- a. *bien-fonds*: toute surface de terrain ayant des limites déterminées de façon suffisante;
- b. *registre foncier*: le registre public des droits réels immobiliers, des annotations et des mentions, composé du grand livre, du journal, du plan du registre foncier et des pièces justificatives;

RO 2011 4659

<sup>1</sup> RS 210

<sup>2</sup> RS 221.301

<sup>3</sup> RS 510.62

- c. *grand livre*: le répertoire de toutes les données en relation avec les immeubles immatriculés au registre foncier, en ce qui concerne les droits réels, les annotations et les mentions, qu'ils aient des effets juridiques ou qu'ils soient radiés;
- d. *feuillet du grand livre*: le recueil de toutes les données en relation avec un immeuble déterminé du grand livre, en ce qui concerne les droits réels, les annotations et les mentions, qu'ils aient des effets juridiques ou qu'ils soient radiés;
- e. *journal*: le procès-verbal chronologique du traitement des opérations du registre foncier, notamment des réquisitions d'inscriptions, de modifications et de radiations dans le registre foncier, d'immatriculations et d'exmatriculations d'immeubles, de modifications de leurs limites ou d'inscriptions de créanciers gagistes;
- f. *plan du registre foncier*: l'extrait des données de la mensuration officielle telles que prévues à l'art. 7 de l'ordonnance du 18 novembre 1992 sur la mensuration officielle (OMO)<sup>4</sup>;
- g. *pièces justificatives*: le terme générique pour la réquisition au registre foncier et pour le justificatif relatif au titre ainsi que ses annexes, notamment les procurations, les consentements et les autorisations.

### Art. 3 Equivalence des formes

<sup>1</sup> Dans la mesure où la présente ordonnance ne prévoit rien d'autre, l'une ou l'autre des formes sur support papier et sur support électronique sont équivalentes, soit pour:

- a. le document en la forme écrite:
  - 1. le document sur support papier signé à la main,
  - 2. le document électronique muni d'une signature électronique qualifiée conformément à l'art. 14, al. 2<sup>bis</sup>, du code des obligations (CO)<sup>5</sup>;
- b. l'acte authentique:
  - 1. le document sur support papier dressé conformément au droit cantonal,
  - 2.<sup>6</sup> le document électronique établi conformément à l'ordonnance du 8 décembre 2017 sur l'établissement d'actes authentiques électroniques et la légalisation électronique (OAAE)<sup>7</sup>;
- c. la légalisation:
  - 1. la légalisation effectuée sur support papier conformément au droit cantonal,
  - 2. la légalisation effectuée par voie électronique conformément à l'OAAE;

<sup>4</sup> RS 211.432.2

<sup>5</sup> RS 220

<sup>6</sup> Nouvelle teneur selon le ch. II 3 de l'annexe à l'O du 8 déc. 2017 sur l'établissement d'actes authentiques électroniques et la légalisation électronique, en vigueur depuis le 1<sup>er</sup> fév. 2018 (RO 2018 89).

<sup>7</sup> RS 211.435.1

d. la réquisition:

1. la remise d'un document sur support papier,
2. la transmission d'un document électronique sur la plateforme de messagerie conformément à l'art. 40.

<sup>2</sup> L'utilisation de documents électroniques présuppose que le canton ait autorisé l'office du registre foncier concerné à communiquer et à conduire des transactions par voie électronique (art. 39).

## **Chapitre 2 Autorités, langue officielle et notification des décisions**

### **Art. 4** Offices du registre foncier

L'organisation des offices du registre foncier et de la tenue du registre foncier incombent aux cantons. Ceux-ci veillent à ce que le registre foncier soit tenu de manière à répondre à des qualifications techniques élevées.

### **Art. 5** Langue officielle

<sup>1</sup> Les cantons déterminent la langue officielle dans laquelle ou les langues officielles dans lesquelles le grand livre doit être tenu dans l'arrondissement du registre foncier.

<sup>2</sup> Les réquisitions doivent être formulées dans l'une des langues officielles de l'arrondissement du registre foncier dans lequel l'inscription doit s'opérer. Les cantons peuvent prévoir que les réquisitions peuvent également être déposées dans une autre langue officielle du canton.

<sup>3</sup> Les communications et les décisions de l'office du registre foncier ont des effets juridiques lorsqu'elles ont été formulées dans l'une des langues officielles de son arrondissement.

<sup>4</sup> Les justificatifs relatifs au titre ainsi que les annexes sont, si possible, produits dans l'une des langues officielles de l'arrondissement du registre foncier. Lorsqu'ils sont produits dans une autre langue, l'office du registre foncier peut exiger une traduction. Il peut désigner un traducteur.

### **Art. 6** Haute surveillance de la Confédération

<sup>1</sup> L'Office fédéral chargé du droit du registre foncier et du droit foncier (OFRF) de l'Office fédéral de la justice exerce la haute surveillance sur la tenue du registre foncier par les cantons et sur les organismes externes à l'administration fédérale qu'il a désignés.

<sup>2</sup> Il établit le catalogue des données pour le registre foncier et prépare l'établissement des modèles de données et des interfaces uniformes pour la tenue du registre foncier.

<sup>3</sup> Il peut en particulier:

- a. édicter des directives concernant l'application de la présente ordonnance et des dispositions d'exécution du Département fédéral de justice et police

(DFJP) et du Département de la défense, de la protection de la population et des sports (DDPS);

- b. inspecter les offices du registre foncier;
- c. examiner les projets et les concepts des cantons pour la tenue du registre foncier, contrôler les systèmes en ce qui concerne leur aptitude ainsi que leur conformité au droit fédéral;
- d. édicter des directives concernant l'interconnexion avec les géoservices au sens de l'art. 13, al. 2, LGéo;
- e. édicter des directives relatives à la sauvegarde à long terme, à la mise en dépôt et à la conservation des données du registre foncier;
- f. établir des modèles de conventions relatives à l'accès étendu (art. 29);
- g. établir des modèles pour la tenue du registre foncier sur papier;
- h. publier des modèles pour la transmission électronique des requêtes (art. 41, al. 2);
- i. établir des modèles de titres de gage (art. 144, al. 2);
- j. recourir auprès des instances cantonales de recours (art. 956a CC) et du Tribunal fédéral contre les décisions et les décisions sur recours rendues dans les affaires relatives au registre foncier.

#### **Art. 7** Notification des décisions prises sur recours

Toutes les instances cantonales notifient immédiatement et gratuitement leurs décisions rendues sur recours à l'OFRF.

### **Chapitre 3 Tenue, contenu et effets juridiques du registre foncier**

#### **Art. 8** Tenue du registre foncier

<sup>1</sup> Le grand livre et le journal sont tenus pour le même arrondissement du registre foncier.

<sup>2</sup> Dans le registre foncier tenu par voie informatique (registre foncier informatisé), les données du grand livre et du journal sont saisies dans le même système et reliées entre elles. Les données sont accessibles tant par la désignation des immeubles que par d'autres critères de recherche tels que le nom d'une personne et, le cas échéant, les adresses d'immeubles ou les toponymes.

<sup>3</sup> L'office du registre foncier a un accès aux données de la mensuration officielle.

<sup>4</sup> Dans le registre foncier tenu sur papier, le grand livre est séparé du journal; il est tenu par immeuble dans un livre ou sur des feuillets mobiles. Il est tenu un registre des propriétaires et un registre des créanciers afin de rechercher les personnes et les droits.

<sup>5</sup> Les cantons peuvent tenir des registres accessoires supplémentaires.

**Art. 9** Rubriques du feuillet du grand livre

<sup>1</sup> Les données du feuillet du grand livre doivent pouvoir être présentées dans les rubriques suivantes, avec leurs observations respectives ayant une portée juridique (art. 130):

- a. propriété;
- b. servitudes;
- c. charges foncières;
- d. gages immobiliers;
- e. annotations;
- f. mentions.

<sup>2</sup> Les servitudes et les charges foncières peuvent être présentées dans la même rubrique; les charges foncières doivent être désignées comme telles.

**Art. 10** Journal

<sup>1</sup> Les données du journal doivent être présentées de manière chronologique pour tout l'arrondissement du registre foncier.

<sup>2</sup> La tenue du journal peut être liée à un contrôle des affaires.

**Art. 11** Registre des propriétaires

Dans le registre foncier tenu sur papier, le registre des propriétaires contient le nom des propriétaires inscrits par ordre alphabétique et la désignation des immeubles qui leur appartiennent.

**Art. 12** Registre des créanciers

<sup>1</sup> Lorsque le registre foncier est tenu sur papier, on indique dans le registre des créanciers, sur demande de l'ayant droit, le nom:

- a. du créancier gagiste d'une hypothèque ou d'une cédule hypothécaire sur papier;
- b. du créancier titulaire d'un droit de gage mobilier en cas de mise en gage d'une créance garantie par hypothèque ou d'une cédule hypothécaire sur papier.

<sup>2</sup> Au lieu d'être inscrits dans le registre des créanciers, ces créanciers peuvent l'être au feuillet du grand livre dans la rubrique «gages immobiliers».

**Art. 13** Registres accessoires

<sup>1</sup> L'office du registre foncier peut tenir un registre des adresses des ayants droit et d'autres registres accessoires tels que des registres des rues ou des bâtiments.

<sup>2</sup> Il peut prélever les données destinées à ces registres auprès d'autres systèmes d'informations.

**Art. 14** Disponibilité des données

Toutes les données du registre foncier informatisé, y compris les données du journal en cours de traitement, peuvent être consultées immédiatement. Les cantons veillent à ce que ces données puissent être consultées auprès de l'office du registre foncier durant les heures d'ouverture de celui-ci.

**Art. 15** Communication des modifications du système

Les cantons veillent à ce qu'avant leur introduction, les modifications essentielles du système utilisé pour le registre foncier informatisé, en particulier celles qui portent sur les concepts ou l'évolution du système, soient communiquées à l'OFRF.

**Chapitre 4**  
**Immatriculation, désignation, présentation et description des immeubles****Art. 16** Compétence à raison du lieu

<sup>1</sup> Les immeubles sont immatriculés au registre foncier de l'arrondissement dans lequel ils sont situés.

<sup>2</sup> Les limites des arrondissements suivent le tracé des limites des biens-fonds.

<sup>3</sup> Les immatriculations principales et secondaires d'immeubles se trouvant dans plusieurs arrondissements du registre foncier antérieures à l'entrée en vigueur de la présente ordonnance sont maintenues.

**Art. 17** Immatriculation des immeubles au registre foncier

L'immatriculation d'un immeuble au registre foncier se fait au moyen:

- a. de son tracé sur le plan du registre foncier, dans la mesure où sa représentation est possible;
- b. de l'ouverture d'un feuillet du grand livre, et
- c. de l'établissement de son état descriptif.

**Art. 18** Désignation des immeubles

<sup>1</sup> Chaque immeuble immatriculé au registre foncier est désigné de telle manière qu'il puisse être identifié de manière univoque pour tout le pays.

<sup>2</sup> Cette désignation contient:

- a. la commune et un numéro d'immeuble; lorsque la commune est divisée en plusieurs unités au registre foncier, celles-ci sont également indiquées;
- b. dans le but de l'échange des données entre les systèmes informatiques, une identification fédérale des immeubles (E-GRID).

<sup>3</sup> La désignation des immeubles figurant sur le plan du registre foncier concorde avec celle qui figure dans le grand livre.

<sup>4</sup> Lorsqu'un feuillet est clôturé au grand livre, la désignation n'est pas utilisée pour un autre immeuble.

#### **Art. 19** Identification fédérale des immeubles

<sup>1</sup> L'E-GRID ne permet aucune déduction sur l'immeuble auquel elle est attribuée.

<sup>2</sup> Le DDPS met à la disposition des cantons la méthode pour la génération et l'attribution de l'E-GRID.

<sup>3</sup> Les cantons attribuent l'E-GRID aux divers immeubles.

<sup>4</sup> Le DFJP et le DDPS règlent ensemble les détails.

#### **Art. 20** Etat descriptif de l'immeuble

<sup>1</sup> L'état descriptif de l'immeuble peut contenir les données telles que:

- a. situation de l'immeuble (rue, localité, toponyme);
- b. surface et couverture du sol des biens-fonds;
- c. le cas échéant, extension de surface du droit en cas de droit distinct et permanent;
- d. bâtiments et leurs numéros;
- e. nombre de locaux et situation des unités d'étages;
- f. valeur fiscale et valeur d'assurance-incendie.

<sup>2</sup> Les données de l'état descriptif de l'immeuble ne bénéficient pas des effets attachés au registre foncier (art. 971 à 974 CC).

<sup>3</sup> L'office du registre foncier peut prélever ces données auprès d'autres systèmes d'informations.

<sup>4</sup> Les mentions et observations figurant dans l'état descriptif de l'immeuble au moment de l'entrée en vigueur de la présente ordonnance conservent leur validité.

#### **Art. 21** Représentation des immeubles sur le plan du registre foncier

Les biens-fonds et les droits distincts et permanents portant sur une surface délimitée destinés à être immatriculés au registre foncier sont saisis, administrés et représentés conformément aux règles de la mensuration officielle.

#### **Art. 22** Immatriculation des droits distincts et permanents et des mines

<sup>1</sup> Les droits suivants sont immatriculés comme immeubles au registre foncier sur demande écrite de l'ayant droit:

- a. les droits distincts et permanents sur les immeubles, soit:

1. les servitudes cessibles constituées pour 30 ans au moins ou pour une durée indéterminée telles que les droits de superficie et les droits à une source (art. 943, al. 1, ch. 2, CC),
2. les concessions de droits d'eau octroyées pour 30 ans au moins (art. 59 de la loi du 22 déc. 1916 sur les forces hydrauliques<sup>8</sup>);

b. les mines.

<sup>2</sup> Pour procéder à l'immatriculation, il y a lieu d'ouvrir un feuillet au grand livre et de dresser l'état descriptif en désignant l'immeuble grevé et en indiquant, le cas échéant, la durée du droit.

<sup>3</sup> Lorsqu'il s'agit d'une concession de droits d'eau, le feuillet du grand livre contient en outre une référence à la partie du cours d'eau concernée ainsi que, le cas échéant, au registre des droits d'eau prévu à l'art. 31 de la loi du 22 déc. 1916 sur les forces hydrauliques.

### **Art. 23** Immatriculation de parts de copropriété

<sup>1</sup> Une part de copropriété est immatriculée comme immeuble au registre foncier:

- a. lorsqu'elle est grevée d'un gage immobilier; ou
- b. lorsqu'il s'agit d'une part de copropriété en propriété par étages.

<sup>2</sup> Elle peut être immatriculée comme immeuble au registre foncier lorsque cela sert à la clarté et à la précision des écritures.

<sup>3</sup> Les parts de copropriété sont immatriculées:

- a. par l'inscription, dans la rubrique «propriété» du feuillet du grand livre de l'immeuble de base, de la désignation des parts de copropriété en lieu et place du nom du propriétaire; et
- b. par l'ouverture d'un feuillet du grand livre pour chaque part de copropriété.

<sup>4</sup> Une part de copropriété en propriété par étages est immatriculée:

- a. par l'inscription sur le feuillet du grand livre de l'immeuble de base des données prévues à l'art. 97; et
- b. par l'ouverture d'un feuillet du grand livre pour chaque unité d'étage avec son état descriptif.

<sup>5</sup> Le feuillet du grand livre de la part à immatriculer indique:

- a. la désignation de l'immeuble de base;
- b. en cas de copropriété: la quote-part de l'immeuble de base;
- c. en cas de copropriété en propriété par étages: l'indication qu'il s'agit d'une part de copropriété en propriété par étages ainsi que la quote-part.



## Chapitre 5 Remplacement et clôture du feuillet du grand livre

### Art. 24 Remplacement du feuillet dans le registre foncier tenu sur papier

Dans le registre foncier tenu sur papier, lorsque les écritures occupent toute la place disponible dans une rubrique du feuillet du grand livre ou que ce dernier manque de clarté, l'office du registre foncier reporte les écritures non radiées sur un nouveau feuillet du grand livre avec la même désignation ou ouvre un feuillet complémentaire.

### Art. 25 Clôture du feuillet du grand livre

<sup>1</sup> Un feuillet du grand livre est clôturé, après radiation de toutes les écritures existantes, par le transfert de la désignation de l'immeuble dans l'état des données qui n'ont plus d'effets juridiques (données historiques), avec indication de la date et de la pièce justificative correspondantes.

<sup>2</sup> Dans le registre foncier sur papier, le feuillet du grand livre est en outre biffé diagonalement.

## Chapitre 6 Publicité du registre foncier

### Art. 26 Données du grand livre ouvertes au public

<sup>1</sup> Toute personne a le droit, sans être tenue de rendre vraisemblable un intérêt, d'exiger de l'office du registre foncier un renseignement ou un extrait des données du grand livre ayant des effets juridiques concernant:

- a. la désignation et l'état descriptif de l'immeuble, le nom et l'identité du propriétaire, la forme de propriété et la date d'acquisition (art. 970, al. 2, CC);
- b. les servitudes et les charges foncières;
- c. les mentions, à l'exception:
  1. des blocages du registre foncier prévus par les art. 55, al. 1, et 56,
  2. des restrictions du droit d'aliéner destinées à garantir le but de la prévoyance prévues à l'art. 30e, al. 2, de la loi fédérale du 25 juin 1982 sur la prévoyance professionnelle vieillesse, survivants et invalidité (LPP)<sup>9</sup>,
  3. des restrictions de la propriété ayant pour but de garantir le maintien de la destination selon les dispositions fédérales et cantonales encourageant la construction et la propriété du logement,
  4. des restrictions de la propriété basées sur le droit cantonal comparables aux droits de gage.

<sup>2</sup> Un renseignement ou un extrait ne peut être délivré qu'en relation avec un immeuble déterminé.

<sup>9</sup> RS 831.40

**Art. 27** Renseignements électroniques et consultation

<sup>1</sup> Les cantons sont habilités à rendre publiques sur Internet les données du grand livre que toute personne peut consulter sans être tenue de rendre vraisemblable un intérêt et qui sont prévues à l'art. 26, al. 1, let. a.

<sup>2</sup> Ils garantissent que l'accès aux données ne pourra avoir lieu qu'en relation avec un immeuble déterminé et que le système d'informations sera protégé contre les appels en série.

<sup>3</sup> L'OFRF ou un organisme externe à l'administration fédérale qu'il a désigné peut créer un index national des immeubles qui permet, au moyen de réseaux publics, d'accéder aux données consultables sans rendre vraisemblable un intérêt.

<sup>4</sup> Les cantons mettent les données à disposition par l'intermédiaire de l'interface uniforme visée à l'art. 949a, al. 3, CC.

**Art. 28** Accès étendu: titulaires du droit

<sup>1</sup> Sur la base de conventions particulières, un accès aux données du grand livre, du journal et des registres accessoires peut être donné aux personnes et autorités suivantes sans qu'elles soient tenues de rendre vraisemblable un intérêt en l'espèce:

- a. les personnes habilitées à dresser des actes authentiques, les ingénieurs géomètres inscrits au registre des géomètres, les autorités fiscales et d'autres autorités, s'agissant des données dont ils ont besoin pour accomplir leurs tâches légales;
- b. les banques, la Poste suisse, les caisses de pensions, les assurances et les institutions reconnues par la Confédération conformément à l'art. 76, al. 1, let. a, de la loi fédérale du 4 octobre 1991 sur le droit foncier rural (LDFR)<sup>10</sup>, s'agissant des données dont elles ont besoin pour accomplir leurs tâches dans le domaine hypothécaire;
- c. les avocats inscrits au registre des avocats, s'agissant des données nécessaires à l'exercice de leur profession;
- d. des personnes déterminées, s'agissant des données:
  1. concernant les immeubles qui leur appartiennent, ou
  2. concernant les immeubles sur lesquels elles ont des droits, pour autant que ces données soient nécessaires à l'exercice de leur activité ou à la défense de leurs intérêts.

<sup>2</sup> Un accès également aux pièces justificatives peut être donné aux personnes habilitées à dresser des actes authentiques.

<sup>10</sup> RS 211.412.11

**Art. 29** Accès étendu: règlement des détails

Les cantons ou les organismes responsables concluent avec les utilisateurs des conventions conformes aux modèles de l'OFRF. Ces conventions règlent au moins:

- a. le type et le mode d'accès;
- b. le contrôle de l'accès;
- c. la finalité des données obtenues;
- d. la protection contre l'accès non autorisé aux données;
- e. les restrictions s'agissant de la transmission des données à des tiers;
- f. les conséquences du traitement abusif des données.

**Art. 30** Accès étendu: procédure

<sup>1</sup> L'accès étendu prévu à l'art. 28 est donné à l'ayant droit au moyen d'un accès électronique selon une procédure en ligne.

<sup>2</sup> Les accès sont enregistrés automatiquement par le système de renseignements. Ces enregistrements doivent être conservés pendant deux ans.

<sup>3</sup> Le canton ou l'organisme responsable retire immédiatement le droit d'accès lorsque les données sont traitées abusivement. Est en particulier considéré comme abusif le traitement des données à des fins de démarchage.

**Art. 31** Contenu des extraits du registre foncier

<sup>1</sup> L'extrait du grand livre reproduit les données ayant des effets juridiques d'un immeuble déterminé.

<sup>2</sup> Il peut se limiter à certaines données ou à l'indication qu'une écriture déterminée ne figure pas au grand livre. Un tel extrait est signalé comme extrait partiel.

<sup>3</sup> L'extrait est présenté de manière à permettre une vue d'ensemble, par rubriques du feuillet du grand livre. Il peut se référer à certaines données radiées; celles-ci ressortent clairement comme telles.

<sup>4</sup> Il contient en outre:

- a. la désignation de l'immeuble;
- b. le moment de l'établissement de l'extrait et, le cas échéant, l'indication du moment auquel les données contenues dans celui-ci se réfèrent;
- c. en cas de parts de copropriété pour lesquelles des feuillets spéciaux ont été ouverts et d'unités d'étages: les données du feuillet du grand livre de l'immeuble de base;
- d. en cas de droits distincts et permanents immatriculés comme immeubles: les données relatives aux charges de rang antérieur et aux droits inscrits sur le feuillet du grand livre de l'immeuble grevé;
- e. la référence aux réquisitions portées au journal, mais qui ne sont pas encore inscrites au grand livre;

f. l'indication, le cas échéant, qu'il s'agit d'une institution du registre foncier régie par le droit cantonal.

<sup>2</sup> Des extraits du journal, des registres accessoires et des pièces justificatives sont également délivrés.

#### **Art. 32<sup>11</sup>** Etablissement d'extraits officiels

<sup>1</sup> Les extraits sur papier du registre foncier informatisé sont établis par impression des données figurant dans le système et délivrés par la personne compétente de l'office du registre foncier, munis de la date ainsi que de sa signature.

<sup>2</sup> Les extraits sur papier du registre foncier tenu sur papier sont établis sous la forme de copies ou de transcriptions et délivrés par la personne compétente de l'office du registre foncier, munis de la date ainsi que de sa signature. Lorsque rien ne s'y oppose, les extraits délivrés sous forme de copie du feuillet du grand livre peuvent contenir des données radiées.

<sup>3</sup> Les extraits officiels électroniques du registre foncier informatisé sont établis conformément à l'OAAE<sup>12</sup>.

<sup>4</sup> Les cantons peuvent proposer des extraits officiels électroniques du registre foncier tenu sur papier. Dans un tel cas, leur établissement obéit à l'OAAE.

#### **Art. 33** Copies et tirages imprimés sans légalisation

A des fins d'information, l'office du registre foncier peut également délivrer, sans les avoir légalisés, des tirages imprimés des données du registre foncier informatisé ainsi que des copies du registre foncier sur papier et des registres accessoires.

#### **Art. 34** Publication électronique des transferts de propriété

Les cantons peuvent rendre publiques sous forme électronique les données destinées à la publication conformément à l'art. 970a, al. 1, CC.

## **Chapitre 7 Sécurité des données et obligation de conserver**

#### **Art. 35** Sécurité des données

<sup>1</sup> Les données du registre foncier informatisé, y compris les pièces justificatives électroniques, sont maintenues et sauvegardées de telle manière que leur existence et leur qualité soient préservées. La sauvegarde des données s'effectue selon un concept cantonal répondant à des normes reconnues et correspondant à l'état actuel de la technique.

<sup>11</sup> Nouvelle teneur selon le ch. II 3 de l'annexe à l'O du 8 déc. 2017 sur l'établissement d'actes authentiques électroniques et la légalisation électronique, en vigueur depuis le 1<sup>er</sup> fév. 2018 (RO 2018 89).

<sup>12</sup> RS 211.435.1

<sup>2</sup> La Confédération effectue périodiquement une sauvegarde à long terme des données du grand livre informatisé sous forme numérique.

<sup>3</sup> Les cantons remettent les données destinées à la sauvegarde à long terme par l'intermédiaire d'interface prévue à cet effet en application de l'art. 949a, al. 3, CC.

**Art. 36** Conservation du grand livre et des registres accessoires

<sup>1</sup> Le grand livre et les registres accessoires du registre foncier tenu sur papier, y compris les feuillets séparés du grand livre, sont classés et conservés de manière sûre et pour une durée illimitée.

<sup>2</sup> L'office du registre foncier ne peut se dessaisir ni du grand livre, ni des feuillets séparés de celui-ci.

**Art. 37** Conservation des pièces justificatives sur papier

<sup>1</sup> Les pièces justificatives sur papier sont numérotées dans un ordre continu ou selon le numéro d'ordre du journal.

<sup>2</sup> Les pièces justificatives déterminantes pour l'écriture au grand livre sont classées et conservées de manière sûre et pour une durée illimitée.

<sup>3</sup> Les pièces justificatives ne sont remises qu'aux tribunaux et contre récépissé. Une transcription ou une copie légalisée par l'office du registre foncier demeure dans les actes du registre foncier. Les pièces justificatives sont rendues à l'office du registre foncier à la fin de la procédure judiciaire.

<sup>4</sup> Les pièces justificatives peuvent être conservées en lieu sûr en dehors de l'office du registre foncier lorsqu'elles demeurent disponibles à bref délai ou qu'elles ont été intégralement numérisées dans le cadre d'une affaire et qu'elles ont été enregistrées et sauvegardées de façon que les données ne puissent plus être modifiées. Les données numérisées n'ont pas les effets juridiques du registre foncier informatisé.

<sup>5</sup> Les cantons règlent l'archivage des autres documents du registre foncier.

## **Titre 2**

### **Communications et transactions avec l'office du registre foncier**

#### **Chapitre 1 Notion**

**Art. 38**

Les communications et les transactions avec l'office du registre foncier comprennent:

- a. les requêtes transmises à l'office du registre foncier, notamment:
  1. la réquisition,
  2. la demande de délivrance d'un certificat,
  3. la demande de délivrance d'un extrait du registre foncier;

- b. la notification aux parties par l'office du registre foncier, notamment:
  - 1. du certificat de l'inscription portée au journal,
  - 2. du certificat de l'écriture effectuée au grand livre,
  - 3. de la fixation d'un délai pour introduire une procédure d'autorisation,
  - 4. de la fixation d'un délai supplémentaire pour compléter une réquisition,
  - 5. de la décision de rejet,
  - 6. de la délivrance d'un extrait du registre foncier,
  - 7. de l'avis obligatoire aux intéressés des opérations effectuées au registre foncier sans que ceux-ci aient été prévenus (art. 969 CC).

## Chapitre 2 Communications et transactions électroniques

### Art. 39 Admissibilité des requêtes électroniques et droit applicable

<sup>1</sup> Les cantons peuvent habiliter leurs offices du registre foncier à communiquer et à conduire des transactions par voie électronique.

<sup>2</sup> Pour autant que le droit du registre foncier n'en dispose pas autrement, les communications et les transactions électroniques avec les offices du registre foncier sont régies, par analogie, par l'ordonnance du 18 juin 2010 sur la communication électronique dans le cadre de procédures civiles et pénales et de procédures en matière de poursuite pour dettes et de faillite<sup>13</sup>.

### Art. 40 Transmission

<sup>1</sup> Les requêtes électroniques peuvent être transmises aux offices du registre foncier par l'intermédiaire de plateformes de messagerie conformément aux art. 2 et 4 de l'ordonnance du 18 juin 2010 sur la communication électronique dans le cadre de procédures civiles et pénales et de procédures en matière de poursuite pour dettes et de faillite<sup>14</sup>, ou par l'intermédiaire des pages Internet de la Confédération ou des cantons pour autant que celles-ci:

- a. garantissent la confidentialité (cryptage), et
- b.<sup>15</sup> délivrent une quittance de réception munie d'un cachet électronique réglementé et d'un horodatage électronique au sens de l'art. 2, let. d et i, de la loi du 18 mars 2016 sur la signature électronique (SCSE)<sup>16</sup>.

<sup>2</sup> Le DFJP peut réglementer le déroulement et l'automatisation des communications et des transactions électroniques, notamment au moyen de formulaires, de formats de données, de structures des données, de processus et de procédures de transmission d'autre nature.

<sup>13</sup> RS 272.1

<sup>14</sup> RS 272.1

<sup>15</sup> Nouvelle teneur selon le ch. II 3 de l'annexe à l'O du 23 nov. 2016 sur la signature électronique, en vigueur depuis le 1<sup>er</sup> janv. 2017 (RO 2016 4667).

<sup>16</sup> RS 943.03

**Art. 41** Formats de données et modèles

<sup>1</sup> Le DFJP détermine les formats de données autorisés pour les communications et les transactions électroniques.

<sup>2</sup> L'OFRF publie des modèles qui peuvent être utilisés pour la transmission électronique des requêtes.

**Art. 42** Requêtes mixtes adressées à l'office du registre foncier

Lorsque les requêtes sont effectuées par voie électronique, les cantons décident si toutes les pièces justificatives nécessaires à l'exécution de l'opération doivent être transmises électroniquement à l'office du registre foncier ou si la transmission mixte des pièces justificatives sous forme électronique et sous forme papier est admise.

**Art. 43** Moment de l'arrivée

Les requêtes sont réputées être parvenues à l'office au moment indiqué dans la quittance de réception délivrée par la plateforme de messagerie.

**Art. 44** Notification par l'office du registre foncier

<sup>1</sup> La notification par l'office du registre foncier doit être munie d'une signature électronique qualifiée avec horodatage électronique qualifié au sens de l'art. 2, let. e et j, SCSE<sup>17,18</sup>

<sup>1bis</sup> Lorsque le document à notifier consiste en un acte authentique électronique ou une légalisation électronique conformément à l'OAAE<sup>19</sup>, les dispositions correspondantes sont applicables.<sup>20</sup>

<sup>2</sup> Les certificats doivent contenir les éléments suivants:<sup>21</sup>

- a. le nom et prénom ainsi que la désignation de la fonction officielle du titulaire du certificat;
- b. la désignation de l'organisation et le nom du canton.

<sup>3</sup> Un fournisseur de services de certification reconnu ne peut délivrer un certificat qualifié que si le canton a confirmé la fonction officielle du titulaire du certificat et la désignation de l'organisation.

<sup>4</sup> La notification a lieu dans une boîte postale électronique ouverte à l'intention de la partie concernée sur une plateforme de messagerie, après identification personnelle de son détenteur.

<sup>17</sup> RS **943.03**

<sup>18</sup> Nouvelle teneur selon le ch. II 3 de l'annexe à l'O du 23 nov. 2016 sur la signature électronique, en vigueur depuis le 1<sup>er</sup> janv. 2017 (RO **2016** 4667).

<sup>19</sup> RS **211.435.1**

<sup>20</sup> Introduit par le ch. II 3 de l'annexe à l'O du 8 déc. 2017 sur l'établissement d'actes authentiques électroniques et la légalisation électronique, en vigueur depuis le 1<sup>er</sup> fév. 2018 (RO **2018** 89).

<sup>21</sup> Nouvelle teneur selon le ch. II 3 de l'annexe à l'O du 23 nov. 2016 sur la signature électronique, en vigueur depuis le 1<sup>er</sup> janv. 2017 (RO **2016** 4667).

<sup>5</sup> La notification par voie électronique peut avoir lieu lorsque la partie concernée s'est fait enregistrer sur une plateforme de messagerie et qu'elle a déclaré à l'office du registre foncier consentir à cette forme d'envoi.

**Art. 45** Moment de la notification

La notification par l'office du registre foncier est réputée intervenir au moment du téléchargement par la partie concernée tel qu'il apparaît sur la quittance délivrée par la plateforme de messagerie, mais au plus tard le septième jour de l'arrivée de l'envoi dans la boîte postale électronique.

**Titre 3 Inscription, modification et radiation**

**Chapitre 1 Réquisition**

**Section 1 Dispositions générales**

**Art. 46** Principe

<sup>1</sup> L'office du registre foncier n'opère d'inscription au registre foncier que sur réquisition.

<sup>2</sup> Les cas où le CC et la présente ordonnance prévoient que la procédure est engagée d'office sont réservés.

**Art. 47** Contenu de la réquisition

<sup>1</sup> La réquisition ne peut être subordonnée à aucune condition ni réserve. Elle ne peut être retirée sans le consentement des bénéficiaires.

<sup>2</sup> Elle indique séparément chaque inscription à faire.

<sup>3</sup> Lorsque plusieurs réquisitions en corrélation les unes avec les autres sont présentées en même temps, l'ordre des opérations à faire doit être indiqué.

<sup>4</sup> Dans la réquisition, il peut être exigé que telle inscription ne doive pas être faite sans telle autre.

**Art. 48** Forme

<sup>1</sup> Toute réquisition doit être effectuée par écrit.

<sup>2</sup> En cas d'urgence, les autorités et les tribunaux peuvent requérir sans forme les écritures suivantes:

- a. l'annotation d'une restriction du droit d'aliéner conformément à l'art. 960, al. 1, ch. 1 et 2, CC;
- b. l'annotation d'une inscription provisoire conformément à l'art. 961, al. 1, ch. 1, CC;
- c. la mention d'une interdiction du droit de disposer conformément à l'art. 55, al. 1, prévue par le droit matrimonial;



- d. les mentions de l'art. 55, al. 3, prévues par le droit de la poursuite pour dettes et de la faillite;
- e. la mention d'un blocage du registre foncier conformément à l'art. 56.

<sup>3</sup> La réquisition sans forme est portée au journal avec la date et l'heure de la transmission initiale.

<sup>4</sup> En cas de réquisition sans forme, la réquisition écrite doit suivre immédiatement. Lorsque la réquisition ne parvient pas à l'office du registre foncier dans le délai usuel de délivrance du courrier postal, l'office du registre foncier la rejette.

#### **Art. 49** Réquisition par un représentant

<sup>1</sup> Lorsque la réquisition est faite pour le compte d'une société, d'une personne morale, d'une corporation de droit public ou par un représentant de la personne légitimée à disposer, la personne qui présente la réquisition doit apporter la preuve de ses pouvoirs de représentation ou produire une procuration.

<sup>2</sup> Dans les cas où le justificatif relatif au titre (art. 62 à 80) doit être dressé en la forme authentique, le droit cantonal peut prévoir que la personne ayant qualité pour dresser des actes authentiques a le droit de requérir l'inscription des actes qu'elle a reçus.

#### **Art. 50** Réquisition par un exécuteur testamentaire

<sup>1</sup> L'exécuteur testamentaire qui peut justifier de sa qualité par une attestation de l'autorité compétente est légitimé seul, sans le concours des héritiers, à requérir:

- a. l'aliénation ou le grèvement d'un immeuble ou d'un droit réel faisant partie de la succession;
- b. les inscriptions réalisant la délivrance d'un legs portant sur un immeuble ou un droit réel faisant partie de la succession;
- c. les inscriptions résultant d'un contrat de partage successoral, lorsque celui-ci répond aux exigences de l'art. 64, al. 1, let. b.

<sup>2</sup> En cas de pluralité d'exécuteurs testamentaires, chacun d'eux qui entend exercer son droit doit justifier de son pouvoir d'agir de manière indépendante.

#### **Art. 51** Pièces justificatives accompagnant la réquisition

<sup>1</sup> Les pièces justificatives accompagnant la réquisition doivent contenir les indications suivantes, relatives aux personnes du disposant et de l'acquéreur:

- a. pour les personnes physiques: le nom, les prénoms, la date de naissance, le sexe, le lieu de domicile, le lieu d'origine ou la nationalité; une copie du passeport ou de la carte d'identité doit être jointe aux pièces justificatives accompagnant la réquisition; après la saisie des données personnelles, cette copie doit être détruite;
- b. pour les personnes morales ainsi que pour les sociétés en nom collectif et en commandite: la raison sociale ou le nom, le siège, la forme juridique lorsque

la raison sociale ou le nom n'en font pas état, ainsi que le numéro d'identification des entreprises (IDE);

- c. pour les autres sociétés et communautés dont les membres sont liés entre eux par une disposition légale ou un contrat et sont propriétaires en main commune: les données mentionnées à la let. a ou b pour chacun d'eux.

<sup>2</sup> Elles doivent en outre contenir les indications permettant d'apprécier si l'autorisation d'une autorité ou le consentement de tiers (par ex. celui du conjoint) est nécessaire pour disposer de l'immeuble.

<sup>3</sup> En cas d'acquisition en régime de propriété collective, elles doivent comporter les indications nécessaires à la présentation de ce rapport de propriété collective conformément à l'art. 96.

## **Section 2 Réquisition d'hypothèques légales directes**

### **Art. 52**

<sup>1</sup> Les hypothèques légales directes prévues par le CC (art. 808, al. 4, 810, al. 3, 819 al. 2, CC) sont inscrites sur réquisition du créancier titulaire du gage immobilier lorsque:

- a. le propriétaire a reconnu le montant garanti par le gage; ou
- b. le tribunal a fixé le montant garanti par le gage.

<sup>2</sup> Le délai d'inscription est sauvegardé par une annotation d'une inscription provisoire destinée à la conservation de droits réels allégués (art. 961, al. 1, ch. 1, CC).

## **Section 3 Réquisition de mentions**

### **Art. 53** Légitimation à requérir une mention en général

<sup>1</sup> Sont légitimés à requérir la mention d'une restriction de la propriété:

- a. le propriétaire;
- b. tout titulaire d'un droit réel affecté par la mention.

<sup>2</sup> Les restrictions de droit public de la propriété et les autres obligations de droit public liées à un immeuble ou à un droit sur un immeuble sont mentionnées sur réquisition:

- a. de l'autorité compétente pour sa constitution prévue par le droit cantonal;
- b. du propriétaire;
- c. tout titulaire d'un droit réel affecté par la restriction.

**Art. 54** Rappports de droit privé

<sup>1</sup> Dans la copropriété, tout copropriétaire est légitimé à requérir la mention d'un règlement d'utilisation et d'administration ou de mesures administratives (art. 647, al. 1, CC); dans la propriété par étages, cette légitimation appartient également à l'administrateur.

<sup>2</sup> L'autorité désignée par le droit cantonal est légitimée à requérir la mention qu'un immeuble appartient à un territoire en mouvement permanent (art. 660a, al. 3, CC).

<sup>3</sup> Tout artisan ou entrepreneur est légitimé à requérir la mention du début des travaux sur l'immeuble sur lequel il travaille (art. 841, al. 3, CC).

<sup>4</sup> Les représentants ou les autorités peuvent requérir la mention de la représentation prévue à l'art. 962a CC.

<sup>5</sup> Un descendant du bailleur d'une entreprise agricole est légitimé à requérir la mention de son droit de préafferme (art. 5 de la LF du 4 oct. 1985 sur le bail à ferme agricole<sup>22</sup>).

**Art. 55** Restrictions du droit de disposer prévues par le droit fédéral

<sup>1</sup> Le tribunal compétent ou le conjoint ou le partenaire enregistré au bénéfice d'une décision exécutoire est légitimé à requérir la mention de la restriction du droit de disposer d'un immeuble prévue à l'art. 178, al. 3, CC ou à l'art. 22, al. 2, de la loi fédérale du 18 juin 2004 sur le partenariat enregistré<sup>23</sup>.

<sup>2</sup> Les institutions de prévoyance ne peuvent requérir la mention d'une restriction du droit d'aliéner destinée à garantir le but de la prévoyance en cas d'encouragement à la propriété du logement conformément à l'art. 30e, al. 2, LPP<sup>24</sup> qu'avec le consentement du propriétaire.

<sup>3</sup> Le tribunal de la faillite ou du concordat ainsi que l'office des poursuites ou des faillites compétent sont légitimés à requérir les mentions prévues par les art. 176, al. 2, 296, 319 et 345 de la loi fédérale du 11 avril 1889 sur la poursuite pour dettes et la faillite<sup>25</sup> ainsi que par l'art. 23a de l'ordonnance du 23 avril 1920 sur la réalisation forcée des immeubles<sup>26</sup>.

**Art. 56** Blocage du registre foncier

Le propriétaire ou l'autorité compétente peut requérir la mention de blocage du registre foncier lorsqu'une décision exécutoire a été rendue concernant:

- a. un séquestre dans une procédure pénale (art. 266, al. 3, du code de procédure pénale<sup>27</sup>) et dans une procédure de droit pénal administratif (art. 46 de la LF du 22 mars 1974 sur le droit pénal administratif<sup>28</sup>);

22 RS 221.213.2

23 RS 211.231

24 RS 831.40

25 RS 281.1

26 RS 281.42

27 RS 312.0

28 RS 313.0

- b. une mesure provisionnelle dans une procédure civile (art. 262, let. c, du code de procédure civile<sup>29</sup>), sous réserve des cas où le CC prévoit une annotation (art. 960, 961 CC);
- c. les mesures provisionnelles ordonnées par l'autorité compétente en application de la loi fédérale du 16 décembre 1983 sur l'acquisition d'immeubles par des personnes à l'étranger<sup>30</sup>;
- d. les mesures provisionnelles ordonnées par l'autorité compétente en application du droit cantonal dans la mesure où la procédure suit les règles du droit cantonal.

#### **Art. 57** Droit foncier rural

L'autorité compétente prévue par l'art. 80 de la LDFR<sup>31</sup> est légitimée à requérir la mention de l'assujettissement ou du non-assujettissement de l'immeuble à cette législation (art. 86 LDFR, art. 3 de l'ordonnance du 4 octobre 1993 sur le droit foncier rural<sup>32</sup>).

#### **Art. 58** Lien avec un trust

La mention d'un lien avec un trust (art. 149*d* de la LF du 18 déc. 1987 sur le droit international privé<sup>33</sup>) a lieu:

- a. sur réquisition du constituant inscrit au registre foncier dans le cadre de l'apport de l'immeuble dans le trust;
- b. sur réquisition du trustee inscrit au registre foncier;
- c. sur la base d'une décision judiciaire d'un tribunal suisse.

#### **Art. 59** Indemnité d'expropriation

La mention du versement de l'indemnité de l'expropriation des droits de voisinage a lieu sur réquisition:

- a. de la commission d'estimation;
- b. de l'expropriant, avec l'accord du propriétaire, en cas d'indemnisation convenue contractuellement.

#### **Art. 60** Modification des frontières nationales

<sup>1</sup> Lorsque la frontière nationale doit être modifiée, le service cantonal du cadastre visé à l'art. 42, al. 1, OMO<sup>34</sup> en requiert la mention auprès de l'office du registre foncier de l'arrondissement concerné.

<sup>29</sup> RS 272

<sup>30</sup> RS 211.412.41

<sup>31</sup> RS 211.412.11

<sup>32</sup> RS 211.412.110

<sup>33</sup> RS 291

<sup>34</sup> RS 211.432.2

<sup>2</sup> L'office du registre foncier porte la mention aux feuillets du grand livre des immeubles désignés.

<sup>3</sup> Une fois la modification de frontière nationale en vigueur et le registre foncier mis à jour, l'office du registre foncier radie les mentions d'office.

**Art. 61** Droits de passage établis par la loi

Le droit cantonal peut prévoir que les droits de passage permanents directement établis par la loi (art. 696, al. 2, CC) sont mentionnés d'office; il détermine dans ce cas l'autorité compétente et la procédure.

## **Chapitre 2 Justificatifs relatifs au titre**

### **Section 1 Dispositions générales**

**Art. 62** Pièces justificatives s'agissant des justificatifs relatifs au titre

<sup>1</sup> S'agissant des justificatifs relatifs au titre, les pièces justificatives doivent être produites en original ou, lorsqu'une autorité ou une personne habilitée à dresser des actes authentiques est tenue de conserver l'original, soit en expédition, soit en copie légalisée.

<sup>2</sup> Lorsqu'une procédure est engagée d'office, il est établi une pièce justificative contenant le mot-clé de l'inscription ainsi que ses motifs.

<sup>3</sup> Les cantons peuvent édicter des prescriptions concernant les exigences formelles relatives aux pièces justificatives.

**Art. 63** Actes authentiques et légalisations faits à l'étranger

Les actes authentiques et les légalisations faits à l'étranger sont reconnus lorsqu'ils:

- a. sont munis d'une attestation de l'autorité compétente au lieu de l'instrumentation, certifiant qu'ils ont été effectués par une personne compétente habilitée à dresser des actes authentiques (apostille); et
- b. sont complétés par une légalisation du gouvernement étranger et de la représentation diplomatique ou consulaire compétente suisse, à moins qu'un traité international n'en dispose autrement.

### **Section 2 Propriété**

**Art. 64** Acquisition par l'inscription

<sup>1</sup> Lorsque l'inscription au registre foncier a un effet constitutif pour l'acquisition de la propriété (art. 656, al. 1, CC), le justificatif relatif au titre pour le transfert de la propriété consiste:

- a. en cas de convention de droit privé: dans un acte authentique ou dans un contrat dans la forme prescrite par le droit fédéral;
- b. en cas de partage successoral: dans une déclaration écrite constatant le consentement unanime des héritiers ou dans un acte de partage dressé en la forme écrite;
- c. en cas d'exécution d'un legs: dans une copie légalisée de la disposition pour cause de mort et dans une déclaration constatant l'acceptation du légataire;
- d. en cas d'exercice d'un droit de préemption: dans le contrat de vente et dans la déclaration d'exercice du titulaire du droit de préemption; lorsqu'il s'agit d'un droit de préemption contractuel qui n'est pas annoté, le pacte de préemption (art. 216, al. 2 et 3, CO<sup>35</sup>) doit en outre être produit;
- e. en cas d'exercice d'un droit d'emption ou de réméré: dans la déclaration d'exercice du titulaire de ce droit; lorsqu'il s'agit d'un droit d'emption ou de réméré contractuel qui n'est pas annoté, le pacte d'emption ou de réméré doit en outre être produit;
- f. en cas de traité international ou de contrat de droit administratif passé entre des organismes de droit public dotés de la personnalité juridique concernant le transfert d'immeubles du patrimoine administratif: dans une copie légalisée du traité ou du contrat;
- g. en cas de décision d'une autorité administrative: dans la décision entrée en force;
- h. en cas de jugement condamnatore: dans le jugement accompagné de l'attestation d'entrée en force;
- i. en cas d'adjudication ensuite d'enchères publiques volontaires: dans l'acte justificatif prévu par la loi cantonale ou, lorsqu'un tel acte n'est pas prévu, dans le procès-verbal d'enchères signé par le préposé aux enchères, avec justification de ses pouvoirs.

<sup>2</sup> La preuve du droit de disposer demeure réservée (art. 84).

#### **Art. 65** Acquisition avant l'inscription

<sup>1</sup> Lorsque l'acquisition de la propriété intervient avant l'inscription au registre foncier (art. 656, al. 2, CC), le justificatif relatif au titre pour le transfert de la propriété consiste:

- a. en cas de succession: dans un certificat constatant que les héritiers légaux et les héritiers institués sont reconnus comme seuls héritiers du défunt;
- b. en cas d'expropriation: dans un justificatif conforme à la législation appliquée;
- c. en cas de remaniement ou de réunion parcellaire dans une procédure de droit public: dans un justificatif conforme à la législation de procédure appliquée;

- d. en cas d'exécution forcée: dans un certificat de l'office des poursuites ou de l'administration de la faillite constatant l'adjudication;
- e. en cas de jugement formateur: dans le jugement accompagné de l'attestation d'entrée en force.

<sup>2</sup> Dans les autres cas, le justificatif relatif au titre de l'acquisition de la propriété avant l'inscription au registre foncier consiste:

- a. dans le titre dans la forme prévue par la loi pour l'acte en cause;
- b. dans une décision entrée en force; ou
- c. dans le prononcé entré en force.

**Art. 66** Acquisition et transformation fondées sur des circonstances relevant de la loi sur la fusion

<sup>1</sup> Lorsque l'acquisition de la propriété intervient du fait de circonstances relevant de la loi sur la fusion, le justificatif relatif au titre pour le transfert de la propriété consiste:

- a. en cas de fusion, lorsque le sujet reprenant est inscrit au registre du commerce: dans un extrait légalisé du registre du commerce du sujet reprenant;
- b. en cas de fusion d'associations ou de fondations, lorsque le sujet transférant ou le sujet reprenant n'est pas inscrit au registre du commerce: dans un acte authentique constatant le transfert de la propriété des immeubles au sujet reprenant et dans un extrait légalisé du registre du commerce du sujet inscrit;
- c. en cas de division: dans un extrait légalisé du registre du commerce du sujet reprenant les immeubles et dans un extrait légalisé de l'inventaire, contenu dans le contrat de scission ou le projet de scission, qui attribue les immeubles;
- d. en cas de séparation: dans un extrait légalisé du registre du commerce du sujet reprenant les immeubles et dans un acte authentique constatant le transfert de la propriété des immeubles au sujet reprenant;
- e. en cas de transfert de patrimoine: dans un extrait légalisé du registre du commerce du sujet transférant les immeubles et dans un extrait légalisé de la partie du contrat de transfert, en forme authentique, concernant les immeubles transférés.

<sup>2</sup> En cas de transformation, le justificatif relatif au titre consiste dans un extrait légalisé du registre du commerce du sujet ayant subi la transformation.

<sup>3</sup> En cas de fusion d'instituts de droit public avec des sujets de droit privé, de transformation de tels instituts en sujets de droit privé ou de transfert de patrimoine impliquant un institut de droit public, le justificatif relatif au titre consiste dans un extrait légalisé du registre du commerce du sujet reprenant ou transformé et dans un extrait légalisé de l'inventaire relatif aux immeubles.

**Art. 67** Acquisition en relation avec un trust

<sup>1</sup> Lorsque le transfert de la propriété a lieu en relation avec un trust, le justificatif relatif au titre consiste:

- a. dans un contrat en la forme authentique:
  1. lorsque l'immeuble est transféré du constituant au trustee et que le trust est constitué par acte entre vifs,
  2. lorsque l'immeuble est transféré ultérieurement des ayants droit intermédiaires (administrateur officiel de la succession, exécuteur testamentaire) ou des héritiers du constituant au trustee,
  3. lorsque l'immeuble faisant partie d'un trust est transféré d'un trustee inscrit comme propriétaire unique à un autre,
  4. lorsque l'immeuble est transféré ultérieurement des ayants droit intermédiaires ou des héritiers d'un trustee décédé au trustee suivant,
  5. lorsqu'un immeuble faisant partie d'un trust est transféré d'un trustee aux bénéficiaires;
- b. dans un certificat d'héritier ou dans une attestation de l'autorité successorale compétente:
  1. lorsque le trust a été constitué par une disposition à cause de mort et que l'immeuble est transféré directement du constituant à un trustee,
  2. lorsque l'immeuble faisant partie du trust est transféré directement d'un trustee décédé au trustee suivant,
  3. lorsque l'immeuble est acquis par un ayant droit intermédiaire ou par un héritier du constituant ou du trustee obligés au transfert ultérieur de l'immeuble;
- c. dans une copie légalisée de la disposition à cause de mort et dans une déclaration écrite constatant l'acceptation du legs par le trustee, lorsque l'immeuble est acquis par legs par l'intermédiaire des héritiers du constituant;
- d. dans un document écrit signé par tous les trustees attestant la sortie ou l'arrivée d'un trustee, lorsque le transfert de la propriété intervient en raison de la modification de la composition du trust dans laquelle participent plusieurs trustees.

<sup>2</sup> Les art. 64 et 65 sont applicables à l'acquisition d'un immeuble venant d'un tiers non partie au trust ou à l'acquisition d'un immeuble faisant partie d'un trust par ce tiers.

<sup>3</sup> La preuve que l'immeuble fait partie d'un trust est apportée par la présence d'une mention au registre foncier, par la production de l'acte constitutif du trust, du contrat de transfert ou d'une décision du tribunal. En l'absence d'une telle preuve, l'office du registre foncier n'examine pas d'office si l'immeuble en question fait partie d'un trust.



**Art. 68** Plan de répartition dans la propriété par étages

<sup>1</sup> L'acte constitutif doit indiquer de manière claire et précise la description, la délimitation et la composition des étages.

<sup>2</sup> A défaut d'une telle indication, l'office du registre foncier impartit un délai pour la production d'un plan de répartition signé par tous les propriétaires et, au besoin, d'une attestation officielle conforme aux prescriptions cantonales aux termes de laquelle les locaux objets d'un droit exclusif sont des appartements ou des locaux commerciaux ou autres formant un tout et disposant d'un accès propre.

<sup>3</sup> Pour l'inscription de propriétés par étages régies par l'ancien droit, l'art. 20<sup>bis</sup> tit. fin. CC est réservé.

**Art. 69** Inscription de la propriété par étages avant la construction du bâtiment

<sup>1</sup> L'inscription de propriétés par étages avant la construction du bâtiment ne peut être requise que si le plan de répartition est joint à la réquisition.

<sup>2</sup> L'office du registre foncier inscrit au feuillet du grand livre de l'immeuble de base et aux feuillets du grand livre ouverts aux étages la mention «constitution de PPE avant la construction du bâtiment».

<sup>3</sup> Le propriétaire par étages ou l'administrateur doit communiquer l'achèvement du bâtiment à l'office du registre foncier dans les trois mois après l'exécution des travaux, le cas échéant avec remise du plan de répartition rectifié après l'exécution de ceux-ci. A la demande de l'office du registre foncier, le plan doit être complété par l'attestation officielle prévue à l'art. 68, al. 2.

<sup>4</sup> Lorsque cette attestation n'est pas produite ou s'il est d'une manière ou d'une autre constaté que les locaux objet d'un droit exclusif ne sont ni des appartements ni des locaux commerciaux ou autres formant un tout et disposant d'un accès propre, l'office du registre foncier fixe un délai à l'expiration duquel, en l'absence d'une décision judiciaire, la propriété par étages est convertie en copropriété ordinaire en application par analogie des art. 976a et 976b CC.

**Section 3 Servitudes, charges foncières et droits similaires****Art. 70** Servitudes et charges foncières

<sup>1</sup> Les art. 64 et 65 sont applicables par analogie en ce qui concerne les pièces justificatives à produire pour l'inscription d'une servitude ou d'une charge foncière, que la loi exige la forme authentique ou la forme écrite pour leur constitution.

<sup>2</sup> Lorsque le droit d'inscrire découle directement de la loi et que cela est établi par le justificatif relatif au titre, il suffit que ce dernier revête la forme écrite.

<sup>3</sup> Lorsqu'un extrait de plan du registre foncier doit être joint au justificatif relatif au titre (art. 732, al. 2, CC), la localisation de la servitude ou de la charge foncière doit

être effectuée par les parties sur cet extrait de telle manière qu'elle ne donne lieu à aucune ambiguïté du point de vue géométrique.

<sup>4</sup> La constitution d'un usufruit par transfert de patrimoine est régie par l'art. 66, al. 1, let. e.

#### **Art. 71** Droits sur des concessions de droits d'eau et sur des mines

Pour l'inscription de droits constitués sur des concessions de droits d'eau (art. 22, al. 1, let. a, ch. 2) et sur des mines (art. 22, al. 1, let. b), il faut, indépendamment des justificatifs indiqués aux art. 62 à 64, prouver que les conditions spéciales prévues par les lois fédérales et cantonales sont réunies, par exemple, la production de l'autorisation écrite de l'autorité concédante.

### **Section 4 Droits de gage**

#### **Art. 72** Inscription d'un droit de gage

Les art. 64 et 65 sont applicables par analogie en ce qui concerne le justificatif relatif au titre à produire pour l'inscription d'un droit de gage.

#### **Art. 73** Transformation de droits de gage

<sup>1</sup> Les justificatifs relatifs au titre doivent revêtir la forme authentique pour:

- a. la transformation d'une cédule hypothécaire sur papier en cédule hypothécaire de registre et inversement;
- b. la transformation d'une cédule hypothécaire au porteur en cédule hypothécaire nominative et inversement;
- c. la transformation d'une hypothèque en cédule hypothécaire et inversement.

<sup>2</sup> L'al. 1 est également applicable aux cédules hypothécaires créées au nom du propriétaire.

#### **Art. 74** Transformation simplifiée d'une cédule hypothécaire en cédule hypothécaire de registre

Une cédule hypothécaire au porteur ou nominative constituée avant le 1<sup>er</sup> janvier 2012 est transformée en cédule hypothécaire de registre sur réquisition du propriétaire ou du créancier gagiste sur la base d'une convention écrite entre le propriétaire et les ayants droit de la cédule hypothécaire.

#### **Art. 75** Droits de gage en cas d'améliorations du sol

<sup>1</sup> Le justificatif relatif au titre pour l'inscription d'un droit de gage en cas d'améliorations du sol exécutées avec le concours d'autorités publiques ou sous leur surveillance, consiste dans une attestation de l'autorité compétente constatant le montant de la part des frais incombant à l'immeuble.

<sup>2</sup> Lorsque l'amélioration du sol a été exécutée sans subside de l'Etat, il faut le consentement unanime de tous les titulaires de droits réels sur l'immeuble ou une décision du tribunal.

#### **Art. 76** Hypothèques légales

<sup>1</sup> Le justificatif relatif au titre pour l'inscription d'une hypothèque légale consiste dans les documents établissant les créances en garantie desquelles l'hypothèque doit être inscrite.

<sup>2</sup> Le justificatif relatif au titre doit prouver que le propriétaire a reconnu le montant de la créance garantie par gage ou a autorisé l'inscription, ou encore qu'un tribunal a fixé le montant du gage:

- a. pour l'inscription de l'indemnité née de la radiation du droit de superficie (art. 779*d*, al. 2 et 3, CC);
- b. pour l'inscription d'une hypothèque des artisans et entrepreneurs (art. 837, al. 1, ch. 3, CC);
- c. pour l'inscription d'une hypothèque destinée à garantir la rente du droit de superficie (art. 779*i* et 779*k* CC);
- d. pour l'inscription d'une hypothèque destinée à garantir, dans le cas de la propriété par étages, le droit de la communauté aux contributions des propriétaires d'étages (art. 712*i* CC).

<sup>3</sup> Le délai prévu aux art. 779*d*, al. 3 et 839, al. 2, CC est réputé sauvegardé par l'annotation d'une inscription provisoire destinée à garantir les droits de celui qui allègue un droit réel (art. 961, al. 1, ch. 1, CC).

### **Section 5** Annotations et mentions

#### **Art. 77** Annotations en général

<sup>1</sup> Le justificatif relatif au titre en vue d'une annotation doit énoncer les conditions d'exercice du droit annoté et son éventuelle limitation dans le temps.

<sup>2</sup> L'annotation requise par l'autorité de poursuite d'une restriction du droit d'aliéner est exceptée.

<sup>3</sup> L'annotation reposant sur un jugement (art. 960, al. 1, ch. 1, 961, al. 1, CC) a pour justificatif le prononcé provisionnel exécutoire.

#### **Art. 78** Annotation de droits personnels

<sup>1</sup> Pour l'annotation des droits personnels conventionnels suivants, le justificatif relatif au titre doit revêtir la forme authentique:

- a. droits d'emption et de réméré;

- b. droits de préemption à un prix fixé à l'avance (art. 216, al. 2, CO<sup>36</sup>, art. 712c, al. 1, CC);
- c. droits de retour du donateur (art. 247 CO);
- d. interdiction du partage (art. 650, al. 2, CC);
- e. suppression ou modification du droit d'attribution dans le droit foncier rural (art. 39 LDFR<sup>37</sup>);
- f. suppression ou modification des droits de préemption légaux attachés à un immeuble (art. 681b CC);
- g. droits des créanciers postérieurs de profiter des cases libres (art. 814, al. 3, CC);
- h. annotations liées à des servitudes (art. 740a, 779a, al. 2, CC).

<sup>2</sup> Pour l'annotation des clauses statutaires relatives au transfert de la qualité d'associé d'une société coopérative en cas d'aliénation de l'immeuble (art. 850, al. 3, CO), une copie légalisée des statuts est suffisante.

<sup>3</sup> Dans tous les autres cas d'annotations de droits personnels, un justificatif relatif au titre revêtant la forme écrite est suffisant.

#### **Art. 79** Restrictions du droit d'aliéner

Le justificatif relatif au titre en vue de l'annotation de restrictions du droit d'aliéner consiste dans:

- a. la décision de l'autorité compétente, lorsqu'il s'agit de droits litigieux ou de prétentions exécutoires, d'une saisie, d'une réalisation de gages ou d'un séquestre;
- b. la copie légalisée de la disposition pour cause de mort, en cas de substitution fidéicommissaire de l'héritier ou du légataire.

#### **Art. 80** Mentions

<sup>1</sup> Lorsqu'il n'est pas prescrit un acte authentique, les pièces justificatives servant à opérer une mention doivent revêtir la forme écrite.

<sup>2</sup> Les règlements et les décisions des mesures administratives prises par la communauté des copropriétaires (art. 649a, al. 2, CC) doivent être signés par tous les copropriétaires.

<sup>3</sup> Les règlements de la propriété par étages doivent être signés par tous les propriétaires d'étages. Le procès-verbal constatant la décision de la communauté des copropriétaires d'étages de les admettre est également réputé pièce justificative.

<sup>4</sup> Le justificatif relatif au titre pour les mentions qui reposent sur une décision d'une autorité consiste dans la décision exécutoire.

<sup>36</sup> RS 220

<sup>37</sup> RS 211.412.11

### Chapitre 3 Procédure d'inscription

#### Art. 81 Traitement de la réquisition

<sup>1</sup> Doivent être portées au journal:

- a. les réquisitions: dès qu'elles sont parvenues à l'office du registre foncier;
- b. les procédures engagées d'office: dès qu'elles ont été engagées.

<sup>2</sup> Chaque inscription au journal comprend:

- a. un numéro d'ordre continu suivant une série recommençant avec chaque année civile;
- b. la date et l'heure exacte de la réquisition ou de l'engagement de la procédure;
- c. le nom ou la raison sociale ainsi que le domicile ou le siège de la personne qui présente la réquisition;
- d. le contenu des écritures à faire au grand livre désignées par des mots-clés et la désignation des immeubles concernés, ou la référence à la réquisition. Lorsque toutes les données relatives à une réquisition (art. 47) sont déjà saisies dans un contrôle des affaires, la référence à ce dernier dans le journal est suffisante.

<sup>3</sup> Sur requête, il est délivré un certificat de l'inscription portée au journal.

#### Art. 82 Indication des réquisitions pendantes dans le registre foncier tenu sur papier

Lorsqu'une inscription est pendante au journal, le feuillet du grand livre tenu sur papier l'indique.

#### Art. 83 Obligation générale de contrôle du registre foncier

<sup>1</sup> Sur la base des autres pièces justificatives accompagnant la réquisition, l'office du registre foncier vérifie que les conditions légales de l'inscription au grand livre sont réunies.

<sup>2</sup> Il contrôle:

- a. la forme et le contenu de la réquisition;
- b. l'identité de la personne qui présente la réquisition;
- c. le droit de disposer de la personne qui présente la réquisition (art. 84);
- d. en cas de réquisition par un représentant: ses pouvoirs de représentation;
- e. la capacité civile, lorsqu'elle est restreinte d'après les pièces justificatives déposées ou les écritures du registre foncier;
- f. l'inscription requise, pour s'assurer qu'elle est susceptible de faire l'objet d'une inscription au registre foncier;

- g. le justificatif relatif au titre, en particulier sa forme;
- h. les pièces justificatives accompagnant la réquisition, pour s'assurer qu'elles sont complètes;
- i. les autorisations et les consentements nécessaires, pour s'assurer qu'ils ont été produits.

#### **Art. 84** Examen du droit de disposer

<sup>1</sup> Lorsque la réquisition émane du propriétaire inscrit, l'office du registre foncier s'assure que la personne qui présente la réquisition et la personne inscrite sont identiques.

<sup>2</sup> Lorsque la réquisition émane d'une personne ayant acquis le droit avant l'inscription (art. 656, al. 2, 665, al. 2 et 3, 836, 963, al. 2, CC, art. 34, al. 3, LDFR<sup>38</sup>, art. 22, al. 1, 52 et 73, al. 2, LFus), l'office du registre foncier s'assure que la personne qui présente la réquisition et l'ayant droit sont identiques.

<sup>3</sup> Lorsque la réquisition émane de l'ayant droit résultant de l'écriture (art. 964, al. 1, CC), l'office du registre foncier s'assure que la personne qui présente la réquisition et l'ayant droit sont identiques.

#### **Art. 85** Examen de la réquisition émanant d'une autorité

Lorsque la réquisition émane d'une autorité ou d'une personne investie d'une tâche publique (conservateur du registre foncier, personne ayant qualité pour dresser des actes authentiques, autorité judiciaire, de poursuite ou de faillite), l'office du registre foncier vérifie si ladite autorité ou personne est compétente pour présenter cette réquisition.

#### **Art. 86** Légalisation des signatures

<sup>1</sup> Lorsque l'office du registre foncier ne peut pas s'assurer lui-même de l'authenticité de la signature, il exige sa légalisation.

<sup>2</sup> La signature de la personne qui présente la réquisition n'a pas besoin d'être légalisée lorsque la légalisation figure déjà dans un acte authentique.

<sup>3</sup> La légalisation électronique d'une signature électronique obéit à l'OAAE<sup>39</sup>, en particulier à son art. 16.<sup>40</sup>

#### **Art. 87** Requêtes imparfaites

<sup>1</sup> Lorsque les conditions de l'inscription au grand livre ne sont pas remplies, l'office du registre foncier rejette la requête.

<sup>38</sup> RS 211.412.11

<sup>39</sup> RS 211.435.1

<sup>40</sup> Nouvelle teneur selon le ch. II 3 de l'annexe à l'O du 8 déc. 2017 sur l'établissement d'actes authentiques électroniques et la légalisation électronique, en vigueur depuis le 1<sup>er</sup> fév. 2018 (RO 2018 89).

<sup>2</sup> L'office du registre foncier peut fixer à la personne qui présente la réquisition un bref délai pour apporter les pièces justificatives manquantes. Lorsque le défaut n'est pas réparé dans le délai fixé, la requête est rejetée.

<sup>3</sup> Les motifs du rejet doivent être communiqués par écrit à la personne qui présente la réquisition ainsi qu'à quiconque touché par la décision, avec l'indication des voies de recours. La décision de rejet doit être consignée au journal.

<sup>4</sup> Lorsque la décision de rejet fait l'objet d'un recours, l'office du registre foncier l'indique au journal. Les cantons peuvent prévoir une mention au grand livre.

#### **Art. 88** Sursis à la procédure d'inscription

<sup>1</sup> Lorsqu'un acte législatif fédéral prévoit que l'office du registre foncier doit surseoir à l'inscription au grand livre jusqu'à ce qu'une autre autorité ait décidé si l'opération objet de la réquisition est assujettie au régime de l'autorisation, l'office du registre foncier porte la réquisition au journal et notifie à la personne qui présente la réquisition le délai prévu par ledit acte législatif pour introduire la procédure de constatation ou d'autorisation.

<sup>2</sup> Lorsque la procédure de constatation ou d'autorisation a été introduite dans le délai fixé, l'office du registre foncier l'indique au journal. Les cantons peuvent prévoir une mention au grand livre.

<sup>3</sup> Lorsque la procédure de constatation ou d'autorisation n'est pas introduite dans le délai fixé ou que l'autorisation est refusée, l'office du registre foncier rejette la réquisition.

<sup>4</sup> La mention est radiée d'office lorsque la réquisition est exécutée au grand livre ou que son rejet est entré en force.

## **Chapitre 4** Ecriture au grand livre

### **Section 1** Principes et procédure

#### **Art. 89** Principes

<sup>1</sup> L'office du registre foncier n'inscrit au grand livre que ce qui est demandé dans la réquisition.

<sup>2</sup> Les écritures s'opèrent dans les rubriques du grand livre prévues pour cela.

<sup>3</sup> L'écriture au grand livre porte la date de son inscription au journal.

<sup>4</sup> Des observations relatives aux écritures peuvent être portées dans toutes les rubriques et font partie de l'écriture.

#### **Art. 90** Désignation des personnes

<sup>1</sup> Pour désigner le propriétaire ou une personne titulaire d'un autre droit sur l'immeuble (art. 958 à 961 CC), il faut indiquer:

- a. pour les personnes physiques: le nom, les prénoms, la date de naissance, le sexe, le lieu d'origine ou la nationalité;
- b. pour les personnes morales ainsi que pour les sociétés en nom collectif et en commandite: la raison sociale ou le nom, le siège ainsi que la forme juridique lorsque la raison sociale ou le nom n'en font pas état, ainsi que l'IDE;
- c. pour les sociétés simples et les communautés dont les membres sont liés entre eux par une disposition légale ou par un contrat et sont propriétaires en main commune: les données indiquées aux let. a et b concernant les associés ou membres de ces communautés.

<sup>2</sup> L'inscription ne peut contenir d'autres données personnelles que lorsque celles-ci sont nécessaires à l'identification des personnes concernées.

#### **Art. 91** Procédure de traitement

<sup>1</sup> La procédure de traitement des données du grand livre s'ouvre avec l'inscription au journal.

<sup>2</sup> Les données qui doivent être inscrites, modifiées ou radiées dans le grand livre sur la base d'une inscription au journal sont modifiables à volonté au cours de la procédure de traitement sans que les données ayant des effets juridiques du grand livre en soient affectées.

<sup>3</sup> L'office du registre foncier met fin à la procédure de traitement par un ordre spécial, signifiant:

- a. que l'inscription, la modification ou la radiation des données du grand livre entre en force;
- b. que le rejet de la réquisition entre en force;
- c. que la réquisition a été retirée; ou
- d. que l'inscription portée au journal par erreur n'est pas valable.

#### **Art. 92** Ordre des écritures, rapports de rang

<sup>1</sup> Les écritures au grand livre sont faites dans l'ordre résultant de l'inscription au journal.

<sup>2</sup> Lorsque plusieurs écritures requises le même jour doivent être portées sur un même feuillet du grand livre et recevoir un rang différent d'après la requête des parties ou l'ordre résultant de l'inscription au journal, cette différence de rang doit ressortir au grand livre de manière appropriée, par exemple par l'indication de l'heure exacte de la réquisition ou par l'indication du rang de chaque écriture.

<sup>3</sup> Lorsque le rang d'une écriture ne doit pas découler de la date d'inscription, le feuillet du grand livre doit en faire expressément état.

<sup>4</sup> Les dispositions spéciales relatives aux rapports de rang en matière de gages immobiliers (art. 118, al. 2, let. c) demeurent réservées.



**Art. 93** Certificat de l'écriture

A la requête des parties, l'office du registre foncier certifie sur les actes qui leur sont destinés que l'écriture a été effectuée; il peut aussi délivrer à cet effet un extrait complet ou partiel du grand livre portant sur le nouvel état.

**Section 2 Propriété****Art. 94** Contenu de l'inscription

<sup>1</sup> L'inscription de la propriété comprend:

- a. la désignation du propriétaire;
- b. la date de l'inscription au journal;
- c. la cause de l'acquisition;
- d. la référence à la pièce justificative;
- e. la désignation des copropriétaires par un chiffre ou une lettre, lorsqu'aucun feuillet spécial n'est ouvert pour les parts de copropriété.

<sup>2</sup> Dans le registre foncier tenu sur papier, pour une communauté héréditaire, il suffit de saisir les données relatives au défunt en indiquant, au sujet des propriétaires, qu'il s'agit de ses héritiers.

**Art. 95** Immeubles dépendants

<sup>1</sup> Lorsqu'un immeuble (immeuble dépendant) appartient au propriétaire actuel d'un autre immeuble (immeuble principal; art. 655a, al. 1, CC), il y a lieu de remplacer la désignation du propriétaire dans la rubrique «propriété» du feuillet du grand livre de l'immeuble dépendant par la désignation de l'immeuble principal.

<sup>2</sup> Lorsque l'immeuble dépendant est une part de copropriété, tous les copropriétaires doivent approuver ce lien de dépendance. Ils renoncent de cette façon à leur droit de préemption sur les parts dépendantes (art. 682 CC) et à leur droit de demander la dissolution de cette copropriété (art. 650 CC). Cette convention obéit à la forme authentique.

<sup>3</sup> La création d'un tel lien de dépendance n'est possible que lorsque l'immeuble dépendant n'est grevé d'aucun gage immobilier ni de charge foncière ou que lorsque ceux-ci sont transférés sur l'immeuble principal au moment de la création de ce lien de dépendance et radiés sur l'immeuble dépendant.

<sup>4</sup> Lorsque l'immeuble dépendant est une part de copropriété, l'immeuble constitué en copropriété doit également demeurer libre de gages et de charges foncières pendant toute la durée de ce lien de dépendance.

<sup>5</sup> Ce lien de dépendance est indiqué dans l'état descriptif ou dans la rubrique «mentions» du feuillet du grand livre de l'immeuble principal.

**Art. 96** Copropriété et propriété commune

<sup>1</sup> Pour l'inscription d'un droit de copropriété, la part sur laquelle porte ce droit est précisée par une adjonction correspondante au nom de chaque copropriétaire (par ex. «pour ½», «pour ⅓», etc.).

<sup>2</sup> Les cantons peuvent prévoir que les droits de copropriété sur des constructions empiétant réciproquement ou établies sur le fonds d'autrui (art. 670 CC) soient inscrits comme servitudes.

<sup>3</sup> En cas de propriété commune, on ajoute aux indications prescrites par l'art. 90, al. 1, let. c, celle du rapport juridique dont résulte la communauté ou la société.

**Art. 97** Propriété par étages

<sup>1</sup> La propriété par étages est inscrite au feuillet du grand livre de l'immeuble de base, dans la rubrique «propriété».

<sup>2</sup> L'inscription indique:

- a. le numéro du feuillet de chaque unité d'étage;
- b. la part (valeur) que représente chaque unité d'étage, exprimée en quote-part ayant un dénominateur commun;
- c. la propriété comme propriété par étages, abrégée «PPE»;
- d. la date de l'inscription au journal;
- e. l'acte constitutif;
- f. la référence à la pièce justificative.

**Section 3** Servitudes et charges foncières**Art. 98** Servitudes

<sup>1</sup> La servitude est inscrite au feuillet du fonds servant dans la rubrique «servitudes». La servitude foncière est en outre inscrite au feuillet du fonds dominant dans la même rubrique.

<sup>2</sup> L'inscription au feuillet du grand livre comprend:

- a. la désignation de la servitude par un chiffre ou une lettre;
- b. la qualification comme charge ou comme droit;
- c. la description du contenu de la servitude par un mot-clé;
- d. le cas échéant, les indications suivantes:
  1. qu'il s'agit d'une servitude légale,
  2. qu'il s'agit d'un droit distinct et permanent,
  3. qu'il existe une obligation accessoire de faire dont l'inscription a été requise;

- e. la désignation, au feuillet du grand livre du fonds servant, du fonds dominant ou de la personne titulaire du droit;
- f. la désignation, au feuillet du grand livre du fonds dominant, du fonds servant; lorsque les fonds servants sont nombreux, on peut, dans le registre foncier tenu sur papier, renoncer à les désigner et indiquer la référence à la pièce justificative;
- g. la date de l'inscription au journal;
- h. la référence à la pièce justificative.

<sup>3</sup> Les mots-clés de la servitude et des obligations accessoires de faire sont fixés par l'office du registre foncier.

#### **Art. 99** Servitudes sur des feuillets collectifs

<sup>1</sup> Lorsqu'un immeuble en faveur ou à la charge duquel une servitude doit être constituée figure sur un feuillet collectif, il faut toujours indiquer, lors de l'inscription de la servitude sur ce feuillet, les désignations du fonds servant et du fonds dominant.

<sup>2</sup> Lorsque le fonds servant et le fonds dominant figurent sur le même feuillet collectif, il suffit d'une seule inscription, avec la désignation du fonds servant et du fonds dominant.

#### **Art. 100** Charges foncières

<sup>1</sup> Les charges foncières sont inscrites au feuillet du grand livre du fonds servant dans la rubrique «charges foncières». Les charges foncières constituées en faveur du propriétaire actuel d'un immeuble sont inscrites en plus au feuillet du grand livre du fonds dominant dans la même rubrique.

<sup>2</sup> L'inscription au feuillet du grand livre comprend:

- a. la désignation de la charge foncière par un chiffre ou une lettre;
- b. la qualification comme charge ou comme droit;
- c. la description par un mot-clé;
- d. la désignation, au feuillet du grand livre du fonds servant, du fonds dominant ou de l'ayant droit;
- e. la désignation, au feuillet du grand livre du fonds dominant, du fonds servant; lorsque les fonds servants sont nombreux, on peut, dans le registre foncier sur papier, renoncer à les désigner et indiquer la référence à la pièce justificative;
- f. la date de l'inscription au journal;
- g. la référence à la pièce justificative;
- h. la valeur de la charge conformément à l'art. 783, al. 2, CC.

<sup>3</sup> Le mot-clé de la charge foncière est fixé par l'office du registre foncier.

<sup>4</sup> Lorsque la charge foncière est liée à une servitude foncière irrachetable, cette servitude est signalée, sur requête, comme observation dans la rubrique «charges foncières».

## Section 4 Droits de gage

### Art. 101 Contenu de l'inscription

<sup>1</sup> Les gages immobiliers sont inscrits au feuillet du grand livre dans la rubrique «gages immobiliers».

<sup>2</sup> L'inscription comprend:

- a. la désignation du gage immobilier par un chiffre ou une lettre;
- b. le type de gage immobilier;
- c. en cas de cédule hypothécaire: la qualification comme cédule hypothécaire de registre ou sur papier;
- d. pour désigner le créancier, les données prévues à l'art. 90, al. 1, ou l'indication «porteur»;
- e. le montant de la somme garantie par le gage et, le cas échéant, le taux de l'intérêt maximal garanti par le gage conformément à l'art. 818, al. 2, CC;
- f. pour les droits de gage conventionnels: la case hypothécaire;
- g. la date de l'inscription au journal;
- h. la référence à la pièce justificative.

<sup>3</sup> L'inscription peut contenir une référence à l'annotation du droit de profiter des cases libres.

### Art. 102 Observations concernant les inscriptions de gages immobiliers dans le registre foncier tenu sur papier

<sup>1</sup> Dans le registre foncier tenu sur papier, les observations relatives aux inscriptions de gages immobiliers sont munies du même chiffre ou de la même lettre que ces inscriptions et groupées autant que possible.

<sup>2</sup> Une ligne est laissée en blanc après chaque inscription pour indiquer les renvois aux observations relatives aux gages immobiliers.

<sup>3</sup> L'inscription à laquelle se rapportent ces observations doit renvoyer à ces dernières.

### Art. 103 Inscriptions sans effets attachés au registre foncier

<sup>1</sup> Dans le cas d'une cédule hypothécaire sur papier ou d'une hypothèque, l'ayant droit peut requérir l'inscription, sans que celle-ci déploie les effets attachés au registre foncier, dans la rubrique «gages immobiliers»:

- a. du transfert du droit de créancier;

- b. d'un gage mobilier ou d'un nantissement;
- c. d'un usufruit.

<sup>2</sup> Il doit rendre vraisemblable son statut auprès de l'office du registre foncier.

<sup>3</sup> L'office du registre foncier adresse toutes les communications à l'ayant droit dans la mesure où ce dernier n'a pas désigné de fondé de pouvoirs conformément à l'art. 105, al. 1, let. a.

<sup>4</sup> L'extrait porte l'indication que la désignation de l'ayant droit inscrit ne déploie pas les effets attachés au registre foncier.

#### **Art. 104** Créancier, usufruit et saisie de la cédule hypothécaire de registre

<sup>1</sup> L'inscription dans le grand livre du nouveau créancier de la cédule hypothécaire de registre s'opère sur la réquisition du créancier actuel.

<sup>2</sup> Le créancier qui ne peut se légitimer par l'inscription au grand livre doit prouver par un titre d'acquisition qu'il a acquis son statut de créancier avant l'inscription au registre foncier.

<sup>3</sup> Le créancier titulaire d'un droit de gage mobilier sur une cédule hypothécaire de registre est inscrit au grand livre sur réquisition du créancier inscrit dans ce dernier. Il est inscrit dans la rubrique «gages immobiliers» avec l'indication qu'il s'agit d'un créancier titulaire d'un droit de gage mobilier sur la cédule hypothécaire.

<sup>4</sup> L'usufruit d'une cédule hypothécaire de registre est inscrit dans la rubrique «gages immobiliers».

<sup>5</sup> La saisie d'une cédule hypothécaire de registre ainsi que d'autres restrictions du droit de disposer relevant du droit de la réalisation forcée sont indiquées en tant qu'observations relatives au droit de gage.

#### **Art. 105** Fondé de pouvoirs dans le cadre d'une cédule hypothécaire et représentant dans le cadre d'obligations foncières

<sup>1</sup> Dans la rubrique «gages immobiliers», on indique en tant qu'observations:

- a. la désignation du fondé de pouvoirs lors de la création d'une cédule hypothécaire (art. 850 CC): sur requête du mandant;
- b. la désignation du représentant lors de la constitution d'une obligation foncière (art. 875, ch. 1, CC).

<sup>2</sup> L'indication ultérieure du fondé de pouvoirs ou du représentant, ou la radiation de l'observation ne peuvent se faire qu'avec l'assentiment de toutes les parties ou en vertu d'une décision judiciaire.

#### **Art. 106** Conventions accessoires, remboursements

<sup>1</sup> Lorsque les parties ont prévu des conventions accessoires portant sur l'intérêt, l'amortissement ainsi que des clauses relatives à la dénonciation dérogeant aux dispositions légales (art. 846, al. 2, CC) ou d'autres clauses accessoires concernant

la créance, ou que ces conventions sont modifiées, une référence à celles-ci peut être opérée en tant qu'observation relative aux droits de gage.

<sup>2</sup> Sur requête du débiteur, les acomptes sans réduction de la dette et de la somme garantie par gage (art. 852 CC) sont, avec le consentement du créancier, indiqués en tant qu'observations.

#### **Art. 107** Transformation d'une cédule hypothécaire

<sup>1</sup> La transformation d'une cédule hypothécaire s'opère par inscription, au feuillet du grand livre, des indications suivantes:

- a. la nouvelle qualification du type de droit de gage;
- b. en cas de transformation d'une cédule hypothécaire sur papier en cédule hypothécaire de registre: la désignation du créancier;
- c. en cas de transformation d'une cédule hypothécaire de registre en cédule hypothécaire sur papier: la désignation du créancier ou l'indication «porteur»;
- d. en cas de transformation d'une cédule hypothécaire au porteur en cédule hypothécaire nominative et inversement: la désignation du créancier ou l'indication «porteur»; une indication correspondante doit être portée sur le titre de gage.

<sup>2</sup> L'al. 1 est applicable par analogie à la transformation d'une hypothèque en cédule hypothécaire et inversement.

#### **Art. 108** Transformation simplifiée d'une cédule hypothécaire sur papier

<sup>1</sup> La transformation simplifiée d'une cédule hypothécaire sur papier en cédule hypothécaire de registre (art. 33*b*, tit. fin. CC) s'opère par inscription, au feuillet du grand livre, des indications suivantes:

- a. la nouvelle qualification comme cédule hypothécaire de registre;
- b. la désignation du créancier.

<sup>2</sup> L'office du registre foncier ne procède à la transformation que lorsque le titre de gage destiné à être annulé ou la décision d'annulation judiciaire lui ont été remis.

<sup>3</sup> La date de la transformation est indiquée dans les observations avec la référence à la pièce justificative accompagnant la réquisition.

#### **Art. 109** Gages immobiliers sur des feuillets collectifs

<sup>1</sup> Un gage immobilier n'est inscrit sur un feuillet collectif que lorsque tous les immeubles qu'il contient doivent en être grevés.

<sup>2</sup> Lorsque le gage immobilier dont l'inscription est requise ne doit grever que certains immeubles au feuillet collectif, l'office du registre foncier transfère lesdits immeubles ou les autres immeubles se trouvant sur le feuillet sur un nouveau feuillet du grand livre.

**Art. 110** Droits de gage collectifs

<sup>1</sup> Lorsque plusieurs immeubles situés dans un même arrondissement, mais ne figurant pas sur un feuillet collectif, doivent être constitués en gage pour la même créance (art. 798, al. 1, CC), il convient, lors de l'inscription du droit de gage aux divers feuillets du grand livre, d'indiquer sur chaque feuillet, en tant que somme garantie par gage, le montant total de la créance, et en tant qu'observations, la référence aux immeubles grevés du même gage (p. ex. «ad A: numéro ... est engagé collectivement pour la même créance»).

<sup>2</sup> Lorsque le droit de gage collectif doit grever des immeubles situés dans plusieurs arrondissements, la réquisition et l'inscription doivent tout d'abord être effectuées dans l'arrondissement dans lequel se trouve la plus grande étendue des immeubles sur lesquels doit porter le gage, pour les immeubles qui y sont situés.

<sup>3</sup> Le propriétaire ou l'acquéreur doit ensuite requérir successivement l'inscription du gage immobilier dans les autres arrondissements sur la base du certificat d'inscription dans le premier arrondissement. En opérant l'inscription, chaque office du registre foncier doit indiquer sur les divers feuillets du grand livre les numéros des immeubles grevés situés dans son arrondissement et dans les autres arrondissements et communiquer tous ces numéros aux offices du registre foncier des autres arrondissements pour qu'ils puissent compléter leurs propres inscriptions.

<sup>4</sup> Dans les cas où les immeubles grevés sont situés dans le même canton, les cantons peuvent obliger l'office du registre foncier, auquel doit être présentée la première réquisition conformément à l'al. 2, à provoquer d'office l'inscription des gages immobiliers dans les autres arrondissements.

**Art. 111** Droits de gage collectifs sur des immeubles appartenant à des propriétaires différents

Lorsque, dans les cas prévus à l'art. 110, al. 1 et 2, plusieurs immeubles situés dans un arrondissement appartiennent à différents propriétaires, la réquisition d'inscription doit être faite simultanément pour tous les immeubles.

**Art. 112** Droits de gage collectifs en cas de grevement ultérieur d'autres immeubles

L'art. 110 est applicable par analogie lorsque, conformément à l'art. 798, al. 1, CC, d'autres immeubles doivent être grevés ultérieurement d'un gage immobilier affectant déjà un immeuble.

**Art. 113** Inscription de droits de gage partiels

<sup>1</sup> Lorsque plusieurs immeubles immatriculés sur différents feuillets du grand livre sont constitués en gage pour la même créance sans qu'il y ait lieu de créer un gage collectif, chaque immeuble est grevé de la part indiquée par les parties lors de la réquisition (art. 798, al. 2, CC).

<sup>2</sup> Lorsque les parties n'ont pas fait cette répartition, l'office du registre foncier peut rejeter la réquisition ou, lorsque la valeur estimative des immeubles a été indiquée

au registre foncier, opérer la répartition d'après cette valeur estimative en avisant les parties et procéder à l'inscription des droits de gage correspondants.

<sup>3</sup> Les montants résultant de cette répartition sont arrondis au franc supérieur.

**Art. 114** Transfert légal des droits du créancier d'une créance partielle

<sup>1</sup> Lorsque les droits du créancier d'une créance partielle passent de par la loi à un nouveau créancier (art. 110 CO<sup>41</sup>), un droit de gage partiel de même montant et de même case hypothécaire est inscrit à la requête des créanciers qui y sont partie sous réduction correspondante du droit de gage actuel.

<sup>2</sup> Dans la mesure où le droit de gage partiel est de rang postérieur au droit de gage actuel, la case hypothécaire est divisée.

**Art. 115** Répartition du gage en cas d'aliénation d'un immeuble constitué collectivement en gage avec d'autres

<sup>1</sup> L'art. 113 est applicable lorsqu'un immeuble constitué collectivement en gage avec d'autres immeubles est aliéné sans que l'acquéreur s'oblige solidairement pour la dette garantie par l'immeuble. Toutefois, l'office du registre foncier doit toujours procéder à la répartition de la charge conformément à l'art. 113, al. 2, dans les cas où les parties n'ont pas indiqué de montant réparti.

<sup>2</sup> Lorsque l'office du registre foncier opère cette répartition, il en avise immédiatement les parties.

**Art. 116** Inscription de gages immobiliers et de charges foncières sur des parts de copropriété

Lorsque des gages immobiliers ou des charges foncières sont inscrits aux feuillets du grand livre ouverts à des parts de copropriété ou à des unités d'étage, mention en est faite d'office sur le feuillet du grand livre de l'immeuble de base.

**Art. 117** Réserves de rang et cases libres

L'art. 101 est également applicable à l'inscription de la réserve de rang pour une somme déterminée (art. 813, al. 2, CC) et d'une case libre (art. 815 CC). Au lieu de la désignation du créancier, il faut indiquer «case réservée» ou «case libre»; rien ne doit être inscrit sous «type de gage immobilier».

**Art. 118** Hypothèques légales

<sup>1</sup> Les hypothèques légales sont inscrites dans la rubrique «gages immobiliers».

<sup>2</sup> L'inscription indique:

- a. les données prévues à l'art. 101, al. 2, let. a, d, e, g et h;

<sup>41</sup> RS 220



- b. le type de créance garantie, par exemple créance des artisans et entrepreneurs, rente du droit de superficie, indemnité de retour, impôt foncier, contribution pour les routes;
- c. le cas échéant, l'indication en tant qu'observation que le rang par rapport à d'autres droits de gage diverge de celui qui résulte de la date de l'inscription.

<sup>3</sup> Les cantons peuvent prescrire une présentation des hypothèques légales identique aux gages conventionnels.

<sup>4</sup> L'office du registre foncier doit immédiatement aviser de l'inscription de l'hypothèque légale bénéficiant d'un rang privilégié tous les ayants droit de droits réels restreints inscrits sur le même feuillet du grand livre.

#### **Art. 119** Droits de gage en cas d'améliorations du sol

<sup>1</sup> L'inscription de droits de gage en garantie de créances résultant d'améliorations du sol (art. 820 CC) s'opère conformément à l'art. 101; toutefois, l'indication du rang est remplacée par l'abréviation «a. s.».

<sup>2</sup> Lorsque l'amélioration du sol a été exécutée sans subside de l'Etat, il faut ajouter en outre l'observation «amortissement par annuités de ... %».

#### **Art. 120** Hypothèques légales des artisans et entrepreneurs et hypothèques légales en matière de droit de superficie

<sup>1</sup> Outre les énonciations prévues à l'art. 101, l'inscription des hypothèques légales suivantes contient:

- a. pour les hypothèques des artisans et entrepreneurs (art. 837, al. 1, ch. 3, CC): l'observation «hypothèque des artisans et entrepreneurs»;
- b. pour les hypothèques légales garantissant la rente du droit de superficie (art. 779i et 779k, CC): l'observation «rente du droit de superficie»;
- c. pour les hypothèques garantissant l'indemnité de retour (art. 779d, al. 2 et 3, CC):
  1. l'observation «indemnité de retour»;
  2. en lieu et place de la case hypothécaire, l'abréviation «IR» ainsi que l'observation que l'hypothèque prend le rang du droit de superficie radié.

#### **Art. 121** Obligations foncières

Lorsque les obligations d'un emprunt sont garanties par une hypothèque ou une cédule hypothécaire (art. 875, ch. 1, CC), l'inscription contient dans la rubrique «gages immobiliers», les données prévues à l'art. 101; on inscrit toutefois:

- a. comme créanciers «les personnes auxquelles les obligations confèrent des droits»;
- b. le montant, le nombre et la nature des obligations (obligations nominatives ou au porteur);

- c. en tant qu'observation, le nom du représentant.

### **Art. 122** Modifications de rang

<sup>1</sup> Les modifications du rang des gages immobiliers par rapport aux servitudes, aux charges foncières ou aux annotations ainsi que celles entre servitudes, charges foncières et annotations requièrent le consentement écrit des personnes dont les droits sont lésés.

<sup>2</sup> Elles doivent être indiquées au grand livre en tant qu'observation dans la rubrique correspondante.

## **Section 5 Annotations, mentions et observations**

### **Art. 123** Annotations

<sup>1</sup> Les dispositions relatives aux inscriptions de droits réels sont applicables aux annotations.

<sup>2</sup> L'annotation contient en outre:

- a. le contenu essentiel du droit annoté;
- b. la désignation de l'ayant droit ou de l'immeuble bénéficiant de l'annotation;
- c. la date de l'inscription au journal;
- d. la référence à la pièce justificative.

<sup>3</sup> Elle contient une référence au droit correspondant:

- a. dans le cas de la servitude avec une participation à une installation commune (art. 740a, al. 2, CC);
- b. dans le cas d'un droit de superficie (art. 779a, al. 2, CC);
- c. dans le cas du droit de profiter des cases libres (art. 814, al. 3, CC).

<sup>4</sup> Lorsque l'annotation fait référence à une servitude immatriculée comme immeuble, l'annotation est aussi portée sur le feuillet du grand livre de ce droit.

<sup>5</sup> Lorsqu'il faut annoter un droit personnel qui appartient au propriétaire actuel d'un immeuble (art. 959 CC), l'annotation doit également être portée dans la rubrique du même nom du feuillet du grand livre de l'immeuble bénéficiant de cette annotation.

### **Art. 124** Annotation d'une inscription provisoire

<sup>1</sup> Le consentement écrit du propriétaire et des autres parties ou une décision du tribunal sont nécessaires pour l'annotation d'une inscription provisoire.

<sup>2</sup> Les inscriptions provisoires sont désignées comme telles et contiennent:

- a. un mot-clé décrivant l'essentiel du contenu du droit;
- b. la désignation de l'ayant droit;

- c. la date de la réquisition;
- d. la référence à la pièce justificative.

**Art. 125** Mentions

<sup>1</sup> Les mentions sont portées au feuillet du grand livre par un mot-clé avec la date ainsi que la référence à la pièce justificative.

<sup>2</sup> Lorsque la mention porte sur un droit réel restreint, l'inscription de ce droit signale cette mention.

**Art. 126** Mention de mutations de projets avec abornement différé

<sup>1</sup> Lorsque la division d'un immeuble intervient dans le cadre d'un projet de mutation avec abornement différé, les pièces justificatives accompagnant la réquisition doivent l'indiquer.

<sup>2</sup> L'office du registre foncier porte aux feuillets du grand livre des immeubles concernés la mention «mutation de projet».

<sup>3</sup> Après l'abornement, l'ingénieur-géomètre compétent communique à l'office du registre foncier:

- a. que la mention peut être radiée; ou
- b. qu'une mutation de correction aura lieu et que la mention ne pourra être radiée qu'une fois celle-ci exécutée.

**Art. 127** Mention d'un droit de passage établi par la loi

La mention d'un droit de passage permanent directement établi par la loi (art. 696 CC) s'opère, sans justificatif particulier, sur le feuillet du grand livre de l'immeuble grevé par un mot-clé prévu par le droit cantonal.

**Art. 128** Mention d'un lien avec un trust

La mention d'un lien avec un trust contient l'indication que l'immeuble fait partie d'un trust et le nom abrégé du trust.

**Art. 129** Restrictions de droit public de la propriété

<sup>1</sup> Une restriction de la propriété fondée sur le droit public cantonal ayant des effets durables sur un immeuble particulier qui a été ordonnée dans une décision administrative par une personne chargée d'une tâche publique ou qui résulte d'un contrat de droit administratif est mentionnée au registre foncier lorsqu'elle concerne les domaines juridiques suivants:

- a. la protection de la nature, du patrimoine ou de l'environnement, à l'exception des sites contaminés et pollués;
- b. l'utilisation et l'aménagement des cours d'eau;
- c. la construction et la police des routes;

- d. l'encouragement à la construction de logements;
- e. le soutien à l'agriculture et à la sylviculture;
- f. la mensuration officielle;
- g. le droit des constructions;
- h. le droit de l'expropriation.

<sup>2</sup> En ce qui concerne les restrictions de droit public de la propriété qui doivent être mentionnées au registre foncier et qui sont simultanément l'objet du cadastre des restrictions de droit public à la propriété foncière, la mention consiste dans un renvoi à ce cadastre.

<sup>3</sup> Les cantons peuvent prévoir des mentions en relation avec d'autres domaines du droit.

<sup>4</sup> Les cantons établissent une liste des cas de mentions prévues par le droit cantonal et la communiquent à l'OFRF.

#### **Art. 130** Observations

<sup>1</sup> Il est possible de porter des observations relatives aux écritures dans toutes les rubriques pour rendre apparentes des circonstances particulières ayant une portée juridique, par exemple:

- a. des modifications de rapports de rang;
- b. des immeubles engagés collectivement;
- c. la nomination d'un fondé de pouvoirs ou d'un représentant (art. 105);
- d. des conventions accessoires et des acomptes relatifs à la cédule hypothécaire;
- e. des restrictions du droit de disposer relatives à la cédule hypothécaire de registre.

<sup>2</sup> Les observations provenant de la mensuration officielle peuvent également figurer dans l'état descriptif de l'immeuble.

## **Chapitre 5 Modification et radiation**

#### **Art. 131** Conditions

<sup>1</sup> Les règles relatives à la réquisition d'une écriture sont également applicables à la réquisition de modification ou de radiation de celle-ci.

<sup>2</sup> Il faut en outre le consentement écrit des personnes auxquelles l'inscription confère des droits, l'autorisation du tribunal ou d'une autre autorité compétente.

<sup>3</sup> Les dispositions spéciales concernant les conditions dans lesquelles peuvent s'opérer la modification et la radiation des écritures faites sans cause légitime ou ayant perdu toute valeur juridique demeurent réservées (art. 975 CC à 976b CC).

**Art. 132** Procédure

<sup>1</sup> La radiation d'une écriture s'opère par le transfert des données du grand livre de la couche des données ayant des effets juridiques dans celle des données (historiques) qui n'en ont plus.

<sup>2</sup> La modification d'une écriture s'opère par le traitement des nouvelles données dans la couche des données du grand livre ayant des effets juridiques et par le transfert des données modifiées dans la couche de celles (historiques) qui n'en ont plus.

<sup>3</sup> Les données (historiques) qui n'ont plus d'effets juridiques doivent être marquées comme telles avec l'indication de la date et la référence à la pièce justificative de la radiation ou de la modification.

**Art. 133** Radiations et modifications dans le registre foncier tenu sur papier

<sup>1</sup> Lorsque le registre foncier est tenu sur papier, la radiation d'une écriture s'opère par la suppression en entier de cette dernière dans le grand livre et par l'inscription à cette place de l'observation «... radiée».

<sup>2</sup> Lorsque le registre foncier est tenu sur papier, la modification d'une écriture s'opère par la suppression en entier de cette dernière ou seulement de la partie à modifier et par l'inscription du nouveau texte.

<sup>3</sup> La date de la modification ou de la radiation et la référence à la pièce justificative doivent être indiquées.

**Art. 134** Radiation de gages immobiliers

<sup>1</sup> Lorsqu'un gage immobilier antérieur est éteint sans être immédiatement remplacé par un autre gage immobilier pour la somme totale primitive et sans que les créanciers postérieurs bénéficient du rang devenu libre, il faut procéder à la radiation et inscrire simultanément une case libre avec la date et la case existantes (art. 117).

<sup>2</sup> La cédule hypothécaire sur papier et la lettre de rente ne peuvent être radiées au grand livre avant d'avoir été annulées ou annulées par le tribunal.

**Art. 135** Modification des inscriptions relatives aux droits de gage

<sup>1</sup> En ce qui concerne les cédules hypothécaires sur papier et les lettres de rente, les données qui font partie du contenu nécessaire du titre de gage ne peuvent être modifiées au grand livre que s'il est procédé simultanément à la modification correspondante sur le titre de gage.

<sup>2</sup> Lorsque le titre de gage est perdu, il ne peut être procédé à une modification que si le titre a été annulé par le tribunal et qu'un titre de remplacement (duplicata) a été dressé à sa place.

**Art. 136** Radiation d'une mention sur requête

<sup>1</sup> Les mentions du droit privé sont radiées sur requête de toutes les personnes dont les droits sont concernés par le rapport de droit mentionné ou sur requête du tribunal ou d'une autre autorité compétente.

<sup>2</sup> Les mentions du droit public sont radiées sur requête de l'autorité compétente ou avec son consentement.

**Art. 137** Radiation de la mention d'un lien avec un trust

<sup>1</sup> La radiation de la mention d'un lien avec un trust requiert que soit apportée la preuve:

- a. du consentement d'une personne habilitée par le constituant pour le faire;
- b. du consentement des bénéficiaires;
- c. de l'approbation de l'autorité étrangère de surveillance du trust; ou
- d. d'une décision émanant d'un tribunal suisse.

<sup>2</sup> L'office du registre foncier peut exiger la production d'un acte émanant d'une personne suisse habilitée à dresser des actes authentiques constatant l'existence d'une telle preuve.

**Art. 138** Radiation d'une mention d'office

<sup>1</sup> L'office du registre foncier peut procéder d'office à la radiation prévue à l'art. 962, al. 2, CC à l'occasion d'une nouvelle écriture sur le feuillet du grand livre ou lors d'un examen général des écritures.

<sup>2</sup> Lorsque, sur requête d'un ayant droit ou d'office, l'office du registre foncier parvient provisoirement à la conviction qu'une mention de droit public selon l'art. 962, al. 2, CC a perdu sa portée juridique, il demande par écrit à l'autorité compétente de se déterminer sur la radiation.

<sup>3</sup> Lorsque l'autorité ordonne la radiation et que la décision est exécutoire, l'office du registre foncier radie la mention et communique cette opération aux personnes concernées.

<sup>4</sup> Si, après une mise en demeure, l'autorité ne se détermine pas, l'office du registre foncier procède à la radiation dans la mesure où elle lui paraît justifiée. Il en informe les personnes concernées.

<sup>5</sup> L'autorité compétente peut requérir la réinscription.

**Art. 139** Radiation des observations

<sup>1</sup> Les observations sont biffées d'office en cas de radiation de l'inscription correspondante ou lorsqu'elles sont rendues caduques par une observation ultérieure.

<sup>2</sup> La référence à l'observation figurant dans l'inscription est également radiée ou modifiée en conséquence.

## Chapitre 6 Rectifications

### Art. 140 Obligation de rectifier

<sup>1</sup> Une rectification est une modification des données inexactes qui ont des effets juridiques.

<sup>2</sup> L'office du registre foncier rectifie dans la mesure du possible les données inexactes qu'il constate.

### Art. 141 Rectifications de simples erreurs de plume

L'office du registre foncier peut en tout temps rectifier d'office les erreurs de plume qui ne touchent pas à la consistance même du droit ou à l'identification d'une personne.

### Art. 142 Rectifications d'erreurs modifiant le sens de l'écriture

<sup>1</sup> Si l'office du registre foncier ne peut rectifier immédiatement de sa propre initiative les écritures et radiations inexactes, il les signale au moyen d'une mention. Celle-ci est radiée d'office une fois que la rectification a eu lieu.

<sup>2</sup> Il demande aux personnes concernées de consentir à la rectification.

<sup>3</sup> Lorsqu'une personne concernée refuse son consentement, l'office du registre foncier demande au tribunal compétent d'ordonner la rectification.

<sup>4</sup> L'écriture rectifiée fait référence à l'inscription au journal.

### Art. 143 Rectifications dans le registre foncier tenu sur papier

<sup>1</sup> Dans le registre foncier tenu sur papier, toutes les rectifications peuvent être entreprises tant que les parties ou des tiers n'ont pas pris connaissance de l'écriture ou de la radiation inexacte.

<sup>2</sup> Toute rectification quelconque par voie de grattage, de corrections, de notes marginales ou d'intercalations est interdite.

<sup>3</sup> Pour le surplus, les art. 141 et 142 sont applicables.

## Titre 4 Délivrance, modification et cancellation des titres de gage

### Chapitre 1 Délivrance d'un titre de gage

#### Art. 144 Contenu du titre

<sup>1</sup> Lorsqu'une cédula hypothécaire sur papier doit être constituée, l'office du registre foncier délivre le titre immédiatement après l'inscription du droit de gage dans le grand livre.

<sup>2</sup> Le titre de gage est dressé conformément au modèle établi par l'OFRF. Il contient au moins les indications suivantes:

- a. la qualification comme cédule hypothécaire et la désignation du créancier ou l'indication que le titre est établi au porteur;
- b. la date de l'inscription du droit de gage et la référence à la pièce justificative;
- c. le numéro du titre de gage;
- d. le montant de la somme garantie par le gage, les clauses portant sur l'intérêt, sur la dénonciation au remboursement et sur l'amortissement ainsi que, le cas échéant, le taux d'intérêt maximum garanti par le gage (art. 818, al. 2, CC) et les observations relatives aux modifications survenues dans les rapports de droit (art. 852 CC);
- e. la désignation de l'immeuble mis en gage, avec son identification (art. 18 et 94, al. 1, let. e) et, lorsqu'un extrait du grand livre n'est pas lié au titre, la nature juridique de l'immeuble (art. 655 CC);
- f. lorsque l'immeuble est immatriculé dans une institution du registre foncier de droit cantonal: l'indication correspondante;
- g. la case hypothécaire;
- h. les droits existant déjà sur l'immeuble et les charges de rang antérieur ou à égalité de rang (servitudes, charges foncières, droits de gage, y compris les cases libres et les cases réservées, annotations);
- i. en cas d'engagement de parts de copropriété ou de propriété par étages: les droits de gage de rang antérieur grevant l'immeuble entier;
- j. le cas échéant, le nom du fondé de pouvoirs au sens de l'art. 850 CC ou du représentant du créancier au sens de l'art. 875, ch. 1, CC;
- k. la signature de la personne qui délivre le titre.

<sup>3</sup> En cas de constitution d'un droit de gage collectif, cette caractéristique est spécifiée sur le titre. En outre, les indications prévues à l'al. 2, let. e à i, doivent être données pour chacun des immeubles constitués en gage.

<sup>4</sup> A la place des indications prévues à l'al. 2, let. h et i, un extrait du grand livre peut être incorporé dans le titre. Le titre peut aussi contenir des indications relatives au gage constitué en faveur d'un tiers, au transfert, à la conservation, à l'annulation du titre ou à d'autres opérations semblables.

<sup>5</sup> Lorsque le titre, y compris un extrait du grand livre, est composé de plusieurs pages et que celles-ci ne forment pas une entité matérielle, le numéro du titre doit figurer sur chaque page écrite; les pages doivent être reliées entre elles par des renvois réciproques se référant au nombre de pages.

<sup>6</sup> Lorsqu'il est trop dispendieux de porter sur le titre les indications prévues à l'al. 2, let. h et i, ou d'établir un extrait conformément à l'al. 4, ou que le titre est surchargé de ce fait ou devient trop volumineux, il suffit de donner ces indications pour les droits de gage (y compris les cases libres et les cases réservées), pour les charges foncières, les droits distincts et permanents, les usufruits et les droits d'habitation de rang antérieur ou à égalité de rang. Dans ce cas, il y a lieu d'indiquer sur le titre que d'autres charges de rang antérieur figurent au grand livre.



<sup>7</sup> Lorsqu'un nouveau titre de gage remplace un titre annulé ou annulé (art. 152), le nouveau titre doit indiquer qu'il remplace l'ancien.

**Art. 145** Délivrance des titres en cas de gages collectifs et de gages partiels

<sup>1</sup> Lorsque plusieurs immeubles sont constitués en gage pour la même cédula hypothécaire, il n'est délivré qu'un seul titre à condition:

- a. que les immeubles grevés soient réunis sur un feuillet collectif; ou
- b. qu'il s'agisse d'un droit de gage collectif (art. 110).

<sup>2</sup> Dans les autres cas (art. 113), on peut:

- a. émettre un titre spécial pour la part de créance grevant chaque immeuble; ou
- b. pour autant que le titre demeure lisible, faire figurer les différents immeubles sur un titre unique, en indiquant la part pour laquelle chacun d'eux est grevé.

**Art. 146** Délivrance d'un titre en cas d'extension de gage

L'art. 145 est applicable pour la délivrance d'un titre de gage lorsque, postérieurement à la constitution d'une cédula hypothécaire, d'autres immeubles situés dans le même arrondissement doivent être grevés du même droit de gage.

**Art. 147** Délivrance d'un titre en cas de gage collectif sur des immeubles situés dans différents arrondissements

<sup>1</sup> Lorsqu'une cédula hypothécaire doit être constituée comme gage collectif sur plusieurs immeubles situés dans différents arrondissements, tous les immeubles grevés doivent être portés sur le titre.

<sup>2</sup> Le titre doit être signé par la personne compétente (art. 144, al. 2, let. k) de chaque arrondissement concerné.

<sup>3</sup> Les cantons peuvent prévoir une réglementation différente pour plusieurs immeubles situés dans le même canton.

**Art. 148** Délivrance du titre

<sup>1</sup> L'office du registre foncier ne délivre le titre au créancier ou à son représentant qu'avec le consentement écrit du débiteur et du propriétaire de l'immeuble grevé (art. 861, al. 3, CC).

<sup>2</sup> Ce consentement peut être donné dans la réquisition d'inscription du droit de gage au registre foncier.

**Art. 149** Extraits portant sur des hypothèques et des cédulas hypothécaires de registre

En cas de délivrance d'un extrait portant sur une hypothèque ou une cédula hypothécaire de registre (art. 825, al. 2, CC), les règles relatives au contenu du titre de gage (art. 144) sont applicables par analogie.

## **Chapitre 2 Modification et cancellation du titre de gage**

### **Art. 150** Modification du titre

Les modifications prévues aux art. 105 et 106 doivent être reportées simultanément sur les titres et attestées par la signature de la personne compétente (art. 144, al. 2, let. k).

### **Art. 151** Modification d'office des titres de gage

Les modifications résultant des inscriptions et des radiations opérées dans les autres rubriques du feuillet du grand livre et qui influent sur le droit de gage, telles que dégrèvements, radiations de servitudes, de charges foncières ou d'annotations, doivent en outre être indiquées d'office sur les titres.

### **Art. 152** Cancellation de titres de gage

<sup>1</sup> Pour annuler des titres de gage, il y a lieu d'y pratiquer une incision, de les perforer ou de les barrer en diagonale, et d'indiquer la radiation sur le titre. Cette indication est datée et signée par la personne compétente de l'office du registre foncier.

<sup>2</sup> Lorsqu'un titre est endommagé, surchargé ou illisible, ou que la délivrance d'un nouveau titre est préférable à la modification du titre existant, l'office du registre foncier le annule et en délivre un nouveau en mentionnant qu'il est délivré en remplacement de l'ancien. Lorsqu'il est établi un nouveau titre nominatif, il y a lieu d'indiquer comme créancier la personne à qui le titre a été transféré en dernier.

<sup>3</sup> En cas de délivrance d'un nouveau titre de gage, le titre annulé est remis avec le nouveau titre à l'ayant droit si celui-ci le requiert. Le droit cantonal peut prévoir d'autres dispositions.

<sup>4</sup> Lorsque le gage immobilier est radié au registre foncier, le titre annulé doit être remis au propriétaire si celui-ci le requiert.

## **Titre 5 Division et réunion d'immeubles**

### **Chapitre 1 Division d'immeubles**

#### **Art. 153** Ouverture de nouveaux feuillets du grand livre

<sup>1</sup> En cas de réquisition de division d'un immeuble, le feuillet primitif est, en règle générale, maintenu pour l'une des parcelles.

<sup>2</sup> Pour autant que les autres parcelles ne soient pas réunies à des immeubles limitrophes, de nouveaux feuillets sont ouverts pour elles.

<sup>3</sup> La date et la pièce justificative de la division sont indiquées pour tous les immeubles modifiés ou nouveaux.

**Art. 154** Epuration des servitudes

Les servitudes doivent être épurées conformément aux art. 743 et 974a CC.

**Art. 155** Epuration des gages immobiliers

<sup>1</sup> Les gages immobiliers sont répartis conformément à la requête du propriétaire avec, le cas échéant, le consentement des créanciers gagistes.

<sup>2</sup> S'il n'est pas possible de donner suite à la requête de répartition de la garantie immobilière, la réquisition de division de l'immeuble est rejetée.

<sup>3</sup> Lorsqu'aucune requête de répartition n'est proposée, la procédure est régie par l'art. 833 CC. L'office du registre foncier communique sans délai la répartition aux créanciers gagistes.

**Art. 156** Epuration des charges foncières

<sup>1</sup> En cas de division d'un immeuble grevé d'une charge foncière, la valeur de la charge est répartie proportionnellement à la valeur des diverses parcelles (art. 792, al. 2, CC).

<sup>2</sup> Lorsque la prestation n'a un rapport qu'avec l'économie de l'une des parcelles, la charge n'est reportée que sur cette seule parcelle.

<sup>3</sup> L'office du registre foncier communique immédiatement cette répartition aux parties à la charge foncière en les rendant attentifs à l'art. 787 CC.

**Art. 157** Epuration des annotations et des mentions

<sup>1</sup> Les annotations et les mentions doivent être épurées conformément à l'art. 974a CC.

<sup>2</sup> Lorsque les mentions sont portées à l'état descriptif de l'immeuble, l'art. 974a CC est applicable par analogie.

**Chapitre 2 Réunion d'immeubles****Art. 158**

<sup>1</sup> La réunion d'immeubles obéit aux conditions fixées à l'art. 974b CC.

<sup>2</sup> En cas de réunion, l'un des feuillets est, en règle générale, maintenu tandis que les autres sont clôturés.

<sup>3</sup> La date et la pièce justificative de la réunion doivent être indiquées pour tous les feuillets du grand livre concernés.

## Titre 6 Dispositions finales

**Art. 159** Procédure d'examen préliminaire pour la tenue du registre foncier au moyen de l'informatique

<sup>1</sup> Lorsqu'un canton entend tenir le registre foncier au moyen de l'informatique, il dépose auprès de l'OFRF une demande d'examen préliminaire.

<sup>2</sup> La demande doit être accompagnée:

- a. des dispositions cantonales d'exécution, à l'état de projet ou après leur adoption;
- b. d'un commentaire du système;
- c. d'un calendrier pour l'introduction du registre foncier informatisé dans les différents offices ou arrondissements du registre foncier.

<sup>3</sup> Le commentaire du système porte en particulier sur:

- a. la conception du système présentée par écrit et à l'aide de schémas;
- b. le catalogue des données avec leurs typologies et un schéma de leurs relations;
- c. l'explication des mesures techniques et organisationnelles destinées à garantir l'intégrité des données (consistances, plausibilités);
- d. le projet d'exploitation ainsi que les projets de protection et de sécurité des données;
- e. les résultats des tests de fonctionnement effectués.

<sup>4</sup> L'OFRF:

- a. apprécie le système d'un point de vue théorique sur la base des documents produits et d'après les résultats obtenus en pratique;
- b. communique au canton dans les trois mois de la réception de la demande les résultats de l'examen préliminaire.

<sup>5</sup> Il peut suivre l'avant-projet durant la phase de l'examen préliminaire.

**Art. 160** Autorisation

<sup>1</sup> Le DFJP autorise le canton à tenir le registre foncier informatisé lorsque:

- a. les dispositions cantonales d'exécution sont approuvées ou peuvent l'être sans réserve, et que
- b. le système satisfait aux conditions légales.

<sup>2</sup> En même temps que l'autorisation, le DFJP approuve les dispositions cantonales d'exécution lorsque celles-ci doivent encore être approuvées.

<sup>3</sup> Pour le surplus, la procédure est régie par les art. 27k à 27n de l'ordonnance du 25 novembre 1998 sur l'organisation du gouvernement et de l'administration<sup>42</sup>.

<sup>42</sup> RS 172.010.1

<sup>4</sup> Lorsque le système ne satisfait pas aux conditions légales ou que les dispositions cantonales d'exécution ne peuvent être approuvées sans réserve, le DFJP renvoie la demande.

**Art. 161** Abrogation du droit en vigueur

L'ordonnance du 22 février 1910 sur le registre foncier<sup>43</sup> est abrogée.

**Art. 162** Modification du droit en vigueur

La modification du droit en vigueur est réglée en annexe.

**Art. 163** Cédules hypothécaires existantes

Les gages immobiliers inscrits au registre foncier comme cédules hypothécaires avant le 1<sup>er</sup> janvier 2012 sont réputés cédules hypothécaires sur papier tant qu'ils n'ont pas été transformés conformément à l'art. 33b, tit. fin. CC.

**Art. 164** Restrictions de droit public de la propriété existantes

Les restrictions de droit public de la propriété ordonnées et entrées en force avant le 1<sup>er</sup> janvier 2012 n'ont pas besoin d'être mentionnées au registre foncier.

**Art. 165** Entrée en vigueur

La présente ordonnance entre en vigueur le 1<sup>er</sup> janvier 2012.

<sup>43</sup> [RS 2 514; RO 1964 409, 1965 471 1268, 1987 1600, 1988 876, 1993 2904 art. 7 ch. 1, 1995 14, 1996 3106, 2004 2669 annexe ch. II, 2005 1343, 2006 2923 annexe 2 ch. 3 4705 ch. II 19, 2008 2745 annexe ch. I, 2009 4723 annexe ch. I.]

*Annexe*  
(art. 162)

## **Modification du droit en vigueur**

Les ordonnances mentionnées ci-après sont modifiées comme suit:

...<sup>44</sup>

<sup>44</sup> Les mod. peuvent être consultées au RO **2011** 4659.