

# Ordonnance sur le registre foncier

(ORF)

du

---

*Le Conseil fédéral suisse,*

vu les art. 943, 945, 949, 949a, 953, 962, 967, 970, 977 et l'art. 18 du titre final du code civil suisse (CC)<sup>1</sup>,

l'art. 102 de la loi du 3 octobre 2003 sur la fusion (LFus)<sup>2</sup>

et les art. 5, 6, 13 et 24 de la loi du 5 octobre 2007 sur la géoinformation (LGéo)<sup>3</sup>,  
*arrête:*

## **Titre 1: Dispositions générales**

### **Chapitre 1: But et notions**

#### **Art. 1** But

La présente ordonnance règle l'organisation de la tenue du registre foncier, aménage la structure et le contenu du registre foncier, détermine la procédure d'inscription, de modification et de radiation des droits réels sur les immeubles, des annotations de même que des mentions au registre foncier, et organise la délivrance des renseignements et la consultation du registre foncier.

#### **Art. 2** Notions

<sup>1</sup> Le registre foncier est le registre public des droits réels sur des immeubles ainsi que celui des annotations et des mentions.

<sup>2</sup> Le grand livre réunit l'ensemble des données relatives aux droits réels juridiquement valables et à ceux radiés, ainsi que celles relatives aux annotations et aux mentions existant sur les immeubles immatriculés dans un arrondissement du registre foncier.

<sup>3</sup> Le feuillet du grand livre est le recueil de toutes les données relatives aux droits réels juridiquement valables et à ceux radiés, ainsi que de celles relatives aux annotations et aux mentions existant sur un immeuble déterminé du grand livre.

SR .....

<sup>1</sup> SR 210

<sup>2</sup> SR 221.301

<sup>3</sup> SR 510.62

<sup>4</sup> Le journal est le procès-verbal chronologique du traitement des réquisitions d'une inscription d'un droit réel immobilier, d'une annotation ou d'une mention, de la modification ou de la radiation de celles-ci ainsi que de celui d'autres affaires.

<sup>5</sup> Sont réputées autres affaires, en particulier:

- a. l'immatriculation d'un immeuble au registre foncier, sa radiation dudit registre ainsi que la modification de ses limites;
- b. l'inscription ou la radiation des créanciers garantis par droits de gage.

<sup>6</sup> Le plan du registre foncier est un extrait des données de la mensuration officielle conformément à l'art. 7 de l'ordonnance du 18 novembre 1992 sur la mensuration officielle (OMO)<sup>4</sup>.

<sup>7</sup> Les pièces justificatives comprennent la réquisition au registre foncier ainsi que les titres des actes destinés à une écriture au registre foncier, à sa modification ou à sa radiation, et qui, éventuellement, précisent leur contenu. Constituent de tels documents en particulier les contrats, les autorisations, les approbations, les procurations ainsi que d'autres documents de même type.

### **Art. 3** Equivalence des formes

<sup>1</sup> Dans la mesure où la présente ordonnance ne prévoit rien d'autre, les termes ci-après ont la signification suivante:

- a. forme écrite: document sur papier signé à la main ou document électronique dans un format reconnu comprenant une signature électronique qualifiée basée sur un certificat qualifié émanant d'un fournisseur de services de certification reconnu au sens de la loi du 19 décembre 2003 sur la signature électronique (SCSE)<sup>5</sup>;
- b. forme authentique: document sur papier instrumenté conformément au droit cantonal ou document électronique établi conformément à l'ordonnance du ... sur l'acte authentique électronique (OAAE)<sup>6</sup>;
- c. légalisation: légalisation établie sur papier conformément à la législation cantonale relative à l'acte authentique, ou par voie électronique conformément à l'OAAE;
- d. réquisition: remise ou notification d'un document sur papier ou transfert d'un document électronique conformément aux articles 41 ss.

<sup>2</sup> L'utilisation de la forme électronique présuppose que l'office du registre foncier concerné est autorisé à procéder à des opérations électroniques.

<sup>4</sup> RS 211.432.2

<sup>5</sup> RS 943.03

<sup>6</sup> RS ...

## 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 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 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'écriture a lieu. Les cantons peuvent prévoir que les réquisitions peuvent également être déposées dans une autre langue officielle du canton.

<sup>3</sup> Les communications de l'office du registre foncier peuvent avoir lieu en ayant une portée juridique dans la langue officielle de son arrondissement.

<sup>4</sup> Les pièces justificatives sont, si possible, produites dans une langue officielle de l'arrondissement du registre foncier. Si elles sont produites dans une autre langue, l'office du registre foncier peut exiger une traduction. Il peut désigner un traducteur.

### Art. 6 (art. 115) Surveillance cantonale

La gestion des offices du registre foncier est soumise à la surveillance administrative des cantons (art. 956, al. 1, CC).

### Art. 7 (art. 104a) Haute surveillance de la Confédération

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

<sup>2</sup> Il établit le catalogue des données pour les registres fonciers, prépare l'établissement de modèles de données et d'interfaces uniformes pour la tenue du registre foncier et établit les formats de données pour les opérations électroniques.

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

- a. édicter des directives et des recommandations de portée générale concernant l'exécution de la présente ordonnance et de l'ordonnance technique du DFJP et du DDPS du 6 juin 2007 sur le registre foncier (OTRF)<sup>7</sup>;
- b. procéder à des inspections des offices du registre foncier;
- c. examiner les projets et les concepts des cantons pour la tenue du registre foncier, contrôler les systèmes sur la base de tests pratiques en ce qui

<sup>7</sup> RS 211.432.11

concerne leur aptitude et leur conformité au droit fédéral, édicter des directives et des recommandations de portée générale, en particulier au sujet de leur connexion avec des géoservices au sens de l'art. 13, al. 2, de la loi fédérale du 5 octobre 2007 sur la géoinformation (loi sur la géoinformation, LGéo)<sup>8</sup>;

- d. édicter des directives relatives à la sauvegarde à long terme, à la mise en dépôt et à la conservation des données du registre foncier;
- e. établir des modèles de conventions relatives à l'accès dans le cadre de l'accès étendu (art. 31);
- f. établir des modèles pour la tenue du registre foncier sur papier.

#### **Art. 8** Notification des décisions

Les décisions rendues sur recours dans le domaine du registre foncier par les autorités cantonales de première instance ainsi que par celles des instances supérieures sont notifiées gratuitement à l'Office fédéral de la justice.

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

#### **Art. 9** (art. 111) Structure du registre foncier

<sup>1</sup> Le registre foncier se compose du grand livre avec l'état descriptif de l'immeuble, du journal, du plan destiné au registre foncier et des pièces justificatives.

<sup>2</sup> Le grand livre et le journal sont tenus pour le même arrondissement.

<sup>3</sup> Dans le registre foncier informatisé, les données du grand livre et du journal sont tenues et administrées conjointement, et reliées entre elles dans un système; les données spécifiques relatives aux droits et aux personnes sont accessibles tant par l'identification des immeubles que par des critères particuliers comme le nom des personnes, les adresses d'immeuble, les toponymes.

<sup>4</sup> Dans le registre foncier sur papier, le grand livre est indépendant du journal; il est tenu par immeuble dans un livre ou sur des feuillets mobiles (classement réel); la tenue du registre des propriétaires et du registre des créanciers permet de trouver les personnes et les droits. Les cantons peuvent prescrire la tenue d'autres registres accessoires.

#### **Art. 10** (art. 107) Rubriques du feuillet du grand livre

<sup>1</sup> Les données du grand livre doivent être présentées dans les rubriques suivantes: propriété, servitudes, charges foncières, droits de gage, annotations et mentions; chacune de ces rubriques comprend des observations éventuelles ayant une portée juridique.

<sup>8</sup> SR 510.62

<sup>2</sup> Dans le registre foncier sur papier, les servitudes et les charges foncières peuvent être présentées dans la même rubrique. Les charges foncières doivent être désignées comme telles.

**Art. 11** (art. 14a, 111f) Journal

<sup>1</sup> Le journal est tenu de telle manière à pouvoir présenter les données 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. 12** (art. 109) Registre des propriétaires dans le registre foncier sur papier

Lorsque le registre foncier est tenu sur papier, tous les propriétaires de l'arrondissement concerné sont inscrits par ordre alphabétique dans un registre spécial des propriétaires. Pour chaque propriétaire, on indique les immeubles qui leur appartiennent avec leur identification.

**Art. 13** (art. 66) Registre des créanciers dans un registre foncier tenu sur papier

Sur demande de l'ayant droit, on porte dans un registre des créanciers particulier ou sur le feuillet du grand livre dans la rubrique «droits de gage»:

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

**Art. 14** (art. 108) Registre des adresses et autres 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> Ces données peuvent provenir d'autres systèmes d'information.

**Art. 15** (art. 111b) Effets juridiques du registre foncier informatisé

Les données relatives à un immeuble ou à une réquisition qui sont régulièrement enregistrées et sécurisées dans le système et qui sont lisibles en toutes lettres et en chiffres sur les appareils de l'office du registre foncier ont les effets juridiques du grand livre et du journal.

**Art. 16** (art. 111i) Disponibilité et sécurité des données

<sup>1</sup> Toutes les données juridiquement valables du registre foncier informatisé, y compris les données du journal en cours de traitement, peuvent être consultées immédiatement. Les cantons veillent à ce que les données enregistrées sous forme électronique soient disponibles durant les heures d'ouverture des offices du registre foncier.

<sup>2</sup> Les données du registre foncier informatisé sont maintenues et sauvegardées de telle manière que leur existence et leur qualité soient préservées. La sauvegarde des données est garantie selon un concept cantonal répondant à des normes reconnues et correspondant à l'état actuel de la technique.

<sup>3</sup> La sauvegarde à long terme des données du registre foncier informatisé est effectuée périodiquement par la Confédération, de manière non seulement numérique mais également analogique, sous une forme permettant leur lecture sans moyens informatiques auxiliaires ainsi que leur récupération automatisée.

<sup>4</sup> Les cantons mettent les données à disposition via l'interface uniforme du registre foncier visée à l'art. 949a, al. 3, CC et participent aux coûts de la sauvegarde à long terme de leurs données proportionnellement à leur volume.

#### **Art. 17** (art. 111p) Communication des modifications du système

Les cantons ou, sur mandat des cantons, les fournisseurs de systèmes communiquent, avant leur introduction, à l'Office fédéral chargé du droit du registre foncier et du droit foncier les modifications importantes du système, en particulier celles qui sont relatives aux concepts ou à son évolution.

## **Chapitre 4: Immatriculation, identification, présentation et description des immeubles**

#### **Art. 18** (art. 3) 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 sont maintenues.

#### **Art. 19** (art. 1) 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, 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. 20** (art. 1a) Identification des immeubles

<sup>1</sup> Chaque immeuble immatriculé au registre foncier est désigné de manière univoque pour tout le pays.

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

- a. la commune et un numéro; lorsque la commune est divisée en plusieurs unités au registre foncier, celles-ci sont également indiquées;
- b. l'identification fédérale des immeubles E-GRID ne contenant aucun élément classifiant destinée à l'échange des données entre les systèmes informatiques.

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

<sup>4</sup> Lorsqu'un feuillet est clos au grand livre, sa désignation n'est pas utilisée pour l'immatriculation d'un autre immeuble.

#### **Art. 21** (art. 111q) Identification fédérale des immeubles

<sup>1</sup> La Confédération met à la disposition des cantons la méthode pour la génération et l'attribution de l'E-GRID.

<sup>2</sup> Les cantons procèdent à l'attribution de cette identification aux divers immeubles.

<sup>3</sup> Le Département règle les détails dans une ordonnance.

#### **Art. 22** (art. 4) Etat descriptif de l'immeuble

<sup>1</sup> L'état descriptif de l'immeuble contient les données descriptives. Celles-ci ne bénéficient pas de la foi publique du registre foncier (art. 971 à 974 CC).

<sup>2</sup> L'état descriptif de l'immeuble peut contenir des données telles que situation de l'immeuble (rue, localité, toponyme), surface et couverture du sol des biens-fonds, éventuellement extension de surface du droit en cas de droits distincts et permanents, les bâtiments et leurs numéros, le nombre de locaux et la situation des unités de propriété par étages, la valeur fiscale et d'assurance-incendie. L'office du registre foncier peut reprendre ces données d'autres systèmes.

<sup>3</sup> Les mentions existantes dans l'état descriptif de l'immeuble conservent leur validité.

<sup>4</sup> Si un immeuble immatriculé au registre foncier sert à l'exploitation d'une entreprise de chemin de fer à usage public (immeuble des chemins de fer), cette affectation est indiquée dans le grand livre.

#### **Art. 23** (art. 2) Présentation des immeubles sur les plans

<sup>1</sup> Les biens-fonds ainsi que les droits distincts et permanents portant sur une surface délimitée destinés à être immatriculés au registre foncier sont saisis et présentés conformément aux règles de la mensuration officielle.

<sup>2</sup> L'office du registre foncier a un accès aux données de la mensuration officielle.

#### **Art. 24** (art. 7, 8, 9) Immatriculation des droits distincts et permanents

<sup>1</sup> Les servitudes constituées en droits distincts et permanents telles que droits de superficie et droits à une source sur le fonds d'autrui sont immatriculées comme immeubles au registre foncier sur la demande écrite du titulaire.

<sup>2</sup> Leur immatriculation au registre foncier s'opère en leur ouvrant un feuillet au grand livre et en dressant leur état descriptif, en indiquant le numéro de l'immeuble grevé ainsi qu'éventuellement la durée du droit.

<sup>3</sup> De la même façon, les concessions octroyées sur les eaux publiques, pour autant qu'elles soient conformes à l'art. 59 de la loi fédérale du 22 décembre 1916 sur l'utilisation des forces hydrauliques<sup>9</sup>, sont immatriculées comme immeubles en indiquant la partie du cours d'eau concernée et éventuellement le registre des droits sur les eaux.

**Art. 25** (art. 10) Immatriculation des mines

L'art. 24 est applicable par analogie à l'immatriculation des mines.

**Art. 26** (art. 10a, 111c) Immatriculation de parts de copropriété sur des immeubles et unités de propriété par étages

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

- a. lorsque la part est grevée d'un droit de gage; ou
- b. lorsqu'il s'agit d'une unité de propriété par étages.

<sup>2</sup> Une part de copropriété peut en outre être immatriculée au registre foncier si la clarté et la précision des écritures l'exigent.

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

- a. par l'inscription des numéros d'immeuble des parts de copropriété en lieu et place du nom du propriétaire dans la rubrique "propriété" du feuillet du grand livre de l'immeuble de base, et
- b. par l'ouverture de feuillets du grand livre pour ces parts de copropriété.

<sup>4</sup> Une part de copropriété constituée en propriétés par étage est immatriculée:

- a. par l'inscription des données prévues à l'article 93 sur le feuillet du bien-fonds ou du droit de superficie, et
- b. par l'ouverture d'un feuillet du grand livre pour chaque unité d'étage.

<sup>5</sup> Le feuillet du grand livre de l'immeuble à immatriculer indique:

- a. le numéro de l'immeuble de base;
- b. en cas de copropriété, les parts de copropriété;
- c. en cas de propriété par étages, la désignation du rapport de propriété en tant que propriété par étages ainsi que la quote-part.

<sup>9</sup> RS 721.80

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

**Art. 27** (art. 95) Remplacement du feuillet dans le registre foncier tenu sur papier

Lorsque les écritures occupent toute la place disponible dans une rubrique du feuillet ou que ce dernier manque de clarté, l'office du registre foncier reporte les écritures non radiées sur un nouveau feuillet portant le même numéro ou ouvre un feuillet complémentaire.

**Art. 28** (art. 96) Clôture du feuillet du grand livre

<sup>1</sup> Un feuillet est clôturé, après épuration des écritures existantes, par le transfert du numéro de l'immeuble, avec indication de la date et de la pièce justificative, dans l'état des données non juridiquement valables (historiques).

<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. 29** (art. 106a) Données du grand livre ouvertes au public

<sup>1</sup> Quiconque a le droit, sans justifier d'un intérêt, d'obtenir un renseignement ou un extrait des données juridiquement valables du grand livre concernant:

- a. la désignation et l'état descriptif de l'immeuble, le nom et l'identification du propriétaire, la forme de propriété et la date d'acquisition de l'immeuble (art. 970, al. 2, CC);
- b. les servitudes et les charges foncières, ainsi que les mentions.

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

**Art. 30** (art. 111l) Renseignements électroniques et accès aux données

<sup>1</sup> Les cantons rendent possibles l'accès aux données du grand livre pour lesquelles toute personne peut obtenir un renseignement ou un extrait par le biais des géoservices (services de consultation) prévus à l'art. 3, al. 1, let. j, LGéo et à l'art. 34, al. 1, let. a, de l'ordonnance du 21 mai 2008 sur la géoinformation (OGéo)<sup>10</sup>.

<sup>2</sup> Ils garantissent que les données ne puissent être appelées qu'en relation avec un immeuble déterminé (art. 29, al. 2) et que les systèmes d'information soient protégés contre les appels en série.

<sup>3</sup> L'Office fédéral chargé du droit du registre foncier et du droit foncier ou un organisme responsable externe à l'administration fédérale désignée par lui peut mettre en place sur toute la Suisse un index immobilier (E-GRIX) permettant d'accéder, au

<sup>10</sup> SR 510.620

moyen de réseaux de données publics, aux géodonnées pour lesquelles toute personne peut obtenir un renseignement ou un extrait sans justifier d'un intérêt.

<sup>4</sup> Les cantons mettent les données à disposition via l'interface uniforme du registre foncier visée à l'art. 949a, al. 3, CC.

### **Art. 31** (art. 111m) Accès étendu

<sup>1</sup> Sur la base de conventions séparées, un accès à d'autres données du grand livre et du journal peut être donné aux personnes et autorités suivantes sans justifier d'un intérêt dans un cas particulier:

- a. aux personnes chargées de l'instrumentation des actes authentiques, ingénieurs géomètres, autorités fiscales et autres autorités, s'agissant des données dont ils ont besoin pour accomplir leurs tâches légales;
- b. aux banques, caisses de pensions, assurances et institutions reconnues par la Confédération conformément à l'article 76, alinéa 1, lettre a, de la loi fédérale du 4 octobre 1991 sur le droit foncier rural (LDFR)<sup>11</sup>, s'agissant des données dont elles ont besoin pour accomplir leurs tâches dans le domaine hypothécaire;
- c. à des personnes déterminées, s'agissant des données d'immeubles qui leur appartiennent ou des données, nécessaires à leur activité, d'immeubles sur lesquels elles ont des droits.

<sup>2</sup> Les cantons ou les organismes responsables concluent avec les utilisateurs des conventions conformes aux modèles obligatoires de l'Office fédéral chargé du droit du registre foncier et du droit foncier. Ces conventions règlent au moins le type et le mode d'accès, son contrôle, la finalité des données obtenues, la protection contre l'accès non autorisé aux données par des tiers, les restrictions s'agissant de leur transmission à des tiers ainsi que les conséquences du traitement abusif des données.

### **Art. 32** (art. 111m) Procédure

<sup>1</sup> L'accès étendu prévu à l'art. 31 est, en règle générale, donné au moyen d'un accès électronique dans la procédure d'appel.

<sup>2</sup> Les données énumérées à l'article 29, alinéa 1, lettre a, peuvent également être mises à disposition des autorités au moyen d'un transfert des données.

<sup>3</sup> Les accès sont enregistrés automatiquement par le système. Ces enregistrements doivent être conservés pendant deux ans.

<sup>4</sup> Le droit d'accès est immédiatement retiré si les données sont traitées abusivement. Est en particulier considéré comme abusif le traitement des données à des fins de démarchage.

### **Art. 33** (art. 105) Contenu des extraits du grand livre

<sup>1</sup> L'extrait du grand livre reproduit les données juridiquement valables de celui-ci. Il est présenté de manière à permettre une vue générale, par rubriques. Il peut se référer

<sup>11</sup> RS 211.412.11

rer à certaines données radiées; celles-ci ressortent clairement comme telles et indiquent la date de la radiation.

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

- a. la désignation de l'immeuble sur lequel les indications sont effectuées;
- b. la date à laquelle il a été établi et, éventuellement, l'indication de la date à laquelle les données contenues dans celui-ci se réfère;
- c. en cas de propriété par étages et de parts de copropriété pour lesquels des feuillets spéciaux ont été ouverts: les données du feuillet commun;
- d. en cas de droits distincts et permanents immatriculés comme immeubles: les données relatives aux charges de rang préférable et aux droits inscrits sur le feuillet de l'immeuble grevé;
- e. la référence aux réquisitions portées au journal, mais qui ne sont pas encore portées au grand livre;
- f. l'indication, le cas échéant, qu'il s'agit d'une institution cantonale du registre foncier.

<sup>3</sup> L'extrait peut se limiter à certaines rubriques ou à l'indication qu'une écriture déterminée ne figure pas au grand livre. Un tel extrait est désigné comme extrait partiel.

#### **Art. 34** (art. 105) Délivrance des extraits

<sup>1</sup> Les extraits sur papier sont délivrés par impression des données figurant dans le système, certifiés conformes par la personne compétente de l'office du registre foncier et munis au moins d'un timbre, de la date ainsi que d'une signature.

<sup>2</sup> Les extraits du registre foncier tenu sur papier sont délivrés sous la forme d'une transcription ou d'une copie des passages correspondants, certifiés conformes par la personne compétente de l'office du registre foncier et munis au moins d'un timbre, de la date ainsi que d'une signature. Lorsque les extraits sont délivrés sous forme de copie du feuillet du grand livre, les données radiées peuvent être reproduites si rien ne s'y oppose.

<sup>3</sup> Les extraits électroniques du registre foncier informatisé sont délivrés sous la forme d'actes authentiques électroniques conformément à l'art. ... OAAE; ils sont signés électroniquement directement par la personne compétente de l'office du registre foncier avec son certificat professionnel.

<sup>4</sup> Les cantons peuvent décider de proposer des extraits électroniques du registre foncier tenu sur papier. Dans un tel cas, le certificat de conformité doit répondre aux exigences prévues à l'al. 3.

**Art. 35** (art. 105) Extraits du journal, des registres accessoires et des pièces justificatives

<sup>1</sup> L'extrait sur papier du journal ou des registres accessoires est délivré par impression de l'écriture correspondante figurant dans le système. Si le registre foncier est tenu sur papier, l'extrait est établi sous forme de copie ou de transcription.

<sup>2</sup> L'extrait sur papier d'une pièce justificative est délivré par impression des données enregistrées électroniquement, ou sous forme d'une copie ou d'une transcription de ladite pièce.

<sup>3</sup> L'art. 34, al. 1 et 2 est applicable par analogie aux extraits certifiés conformes.

<sup>4</sup> Les cantons peuvent décider de proposer des extraits électroniques du journal, des registres accessoires et des pièces justificatives. Dans un tel cas, le certificat de conformité doit répondre aux exigences prévues à l'art. 34, al. 4.

**Art. 36** Copies ou tirages imprimés sans certificat de conformité

A des fins d'information, l'office du registre foncier peut également délivrer, sans certificat de conformité, des tirages imprimés des données figurant dans le système ainsi que des copies sur papier du registre foncier et des registres accessoires.

**Art. 37** (art. 111k) 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 CC.

## Chapitre 7: Conservation

**Art. 38** (art. 110) Grand livre et registres accessoires sur papier

<sup>1</sup> Le grand livre et les registres accessoires sur papier, y compris les feuillets séparés du grand livre, sont conservés de manière sûre et illimitée.

<sup>2</sup> L'office du registre foncier ne peut se dessaisir du grand livre.

**Art. 39** (art. 28, 110 a et b) Pièces justificatives sur papier

<sup>1</sup> Les pièces justificatives sont numérotées chronologiquement 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 illimitée.

<sup>3</sup> Les pièces justificatives ne sont remises qu'aux tribunaux et contre récépissé. Une transcription ou une copie certifiée conforme 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 sur papier peuvent être conservées en lieu sûr en dehors de l'office du registre foncier lorsqu'elles demeurent disponibles à bref délai ou que, re-

lativement à une affaire, elles ont été intégralement numérisées et qu'elles ont été enregistrées et sauvegardées de façon que les données numérisées ne puissent plus être modifiées. Les données numérisées n'ont pas les effets juridiques du registre foncier informatisé.

<sup>5</sup> Pour le surplus, les cantons règlent l'archivage des autres actes du registre foncier.

## **Titre 2: Opérations avec l'office du registre foncier**

### **Chapitre 1: Notion**

#### **Art. 40**

Au sens de la présente ordonnance, les opérations 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 grand livre;
- b. la remise par l'office du registre foncier aux parties notamment des actes suivants:
  1. le certificat de l'écriture portée au journal;
  2. le certificat de l'écriture effectuée au grand livre;
  3. la fixation d'un délai pour introduire une procédure d'autorisation;
  4. la fixation d'un délai pour compléter une réquisition;
  5. la décision de rejet;
  6. la délivrance d'un extrait du registre foncier;
  7. l'avis de l'art. 969 CC.

### **Chapitre 2: Opérations électroniques**

#### **Art. 41** Admissibilité

<sup>1</sup> Les cantons peuvent autoriser leurs offices du registre foncier à procéder à des opérations électroniques.

<sup>2</sup> Des requêtes peuvent être transmises électroniquement à un office du registre foncier lorsque celui-ci est inscrit dans le répertoire des autorités autorisant la transmission électronique.

#### **Art. 42** Répertoire

<sup>1</sup> La Chancellerie fédérale publie sur internet un répertoire des adresses des autorités.

<sup>2</sup> Le répertoire indique pour chaque office du registre foncier:

- a. l'adresse du site internet;
- b. l'adresse destinée à recevoir les requêtes électroniques;
- c. l'adresse des certificats qui doivent être utilisés pour vérifier la signature électronique d'une autorité.

#### **Art. 43** Plateformes de messagerie

<sup>1</sup> Les opérations électroniques avec les offices du registre foncier ont lieu par l'intermédiaire de plateformes reconnues de messagerie sécurisée.

<sup>2</sup> Sont considérées comme telles les plateformes de messagerie qui ont été reconnues conformément à l'article 2 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>12</sup>.

<sup>3</sup> Le Département fédéral de justice et police peut autoriser des plateformes supplémentaires destinées aux opérations électroniques avec les offices du registre foncier. Il fixe les exigences techniques et organisationnelles.

#### **Art. 44** Formats de données

<sup>1</sup> Les formats autorisés sont déterminés par la Confédération.

<sup>2</sup> L'office fédéral chargé du droit du registre foncier et du droit foncier établit et publie des modèles de requêtes sous une forme structurée.

#### **Art. 45** Requêtes adressées à l'office du registre foncier

<sup>1</sup> Les requêtes à l'office du registre foncier doivent être envoyées à l'adresse de la plateforme de messagerie utilisée par ce dernier.

<sup>2</sup> Lorsque les requêtes sont effectuées par voie électronique conformément à l'art. 40, les cantons décident si tous les documents de légitimation ainsi que toutes les pièces justificatives doivent être envoyées électroniquement à l'office du registre foncier ou si la transmission mixte des pièces justificatives sous forme électronique et sous forme papier est admissible.

#### **Art. 46** Arrivée à l'office du registre foncier

Les réquisitions sont réputées parvenues à l'office au moment de la délivrance de la quittance de réception sur la plateforme de messagerie.

#### **Art. 47** Notification par l'office du registre foncier

<sup>1</sup> La notification a lieu dans une boîte postale électronique que la partie concernée a ouverte sur une plateforme de messagerie après identification personnelle de son détenteur.

<sup>12</sup> RS ...

<sup>2</sup> La notification par voie électronique peut avoir lieu lorsque la partie concernée est enregistrée sur une plateforme de messagerie.

<sup>3</sup> Par le dépôt d'une requête par voie électronique à l'office du registre foncier, son auteur consent à ce que ledit office puisse également lui adresser toutes les notifications par voie électronique au sujet de l'affaire traitée.

**Art. 48** Moment de la notification

L'envoi est réputé notifié au moment où il est téléchargé par la partie concernée depuis la plateforme de messagerie, mais au plus tard le septième jour de sa notification dans la boîte postale électronique.

## **Titre 3: Procédure relative aux écritures et à leur radiation**

### **Chapitre 1: Réquisition**

**Art. 49** (art. 11) Principe

L'office du registre foncier n'opère d'inscription d'un droit réel immobilier au registre foncier que sur réquisition. Les cas où le CC ou la présente ordonnance prévoient que la procédure est engagée d'office sont réservés.

**Art. 50** (art. 12) Contenu

<sup>1</sup> La réquisition d'inscription ne peut être subordonnée à aucune réserve ni condition. Elle ne peut être retirée sans le consentement des ayants droit.

<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> La réquisition peut préciser que telle inscription ne devra pas être faite sans telle autre.

**Art. 51** (art. 13) Forme

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

<sup>2</sup> En cas d'urgence, les autorités et les tribunaux peuvent requérir sans forme l'annotation d'une restriction du droit d'aliéner ou d'une inscription provisoire (art. 960, al. 1, ch. 1 et 2, art. 961, al. 1, ch. 1, CC), ainsi que la mention d'un blocage du registre foncier (art. 58) ou des mesures mentionnées à l'art. 55, al. 5 et 6. La réquisition est portée au journal avec la date et l'heure de la communication initiale. La réquisition écrite doit suivre immédiatement. Si 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 rejette la réquisition.

**Art. 52** (art. 16) 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 de l'immeuble, le requérant doit prouver ses pouvoirs de représentation et, au besoin, produire une procuration.

<sup>2</sup> Dans les cas où le justificatif relatif au titre requis pour l'inscription (art. 67 à 84) doit être dressé en la forme authentique, le droit cantonal peut autoriser les personnes ayant qualité pour dresser des actes authentiques à requérir l'inscription des actes reçus par elles.

**Art. 53** Réquisition par un exécuteur testamentaire

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

- a. à requérir l'aliénation ou le grèvement d'un immeuble ou d'un droit réel faisant partie de la succession;
- b. à requérir les inscriptions réalisant la délivrance d'un legs portant sur un immeuble ou un droit réel faisant partie de la succession;
- c. à requérir les inscriptions résultant d'un contrat de partage successoral, lorsque celui-ci répond aux exigences de l'art. 69, 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. 54** Réquisition d'une annotation

Les règles relatives à la réquisition d'une inscription d'un droit immobilier sont applicables par analogie à la réquisition d'une annotation.

**Art. 55** (art. 78, 80) Réquisition d'une restriction de la propriété

<sup>1</sup> Le propriétaire ou le titulaire du droit réel affecté par le rapport de droit mentionné est légitimé à requérir une restriction du droit d'aliéner, sous réserve des dispositions qui suivent.

<sup>2</sup> Dans la copropriété ou la propriété par étages, tout copropriétaire ou propriétaire par étages est légitimé à requérir la mention d'un règlement ou de mesures administratives; dans la propriété par étages, l'administrateur y est également légitimé.

<sup>3</sup> Un descendant du propriétaire ou d'un usufruitier (bailleur) d'une entreprise agricole est légitimé à requérir la mention de son droit de préaffermage (art. 5 LBFA).

<sup>4</sup> Tout entrepreneur ou artisan est légitimé à requérir la mention du début des travaux sur l'immeuble sur lequel il travaille.

<sup>5</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 le droit de la procédure pour dettes et de la faillite (art. 176, al. 2, 296, 319, 345 LP, art. 23a ORFI).

<sup>6</sup> Le tribunal compétent ou, à son défaut, 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 (art. 178, al. 3, CC, art. 22, al. 2, LPart).

<sup>7</sup> Le droit cantonal peut prévoir que les droits de passage permanents établis par la loi (art. 696 CC) sont mentionnés d'office; il détermine dans ce cas l'autorité compétente et la procédure.

<sup>8</sup> L'autorité désignée par le droit cantonal est également légitimée à requérir la mention qu'un immeuble appartient à un territoire en mouvement permanent (art. 660a CC).

<sup>9</sup> L'autorité compétente prévue par la loi fédérale sur le droit foncier rural (art. 80, art. 84, 86 LDFR, art. 3 ODFR) est légitimée à requérir la mention de l'assujettissement ou du non-assujettissement de l'immeuble à cette législation.

<sup>10</sup> Lorsque des droits de gage et des charges foncières sont inscrits sur les feuillets spéciaux ouverts pour des parts de copropriété ou de propriété par étages, une mention correspondante est effectuée d'office sur le feuillet de l'immeuble de base.

<sup>11</sup> La restriction du droit d'aliéner destinée à garantir le but de la prévoyance en cas d'encouragement à la propriété du logement (art. 30e, al. 2, LPP) est mentionnée avec le consentement du propriétaire.

<sup>12</sup> La mention du représentant prévue par l'art. 962a CC est effectuée sur sa réquisition, sur celle de l'autorité ou sur celle du tribunal.

**Art. 56** Réquisition de restrictions de la propriété et d'obligations résultant du droit public

<sup>1</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 de l'autorité compétente pour sa constitution prévue par le droit cantonal, sur celle du propriétaire ou sur celle du titulaire du droit réel affecté par la restriction.

<sup>2</sup> Si la mention ne se rapporte qu'à un droit réel restreint, elle doit être liée à l'inscription de ce droit.

<sup>3</sup> La restriction de droit public de la propriété doit reposer sur une décision exécutoire de l'autorité compétente.

**Art. 57** (art. 80a) Frontières nationales

<sup>1</sup> Lorsque la frontière nationale doit être modifiée, le service cantonal du cadastre visé à l'art. 42, al. 1, de l'ordonnance du 18 novembre 1992 sur la mensuration officielle<sup>13</sup> en informe l'office du registre foncier de l'arrondissement concerné et lui désigne les immeubles touchés par la modification ou susceptibles de l'être. Cette information est considérée comme une réquisition de mention.

<sup>2</sup> L'office du registre foncier porte la mention aux feuillets des immeubles désignés et il en avise les intéressés conformément à l'art. 969 CC.

<sup>13</sup> RS 211.432.2

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

**Art. 58** (art. 80, al. 6) Blocage du registre foncier

Un blocage du registre foncier est mentionné sur réquisition du propriétaire ou de l'autorité compétente lorsqu'une décision exécutoire a été rendue concernant:

- a. un séquestre dans une procédure pénale (art. 266, al. 3, CPP) et dans une procédure de droit pénal administratif (art. 46 DPA);
- b. une mesure provisionnelle dans une procédure civile (art. 262, let. c, CPC), sous réserve des cas où le code civil suisse prévoit une annotation (art. 960 et 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 (LFAIE)<sup>14</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. 59** (art. 13a) Pièces accompagnant la réquisition

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

- a. pour les personnes physiques: le nom, au moins un prénom écrit en toutes lettres, la date de naissance, le lieu de domicile, 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, 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> Les pièces accompagnant la réquisition contiennent en outre les indications permettant d'apprécier si l'autorisation d'une autorité ou le consentement d'un tiers (par ex. celui du conjoint) est nécessaire pour disposer de l'immeuble.

<sup>3</sup> Les pièces accompagnant la réquisition permettent de prouver que l'acte requis ne nécessite ni autorisation ni consentement.

<sup>4</sup> En cas d'acquisition en régime de propriété collective, elles comportent les indications nécessaires à la présentation de ce rapport de propriété collective conformément à l'art. 92.

<sup>14</sup> RS 211.412.41

## Chapitre 2: Obligation de contrôle de l'office du registre foncier

### Art. 60 Etendue de l'obligation de contrôle

<sup>1</sup> Sur la base des documents produits, l'office du registre foncier contrôle si les conditions légales de l'inscription sont réunies.

<sup>2</sup> Il contrôle en particulier la forme et le contenu de la réquisition, l'identité et la capacité de disposer du requérant ainsi que les pouvoirs d'un éventuel représentant.

<sup>3</sup> Il examine la capacité civile du requérant dans la mesure où elle est restreinte à la mesure des actes déposés et des écritures au registre.

<sup>4</sup> L'office du registre foncier vérifie que la réquisition peut faire l'objet d'une écriture au registre foncier, que le titre, en particulier le justificatif relatif à celui-ci, remplit les formes exigées, que les pièces justificatives de la réquisition sont complètes et que les autorisations ainsi que les consentements nécessaires ont été produits.

### Art. 61 (art. 15) Examen de la légitimation quant au droit de disposition

<sup>1</sup> Une fois la réquisition faite, l'office du registre foncier vérifie si elle émane bien de la personne légitimée d'après les dispositions légales sur le registre foncier (art. 963 CC).

<sup>2</sup> Lorsque la réquisition émane du propriétaire inscrit, l'office du registre foncier s'assure de l'identité du requérant avec ce dernier.

<sup>3</sup> Lorsque la réquisition émane de l'acquéreur (art. 656, al. 2, 665, al. 2 et 3, 836, 963, al. 2, CC, art. 34, al. 3, LDFR, art. 22, al. 1, 52 et 73, al. 2, LFus), l'office du registre foncier s'assure de l'identité du requérant avec celui-ci.

<sup>4</sup> Lorsque la réquisition émane de l'ayant droit (art. 964, al. 1, CC), l'office du registre foncier s'assure de l'identité du requérant avec celle de l'ayant droit telle qu'elle apparaît dans l'inscription au registre foncier.

### Art. 62 (art. 17) Réquisition par une autorité

Lorsque la réquisition émane d'une autorité (tribunal, autorité de poursuite ou de faillite) ou d'une personne exerçant une charge publique (conservateur du registre foncier, officier public ayant qualité pour dresser des actes authentiques), l'office du registre foncier vérifie si le requérant est compétent pour faire cette réquisition.

### Art. 63 (art. 15a) Légalisation des signatures

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

<sup>2</sup> La signature du requérant n'a pas besoin d'être légalisée si la légalisation figure déjà dans un acte authentique.

<sup>3</sup> La légalisation électronique des signatures électroniques obéit à l'art. 18 OAAE.

## Chapitre 3: Traitement de la réquisition

### Art. 64 (art. 14) Écriture au journal

<sup>1</sup> Les réquisitions et les procédures engagées d'office doivent être portées au journal aussitôt qu'elles sont parvenues à l'office du registre foncier ou ont été engagées. L'écriture au journal est attestée sur requête. Elle comprend:

- a. un numéro d'ordre continu suivant une série recommençant avec chaque année civile;
- b. la date et l'heure exacte du dépôt ou de l'engagement de la procédure;
- c. le nom et le domicile du requérant;
- d. les écritures à faire désignées par des mots-clés et l'identification des immeubles touchés ou la référence à la réquisition. Si toutes les données relatives à une réquisition (art. 50) sont déjà saisies dans un contrôle des affaires, la référence à ce dernier dans le journal suffit.

<sup>2</sup> Lorsqu'une procédure est engagée d'office, le mot-clé et les motifs de l'écriture sont indiqués dans une pièce justificative.

### Art. 65 (art. 24) Réquisitions incomplètes

<sup>1</sup> Lorsqu'une réquisition ne satisfait pas aux conditions légales, l'office du registre foncier rejette la réquisition.

<sup>2</sup> L'office du registre foncier peut fixer au requérant un bref délai pour apporter les pièces manquantes. Si le défaut n'est pas réparé dans le délai fixé, la réquisition est rejetée.

<sup>3</sup> Les motifs du rejet doivent être communiqués par écrit au requérant ainsi qu'à quiconque touché par la décision, avec l'indication du délai et 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. Pour le registre foncier sur papier, les cantons peuvent prévoir une mention.

### Art. 66 (art. 24a) Sursis à l'inscription

<sup>1</sup> Si une loi fédérale prévoit que l'office du registre foncier doit surseoir à l'inscription jusqu'à ce qu'une autre autorité ait décidé si l'acte sous réquisition est assujéti à autorisation, l'office du registre foncier porte la réquisition au journal et notifie au requérant le délai légal pour introduire la procédure d'autorisation ou de constatation.

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

<sup>3</sup> Si le délai n'est pas respecté ou si 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 lorsque son rejet est entré en force.

## Chapitre 4: Justificatifs relatifs au titre

### Art. 67 Pièces justificatives relatives au titre

<sup>1</sup> Les pièces justificatives relatives au titre sont produites en original ou, lorsqu'une autorité ou une personne chargée d'instrumenter un acte authentique est tenue de conserver l'original, soit en expédition légalisée, soit sous forme d'extrait certifié conforme des données nécessaires à l'inscription.

<sup>2</sup> Les cantons peuvent édicter des prescriptions concernant les exigences formelles relatives aux pièces justificatives.

### Art. 68 Actes authentiques et légalisations faits à l'étranger

Les actes authentiques ainsi que les légalisations faits à l'étranger doivent être 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 instrumenter des actes authentiques (apostille). Sous réserve de règles contraires prévues dans les traités internationaux, une légalisation du gouvernement étranger et de la représentation diplomatique ou consulaire compétente doit en outre être produite.

### Art. 69 (art. 18, al. 1) Transfert de la propriété

<sup>1</sup> Si l'inscription au registre foncier a un effet constitutif (art. 656, al. 1, CC), le justificatif 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 certifiée conforme 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 entre le vendeur et l'acheteur 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, 2 et 3, CO) 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 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 indépendants de droit public concernant le transfert d'immeubles du patrimoine administratif: dans une copie certifiée conforme 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 condamnatoire: 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, à défaut, dans le procès-verbal d'enchères signé par le préposé aux enchères, avec justification de ses pouvoirs.

<sup>2</sup> La preuve par le requérant de son droit de disposer (art. 61 s.) est réservée.

**Art. 70** (art. 18, al. 2) Acquisition de la propriété en dehors du registre foncier

<sup>1</sup> Si l'acquisition de la propriété s'opère en dehors du registre foncier (art. 656, al. 2, CC), le justificatif 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 de l'acquisition de la propriété en dehors du registre foncier consiste dans le titre dans la forme prévue par la loi pour l'acte en cause ou dans une décision administrative ou judiciaire entrée en force.

**Art. 71** (art. 18a) Acquisition fondée sur des circonstances relevant de la loi sur la fusion

<sup>1</sup> Si l'acquisition de la propriété intervient du fait de circonstances relevant de la LFus, le justificatif 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 certifié conforme 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 certifié conforme du registre du commerce du sujet inscrit;
- c. en cas de division: dans un extrait certifié conforme du registre du commerce du sujet reprenant les immeubles et dans un extrait certifié conforme 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 certifié conforme 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 certifié conforme du registre du commerce du sujet transférant les immeubles et dans un extrait certifié conforme de la partie du contrat de transfert, en forme authentique, concernant les immeubles transférés.

<sup>2</sup> En cas de transformation, le justificatif du changement de forme juridique consiste dans un extrait certifié conforme 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 consiste dans un extrait certifié conforme du registre du commerce du sujet reprenant ou transformé et dans un extrait certifié conforme de la partie de l'inventaire relative aux immeubles.

## **Art. 72** Modification de la propriété en relation avec un trust

<sup>1</sup> Le justificatif à produire en cas de modification de la propriété en relation avec un trust, consiste:

- a. dans un contrat en la forme authentique dressé par une personne habilitée par le droit cantonal à instrumenter des actes authentiques:
  - 1. lorsque l'immeuble est transféré du constituant à un ou plusieurs trustees et que le trust est constitué par acte entre vifs;
  - 2. lorsque l'immeuble est transféré ultérieurement des ayants droit intermédiaires (administrateur de la succession, exécuteur testamentaire) ou des héritiers du constituant à un ou plusieurs trustees et que le trust a été constitué par une disposition à cause de mort;
  - 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 (administrateur de la succession, exécuteur testamentaire) ou des héritiers d'un trustee décédé à un ou plusieurs trustees de remplacement;

5. lorsqu'un immeuble faisant partie d'un trust est transféré d'un ou de plusieurs trustees aux bénéficiaires;
- b. dans un certificat d'héritier ou dans une attestation de l'autorité successorale compétente:
  1. lorsque l'immeuble est transféré directement du constituant à un ou plusieurs trustees et que le trust a été constitué par une disposition à cause de mort;
  2. lorsque l'immeuble faisant partie du trust est transféré directement d'un trustee décédé à un ou plusieurs trustees de remplacement;
  3. lorsque, le constituant ou le trustee étant décédés, l'immeuble est acquis par un ayant droit intermédiaire ou par un héritier obligés au transfert ultérieur de l'immeuble;
- c. dans une copie certifiée conforme de la disposition à cause de mort et dans une déclaration écrite constatant l'acceptation du legs par le trustee ou par les trustees, 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 d'un trustee ou l'arrivée d'un nouveau, lorsqu'il existe plusieurs trustees et que leur composition dans le trust est modifiée.

<sup>2</sup> L'acquisition d'un immeuble venant d'un tiers non partie au trust ou l'acquisition d'un immeuble faisant partie d'un trust par ce tiers suit les règles générales relatives au transfert des immeubles.

<sup>3</sup> La preuve que l'immeuble fait partie d'un trust est apportée par la présence éventuelle d'une mention au registre foncier, par la production de l'acte constitutif du trust, du contrat de transfert, ou par 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. 73** (art. 19) Servitudes et charges foncières

<sup>1</sup> Les art. 70 et 71 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 sa constitution.

<sup>2</sup> Lorsque le titre du droit réel limité est légal, la pièce justificative doit reconnaître le titre légal et être couverte par la forme écrite.

<sup>3</sup> Lorsqu'un extrait du plan doit être joint au justificatif relatif au titre (art. 732, al. 2, CC), une représentation de la localisation de la servitude réalisée par les parties sur l'extrait du plan est suffisante.

<sup>4</sup> La constitution d'un usufruit par transfert de patrimoine est régie par l'art. 71, let. e.

**Art. 74** (art. 23) Inscription de droits portant sur des concessions hydrauliques et sur des mines

Pour l'inscription de droits portant sur des concessions hydrauliques (art. 24, al. 3) et sur des mines (art. 25), il faut, indépendamment des justificatifs indiqués aux art. 67 à 69, encore prouver que les conditions spéciales (telles que l'autorisation écrite de l'autorité concédante) prévues par les lois fédérales ou cantonales sont réunies.

**Art. 75** Droits de gage

Les art. 69 et 70 sont applicables par analogie en ce qui concerne le justificatif à produire pour l'inscription d'un droit de gage.

**Art. 76** Transformation d'une cédule hypothécaire

<sup>1</sup> Le justificatif pour la transformation d'une cédule hypothécaire sur papier en cédule hypothécaire de registre et inversement, ainsi que pour la transformation d'une cédule hypothécaire au porteur en cédule hypothécaire nominative et inversement, consiste dans une convention passée en la forme authentique entre le propriétaire foncier et les ayants droit à la cédule hypothécaire.

<sup>2</sup> La forme authentique est également nécessaire pour la déclaration du propriétaire en cas de transformation d'une cédule hypothécaire du propriétaire.

<sup>3</sup> La disposition transitoire relative à la cédule hypothécaire sur papier (art. 33b tit.fin. CC) demeure réservée.

**Art. 77** Transformation d'une hypothèque

L'art. 76 est applicable par analogie à la transformation d'une hypothèque en cédule hypothécaire et vice-versa.

**Art. 78** (art. 21) Droit de gage en cas d'améliorations du sol

<sup>1</sup> Le justificatif 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 un certificat 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. 79** (art. 22) Hypothèques légales

<sup>1</sup> Le justificatif pour l'inscription d'une hypothèque légale consiste dans le titre nécessaire à la naissance des créances en garantie desquelles l'hypothèque doit être inscrite.

<sup>2</sup> Pour l'inscription des hypothèques des artisans et entrepreneurs, il est nécessaire que le montant de la créance garantie par gage soit reconnu par le propriétaire ou par le tribunal, ou que le propriétaire autorise l'inscription.

<sup>3</sup> Les délais prévus aux art. 838 et 839, al. 2, CC sont réputés sauvegardés par l'annotation prévue à l'art. 961, al. 1, ch. 1, CC.

**Art. 80** (art. 22a)      Hypothèques légales destinées à garantir des indemnités relatives au droit de superficie et d'autres créances

<sup>1</sup> L'art. 79, al. 2, relatif à l'inscription de l'hypothèque des artisans et entrepreneurs, est applicable à l'inscription de l'hypothèque légale garantissant l'indemnité née de la radiation du droit de superficie (art. 779*d*, al. 2 et 3, CC).

<sup>2</sup> Cette disposition est également applicable à l'inscription de l'hypothèque légale destinée à garantir la rente du droit de superficie (art. 779*i* et 779*k* CC), dans la mesure où elle ne se rapporte pas exclusivement à l'hypothèque des artisans et entrepreneurs et où le contrat de superficie ne rend pas inutile leur application.

<sup>3</sup> Elle est en outre applicable par analogie à l'inscription de l'hypothèque légale destinée à garantir, dans le cas de la propriété par étages, le droit de la communauté aux contributions des propriétaires (art. 712*i* CC).

**Art. 81**                      Annotations en général

<sup>1</sup> L'annotation doit reposer sur un justificatif énonçant les conditions d'exercice du droit annoté et son éventuelle limitation dans le temps.

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

<sup>3</sup> L'annotation reposant sur un jugement (art. 960, al. 1, ch. 1, 961, al. 1, ch. 1 et 2, CC) a pour justificatif le jugement provisionnel exécutoire.

**Art. 82** (art. 71-71b)      Annotation de droits personnels

<sup>1</sup> Le justificatif pour l'annotation de droits personnels conventionnels consiste dans un acte authentique lorsqu'il s'agit d'annoter un droit d'emption, de réméré et de préemption limité (art. 216, al. 2, CO y compris pour l'art. 712*c*, al. 1, CC), de retour du donateur (art. 247 CO), d'interdiction de partage (art. 650, al. 2, CC) et de suppression ou modification des règles de partage successoral (art. 39 LDFR), de modification ou de suppression des droits de préemption légaux attachés à un immeuble (art. 681*b* CC), de profiter des cases libres (art. 814, al. 3, CC) ainsi que les annotations liées à une servitude (art. 740*a*, 779*a*, al. 2, CC) lorsque la constitution de cette dernière doit revêtir la forme authentique.

<sup>2</sup> Dans tous les autres cas d'annotations de droits personnels, il suffit d'un justificatif revêtant la forme écrite. Une copie certifiée conforme est suffisante pour l'annotation des clauses statutaires relatives au transfert de la qualité d'associé d'une société coopérative (art. 850, al. 2, CO).

**Art. 83** (art. 73) Restrictions du droit d'aliéner

Le justificatif pour 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 certifiée conforme de la disposition pour cause de mort, en cas de substitution fidéicommissaire de l'héritier ou du légataire.

**Art. 84** (art. 79, al. 4 et 5) Mentions

<sup>1</sup> Les pièces servant à la mention doivent être produites sous forme écrite ou en la forme authentique.

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

<sup>3</sup> Le règlement de la propriété par étages doit être signé par tous les propriétaires d'étages ou être accompagné du procès-verbal constatant la décision de la communauté des copropriétaires d'étages de l'admettre.

<sup>4</sup> Le justificatif pour les mentions qui reposent sur une décision consiste dans la décision exécutoire.

## Chapitre 5: Inscriptions et annotations au grand livre

### Section 1: Principes et procédure

**Art. 85** (art. 25) Principes pour l'inscription d'un droit réel immobilier

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

<sup>2</sup> Les inscriptions ont lieu dans la rubrique du grand livre prévue pour cela.

<sup>3</sup> Des observations relatives aux inscriptions peuvent être portées dans toutes les rubriques et font partie de l'inscription.

**Art. 86** (art. 111g) Procédure de traitement

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

<sup>2</sup> Les données du grand livre qui doivent être saisies, modifiées, rectifiées ou radiées sur la base d'une écriture au journal sont modifiables à volonté au cours de la procédure de traitement, sans que l'état des données juridiquement valables du grand livre en soit affecté.

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

- a. que l'introduction ou la modification 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'écriture incorrecte portée au journal n'est pas valable.

**Art. 87** (art. 26) Inscription dans le registre foncier sur papier

<sup>1</sup> Dans le registre foncier sur papier, les écritures pendantes au journal doivent être indiquées au grand livre.

<sup>2</sup> Les inscriptions au grand livre doivent porter les dates de leur écriture au journal.

**Art. 88** (art. 27) Rapports de rang

<sup>1</sup> Les inscriptions au grand livre sont faites dans l'ordre dans lequel elles sont portées au journal.

<sup>2</sup> Lorsque plusieurs inscriptions requises le même jour doivent être portées sur un même feuillet du grand livre et recevoir un rang différent d'après la volonté des parties ou l'ordre dans lequel elles sont portées au journal, cette différence de rang doit ressortir au grand livre de manière appropriée, par exemple par l'indication du moment exact où la réquisition a été faite ou par l'indication du rang de chaque inscription.

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

<sup>4</sup> Les dispositions spéciales sur l'inscription des cases hypothécaires en matière de gages immobiliers demeurent réservées.

**Art. 89** (art. 25) Attestation de l'inscription

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

## Section 2: Propriété

**Art. 90** (art. 31) Propriété

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

- a. la désignation du propriétaire;
- b. la date de l'écriture 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> Pour désigner le propriétaire et les personnes qui sont titulaires d'autres droits sur l'immeuble (art. 958 à 961 CC), il faut indiquer:

- a. pour les personnes physiques: le nom, au moins un prénom écrit en toutes lettres et la date de naissance;
- 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;
- 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 à la let. a ou b pour chacun d'eux. Dans le registre foncier sur papier, pour une communauté héréditaire, il suffit de saisir les données relatives au défunt avec l'indication que ses héritiers sont propriétaires de l'immeuble.

<sup>3</sup> Le grand livre ne peut contenir d'autres données personnelles que si celles-ci sont nécessaires à l'identification des personnes concernées.

#### **Art. 91** (art. 32) 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 d'inscrire dans la rubrique de la propriété de l'immeuble dépendant le numéro de l'immeuble principal en lieu et place du nom du propriétaire.

<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 et à leur droit de demander la dissolution de cette copropriété. 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 droit de gage ni de charge foncière ou que lorsque celles-ci sont transférées sur l'immeuble principal au moment de la création de ce lien de dépendance et radiées 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 d'existence de ce lien de dépendance.

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

#### **Art. 92** (art. 33) Copropriété ou propriété commune

<sup>1</sup> Pour l'inscription d'un droit de copropriété, la quote-part sur laquelle porte ce droit est précisée en portant une adjonction correspondante au nom de chaque copropriétaire (par ex. copropriétaire «pour 1/2», «pour 1/3», etc.).

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

<sup>3</sup> En cas de propriété commune, aux indications prescrites par l'art. 90, al. 2, let. c, on ajoute celle du rapport juridique dont résulte la communauté ou la société.

**Art. 93** (art. 33a) Propriété par étages

<sup>1</sup> La propriété par étages est inscrite au feuillet ouvert au bien-fonds ou au droit de superficie, 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 (PPE);
- d. la date de l'écriture au journal;
- e. l'acte constitutif;
- f. la référence aux pièces justificatives.

**Art. 94** (art. 33b) 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. 95** (art. 33c) 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 ouvert au bien-fonds ou au droit de superficie et aux feuillets ouverts aux étages la mention «constitution de PPE avant la construction du bâtiment».

<sup>3</sup> L'achèvement du bâtiment est communiqué à l'office du registre foncier, le cas échéant avec remise du plan de répartition rectifié après l'exécution des travaux; à la demande de l'office du registre foncier, le plan est complété par l'attestation officielle prévue à l'art. 94, al. 2.

<sup>4</sup> Si 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 destinés à d'autres buts formant un tout et disposant d'un accès propre, l'office du registre foncier fixe un délai à l'expiration duquel l'inscription est radiée en application par analogie des art. 976a et 976b CC, la propriété par étages étant convertie en copropriété ordinaire.

### Section 3: Servitudes et charges foncières

#### Art. 96 (art. 35) Servitudes

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

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

- a. la désignation de la servitude par un chiffre ou une lettre;
- b. la désignation comme charge ou comme droit;
- c. la désignation de la servitude par un mot-clé, en indiquant le cas échéant qu'il s'agit d'une servitude légale, d'un droit distinct et permanent ou qu'il existe une obligation accessoire de faire dont l'inscription a été requise;
- d. la désignation, au feuillet du fonds servant, du fonds dominant ou de la personne titulaire du droit;
- e. la désignation, au feuillet du fonds dominant, du fonds servant; si 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'écriture au journal;
- g. 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. 97 (art. 38) 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 numéros 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 indication des numéros du fonds servant et du fonds dominant.

#### Art. 98 (art. 35, 37) Charges foncières

<sup>1</sup> Les charges foncières sont inscrites au feuillet dans la rubrique de même nom du fonds servant. Les charges foncières constituées en faveur du propriétaire actuel

d'un immeuble sont inscrites en plus au feuillet du fonds dominant dans la même rubrique.

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

- a. la désignation de la charge foncière par un chiffre ou une lettre;
- b. la désignation comme charge ou comme droit;
- c. la désignation de la charge foncière par un mot-clé;
- d. la désignation, au feuillet du fonds servant, du fonds dominant ou de la personne titulaire du droit;
- e. la désignation, au feuillet du fonds dominant, du fonds servant; si 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'écriture 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> Si la charge foncière est liée à une servitude foncière irrachetable, il est fait référence, sur demande, à la servitude comme «observation» dans la rubrique de la charge foncière.

## Section 4: Droits de gage

### Art. 99 (art. 40) Droits de gage

<sup>1</sup> Les droits de gage immobilier sont inscrits au feuillet dans la rubrique de même nom. L'inscription comprend:

- a. la désignation du gage immobilier par un chiffre ou une lettre;
- b. la nature du gage immobilier;
- c. en cas de cédule hypothécaire: la désignation comme cédule hypothécaire de registre ou sur papier;
- d. la désignation du créancier (art. 90, al. 2) ou la désignation «porteur»;
- e. le montant de la somme garantie par le gage et, le cas échéant, le taux de l'intérêt garanti par le gage conformément à l'art. 818, al. 2, CC (taux maximum);
- f. pour les droits de gage conventionnels et les hypothèques légales indirectes: la case hypothécaire;
- g. la date de l'écriture au journal;
- h. la référence à la pièce justificative.

<sup>2</sup> L'annotation du droit de profiter des cases libres peut apparaître dans la rubrique des gages immobiliers par un renvoi.

<sup>3</sup> Pour les droits de gage conventionnels, la rubrique «droits de gage» des immeubles des chemins de fer est cancellée.

**Art. 100** (art. 83) Observations concernant les inscriptions de gages immobiliers dans le registre foncier sur papier

<sup>1</sup> Les indications devant, aux termes de la présente ordonnance, figurer sous «observations relatives aux inscriptions de gages immobiliers» sont rédigées de façon que toutes les observations concernant une inscription d'un droit de gage soient munies du même chiffre ou de la même lettre que cette inscription, et qu'elles soient groupées autant que possible.

<sup>2</sup> L'écriture à laquelle se rapportent ces observations doit, de son côté, faire référence à ces dernières. Dans la rubrique «gages immobiliers», une ligne en blanc est en outre laissée après chaque inscription pour permettre l'indication de ces références.

**Art. 101** Créancier, usufruitier et saisie de la cédule hypothécaire de registre

<sup>1</sup> L'inscription du nouveau créancier de la cédule hypothécaire de registre a lieu sur la réquisition du créancier actuel.

<sup>2</sup> Le créancier qui ne ressort pas de l'inscription au registre foncier doit prouver par un titre d'acquisition qu'il a acquis son statut de créancier de manière extra-tabulaire.

<sup>3</sup> L'inscription du créancier titulaire d'un droit de gage mobilier sur une cédule hypothécaire de registre a lieu dans la rubrique «droits de gage» sur réquisition du créancier inscrit au registre foncier avec l'indication qu'il s'agit d'un créancier titulaire d'un droit de gage mobilier sur la cédule hypothécaire.

<sup>4</sup> La constitution d'un usufruit sur une cédule hypothécaire de registre est inscrite dans la rubrique «droits de gage».

<sup>5</sup> La saisie d'une cédule hypothécaire de registre et d'autres restrictions du droit de disposer relevant du droit de la réalisation forcée sont portées dans les «observations» relatives au droit de gage.

**Art. 102** (art. 51) Nomination d'un fondé de pouvoirs d'une cédule hypothécaire

<sup>1</sup> En cas de nomination d'un fondé de pouvoirs lors de la création d'une cédule hypothécaire (art. 850 CC), son indication s'opère, sur demande du mandant, dans les «observations» relatives au droit de gage.

<sup>2</sup> L'indication ultérieure ou la radiation d'un fondé de pouvoirs ne peut se faire que de l'assentiment de toutes les parties ou en vertu d'une décision du tribunal. Cette règle est applicable par analogie au cas visé à l'art. 875, ch. 1, CC.

**Art. 103** (art. 67) Conventions accessoires, remboursements

<sup>1</sup> Lorsque les parties ont prévu des conventions accessoires concernant l'intérêt, l'amortissement et la dénonciation ainsi que sur des dispositions relatives à la dénonciation dérogeant aux dispositions légales (art. 846, al. 2, CC) ou d'autres dispositions accessoires concernant la créance, ou lorsque celles-ci sont modifiées, une écriture correspondante peut être effectuée sous «observations» relatives 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, portés sous «observations».

**Art. 104** Transformation d'une cédule hypothécaire

La transformation d'une cédule hypothécaire a lieu par la modification de l'inscription du droit de gage sur le feuillet du grand livre, en y apportant les indications suivantes:

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

**Art. 105** Transformation simplifiée d'une cédule hypothécaire en papier en cédule hypothécaire de registre

<sup>1</sup> La transformation d'une cédule hypothécaire au porteur ou nominative de l'ancien droit en cédule hypothécaire de registre a lieu sur réquisition du propriétaire foncier ou du créancier gagiste sur la base d'une convention écrite entre lui et les ayants droit de la cédule hypothécaire.

<sup>2</sup> Le titre de gage destiné à être annulé ou la décision d'annulation judiciaire sont remis à l'office du registre foncier.

<sup>3</sup> La transformation a lieu par la modification de l'inscription du droit de gage sur le feuillet du grand livre en y apportant les indications suivantes:

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

<sup>4</sup> La date de la transformation est indiquée dans les observations avec la référence aux pièces accompagnant la réquisition.

**Art. 106** Transformation des hypothèques

L'art. 104 est applicable par analogie à la transformation d'une hypothèque en cédule hypothécaire et vice-versa.

**Art. 107** (art. 41) Droits de gage sur des feuillets collectifs

<sup>1</sup> L'inscription d'un droit de gage sur un feuillet collectif n'a lieu que lorsque tous les immeubles qui y sont immatriculés doivent en être grevés.

<sup>2</sup> Lorsque le droit de gage dont l'inscription est requise ne doit grever que certains des immeubles portés au feuillet collectif, l'office du registre foncier procède d'office à l'élimination de ces immeubles ou de ceux qui ne sont pas constitués en gage, conformément aux règles sur le remplacement du feuillet (art. 27).

**Art. 108** (art. 42) 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 conformément à l'art. 798, al. 1, CC (droit de gage collectif), il convient, lors de l'inscription du droit de gage aux divers feuillets du grand livre, d'indiquer sur chaque feuillet, sous «somme garantie par gage», le montant total de la créance, et sous «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 gage doit grever des immeubles situés dans plusieurs arrondissements, l'inscription doit être requise tout d'abord dans l'arrondissement dans lequel se trouve la plus grande étendue des immeubles sur lesquels doit porter le gage, et opérée dans ledit arrondissement pour les immeubles qui y sont situés, comme il est prescrit à l'al. 1.

<sup>3</sup> Le propriétaire ou l'acquéreur doit ensuite requérir successivement l'inscription du droit de gage 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, en conformité de l'al. 1, 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 droits de gage dans les autres arrondissements.

**Art. 109** (art. 43) Droits de gage collectifs sur des immeubles appartenant à des propriétaires différents

Lorsque, dans les cas prévus à l'art. 108, 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. 110** (art. 44) Droits de gage collectifs en cas de grèvement ultérieur d'autre immeubles

L'art. 108 est applicable par analogie lorsque, conformément à l'art. 798, al. 1, CC, d'autres immeubles doivent être grevés ultérieurement d'un droit de gage affectant déjà un immeuble.

**Art. 111** (art. 45) Inscription de droits de gage partiels

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

<sup>2</sup> Si les parties n'ont pas fait cette répartition, l'office du registre foncier peut écarter 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> Lors du partage de la somme garantie par gage, les fractions ne sont pas inférieures à un franc.

**Art. 112** Transfert légal des droits du créancier d'une créance partielle

Lorsque les droits du créancier d'une créance partielle passent légalement à un nouveau créancier (art. 110 CO), un droit de gage partiel de même montant et de même case hypothécaire est inscrit à la demande des créanciers qui y sont partie sous réduction correspondante du droit de gage actuel. Dans la mesure où le droit de gage partiel est de rang postérieur au droit de gage actuel, la case est divisée.

**Art. 113** (art. 46) Répartition du gage en cas d'aliénation d'un immeuble

<sup>1</sup> L'art. 111 est également 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 dans les cas où les parties n'ont rien convenu.

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

**Art. 114** (art. 47, al. 3) Inscription de droits de gage et de charges foncières sur des parts de copropriété

Si des droits de gage ou des charges foncières sont inscrits aux feuillets spéciaux ouverts à des parts de copropriété, mention en est faite sur le feuillet de l'immeuble de base.

**Art. 115** (art. 48) Réserves de rang et cases libres

L'art. 99 est également applicable à l'inscription de la réserve de rang pour une somme déterminée (art. 813 CC) et d'une case libre. Au lieu du nom du créancier, il

faut faire indiquer «case réservée» ou «case libre»; rien ne doit être inscrit sous «nature du gage».

#### **Art. 116** Hypothèques légales

<sup>1</sup> Les hypothèques légales sont inscrites dans la rubrique «droits de gage».

<sup>2</sup> Outre les données prévues à l'art. 99, let. a, d, e, g et h, l'inscription indique le type de créance garantie, par ex. créance des artisans et des entrepreneurs, rente du droit de superficie, indemnité de retour, impôt foncier, contribution pour les routes. Si le rang par rapport aux autres droits de gage ne se détermine pas selon la date de l'inscription, il convient de l'indiquer sous «observations».

<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 d'un droit de gage ou d'une charge foncière inscrits sur le même feuillet du grand livre.

#### **Art. 117** (art. 49) Droits de gage pour les améliorations du sol

<sup>1</sup> L'inscription de droits de gage constitués en garantie de créances résultant d'améliorations du sol (art. 820 CC) s'opère conformément à l'art. 99, en remplaçant toutefois l'indication du rang 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 sous «observations» l'indication «amortissement par annuités de... %».

#### **Art. 118** (art. 50) Inscription des hypothèques légales des artisans et des entrepreneurs et des hypothèques légales en matière de droit de superficie

<sup>1</sup> Outre les énonciations prévues à l'art. 100, l'inscription de l'hypothèque des artisans et entrepreneurs (art. 837, al. 1, ch. 3, CC) indique, sous «observations», qu'il s'agit d'une «hypothèque des artisans et des entrepreneurs».

<sup>2</sup> Pour l'inscription de l'hypothèque légale garantissant la rente du droit de superficie (art. 779i et 779k, CC), l'observation correspondante est: «rente du droit de superficie».

<sup>3</sup> Pour l'inscription de l'hypothèque garantissant l'indemnité de retour (art. 779d, al. 2 et 3, CC), l'observation est: «indemnité de retour».

<sup>4</sup> L'indication «indemnité de retour» qui remplace la case hypothécaire est abrégée «IR» et est complétée par l'observation que l'hypothèque prend le rang du droit de superficie radié.

#### **Art. 119** (art. 52, al. 2) Obligations foncières

Lorsque les obligations d'un emprunt sont garanties par une hypothèque ou une cédule hypothécaire conformément à l'art. 875, ch. 1, CC, l'art. 99 est également ap-

plicable, sauf qu'il faut inscrire comme créanciers «les personnes auxquelles les obligations confèrent des droits», indiquer dans la même rubrique le montant, le nombre et la nature des obligations (c'est-à-dire si elles sont nominatives ou au porteur), et indiquer sous «observations» le nom du représentant des créanciers et du débiteur.

**Art. 120** (art. 37, al. 3 et 4) Modifications de rang

<sup>1</sup> La modification du rang d'un droit de gage par rapport à une servitude, à une charge foncière ou à une annotation ainsi que la modification de rang entre servitudes, charges foncières et annotations requièrent le consentement écrit des personnes dont les droits sont lésés.

<sup>2</sup> Elle doit être indiquée au grand livre comme «observation» dans la rubrique correspondante.

## Section 5: Annotations, mentions et observations

**Art. 121** (art. 77) Annotations

<sup>1</sup> Les dispositions relatives aux inscriptions de droits réels immobiliers sont applicables par analogie 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 au bénéfice de l'annotation;
- c. la date de l'écriture au journal;
- d. la référence à la pièce justificative.

<sup>3</sup> Si l'annotation se rapporte aux art. 740a, al. 2, 779a, al. 2, ou 814, al. 3, CC, elle doit être liée à l'inscription de ce droit.

<sup>4</sup> Si ce droit est une servitude immatriculée, l'annotation est aussi portée sur le feuillet de cet immeuble.

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

**Art. 122** (art. 75) Inscriptions provisoires

<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, par des mots-clés, l'essentiel du contenu du droit, la désignation de l'ayant droit, la date de l'inscription et la référence à la pièce justificative.

**Art. 123** (art. 79) Mentions

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

**Art. 124** (art. 80, al. 2) Droits de passage établis par la loi

La mention de droits de passage permanents directement établis par la loi (art. 696 CC) a lieu, sans justificatif particulier, sur le feuillet du grand livre de l'immeuble grevé par un mot-clé prévu par le droit cantonal.

**Art. 125** Lien avec un trust

<sup>1</sup> La mention d'un lien avec un trust (art. 149*d* LDIP) a lieu sur réquisition du constituant inscrit au registre foncier dans le cadre de l'apport de l'immeuble dans le trust ou sur réquisition du trustee inscrit au registre foncier. La réquisition peut également émaner d'un tribunal suisse sur la base d'une décision judiciaire requise par les bénéficiaires,

<sup>2</sup> La mention indique que l'immeuble fait partie d'un trust et contient une courte description du trust.

**Art. 126** Radiation de la mention d'un lien avec un trust

<sup>1</sup> Pour radier la mention, la preuve doit être rapportée que le consentement d'une personne habilitée par le constituant pour le faire, celui des bénéficiaires ou d'une autorité étrangère de surveillance du trust ou encore qu'une décision émanant d'un tribunal suisse ont été donnés. L'office du registre foncier peut exiger la production d'un acte émanant d'une personne suisse habilitée à instrumenter des actes authentiques constatant que l'une des conditions précitées est remplie.

<sup>2</sup> La radiation de la mention a lieu d'office en cas de transfert de la propriété aux bénéficiaires ou à des tiers.

**Art. 127** Restrictions de droit public de la propriété

<sup>1</sup> Une restriction de droit public de la propriété sur un immeuble privé ayant des effets durables ordonnée par une autorité dans le cadre d'une décision administrative ou qui résulte d'un contrat de droit administratif et qui est fondée sur la législation cantonale est mentionnée au registre foncier lorsqu'elle concerne les domaines juridiques suivants:

- a. la protection de la nature, du patrimoine ou 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> Les cantons peuvent, dans une loi ou dans une ordonnance, prévoir des mentions en relation avec d'autres domaines du droit.

<sup>3</sup> Les cantons établissent une liste des cas de mentions prévues par le droit cantonal et la communiquent à l'Office fédéral chargé du droit du registre foncier et du droit foncier.

#### **Art. 128** Observations

<sup>1</sup> Des observations peuvent être portées dans toutes les rubriques, par exemple pour rendre apparents des modifications de rapports de rang, des immeubles engagés collectivement dans la propriété commune, des conventions accessoires concernant la créance garantie par gage et des acomptes relatifs à la cédule hypothécaire ainsi que des restrictions du droit de disposer relatives à la cédule hypothécaire de registre.

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

## **Chapitre 6: Modifications et radiations**

#### **Art. 129** (art. 61) Conditions

<sup>1</sup> Les règles relatives à la réquisition d'une inscription 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 ou une 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 inscriptions faites sans cause légitime ou ayant perdu toute valeur juridique demeurent réservées (art. 975 CC à 976b CC).

#### **Art. 130** (art. 111h) Procédure

<sup>1</sup> La radiation d'une inscription s'opère par le transfert des données de la couche des données juridiquement valables dans celle des données (historiques) qui ne le sont plus.

<sup>2</sup> La modification d'une inscription s'opère par le traitement des nouvelles données dans la couche des données du grand livre juridiquement valables et par le transfert des données modifiées dans la couche de celles (historiques) qui ne le sont plus.

<sup>3</sup> Les données (historiques) qui ne sont plus juridiquement valables doivent être marquées comme telles avec l'indication de la date et la référence à la pièce justificative de la radiation.

**Art. 131** (art. 62 et 65) 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 inscription est opérée en biffant toute l'inscription et en portant à cette place l'observation «radiée».

<sup>2</sup> Lorsque le registre foncier est tenu sur papier, la modification d'une inscription est opérée en biffant toute l'inscription ou seulement la partie à modifier et en inscrivant le 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. 132** (art. 63) Radiation de droits de gage immobiliers

<sup>1</sup> Lorsqu'un droit de gage antérieur est éteint sans être immédiatement remplacé par un autre droit de gage 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 existants.

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

**Art. 133** (art. 61, al. 3) Concordance des titres de gage avec l'inscription

<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'à sa place un titre de remplacement (duplicata) a été dressé.

**Art. 134** Radiation d'une mention sur requête

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

<sup>2</sup> Les mentions du droit public sont radiées à la requête de l'autorité compétente prévue par le droit public ou avec son consentement.

**Art. 135** Radiation d'une mention d'office

<sup>1</sup> L'office du registre foncier peut procéder d'office à la radiation prescrite 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, à la requête d'un ayant droit ou d'office, l'office du registre foncier parvient provisoirement à la conviction que la mention de droit public visée par l'art.

962, al. 2, CC a perdu sa signification juridique, il demande formellement à l'autorité compétente de se déterminer sur la radiation.

<sup>3</sup> Si l'autorité l'ordonne dans une décision exécutoire, l'office du registre foncier radie la mention et communique cette opération aux personnes concernées.

<sup>4</sup> Si, malgré 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 et il en informe les personnes concernées.

<sup>5</sup> L'autorité compétente peut requérir la réinscription sans être liée par la radiation.

#### **Art. 136** (art. 111d, art. 84) Radiation des observations

<sup>1</sup> Les observations sont biffées d'office en cas de radiation de l'inscription correspondante; il en est de même lorsqu'une observation est annulée par une observation ultérieure.

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

## **Chapitre 7: Rectifications**

#### **Art. 137** (art. 98 à 100) Obligation de rectifier

<sup>1</sup> Une rectification est une modification d'une donnée inexacte ayant des effets juridiques.

<sup>2</sup> L'office du registre foncier a, dans la mesure du possible, l'obligation de rectifier les erreurs qu'il constate.

#### **Art. 138** Rectification des erreurs

<sup>1</sup> L'office du registre foncier peut en tout temps procéder d'office à la rectification d'erreurs d'écriture qui ne touchent pas à la consistance même du droit ou l'identification d'une personne.

<sup>2</sup> Les inscriptions et radiations inexactes que l'office du registre foncier constate et qu'il ne peut rectifier immédiatement de sa propre initiative font l'objet d'une mention. Celle-ci est radiée d'office une fois que la rectification a eu lieu.

<sup>3</sup> L'office du registre foncier demande aux personnes concernées de consentir à la rectification.

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

**Art. 139** 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'inscription 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>4</sup> Pour le surplus, les art. 137 et 138 sont applicables par analogie.

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

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

**Art. 140** (art. 53) Contenu du titre

<sup>1</sup> Lorsqu'une cédule hypothécaire 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 doit être dressé conformément au modèle établi par l'Office chargé du droit du registre foncier et du droit foncier. Il contient au moins les indications suivantes:

- a. la désignation comme cédule hypothécaire ainsi que l'indication 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 de la pièce justificative;
- c. un numéro;
- 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, le cas échéant le taux d'intérêt maximum applicable (art. 818, al. 2, CC), ainsi que les adjonctions concernant les modifications survenues (art. 852 CC);
- e. la désignation de l'immeuble mis en gage, avec son identification (art. 20 et art. 90, al. 1, let. e) et, lorsqu'un extrait du grand livre n'est pas lié au titre, sa nature juridique (art. 655 CC); si l'immeuble est immatriculé dans une institution cantonale du registre foncier, il y a lieu de porter sur le titre une indication y faisant référence;
- f. la case hypothécaire;
- g. 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);

- h. en cas d'engagement de parts de copropriété ou de propriété par étages, les droits de gage de rang antérieur grevant l'immeuble entier;
- i. 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;
- j. la signature de la personne habilitée à délivrer 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 h, doivent être données pour chacun des immeubles constitués en gage.

<sup>4</sup> A la place des indications prévues à l'al. 2, let. g et h, 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> Si 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> S'il est trop dispendieux de porter sur le titre les indications prévues à l'al. 2, let. g et h, ou d'établir un extrait conformément à l'al. 4, ou si 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 éventuelles de rang antérieur figurent au grand livre.

<sup>7</sup> Si un nouveau titre de gage doit remplacer un titre annulé ou annullé (art. 149), le nouveau titre doit indiquer qu'il remplace l'ancien.

#### **Art. 141** (art. 54) Délivrance des titres en cas de gages collectifs et partiels

<sup>1</sup> Lorsque plusieurs immeubles sont constitués en gage pour la même cédule hypothécaire, il n'est délivré qu'un seul titre à condition que les immeubles grevés soient réunis sur un feuillet collectif ou qu'il s'agisse d'un droit de gage collectif (art. 108 de la présente ordonnance et art. 798, al. 1, CC).

<sup>2</sup> Dans les autres cas (art. 111 de la présente ordonnance et art. 798, al. 2, CC), on peut émettre un titre spécial pour la part de créance grevant chaque immeuble ou, lorsqu'aucune confusion n'est à craindre, faire figurer les différents immeubles sur un titre unique, en indiquant la part pour laquelle chacun d'eux est grevé.

#### **Art. 142** (art. 55) Délivrance d'un titre en cas d'extension de gage

L'art. 141 est applicable par analogie lorsque, postérieurement à la constitution d'une cédule hypothécaire, d'autres immeubles situés dans le même arrondissement doivent également être grevés du même droit de gage (extension de gage).

**Art. 143** (art. 56) Délivrance d'un titre en cas de gage collectif sur des immeubles situés dans différents arrondissements

Lorsqu'une cédule hypothécaire doit être constituée comme gage collectif sur plusieurs immeubles situés dans différents arrondissements, tous les immeubles grevés doivent être portés sur le titre. Le titre doit être signé par la personne compétente (art. 140, al. 2, let. j) de chaque arrondissement concerné. Les cantons peuvent prévoir une réglementation différente pour plusieurs immeubles situés dans le même canton.

**Art. 144** (art. 58) Délivrance du titre

<sup>1</sup> L'office du registre foncier ne délivre le titre au créancier ou à son fondé de pouvoir 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. 145** (art. 60) Extraits portant sur des hypothèques

En cas de délivrance d'un extrait portant sur une hypothèque (art. 825, al. 2, CC), les dispositions relatives aux indications que le titre de gage doit contenir (art. 140) sont applicables par analogie.

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

**Art. 146** (art. 68, al. 1) Modification du titre

Les modifications prévues aux art. 102 et 103 doivent être reportées simultanément sur les titres et attestées par écrit par l'office du registre foncier.

**Art. 147** (art. 68, al. 2) 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. 148** (art. 66) Transfert des créances

<sup>1</sup> Le transfert des créances garanties par une cédule hypothécaire sur papier ou une hypothèque n'est pas inscrit au registre foncier.

<sup>2</sup> Sur demande de l'ayant droit, son statut comme créancier d'un droit de gage mobilier ou immobilier ou comme usufruitier peut faire l'objet d'un enregistrement. Il doit rendre vraisemblable son droit auprès de l'office du registre foncier.

<sup>3</sup> L'indication de l'ayant droit du gage implique que l'office du registre foncier doit lui faire parvenir toutes les communications prévues par la loi ou l'ordonnance, dans la mesure où un fondé de pouvoirs n'a pas été nommé conformément à l'art. 102.

<sup>4</sup> Dans l'extrait, il convient d'indiquer que la désignation de l'ayant droit enregistré n'a pas les effets du registre foncier.

#### **Art. 149** Cancellation de titres de gage

<sup>1</sup> La cancellation des titres s'opère en y pratiquant une incision, en les perforant ou en les barrant en diagonale, et en indiquant 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 cancelle et en délivre un nouveau en mentionnant qu'il est délivré en remplacement de l'ancien. Lorsque le nouveau titre est un 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 annullé est remis avec le nouveau titre à l'ayant droit s'il en fait la demande. Le droit cantonal peut prévoir d'autres dispositions.

<sup>4</sup> Si le droit de gage est radié au registre foncier, le titre annullé doit être remis au propriétaire s'il en fait la demande.

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

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

#### **Art. 150** (art. 85) Division d'un bien-fonds

<sup>1</sup> En cas de réquisition de division d'un bien-fonds, le feuillet primitif est généralement maintenu pour l'une des parcelles.

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

<sup>3</sup> La date et la pièce justificative de la modification sont indiqués pour tous les biens-fonds modifiés ou nouveaux.

#### **Art. 151** (art. 86) Epuration des servitudes

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

**Art. 152** (art. 87) Epuration des droits de gage immobiliers

<sup>1</sup> Les droits de gage sont répartis conformément à la requête du propriétaire avec le consentement éventuel 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> Si aucune requête de répartition n'est proposée, la procédure suit l'art. 833 CC. L'office du registre foncier communique sans délai la répartition aux créanciers gagistes.

**Art. 153** (art. 88) 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> Si 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 créanciers en les rendant attentifs aux droits que leur confère l'art. 787 CC.

**Art. 154** (art. 89) 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> Si les mentions sont portées à l'état descriptif, l'al. 1 est applicable par analogie.

## Chapitre 2 : Réunion d'immeubles

**Art. 155** (art. 91 et 92) Conditions de la réunion et procédure

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

<sup>2</sup> Si ces conditions sont remplies, l'un des feuillets est généralement maintenu, tandis que l'autre est clôturé.

<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 et transitoires

### Art. 156 Cédules hypothécaires existantes

Les droits de gage inscrits au registre foncier comme cédules hypothécaire avant le 1er 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. 157 Restrictions actuelles de droit public de la propriété

Les restrictions de droit public de la propriété ordonnées et entrées en force avant l'entrée en vigueur de la présente ordonnance n'ont pas besoin d'être mentionnées au registre foncier.

### Art. 158 (art. 111n) Procédure d'examen préliminaire

<sup>1</sup> Lorsqu'un canton entend tenir le registre foncier au moyen de l'informatique, il dépose auprès de l'Office fédéral chargé du droit du registre foncier et du droit foncier 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 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'Office fédéral chargé du droit du registre foncier et du droit foncier:

- a. examine les documents produits;
- b. peut suivre l'avant-projet durant la phase de l'examen préliminaire;
- c. apprécie le système d'un point de vue théorique et d'après les résultats obtenus en pratique;
- d. communique au canton dans les trois mois les résultats de l'examen préliminaire.

**Art. 159** (art. 111o) Autorisation

<sup>1</sup> Le Département fédéral de justice et police (département) 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 département approuve les dispositions cantonales d'exécution si celles-ci doivent encore être approuvées.

<sup>3</sup> Pour le surplus, la procédure est régie par les art. 27k ss de l'ordonnance du 25 novembre 1998 relative à l'approbation d'actes législatifs des cantons par la Confédération (OLOGA)<sup>15</sup>.

<sup>4</sup> Si l'autorisation ne peut pas être accordée parce que le système ne satisfait pas aux conditions légales ou parce que les dispositions d'exécution ne sont pas complètes ou ne peuvent être approuvées que sous réserve, le département renvoie les demandes au canton.

## **Titre 7 : Dispositions finales**

**Art. 160** Modification du droit en vigueur

<sup>1</sup> La modification du droit en vigueur est réglée en annexe.

**Art. 161** Entrée en vigueur et abrogation du droit en vigueur

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

<sup>2</sup> L'ordonnance du 22 février 1910 sur le registre foncier est abrogée.

....

*Au nom du Conseil fédéral suisse*

*Le Président de la Confédération:*

*La Chancelière de la Confédération: Corina Casanova*

<sup>15</sup> RS 172.010.1

## Modification du droit en vigueur

Les ordonnances mentionnées ci-après sont modifiées comme suit:

### Ordonnance du Tribunal fédéral du 23 avril 1920 sur la réalisation forcée des immeubles (ORFI)<sup>16</sup>

Art. 66, al. 3

<sup>3</sup> Sur demande spéciale et motivée de l'adjudicataire, l'office pourra, à titre exceptionnel, requérir l'inscription même auparavant, si l'adjudicataire fournit des sûretés suffisantes pour le paiement du solde du prix d'adjudication. Mais, dans ce cas, il requerra en même temps l'annotation d'une restriction du droit d'aliéner, conformément à l'article 960 CC.

### Ordonnance du 21 mai 2008 sur la géoinformation (ordonnance sur la géoinformation, OGéo)<sup>17</sup>

Annexe 1

(Art. 1, al. 2)

Registre foncier: informations accessibles au public	RS 210 art. 949a, al. 3, 970 RS 211.432.1 art. 29	Cantons [OFJ]			A		7
Registre foncier: autres données selon eGRISDM	RS 210 art. 949a, al. 3, 970 RS 211.432.1 art. 99 ss, 121 s.	Cantons [OFJ]			B		8

### Ordonnance du 20 novembre sur la navigation maritime<sup>18</sup>

Art. 15, al. 4

<sup>4</sup> Les art. 81 et 82 de l'ordonnance ... sur le registre foncier s'appliquent par analogie à l'annotation d'un contrat de location conformément à l'art. 92, al. 4, et d'un affrètement conformément à l'art. 94, al. 3, de la loi.

<sup>16</sup> RS 281.42

<sup>17</sup> RS 510.620

<sup>18</sup> RS 747.301