

Ordonnance sur le registre foncier (ORF¹)

du 22 février 1910 (Etat le 1^{er} juin 2004)

Le Conseil fédéral suisse,

vu les art. 943, 945, 949, 949a, 953, 954, 956, 967, 977 et art. 18 du tit. fin., du code civil suisse² (CC),

vu l'art. 102 de la loi du 3 octobre 2003 sur la fusion (LFus)^{3,4}

arrête:

I. Immatriculation des immeubles et établissement du grand livre⁵

Art. 1⁶

¹ L'immatriculation d'un immeuble au registre foncier (art. 942 CC) se fait au moyen

- a. De son tracé sur le plan, dans la mesure où sa représentation est possible, ou de son inscription au rôle des biens-fonds;
- b. De l'ouverture d'un feuillet du grand livre, et
- c.⁷ De l'établissement de son état descriptif (art. 4 à 10a).

² Les immeubles qui ne sont pas propriété privée et ceux qui servent à l'usage public sont immatriculés conformément à l'art. 944, al. 1, du code civil.

Art. 1a⁸

¹ Chaque immeuble est désigné au grand livre par la commune où il est situé et par un numéro. Si, en matière de registre foncier, la commune est divisée en localités ou en quartiers, ceux-ci doivent aussi être indiqués (identification).

RO 26 163 et RS 2 514

¹ Abréviation introduite par le ch. I de l'O du 2 déc. 1996 (RO 1996 3106).

² RS 210

³ RS 221.301

⁴ Nouvelle teneur selon le ch. 2 de l'annexe à l'O du 21 avril 2004, en vigueur depuis le 1^{er} juillet 2004 (RO 2004 2669).

⁵ Nouvelle teneur selon le ch. I de l'O du 23 nov. 1994, en vigueur depuis le 1^{er} janv. 1995 (RO 1995 14).

⁶ Nouvelle teneur selon le ch. I de l'O du 18 nov. 1987, en vigueur depuis le 1^{er} janv. 1988 (RO 1987 1600).

⁷ Nouvelle teneur selon le ch. I de l'O du 23 nov. 1994, en vigueur depuis le 1^{er} janv. 1995 (RO 1995 14).

⁸ Introduit par le ch. I de l'O du 23 nov. 1994, en vigueur depuis le 1^{er} janv. 1995 (RO 1995 14).

² Une désignation ne doit pas pouvoir être confondue avec celle d'un autre immeuble en Suisse.

³ S'il s'agit d'un bien-fonds, son numéro doit concorder avec celui figurant sur le plan du registre foncier.

⁴ Lorsqu'un immeuble est biffé au registre foncier, son numéro ne peut pas être utilisé pour l'immatriculation d'un autre immeuble.

⁵ Les cantons peuvent déroger aux dispositions des al. 3 et 4 pour autant que tout risque de confusion soit exclu.

Art. 2⁹

¹ Les biens-fonds et les droits distincts et permanents portant sur une surface délimitée qui doivent être immatriculés au registre foncier doivent être reportés sur le plan conformément aux prescriptions sur la mensuration officielle.¹⁰

² Les plans originaux sont conservés à l'office des mensurations cadastrales ou chez l'ingénieur-géomètre; en règle générale, un double de ces plans se trouve au registre foncier.

³ Le conservateur peut reprendre par voie informatique les données de la mensuration officielle relatives au plan du registre foncier.¹¹

⁴ Les modifications de limites des biens-fonds et des droits distincts et permanents portant sur une surface délimitée qui sont immatriculés au registre foncier doivent faire l'objet d'une réquisition au registre foncier et être portées par celui-ci au grand livre.¹²

Art. 3¹³

¹ Les biens-fonds sont immatriculés d'office au registre foncier de l'arrondissement dans lequel ils sont situés entièrement ou pour leur plus grande partie.

² Par biens-fonds on entend toute surface de terrain ayant des limites déterminées de façon suffisante.

⁹ Nouvelle teneur selon le ch. I de l'O du 18 nov. 1987, en vigueur depuis le 1^{er} janv. 1988 (RO 1987 1600).

¹⁰ Nouvelle teneur selon le ch. I de l'O du 23 nov. 1994, en vigueur depuis le 1^{er} janv. 1995 (RO 1995 14).

¹¹ Nouvelle teneur selon le ch. I de l'O du 23 nov. 1994, en vigueur depuis le 1^{er} janv. 1995 (RO 1995 14).

¹² Introduit par le ch. I de l'O du 23 nov. 1994, en vigueur depuis le 1^{er} janv. 1995 (RO 1995 14).

¹³ Nouvelle teneur selon le ch. I de l'O du 18 nov. 1987, en vigueur depuis le 1^{er} janv. 1988 (RO 1987 1600).

Art. 4¹⁴

¹ Le conservateur dresse un état descriptif de l'immeuble en utilisant les données de la mensuration officielle, avec les désignations que celle-ci leur attribue, et en se fondant sur les données qui résultent des art. 7 à 10a.

² Il porte ces données au feuillet ou dans les registres accessoires (art. 108).

³ 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 doit être indiquée dans l'état descriptif de l'immeuble.

⁴ Le conservateur ne doit pas dresser d'état descriptif dans la mesure où il reprend par voie informatique:

- a. Les données relatives aux biens-fonds (couverture du sol, surfaces, bâtiments et leurs numéros, etc.), provenant de la mensuration officielle;
- b. D'autres données descriptives provenant de systèmes d'information cantonaux ou communaux correspondants, comme la valeur fiscale.

⁵ Les données descriptives n'ont aucun des effets du registre foncier (art. 971 à 974 CC).

Art. 5¹⁵**Art. 6**

¹ Lorsqu'un bien-fonds est situé dans plusieurs arrondissements, le conservateur de l'arrondissement dans lequel le bien-fonds doit être immatriculé d'office (art. 3, al. 1) donne connaissance de l'immatriculation par la remise d'extraits aux bureaux des autres arrondissements.¹⁶

² Le bien-fonds est alors également immatriculé dans les autres arrondissements en intitulant le feuillet du grand livre: «Copie du n° ... de l'arrondissement de ...».

³ Le feuillet de l'immatriculation principale renvoie aux feuillets des immatriculations secondaires dont chacun renvoie à son tour à l'immatriculation principale et aux autres immatriculations secondaires.

Art. 7

¹ Les droits distincts et permanents sur les immeubles, tels que le droit de superficie, le droit à une source sur fonds d'autrui, peuvent être immatriculés comme immeubles au registre foncier sur la demande écrite du titulaire.

¹⁴ Nouvelle teneur selon le ch. I de l'O du 23 nov. 1994, en vigueur depuis le 1^{er} janv. 1995 (RO 1995 14).

¹⁵ Abrogé par le ch. I de l'O du 23 nov. 1994 (RO 1995 14).

¹⁶ Nouvelle teneur selon le ch. I de l'O du 18 nov. 1987, en vigueur depuis le 1^{er} janv. 1988 (RO 1987 1600, 1988 876).

² Pour qu'un droit de ce genre puisse être immatriculé il faut:

1. Qu'il soit constitué comme servitude sur un immeuble rentrant dans le domaine privé ou dans le domaine public du même arrondissement, et ne soit établi ni en faveur d'un fonds dominant ni exclusivement en faveur d'une personne déterminée;
2. Qu'il soit établi pour trente ans au moins ou pour une durée indéterminée.

³ En ce qui concerne les droits distincts et permanents inscrits comme servitudes à la fois sur plusieurs immeubles situés dans divers arrondissements, l'autorité de surveillance compétente décide dans quel arrondissement ils doivent être immatriculés comme immeubles.

Art. 8

¹ Les concessions octroyées sur des eaux publiques, pour autant qu'elles sont conformes aux prescriptions de l'art. 59 de la loi fédérale du 22 décembre 1916 sur l'utilisation des forces hydrauliques¹⁷, sont immatriculées comme immeubles, sur la demande écrite de l'ayant droit, dans l'arrondissement dans lequel se trouve située la partie du cours d'eau qui doit être utilisée.¹⁸

² Si cette partie de cours d'eau se trouve située dans plusieurs arrondissements, l'autorité de surveillance compétente décide dans quel arrondissement l'immatriculation doit avoir lieu.

³ Si la partie du cours d'eau sur laquelle porte la concession est elle-même immatriculée au registre foncier, il y a lieu de renvoyer à son immatriculation.

⁴ Au surplus, lorsqu'il existe des registres des droits sur les eaux, il faut établir la concordance entre ces registres et le registre foncier.

Art. 9

¹ L'immatriculation au registre foncier des droits distincts et permanents s'opère en leur ouvrant un feuillet au grand livre et en dressant leur état descriptif.

² Le numéro de l'état descriptif et du feuillet (feuillet spécial ou feuillet collectif) reçoit une adjonction indiquant la nature du droit, telle que: «droit de superficie sur le n°.....», «droit à une source sur le n°.....», «concession hydraulique», etc.

³ Si un droit distinct et permanent est inscrit également comme servitude grevant un immeuble, l'état descriptif et le feuillet de l'immeuble grevé renvoient à l'immatriculation de ce droit comme immeuble.

⁴ Les dispositions réglant l'immatriculation des biens-fonds sont applicables par analogie à l'immatriculation des droits distincts et permanents.

¹⁷ RS 721.80

¹⁸ Nouvelle teneur selon le ch. I de l'ACF du 29 juin 1965 (RO 1965 471).

Art. 10

¹ Les mines sont immatriculées comme immeubles sur la demande écrite du concessionnaire aux mêmes conditions que les concessions hydrauliques, dans l'arrondissement où elles sont situées, en conformité de l'art. 9.

² Lorsqu'une mine est située dans plusieurs arrondissements, l'art. 6 est applicable par analogie.

Art. 10a¹⁹

¹ Pour les parts de copropriété sur des immeubles, des feuillets spéciaux sont ouverts avec l'adjonction «Part de copropriété sur n° ...» et avec l'état descriptif de la part, si la clarté et la précision des inscriptions l'exigent.

² Pour les parts de copropriété constituées en propriétés par étages, des feuillets spéciaux sont ouverts dans chaque cas avec l'adjonction «Propriété par étages sur n° ...» et avec l'état descriptif de l'étage, une référence étant faite à l'acte constitutif ou au plan de répartition.

³ Le feuillet ouvert au bien-fonds ou au droit distinct et permanent doit renvoyer au feuillet ouvert à la copropriété ou à la propriété par étages et réciproquement.

⁴ Dans les dispositions qu'ils édicteront en vertu de l'art. 20^{quater} du tit. fin. du code civil, les cantons peuvent prévoir qu'en cas d'inscription de propriétés par étages régies par l'ancien droit selon l'art. 20^{bis} du tit. fin. du code civil des feuillets spéciaux pour la propriété par étages ne sont pas ouverts ou ne le sont qu'à des conditions déterminées.

II. Réquisition, inscription au journal²⁰**Art. 11²¹**

Le conservateur ne peut opérer d'inscriptions au registre foncier que sur réquisition. Les cas dans lesquels le code civil ou la présente ordonnance prévoient que la procédure est engagée d'office (rectifications, radiations, établissement de feuillets de remplacement) sont réservés.

Art. 12

¹ Les réquisitions ne doivent être subordonnées à aucune réserve ou condition.

² La réquisition doit indiquer séparément chaque inscription à faire.²²

¹⁹ Introduit par le ch. I de l'ACF du 21 avril 1964, en vigueur depuis le 1^{er} janv. 1965 (RO 1964 409 1001).

²⁰ Nouvelle teneur selon le ch. I de l'O du 23 nov. 1994, en vigueur depuis le 1^{er} janv. 1995 (RO 1995 14).

²¹ Nouvelle teneur selon le ch. I de l'O du 23 nov. 1994, en vigueur depuis le 1^{er} janv. 1995 (RO 1995 14).

²² Nouvelle teneur selon le ch. I de l'O du 23 nov. 1994, en vigueur depuis le 1^{er} janv. 1995 (RO 1995 14).

³ Lorsque plusieurs réquisitions en corrélation les unes avec les autres sont présentées en même temps, l'ordre des opérations à faire doit être indiqué.²³

⁴ La réquisition peut préciser que telle inscription ne devra pas être faite sans telle autre.²⁴

Art. 13

¹ Toute réquisition d'inscription doit être faite par écrit.

² La formalité de l'écriture peut être accomplie par la signature du requérant, apposée au bureau du registre compétent sur un formulaire imprimé.

³ Les réquisitions transmises par téléphone ou par communication informatique ne satisfont pas à l'exigence de la forme écrite.²⁵

⁴ En cas d'urgence, les autorités et les tribunaux peuvent requérir l'annotation d'une restriction du droit d'aliéner ou d'une inscription provisoire (art. 960, al. 1, ch. 1 et 2, 961, al. 1, ch. 1, CC), ainsi que la mention d'un blocage du registre foncier (art. 80, al. 6) ou des mesures mentionnées à l'art. 80, al. 9, par téléphone ou par communication informatique. La réquisition écrite doit suivre immédiatement. La réquisition est portée au journal avec la date et l'heure de la communication téléphonique ou informatique.²⁶

Art. 13a²⁷

¹ Les pièces justificatives contiennent les indications suivantes, relatives aux personnes du disposant et de l'acquéreur:

- a.²⁸ Pour les personnes physiques: le nom, au moins un prénom écrit en toutes lettres, la date de naissance, le domicile, le lieu d'origine ou la nationalité, ainsi qu l'indication que la personne est mariée ou non;
- 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 lorsque le registre du commerce leur en donne un;
- 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.

²³ Introduit par le ch. I de l'O du 23 nov. 1994, en vigueur depuis le 1^{er} janv. 1995 (RO 1995 14).

²⁴ Introduit par le ch. I de l'O du 23 nov. 1994, en vigueur depuis le 1^{er} janv. 1995 (RO 1995 14).

²⁵ Introduit par le ch. I de l'O du 23 nov. 1994, en vigueur depuis le 1^{er} janv. 1995 (RO 1995 14).

²⁶ Introduit par le ch. I de l'O du 23 nov. 1994 (RO 1995 14). Nouvelle teneur selon le ch. I de l'O du 2 déc. 1996 (RO 1996 3106).

²⁷ Introduit par le ch. I de l'O du 23 nov. 1994, en vigueur depuis le 1^{er} janv. 1995 (RO 1995 14).

²⁸ Nouvelle teneur selon le ch. I de l'O du 2 déc. 1996 (RO 1996 3106).

² Les pièces justificatives doivent contenir les indications permettant d'apprécier si l'approbation d'une autorité ou d'un tiers est nécessaire pour aliéner, acquérir ou grever l'immeuble. Elles peuvent démontrer que l'acte dont l'inscription est requise n'a pas besoin d'approbation.

³ En cas d'acquisition en régime de propriété collective, elles doivent comporter les indications nécessaires pour procéder à l'inscription conformément à l'art. 33.

Art. 14

¹ Les réquisitions et les procédures engagées d'office doivent être portées au journal aussitôt qu'elles sont parvenues au bureau du registre foncier ou ont été engagées. L'inscription 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 inscriptions à faire désignées par des mots-clés et l'identification des immeubles touchés; si les inscriptions ou les immeubles sont nombreux, la référence à la réquisition est suffisante.²⁹

² L'inscription et la modification des données descriptives (art. 4) et des adresses (art. 108) peuvent être portées au journal.³⁰

³ Lorsque d'après le droit cantonal le conservateur du registre foncier confère le caractère authentique à l'acte par son inscription au recueil des titres, cette inscription, à moins qu'elle ne stipule expressément le contraire, vaut également comme réquisition d'inscription.

⁴ Lorsque les motifs d'une procédure engagée d'office ne peuvent pas être exprimés au journal par un mot-clé, il y a lieu d'établir une pièce justificative.³¹

⁵ La réquisition ou la pièce justificative prévue à l'al. 4 doit être pourvue du numéro d'ordre de l'inscription au journal (sceau d'entrée).³²

Art. 14a³³

¹ L'office du registre foncier tient un journal pour tout l'arrondissement du registre foncier.

² La tenue du journal peut servir à un contrôle des affaires.

²⁹ Nouvelle teneur selon le ch. I de l'O du 23 nov. 1994, en vigueur depuis le 1^{er} janv. 1995 (RO 1995 14).

³⁰ Nouvelle teneur selon le ch. I de l'O du 23 nov. 1994, en vigueur depuis le 1^{er} janv. 1995 (RO 1995 14).

³¹ Introduit par le ch. I de l'O du 23 nov. 1994, en vigueur depuis le 1^{er} janv. 1995 (RO 1995 14).

³² Introduit par le ch. I de l'O du 23 nov. 1994, en vigueur depuis le 1^{er} janv. 1995 (RO 1995 14).

³³ Introduit par le ch. I de l'O du 23 nov. 1994, en vigueur depuis le 1^{er} janv. 1995 (RO 1995 14).

³ Le journal peut être tenu avec l'assistance de l'ordinateur.

⁴ Le journal tenu avec l'assistance de l'ordinateur doit être imprimé quotidiennement; ses pages sont conservées conformément à l'art. 110.

Art. 15

¹ Une fois la réquisition faite, le conservateur du registre foncier doit vérifier si elle émane bien de la personne légitimée d'après les dispositions légales sur le registre foncier (art. 963 CC).

² Lorsque la réquisition émane du propriétaire inscrit, le conservateur doit s'assurer de l'identité du requérant avec ce dernier.

³ Lorsque la réquisition émane de l'acquéreur (art. 656, al. 2, 665, al. 2 et 3, 836, 963, al. 2, CC et art. 34, al. 3, de la LF du 4 oct. 1991 sur le droit foncier rural³⁴), le conservateur doit s'assurer de l'identité du requérant avec l'acquéreur.³⁵

Art. 16

¹ Lorsque la réquisition est faite pour le compte d'une société ou d'une personne morale, ou par un représentant de la personne légitimée, le requérant doit prouver qu'il a qualité pour faire cette réquisition ou pour représenter la personne légitimée et, suivant les circonstances, produire une procuration.

² L'acquéreur peut être légitimé à requérir l'inscription dans la convention même dressée en la forme authentique.

³ Dans les cas où le titre justificatif requis pour l'inscription doit être dressé en la forme authentique (art. 18 à 23), le droit cantonal peut autoriser les personnes ayant qualité pour dresser des actes authentiques à requérir l'inscription des actes reçus par elles.

⁴ Le légataire peut requérir l'inscription s'il y est autorisé par une déclaration écrite du propriétaire grevé.

Art. 17³⁶

Si l'inscription est requise par une autorité judiciaire, par une autorité de poursuite ou de faillite, ou par un fonctionnaire (conservateur du registre foncier, officiers publics ayant qualité pour dresser des actes authentiques), le conservateur doit vérifier si le requérant est compétent pour faire cette réquisition.

³⁴ RS 211.412.11

³⁵ Nouvelle teneur selon le ch. I de l'O du 23 nov. 1994, en vigueur depuis le 1^{er} janv. 1995 (RO 1995 14).

³⁶ Nouvelle teneur selon le ch. I de l'O du 18 nov. 1987, en vigueur depuis le 1^{er} janv. 1988 (RO 1987 1600).

Art. 18³⁷

¹ Si l'inscription au registre foncier a un effet constitutif (art. 656, al. 1, CC), les pièces justificatives à produire pour le transfert de la propriété sont:³⁸

- a.³⁹ En cas de convention de droit privé: un acte authentique ou un contrat dans la forme prescrite par le droit fédéral;
- b. En cas de partage successoral: une déclaration écrite constatant le consentement unanime des héritiers ou un acte de partage dressé en la forme écrite;
- c.⁴⁰ En cas d'exécution d'un legs: une copie certifiée conforme de la disposition pour cause de mort, une déclaration constatant l'acceptation du légataire ainsi qu'une déclaration constatant le consentement des héritiers ou l'acte de délivrance remis par l'exécuteur testamentaire;
- d. En cas d'exercice d'un droit de préemption: le contrat entre le vendeur et l'acheteur, la déclaration d'exercice du titulaire du droit de préemption et la déclaration constatant le consentement du propriétaire; lorsqu'il s'agit d'un droit de préemption contractuel, le pacte de préemption (art. 216, 2 et 3, du code des obligations, CO⁴¹) doit aussi être produit;
- e.⁴² En cas de traité international ou de contrat de droit administratif passé entre des organismes indépendants de droit public sur le transfert d'immeubles du patrimoine administratif: une copie certifiée conforme du traité ou du contrat;
- f.⁴³ En cas de décision d'une autorité administrative: la décision entrée en force.

² Si l'acquisition de la propriété s'opère en dehors du registre foncier (art. 656, al. 2, CC), les justifications à produire sont:

- a. En cas de succession: un certificat constatant que les héritiers légaux et les héritiers institués sont les seuls héritiers du défunt;
- b. En cas d'expropriation: le titre prévu par la législation dont il est fait application, ou, en cas de doute, un certificat constatant le paiement, le dépôt ou la garantie de l'indemnité;
- c. En cas d'exécution forcée: un certificat de l'office des poursuites ou de l'administration de la faillite constatant l'adjudication, et l'autorisation donnée au conservateur du registre d'opérer l'inscription;
- d. En cas de jugement: le jugement, un certificat constatant qu'il est définitif et l'autorisation donnée au conservateur du registre d'opérer l'inscription;
- e. Dans les autres cas: la décision administrative ou judiciaire exécutoire ou les documents en la forme prescrite par la loi concernant l'acte juridique.

³⁷ Nouvelle teneur selon le ch. I de l'O du 23 nov. 1994, en vigueur depuis le 1^{er} janv. 1995 (RO **1995** 14).

³⁸ Nouvelle teneur selon le ch. I de l'O du 2 déc. 1996 (RO **1996** 3106).

³⁹ Nouvelle teneur selon le ch. I de l'O du 2 déc. 1996 (RO **1996** 3106).

⁴⁰ Nouvelle teneur selon le ch. I de l'O du 2 déc. 1996 (RO **1996** 3106).

⁴¹ RS **220**

⁴² Introduite par le ch. I de l'O du 2 déc. 1996 (RO **1996** 3106).

⁴³ Introduite par le ch. I de l'O du 2 déc. 1996 (RO **1996** 3106).

³ Les pièces justificatives à produire peuvent ne mentionner que les données nécessaires au transfert de propriété.⁴⁴

Art. 18a⁴⁵

¹ Si l'acquisition de la propriété intervient du fait de circonstances relevant de la LFus le justificatif pour le transfert de la propriété est constitué:

- a. en cas de fusion, lorsque le sujet reprenant est inscrit au registre du commerce: par 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: par un acte authentique constatant le transfert de la propriété des immeubles au sujet reprenant et par un extrait certifié conforme du registre du commerce du sujet inscrit;
- c. en cas de division: par un extrait certifié conforme du registre du commerce du sujet reprenant les immeubles et par 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: par un extrait certifié conforme du registre du commerce du sujet reprenant les immeubles et par un acte authentique constatant le transfert de la propriété des immeubles au sujet reprenant;
- e. en cas de transfert de patrimoine à un sujet inscrit au registre du commerce: par un extrait certifié conforme du registre du commerce du sujet reprenant les immeubles et par un extrait certifié conforme de la partie du contrat de transfert, en forme authentique, concernant les immeubles transférés;
- f. en cas de transfert de patrimoine à un sujet non inscrit au registre du commerce: par un extrait certifié conforme du registre du commerce du sujet transférant les immeubles et par un extrait certifié conforme de la partie du contrat de transfert, en forme authentique, concernant les immeubles transférés.

² En cas de transformation selon la loi sur la fusion, le justificatif du changement de forme juridique à déposer consiste en un extrait certifié conforme du registre du commerce du sujet ayant subi la transformation.

³ 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 à déposer consiste en un extrait certifié conforme du registre du commerce du sujet reprenant ou transformé et en un extrait certifié conforme de la partie de l'inventaire relative aux immeubles.

⁴⁴ Introduit par le ch. I de l'O du 2 déc. 1996 (RO 1996 3106).

⁴⁵ Introduit par le ch. 2 de l'annexe à l'O du 21 avril 2004, en vigueur depuis le 1^{er} juillet 2004 (RO 2004 2669).

Art. 19

¹ Les prescriptions de l'art. 18 sont applicables par analogie en ce qui concerne les pièces justificatives à produire pour l'inscription d'un usufruit, d'un droit d'habitation, d'un droit de superficie distinct et permanent, d'une charge foncière ou d'un gage immobilier.⁴⁶

² Pour les contrats ayant pour objet la constitution de servitudes foncières ou de servitudes autres que celles mentionnées à l'al. 1, il suffit qu'ils aient été faits en la forme écrite, à moins que la servitude ne supprime ou ne modifie une restriction légale de la propriété, auquel cas le contrat doit être reçu en la forme authentique.

Art. 20

¹ La pièce justificative à produire pour l'inscription d'une servitude établie en faveur du propriétaire, d'une cédule hypothécaire ou d'une lettre de rente au porteur ou créées au nom du propriétaire lui-même, consiste en une réquisition écrite du propriétaire lui-même.

² ...⁴⁷

Art. 21

¹ La pièce justificative à produire 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 en un certificat de l'autorité compétente constatant le montant de la part de frais incombant à l'immeuble.

² Lorsque l'amélioration du sol a été exécutée sans subside de l'Etat, ce certificat peut être délivré par la commission chargée de l'exécution de l'entreprise ou par la direction de celle-ci, sinon il faut le consentement unanime de tous les titulaires de droits réels sur l'immeuble ou une décision du juge.

Art. 22

¹ Les pièces justificatives à produire pour l'inscription d'une hypothèque légale consistent dans les titres établissant les créances en garantie desquelles l'hypothèque doit être inscrite.

² Pour l'inscription des hypothèques des artisans et entrepreneurs, il est en outre nécessaire que le montant de la créance garantie par gage soit reconnu par le propriétaire ou par le juge ou que le propriétaire autorise l'inscription.

³ L'inscription d'une hypothèque au profit des artisans et entrepreneurs doit être refusée si le propriétaire fournit des sûretés suffisantes.

⁴ Lorsque le créancier et le débiteur ne sont pas d'accord sur le montant de la créance garantie par gage ou sur les sûretés à fournir, il peut être pris une inscription provisoire en conformité de l'art. 961, al. 1, ch. 1, du code civil.

⁴⁶ Nouvelle teneur selon le ch. I de l'ACF du 29 juin 1965 (RO 1965 471).

⁴⁷ Abrogé par le ch. I de l'O du 2 déc. 1996 (RO 1996 3106).

Art. 22^{a48}

¹ Les dispositions de l'art. 22 relatives à l'inscription de l'hypothèque des artisans et entrepreneurs s'appliquent 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).

² Ces dispositions sont aussi applicables à l'inscription de l'hypothèque légale destinée à garantir la rente du droit de superficie (art. 779*i* et *k*, CC), dans la mesure où elles ne se rapportent pas exclusivement à l'hypothèque des artisans et entrepreneurs et où le contrat de superficie ne rend pas inutile leur application.

³ Les mêmes règles s'appliquent 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. 23

Pour l'inscription de droits portant sur des concessions hydrauliques (art. 8), il faut, indépendamment des pièces justificatives mentionnées aux art. 15 à 18, prouver que les conditions spéciales (telles que l'autorisation écrite de l'autorité concédante) prévues par les lois fédérales ou cantonales ont bien été remplies.

Art. 24

¹ Lorsqu'une réquisition ne satisfait pas aux conditions légales et que le conservateur ne peut pas procéder à une inscription provisoire au sens de l'art. 966, al. 2, du code civil, il rejette la réquisition.⁴⁹

¹_{bis} La réquisition doit notamment être rejetée lorsque:

- a. Le consentement d'un tiers est nécessaire pour aliéner, acquérir ou grever l'immeuble et qu'il fait défaut;
- b. L'autorisation d'une autorité est nécessaire à ces mêmes fins et qu'elle fait défaut;
- c. La réquisition écrite prévue à l'art. 13, al. 4, ne parvient pas au conservateur dans le délai usuel pour le courrier postal.⁵⁰

² Les motifs du rejet doivent être communiqués par écrit au requérant, ainsi qu'à toute personne concernée, avec l'indication du délai de recours (art. 103). La décision de rejet doit être consignée au journal.⁵¹

³ Le rejet de la réquisition est définitif lorsque le délai de recours s'est écoulé sans avoir été utilisé.

⁴⁸ Introduit par le ch. I de l'ACF du 29 juin 1965 (RO 1965 471).

⁴⁹ Nouvelle teneur selon le ch. I de l'O du 18 nov. 1987, en vigueur depuis le 1^{er} janv. 1988 (RO 1987 1600).

⁵⁰ Introduit par le ch. I de l'O du 23 nov. 1994, en vigueur depuis le 1^{er} janv. 1995 (RO 1995 14).

⁵¹ Nouvelle teneur selon le ch. I de l'O du 18 nov. 1987, en vigueur depuis le 1^{er} janv. 1988 (RO 1987 1600).

⁴ Si la décision de rejet fait l'objet d'un recours, le conservateur le mentionne au feuillet. Il radie d'office la mention dès que la procédure de recours est définitivement close.⁵²

Art. 24a⁵³

¹ Si une loi fédérale prévoit que le conservateur doit surseoir à l'inscription jusqu'à ce qu'une autre autorité ait décidé si l'acte sous réquisition est assujéti à autorisation, le conservateur porte la réquisition au journal et notifie au requérant le délai légal pour introduire la procédure d'autorisation.

² Si la procédure d'autorisation est introduite dans le délai prescrit, le conservateur le mentionne au feuillet.

³ Si le délai n'est pas respecté ou si l'autorisation est refusée, le conservateur rejette la réquisition.

⁴ La mention est radiée d'office si l'opération requise est effectuée au grand livre ou si la réquisition est définitivement rejetée.

III. Inscriptions

Art. 25

¹ Les inscriptions au grand livre doivent être écrites d'une manière lisible et soignée, sans ratures, corrections ni interlignes.

² Elles doivent être faites dans l'ordre dans lequel les réquisitions ont été présentées, ou dans l'ordre dans lequel les actes ou les déclarations faites devant le conservateur ont été signés.⁵⁴

³ Le conservateur ne peut inscrire au grand livre que ce qui résulte des pièces justificatives (vérification).⁵⁵

⁴ Les effets du registre foncier prévus aux art. 971 à 974 du code civil sont attachés à l'inscription figurant sur le feuillet de l'immeuble grevé.⁵⁶

⁵ A la requête des parties, le conservateur 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.⁵⁷

⁵² Introduit par le ch. I de l'O du 18 nov. 1987, en vigueur depuis le 1^{er} janv. 1988 (RO 1987 1600).

⁵³ Introduit par le ch. I de l'O du 18 nov. 1987, en vigueur depuis le 1^{er} janv. 1988 (RO 1987 1600).

⁵⁴ Nouvelle teneur selon le ch. I de l'O du 23 nov. 1994, en vigueur depuis le 1^{er} janv. 1995 (RO 1995 14).

⁵⁵ Introduit par le ch. I de l'O du 23 nov. 1994, en vigueur depuis le 1^{er} janv. 1995 (RO 1995 14).

⁵⁶ Introduit par le ch. I de l'O du 23 nov. 1994, en vigueur depuis le 1^{er} janv. 1995 (RO 1995 14).

⁵⁷ Introduit par le ch. I de l'O du 23 nov. 1994, en vigueur depuis le 1^{er} janv. 1995 (RO 1995 14).

Art. 26⁵⁸

1 ...⁵⁹

² Dès réception de la réquisition, le conservateur doit procéder à l'inscription dans le grand livre le plus rapidement possible.

³ Si une inscription au journal ne peut pas être portée au grand livre le même jour, le numéro d'ordre de la réquisition peut être signalé au crayon sur le feuillet.

⁴ Les inscriptions au grand livre doivent porter la date de leur inscription au journal.⁶⁰

Art. 27

¹ 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 ou au recueil des titres, cette différence de rang doit être indiquée au grand livre d'une manière appropriée aux circonstances, par exemple par la mention du moment exact où la réquisition a été faite, ou par l'indication à chaque inscription du rang qui lui appartient.

² Demeurent réservées les dispositions spéciales sur l'inscription des cases hypothécaires en matière de gages immobiliers.

³ Lorsque le rang d'une inscription ne découle pas de la date de cette inscription, le feuillet doit en faire état expressément.⁶¹

Art. 28

¹ Toutes les pièces justificatives en vertu desquelles il est procédé aux inscriptions au grand livre doivent, autant que possible, être établies suivant un format uniforme; elles sont pourvues d'un numéro d'ordre et du numéro du grand livre et doivent être classées et conservées dans le dossier spécial créé à cet effet pour chaque feuillet du grand livre.

² Les numéros d'ordre dont sont munies les pièces justificatives sont fixés suivant une série spéciale pour chaque feuillet.

³ Lorsqu'une pièce sert de base à plusieurs inscriptions sur différents feuillets, le conservateur doit renvoyer à cette pièce dans les dossiers où elle ne peut être conservée, et traiter ce renvoi comme pièce justificative.

⁵⁸ Nouvelle teneur selon le ch. I de l'O du 18 nov. 1987, en vigueur depuis le 1^{er} janv. 1988 (RO 1987 1600).

⁵⁹ Abrogé par le ch. I de l'O du 23 nov. 1994 (RO 1995 14).

⁶⁰ Nouvelle teneur selon le ch. I de l'O du 23 nov. 1994, en vigueur depuis le 1^{er} janv. 1995 (RO 1995 14).

⁶¹ Introduit par le ch. I de l'O du 23 nov. 1994, en vigueur depuis le 1^{er} janv. 1995 (RO 1995 14).

Art. 29

¹ Les cantons peuvent prescrire que les pièces justificatives seront conservées non dans des dossiers spéciaux, comme il est prévu à l'art. 28, mais classées dans l'ordre chronologique.

² Dans ce cas, les pièces doivent être numérotées suivant un ordre continu ou conformément aux numéros d'ordre du journal.⁶²

Art. 30

Dans les cantons où le conservateur a qualité pour dresser des actes authentiques, les pièces justificatives peuvent être remplacées par le recueil des titres.

Art. 31⁶³

¹ La propriété est inscrite dans la rubrique correspondante du grand livre. L'inscription comprend:

- a. La désignation du propriétaire;
- b. La date de l'inscription;
- 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.

² 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 dispositions légale ou par un contrat et sont propriétaires en main commune: les données mentionnées à la let. a ou b pour chacun d'eux; pour les communautés héréditaires, la désignation de la communauté héréditaire est suffisante (art. 33, al. 3).

³ Le grand livre ne peut contenir d'autres données personnelles que si celles-ci sont nécessaires pour identifier les personnes concernées.

⁶² Nouvelle teneur selon le ch. I de l'O du 23 nov. 1994, en vigueur depuis le 1^{er} janv. 1995 (RO 1995 14).

⁶³ Nouvelle teneur selon le ch. I de l'O du 23 nov. 1994, en vigueur depuis le 1^{er} janv. 1995 (RO 1995 14).

⁴ Le représentant d'une communauté héréditaire, l'exécuteur testamentaire ou l'administrateur d'une communauté de propriétaires par étages peuvent figurer comme observation dans la rubrique «propriété», avec leur nom et leur fonction. Sont traitées de la même façon la saisie d'une part de propriété commune ou d'autres restrictions de même nature.⁶⁴

Art. 32⁶⁵

¹ Lorsqu'un immeuble (immeuble dépendant) appartient au propriétaire actuel d'un autre immeuble (immeuble principal), il faut inscrire dans la rubrique «propriété», au lieu du nom du propriétaire, le numéro de l'immeuble principal.⁶⁶

² Cette dépendance doit faire l'objet d'une remarque au feuillet de l'immeuble principal dans la rubrique «mentions» ou dans l'état descriptif.⁶⁷

³ Lorsque des feuillets spéciaux sont ouverts pour des parts de copropriété ou pour des étages, le feuillet de base y renvoie dans la division «propriété».

Art. 33

¹ Pour l'inscription d'un droit de copropriété, il faut indiquer la quote-part sur laquelle porte ce droit par une adjonction correspondante au nom de chaque copropriétaire (par ex. copropriétaire pour la moitié, pour $\frac{1}{3}$, etc.).

² Les droits de copropriété sur des constructions empiétant ou établies sur le fonds d'autrui sont, en cas de besoin, inscrits comme servitudes.

³ En cas de propriété commune, il faut ajouter aux indications prescrites par l'art. 31, al. 2, let. c, celle du rapport juridique dont résulte la communauté ou la société.⁶⁸

Art. 33a⁶⁹

¹ La propriété par étages est inscrite au feuillet ouvert au bien-fonds ou au droit de superficie, dans la colonne des propriétaires.

² L'inscription indique:

- a. Le numéro du feuillet de chaque étage;
- b. La part (valeur) que représente chaque étage, exprimée en pour-cent ou pour-mille;
- c. La propriété comme propriété par étages (PPE);

⁶⁴ Nouvelle teneur selon le ch. I de l'O du 2 déc. 1996 (RO 1996 3106).

⁶⁵ Nouvelle teneur selon le ch. I de l'O du 18 nov. 1987, en vigueur depuis le 1^{er} janv. 1988 (RO 1987 1600).

⁶⁶ Nouvelle teneur selon le ch. I de l'O du 23 nov. 1994, en vigueur depuis le 1^{er} janv. 1995 (RO 1995 14).

⁶⁷ Nouvelle teneur selon le ch. I de l'O du 23 nov. 1994, en vigueur depuis le 1^{er} janv. 1995 (RO 1995 14).

⁶⁸ Nouvelle teneur selon le ch. I de l'O du 23 nov. 1994, en vigueur depuis le 1^{er} janv. 1995 (RO 1995 14).

⁶⁹ Introduit par le ch. I de l'ACF du 21 avril 1964, en vigueur depuis le 1^{er} janv. 1965 (RO 1964 409 1001).

- d. La date de l'inscription;
- e. L'acte constitutif (contrat ou déclaration);
- f. La référence aux pièces justificatives.

Art. 33^{b70}

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

² A ce défaut, le conservateur impartit un délai pour la production d'un plan de répartition signé par tous les propriétaires et, au besoin, d'une attestation officielle cantonale aux termes de laquelle les locaux objet d'un droit exclusif sont des appartements ou des locaux commerciaux ou autres formant un tout et disposant d'un accès propre.

³ Si ces pièces ne sont pas produites dans le délai fixé, la réquisition est écartée.

⁴ Pour l'inscription de propriétés par étages régies par l'ancien droit, l'art. 20^{bis} du tit. fin. du code civil est réservé.

Art. 33^{c71}

¹ 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.

² Le conservateur 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».

³ L'achèvement du bâtiment est communiqué au bureau du registre foncier, le cas échéant avec remise du plan de répartition rectifié après l'exécution des travaux; à la demande du conservateur, le plan est complété par l'attestation officielle prévue à l'art. 33^b, al. 2.

⁴ Si cette attestation n'est pas produite ou s'il est constaté que les locaux objet d'un droit exclusif ne sont ni des appartements ni des locaux commerciaux ou autres formant un tout et disposant d'un accès propre, le conservateur fixe un délai à l'expiration duquel l'inscription est radiée en application par analogie de l'art. 976 du code civil, la propriété par étages étant convertie en copropriété ordinaire.

⁵ ...⁷²

⁷⁰ Introduit par le ch. I de l'ACF du 21 avril 1964, en vigueur depuis le 1^{er} janv. 1965 (RO 1964 409 1001).

⁷¹ Introduit par le ch. I de l'ACF du 21 avril 1964, en vigueur depuis le 1^{er} janv. 1965 (RO 1964 409 1001).

⁷² Abrogé par le ch. I de l'O du 23 nov. 1994 (RO 1995 14).

Art. 34

Les restrictions de la propriété dérivant des rapports de voisinage, dont l'inscription au registre foncier est autorisée par le code civil (droit d'établir des aqueducs ou autres conduites sur le fonds d'autrui), ou est requise pour leur constitution (droits de passage, fontaines nécessaires), doivent être inscrites en conformité des dispositions sur l'inscription des servitudes foncières.

Art. 35⁷³

¹ Les servitudes et les charges foncières sont inscrites au feuillet du fonds servant dans la rubrique de même nom. Les servitudes foncières et 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.

² L'inscription au feuillet comprend:

- a. La désignation de la servitude ou de la charge foncière par un chiffre ou une lettre;
- b. La désignation comme charge ou comme droit;
- c. La désignation de la servitude ou 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 renoncer à les désigner et indiquer la référence à la pièce justificative;
- f. La date de l'inscription;
- g. La référence à la pièce justificative.

³ Les mots-clés sont fixés par le conservateur.

Art. 36⁷⁴**Art. 37**

¹ L'inscription d'une charge foncière au grand livre et dans l'état descriptif doit indiquer en outre, en conformité de l'art. 783, al. 2, du code civil une somme déterminée comme valeur de la charge.

² L'inscription d'une servitude au grand livre et dans l'état descriptif peut également indiquer une somme déterminée comme valeur de la servitude lorsque les créanciers antérieurs n'en ont pas permis la constitution (art. 812, al. 2 et 3, CC).

³ Lorsque des créanciers antérieurs ont consenti à la constitution d'une charge foncière ou d'une servitude sur un immeuble grevé de droits de gage, le conservateur

⁷³ Nouvelle teneur selon le ch. I de l'O du 23 nov. 1994, en vigueur depuis le 1^{er} janv. 1995 (RO 1995 14).

⁷⁴ Abrogé par le ch. I de l'O du 23 nov. 1994 (RO 1995 14).

doit mentionner ce consentement dans les «observations» relatives aux inscriptions desdits droits de gage, renvoyer à cette observation lors de l'inscription de la servitude, et faire figurer la nouvelle charge sur les titres comme primant les autres droits.

Art. 38

¹ 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.

² 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. 39⁷⁵

Art. 40

¹ 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. La désignation du créancier (art. 31, al. 2) ou la désignation «porteur»;
- d. 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, du code civil (taux maximum);
- e. La case hypothécaire (le rang);
- f. La date de l'inscription;
- g. La référence à la pièce justificative.⁷⁶

² Les conventions spéciales conclues entre les parties relativement au remboursement, à la dénonciation du capital, ou à l'amortissement de la dette, doivent être mentionnées dans la colonne des «observations».

³ Les conventions donnant aux créanciers postérieurs le droit de profiter des cases libres (art. 814, al. 3, CC) sont mentionnées dans la colonne des «annotations».

⁴ Pour les immeubles des chemins de fer, la rubrique «droits de gage» est cancelée.⁷⁷

⁷⁵ Abrogé par le ch. I de l'O du 23 nov. 1994 (RO 1995 14).

⁷⁶ Nouvelle teneur selon le ch. I de l'O du 23 nov. 1994, en vigueur depuis le 1^{er} janv. 1995 (RO 1995 14).

⁷⁷ Introduit par le ch. I de l'O du 23 nov. 1994, en vigueur depuis le 1^{er} janv. 1995 (RO 1995 14).

Art. 41

¹ On ne peut procéder à l'inscription d'un droit de gage sur un feuillet collectif que lorsque tous les immeubles qui y sont immatriculés doivent en être grevés.

² Lorsque le droit de gage dont l'inscription est requise ne doit grever que certains des immeubles portés au feuillet collectif, le conservateur du registre doit procéder d'office à l'élimination de ces immeubles ou de ceux qui ne sont pas constitués en gage, en conformité des dispositions sur le report des inscriptions d'un feuillet à un autre feuillet (art. 94).

Art. 42

¹ 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 en conformité de l'art. 798, al. 1, du code civil (droit de gage collectif), il faut, lors de l'inscription du droit de gage aux divers feuillets du grand livre, indiquer sur chaque feuillet, dans la colonne intitulée «somme garantie par gage», le montant total de la créance, et dans la colonne des «observations», le renvoi aux immeubles grevés du même gage (p. ex. «ad A: numéro ... est engagé collectivement pour la même créance»).

² 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.

³ 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 conservateur 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 bureaux du registre foncier des autres arrondissements pour qu'ils puissent compléter leurs propres inscriptions.

⁴ Dans le cas où les immeubles grevés sont situés dans le même canton, les cantons peuvent obliger le conservateur, auquel doit être présentée la première réquisition en conformité de l'al. 2 de cet article, à provoquer d'office l'inscription des droits de gage dans les autres arrondissements.

Art. 43

Lorsque dans les cas prévus à l'art. 42, 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. 44

Les prescriptions de l'art. 42 sont applicables par analogie lorsqu'en conformité de l'art. 798, al. 1, du code civil, d'autres immeubles doivent être grevés ultérieurement d'un droit de gage affectant déjà un immeuble.

Art. 45

¹ 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, du code civil, chaque immeuble doit être grevé de la part indiquée par les parties lors de la réquisition.

² Si les parties n'ont pas fait cette répartition, le conservateur peut écarter la réquisition, ou bien, 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.

³ Lors du partage de la somme garantie par gage, on évitera les fractions inférieures à un franc.

Art. 46

¹ Les prescriptions de l'art. 45 sont aussi applicables 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, le conservateur doit toujours procéder à la répartition lorsque les parties n'ont rien convenu à cet égard.

² Si le conservateur opère cette répartition, il doit en aviser immédiatement les parties.

Art. 47⁷⁸

¹ En cas d'engagement de parts de copropriété, l'inscription comprend, si des feuillets spéciaux ne leur ont pas été ouverts, outre les indications prescrites par l'art. 40, la désignation dans la colonne des «observations» de la part grevée de gage, par exemple «sur la part lettre ... de X» ou «sur la part chiffre ... de X».

² Si des parts de copropriété sont grevées de droits de gage ou de charges foncières, ces droits ne peuvent plus être inscrits sur l'immeuble lui-même.

³ 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 lui-même.

⁷⁸ Nouvelle teneur selon le ch. I de l'ACF du 21 avril 1964, en vigueur depuis le 1^{er} janv. 1965 (RO 1964 409 1001).

Art. 48⁷⁹

Les dispositions de l'art. 40 sont également applicables à l'inscription de la réserve de rang pour une somme déterminée (art. 813 CC) et des cases libres. Au lieu du nom du créancier, il faut faire figurer la mention «case réservée» ou «case libre»; rien ne doit être inscrit sous «nature du gage».

Art. 49

¹ L'inscription de droits de gage constitués en garantie de créances résultant d'améliorations du sol (art. 820 CC) s'opère en conformité des dispositions de l'art. 40, en remplaçant toutefois l'indication du rang par l'abréviation «a. s.» (amélioration du sol).

² Lorsque l'amélioration du sol a été exécutée sans subside de l'Etat, il faut ajouter en outre dans la colonne des observations la mention «amortissement par annuités de... %».

³ Lorsque le conservateur a procédé à l'inscription d'un droit de gage pour amélioration du sol, il doit en aviser immédiatement les titulaires de droits de gage ou de charges foncières inscrits sur le même feuillet du grand livre, et mentionner ce nouveau droit sur les titres garantis par l'immeuble.

Art. 50⁸⁰

¹ L'inscription de l'hypothèque des artisans et entrepreneurs (art. 837, ch. 3, CC) doit, outre les énonciations prévues à l'art. 40, indiquer dans la colonne des observations, qu'il s'agit d'une «hypothèque de constructeur».

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

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

⁴ L'indication «indemnité de retour» est inscrite avec l'abréviation IR qui remplace le rang de l'hypothèque et complétée par l'observation que l'hypothèque prend le rang du droit de superficie radié.

Art. 51

¹ L'indication du fondé de pouvoir constitué lors de la création d'une cédula hypothécaire ou d'une lettre de rente (art. 860 CC) s'opère dans la colonne des «observations» sur la demande écrite du propriétaire, et à la condition que le fondé de pouvoir soit désigné dans le titre constitutif du droit de gage.

² L'indication ultérieure ou la radiation d'un fondé de pouvoir ne peut se faire que de l'assentiment de tous les intéressés ou en vertu d'une décision du juge.

⁷⁹ Nouvelle teneur selon le ch. I de l'O du 18 nov. 1987, en vigueur depuis le 1^{er} janv. 1988 (RO 1987 1600).

⁸⁰ Nouvelle teneur selon le ch. I de l'ACF du 29 juin 1965 (RO 1965 471).

³ Le conservateur doit biffer d'office l'observation relative au fondé de pouvoir en cas de radiation de l'inscription du droit de gage correspondant.

Art. 52

¹ En cas d'émission de titres en série (art. 876 et s. CC), il faut, outre les énonciations prévues à l'art. 40, inscrire dans la colonne «créanciers» le nombre des titres émis.

² Lorsque les obligations d'un emprunt sont garanties par une hypothèque ou une cédule hypothécaire en conformité de l'art. 875, ch. 1, du code civil, les dispositions de l'art. 40 sont également applicables, sauf qu'il faut inscrire comme créanciers «les personnes auxquelles les obligations confèrent des droits», indiquer dans la même colonne le montant, le nombre et la nature des obligations (c'est-à-dire si elles sont nominatives ou au porteur), et mentionner dans la rubrique «observations» le nom du représentant des créanciers et du débiteur.

Art. 52^a⁸¹

¹ Les servitudes, les charges foncières et les droits de gage immobilier peuvent être distingués au moyen non seulement de lettres, mais aussi de chiffres.

² L'utilisation de codes chiffrés est aussi possible dans les divisions «propriété», «annotations» et «mentions» ainsi que dans l'état descriptif.

IV. Délivrance des cédules hypothécaires, des lettres de rente et des titres hypothécaires

Art. 53

¹ Lorsqu'il doit être constitué une cédule hypothécaire ou une lettre de rente, le conservateur doit délivrer le titre immédiatement après l'inscription du droit de gage dans le grand livre.⁸²

² 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 de cédule hypothécaire ou de lettre de rente 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;

⁸¹ Introduit par le ch. I de l'O du 18 nov. 1987, en vigueur depuis le 1^{er} janv. 1988 (RO 1987 1600).

⁸² Nouvelle teneur selon le ch. I de l'O du 23 nov. 1994, en vigueur depuis le 1^{er} janv. 1995 (RO 1995 14).

- c. Un numéro ou une autre désignation caractéristique si le titre ne forme pas une entité matérielle; dans ce cas le titre devra être reporté dans le registre des créanciers ou dans un autre registre accessoire (art. 108, al. 2);
- 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. 874 CC);
- e. La désignation de l'immeuble mis en gage, avec son identification (art. 1a et art. 31, al. 1, let. e) et sa nature juridique (art. 655 CC), à moins qu'un extrait du grand livre ne soit lié au titre; si l'immeuble est immatriculé dans une institution cantonale du registre foncier, il y aura 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. La signature de la personne habilitée à délivrer le titre.⁸³

³ En cas de constitution d'un droit de gage collectif, cette caractéristique doit être 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.⁸⁴

⁴ 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.⁸⁵

⁵ 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 devront être reliées entre elles par des renvois réciproques se référant au nombre de pages.⁸⁶

⁶ 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 suffira 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 aura lieu d'indiquer sur le titre que d'autres charges éventuelles de rang antérieur figurent au grand livre.⁸⁷

⁸³ Nouvelle teneur selon le ch. I de l'O du 2 déc. 1996 (RO 1996 3106).

⁸⁴ Nouvelle teneur selon le ch. I de l'O du 2 déc. 1996 (RO 1996 3106).

⁸⁵ Introduit par le ch. I de l'ACF du 21 avril 1964 (RO 1964 409). Nouvelle teneur selon le ch. I de l'O du 2 déc. 1996 (RO 1996 3106).

⁸⁶ Introduit par le ch. I de l'O du 2 déc. 1996 (RO 1996 3106).

⁸⁷ Introduit par le ch. I de l'O du 2 déc. 1996 (RO 1996 3106).

⁷ Si un nouveau titre de gage doit remplacer un titre annulé ou annulé (art. 64), le nouveau titre doit indiquer qu'il remplace l'ancien.⁸⁸

Art. 54

¹ Lorsque plusieurs immeubles sont constitués en gage pour la même cédula hypothécaire ou lettre de rente, 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. 42 de la présente ordonnance et art. 798, al. 1, CC).

² Dans les autres cas (art. 45 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 bien, lorsque 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. 55

Les prescriptions de l'art. 54 sont applicables par analogie lorsque postérieurement à la constitution d'une cédula hypothécaire ou d'une lettre de rente, d'autres immeubles situés dans le même arrondissement doivent être également grevés du même droit de gage (extension de gage).

Art. 56⁸⁹

Lorsqu'une cédula hypothécaire ou une lettre de rente doit être constituée comme gage collectif sur plusieurs immeubles situés dans différents arrondissements (art. 42, al. 2), chaque conservateur doit inscrire sur le titre les immeubles situés dans son arrondissement. Le titre doit être signé par le conservateur de chaque arrondissement concerné.

Art. 57⁹⁰

Art. 58

¹ Le conservateur ne peut délivrer le titre au créancier ou à son fondé de pouvoir qu'avec le consentement écrit du débiteur ou du propriétaire de l'immeuble grevé (art. 857, al. 3, CC).

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

Art. 59

¹ Les hypothèques et les cédulas hypothécaires émises en garantie d'emprunts par obligations (art. 875, ch. 1, CC), ainsi que les cédulas et les lettres de rente émises en

⁸⁸ Introduit par le ch. I de l'O du 2 déc. 1996 (RO 1996 3106).

⁸⁹ Nouvelle teneur selon le ch. I de l'O du 23 nov. 1994, en vigueur depuis le 1^{er} janv. 1995 (RO 1995 14).

⁹⁰ Abrogé par le ch. I de l'O du 23 nov. 1994 (RO 1995 14).

séries (art. 876 et s. CC) sont établies suivant des formulaires prévus pour chaque cas particulier.

² L'autorité de surveillance doit donner à ce sujet les instructions nécessaires au conservateur.

Art. 60⁹¹

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. 53 et 64) sont applicables par analogie.

V. Modifications et radiations. Cancellation des titres

Art. 61

¹ Les prescriptions concernant les réquisitions d'inscriptions s'appliquent également aux réquisitions de modifications et de radiations des inscriptions.

² Il faut en outre une déclaration écrite des personnes auxquelles l'inscription confère des droits ou une autorisation du juge ou de toute autre autorité compétente.

³ Les inscriptions de cédules hypothécaires et de lettres de rente ne peuvent être modifiées que si la modification correspondante est opérée simultanément sur le titre. En cas de perte du titre, une modification ne peut intervenir qu'après annulation du titre par le juge et délivrance d'un titre de remplacement (*duplicata*).⁹²

⁴ Demeurent réservées 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 (art. 975 et 976 CC).

Art. 62⁹³

¹ Le conservateur opère la radiation d'une inscription en biffant toute l'inscription et en inscrivant en regard l'observation «radiée». La date de la radiation et la référence de la pièce justificative doivent être indiquées.

² La radiation est assortie du code (chiffres ou lettres) que portait l'inscription radiée.

Art. 63

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, outre la mention de radiation,

⁹¹ Nouvelle teneur selon le ch. I de l'O du 2 déc. 1996 (RO 1996 3106).

⁹² Nouvelle teneur selon le ch. I de l'O du 18 nov. 1987, en vigueur depuis le 1^{er} janv. 1988 (RO 1987 1600).

⁹³ Nouvelle teneur selon le ch. I de l'O du 18 nov. 1987, en vigueur depuis le 1^{er} janv. 1988 (RO 1987 1600).

inscrire une case libre en conformité de l'art. 48, et donner à cette case la lettre de l'inscription radiée.

Art. 64

¹ L'inscription d'une cédula hypothécaire ou d'une lettre de rente ne peut être radiée au registre foncier qu'après la cancellation du titre ou son annulation par le juge.

² La cancellation des titres s'opère en y pratiquant une incision, en les perforant ou en les barrant en diagonale, et en mentionnant la radiation sur le titre. Cette mention est datée et signée par le conservateur.⁹⁴

³ Lorsqu'un titre est endommagé, surchargé ou illisible, ou que la délivrance d'un nouveau titre est préférable à la modification du titre existant, le conservateur 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.⁹⁵

⁴ En cas de délivrance d'un nouveau titre de gage, le titre annullé doit être remis avec le nouveau titre à l'ayant droit s'il en fait la demande. Le droit cantonal peut prévoir d'autres dispositions.⁹⁶

⁵ Si le droit de gage est radié au registre foncier, le titre annullé doit être remis au propriétaire s'il en fait la demande.⁹⁷

Art. 65⁹⁸

¹ Le conservateur opère la modification d'une inscription en biffant toute l'inscription ou seulement la partie à modifier et en inscrivant le nouveau texte. La date de la modification et la référence de la pièce justificative doivent être indiquées.

² La modification est assortie du code (chiffres ou lettres) que portait l'inscription précédente.

Art. 66

¹ Le transfert des créances garanties par gage immobilier n'est pas inscrit au registre foncier.

² En revanche, il faut désigner dans un registre spécial (art. 108, al. 1, let. b) ou au feuillet dans la rubrique «droits de gage» la personne (art. 31, al. 2) qui se légitime comme créancière hypothécaire ou comme créancière gagiste d'une créance garantie par un gage immobilier, lorsqu'elle en fait la demande en rendant son droit vraisem-

⁹⁴ Nouvelle teneur selon le ch. I de l'O du 23 nov. 1994, en vigueur depuis le 1^{er} janv. 1995 (RO 1995 14).

⁹⁵ Nouvelle teneur selon le ch. I de l'O du 23 nov. 1994, en vigueur depuis le 1^{er} janv. 1995 (RO 1995 14).

⁹⁶ Nouvelle teneur selon le ch. I de l'O du 2 déc. 1996 (RO 1996 3106).

⁹⁷ Introduit par le ch. I de l'O du 23 nov. 1994, en vigueur depuis le 1^{er} janv. 1995 (RO 1995 14).

⁹⁸ Nouvelle teneur selon le ch. I de l'O du 18 nov. 1987, en vigueur depuis le 1^{er} janv. 1988 (RO 1987 1600).

blable. Le registre des créanciers peut aussi consister en un recueil des requêtes numérotées suivant un ordre continu.⁹⁹

³ L'indication des ayants droit sur ce registre a pour conséquence que le conservateur doit leur faire toutes les communications qui lui sont prescrites par la loi ou l'ordonnance, à moins qu'il n'ait été constitué un fondé de pouvoir en conformité de l'art. 51.

Art. 67

¹ Si des modifications se produisent dans les droits du créancier, ainsi lorsque le débiteur paie un acompte ou qu'il obtient une réduction du taux de l'intérêt, ces modifications sont inscrites dans la colonne des «observations», sur la demande écrite du débiteur.

² D'autres allègements de la dette sont mentionnés, sous les mêmes conditions, dans les pièces justificatives.

Art. 68

¹ Les modifications relatives au droit de gage, prévues à l'art. 67, doivent être mentionnées en même temps sur les titres et signées par le conservateur.

² Les modifications résultant des inscriptions et des radiations opérées dans les autres divisions du registre et qui influent sur le droit de gage (telles que l'aliénation de l'immeuble, l'extinction de servitudes ou de charges foncières dépendant de l'immeuble grevé de gage) doivent en outre être inscrites d'office sur les titres.

³ Des prescriptions spéciales peuvent être édictées à ce sujet lors de l'émission de titres fonciers, prescriptions auxquelles il faut renvoyer dans le registre à la colonne des «observations».

Art. 69

Les pièces en vertu desquelles s'opèrent les modifications ou les radiations des inscriptions doivent être conservées en conformité des dispositions des art. 28 et 29.

VI. Annotations

Art. 70

Les prescriptions relatives aux inscriptions, notamment celles concernant les réquisitions d'inscriptions et la vérification du droit de disposer du requérant (art. 15 à 17), sont applicables par analogie aux annotations sous réserve des dispositions suivantes.

⁹⁹ Nouvelle teneur selon le ch. I de l'O du 23 nov. 1994, en vigueur depuis le 1^{er} janv. 1995 (RO 1995 14).

Art. 71

¹ Les justifications à fournir pour l'annotation de droits personnels sont: un acte authentique, lorsqu'il s'agit d'annoter un droit d'emption, un droit de réméré, une convention donnant aux créanciers hypothécaires postérieurs la faculté de profiter des cases libres, un droit de retour en matière de donation, un droit de préemption dont le prix est fixé à l'avance (droit de préemption limité); un acte sous seing privé, lorsqu'il s'agit d'annoter un droit de préemption sans indication du prix de vente (droit de préemption illimité), un bail à ferme ou à loyer.¹⁰⁰

² Les annotations de droits personnels doivent toujours énoncer les conditions dans lesquelles ils peuvent être exercés et leur durée.

Art. 71a¹⁰¹

¹ La justification à fournir pour l'annotation (art. 712c CC) du droit de préemption et du droit d'opposition des copropriétaires dans le cas de la propriété par étages consiste dans l'acte constitutif ou une convention spéciale en la forme écrite.

² Une convention reçue en la forme authentique est nécessaire pour annoter la suppression ou la modification du droit de préemption des copropriétaires, du superficiaire et du propriétaire de l'immeuble grevé du droit de superfic  , ainsi que pour annoter la suppression du droit de demander la dissolution de la copropriété.

³ Si l'annotation a été convenue, l'inscription peut en être requise par tous ceux auxquels la convention donne des droits ou impose des obligations.

Art. 71b¹⁰²

¹ Une pièce justificative passée en la forme authentique est nécessaire pour l'annotation des conventions sur l'indemn  t   concernant les constructions qui font retour au propriétaire et sur le rétablissement de l'état primitif après l'extinction du droit de superfic   (art. 779e CC).

² La forme écrite suffit lorsque le droit de superfic   n'est pas distinct et permanent.

³ L'annotation est opérée sur le feuillet de l'immeuble grevé et, le cas échéant, sur le feuillet du droit de superfic  .

Art. 72

¹ Les annotations de droits personnels doivent être radiées d'office lorsque le délai fixé dans l'annotation pour leur exercice est expiré.

² Les droits de préemption, d'emption ou de réméré annotés au registre doivent être radiés d'office lorsque l'ayant droit est devenu propriétaire de l'immeuble.

¹⁰⁰ Nouvelle teneur selon l'art. 7 ch. 1 de l'O du 4 oct. 1993 sur le droit foncier rural, en vigueur depuis le 1^{er} janv. 1994 (RS **211.412.110**).

¹⁰¹ Introduit par le ch. I de l'ACF du 21 avril 1964, en vigueur depuis le 1^{er} janv. 1965 (RO **1964 409 1001**).

¹⁰² Introduit par le ch. I de l'ACF du 29 juin 1965 (RO **1965 471**).

Art. 73¹⁰³

¹ Les pièces justificatives à produire pour l'annotation de restrictions du droit d'aliéner sont:

- a. L'autorisation 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. L'acte constatant l'approbation de l'autorité compétente, en cas de constitution d'un asile de famille;
- c. La copie certifiée conforme de la disposition pour cause de mort, en cas de substitution fidéicommissaire de l'héritier ou du légataire.

² L'annotation d'une restriction du droit d'aliéner destinée à garantir un droit litigieux doit indiquer le nom du demandeur et le droit dont il s'agit.

³ L'annotation d'une restriction du droit d'aliéner en cas de saisie ou de séquestre doit indiquer le montant pour lequel ces mesures ont été prises.

Art. 74¹⁰⁴**Art. 75**

¹ Les annotations d'inscriptions provisoires ne peuvent être faites qu'avec le consentement écrit du propriétaire et des autres intéressés ou en vertu de décisions judiciaires.

² Les inscriptions provisoires sont assorties des lettres «I.P.»; elles doivent indiquer en abrégé l'objet essentiel du droit, l'ayant droit, la date de la réquisition et la référence à la pièce justificative.¹⁰⁵

Art. 76

¹ L'annotation d'une inscription provisoire doit être radiée d'office lorsque l'inscription définitive correspondante a été effectuée, ou lorsque le délai fixé par le conservateur ou par le juge pour requérir cette dernière s'est écoulé sans avoir été utilisée

² L'inscription définitive qui remplace l'inscription provisoire prend la date de l'annotation radiée.

¹⁰³ Nouvelle teneur selon le ch. I de l'O du 2 déc. 1996 (RO 1996 3106).

¹⁰⁴ Abrogé par le ch. I de l'O du 2 déc. 1996 (RO 1996 3106).

¹⁰⁵ Nouvelle teneur selon le ch. I de l'O du 18 nov. 1987, en vigueur depuis le 1^{er} janv. 1988 (RO 1987 1600).

Art. 77¹⁰⁶

¹ Les annotations doivent être portées au feuillet de l'immeuble grevé dans la rubrique de même nom et contenir:

- a. La désignation de l'annotation avec une lettre ou un chiffre;
- b. Le contenu essentiel du droit annoté;
- c. La désignation de l'ayant droit (art. 31, al. 2) ou celle de l'immeuble dominant;
- d. La date de l'inscription;
- e. La référence à la pièce justificative.

² Lorsqu'un droit personnel dont le propriétaire actuel d'un immeuble est titulaire doit être annoté (art. 959 CC), l'annotation doit aussi être portée dans la rubrique de même nom au feuillet de l'immeuble dominant.

VII. Mentions**Art. 78**¹⁰⁷

Les prescriptions relatives aux inscriptions s'appliquent par analogie aux mentions, sauf dispositions contraires des art. 79 et 80.

Art. 79¹⁰⁸

¹ Les mentions fondées sur le droit privé doivent être inscrites sur le feuillet ou dans l'état descriptif de l'immeuble en abrégé et avec référence à la pièce justificative.

² Les accessoires (art. 946, al. 2, CC) sont mentionnés sur réquisition du propriétaire; si, faute de place, les divers accessoires ne peuvent pas être inscrits dans la division «mentions» ou dans l'état descriptif de l'immeuble, la liste doit en être conservée avec les pièces justificatives.

³ Le début des travaux (art. 841, al. 3, CC) est mentionné sur réquisition d'un artisan ou d'un entrepreneur intéressé.

⁴ Le règlement d'utilisation et d'administration (art. 647 CC) est mentionné sur réquisition d'un copropriétaire; l'inscription se fait sur la base dudit règlement, signé par tous les copropriétaires intéressés.

⁵ Le règlement de la communauté des copropriétaires en cas de propriété par étages (art. 712g CC) est mentionné sur réquisition de l'administrateur ou d'un propriétaire; l'inscription se fait sur la base dudit règlement, signé par tous les propriétaires ou

¹⁰⁶ Nouvelle teneur selon le ch. I de l'O du 23 nov. 1994, en vigueur depuis le 1^{er} janv. 1995 (RO 1995 14).

¹⁰⁷ Nouvelle teneur selon le ch. I de l'O du 18 nov. 1987, en vigueur depuis le 1^{er} janv. 1988 (RO 1987 1600).

¹⁰⁸ Nouvelle teneur selon le ch. I de l'O du 18 nov. 1987, en vigueur depuis le 1^{er} janv. 1988 (RO 1987 1600).

accompagné d'un extrait certifié conforme du procès-verbal constatant son adoption par la communauté des propriétaires.

⁶ Le droit de préafférentement (art. 5 de la LF du 4 oct. 1985 sur le bail à ferme agricole¹⁰⁹) est mentionné sur réquisition d'un descendant du propriétaire ou de l'usufruitier (bailleur) d'une entreprise agricole; chaque descendant âgé de 18 ans révolus est habilité à présenter la réquisition.

⁷ ...¹¹⁰

Art. 80¹¹¹

¹ Les restrictions à la propriété fondées sur le droit public doivent être mentionnées en abrégé sur le feuillet ou dans l'état descriptif de l'immeuble avec référence à la pièce justificative et, le cas échéant, au plan.

² Les droits de passage permanents établis par la loi (art. 696 CC) sont mentionnés par un mot-clé sans autre justification sur le feuillet du fonds servant, sur réquisition du propriétaire. Le droit cantonal peut prévoir que la mention sera opérée d'office; il désigne dans ce cas les attestations nécessaires.¹¹²

³ L'adhésion à un syndicat d'améliorations foncières (art. 703 CC) est mentionnée sur réquisition de l'organe désigné par le droit cantonal.

⁴ Les autres restrictions de droit cantonal pour lesquelles une mention est prescrite (art. 962 CC) sont mentionnées en vertu d'une décision définitive de l'autorité compétente ou sur réquisition du propriétaire.

⁵ Les restrictions fondées sur une loi fédérale et pour lesquelles le droit fédéral prévoit une mention sont mentionnées en vertu d'une décision définitive de l'autorité compétente ou sur réquisition du propriétaire.

⁶ Un blocage du registre foncier sera mentionné si:

- a. Le juge l'a ordonné pour la protection de l'union conjugale (art. 178 CC);
- b. Le juge a confisqué l'immeuble en vertu de la procédure pénale fédérale;
- c. Une autorité a ordonné des mesures provisionnelles conformément à la loi fédérale du 16 décembre 1983 sur l'acquisition d'immeubles par des personnes à l'étranger¹¹³;
- d. L'autorité a accordé à l'acquéreur d'un immeuble, lors d'une réalisation forcée, un terme de paiement (art. 137 de la LF du 11 avril 1889 sur la poursuite pour dettes et la faillite, LP¹¹⁴).¹¹⁵

¹⁰⁹ RS 221.213.2

¹¹⁰ Abrogé par le ch. I de l'O du 23 nov. 1994 (RO 1995 14).

¹¹¹ Nouvelle teneur selon le ch. I de l'O du 18 nov. 1987, en vigueur depuis le 1^{er} janv. 1988 (RO 1987 1600).

¹¹² Nouvelle teneur selon le ch. I de l'O du 2 déc. 1996 (RO 1996 3106).

¹¹³ RS 211.412.41

¹¹⁴ RS 281.1

¹¹⁵ Nouvelle teneur selon le ch. I de l'O du 2 déc. 1996 (RO 1996 3106).

⁷ Les dispositions cantonales relatives à la mention de restrictions à la propriété fondées sur le droit public, y compris les restrictions du pouvoir de disposer, ne sont valables que si elles ont été approuvées par le Conseil fédéral (art. 962, al. 2, CC).

⁸ L'appartenance d'un immeuble à un territoire en mouvement permanent est mentionnée sur réquisition d'une autorité désignée par le canton.¹¹⁶

⁹ La déclaration de faillite (art. 176 LP), le sursis concordataire (art. 296 LP), le concordat par abandon d'actif (art. 319 LP) et le sursis extraordinaire (art. 345 LP) seront mentionnés au registre foncier sur la base d'une communication du juge.¹¹⁷

¹⁰ 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, de la LF du 25 juin 1982 sur la prévoyance professionnelle vieillesse, survivants et invalidité¹¹⁸) doit être mentionnée au registre foncier, avec le consentement du propriétaire, sur réquisition de l'institution de prévoyance ou de la personne habilitée à dresser des actes authentiques.¹¹⁹

Art. 80a¹²⁰

¹ Lorsque la frontière nationale doit être modifiée, le géomètre cantonal en informe le conservateur 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.

² Le conservateur porte la mention aux feuillets des immeubles désignés et il en avise les intéressés conformément à l'art. 969 du code civil.

³ Une fois la modification de frontière en vigueur et le registre foncier mis à jour, le conservateur radie les mentions d'office.

Art. 81¹²¹

Sont réservées les autres mentions prévues par la présente ordonnance (art. 24, 24a, 32, 33c, 47, 80a et 114)¹²².

Art. 82¹²³

¹¹⁶ Introduit par le ch. I de l'O du 23 nov. 1994, en vigueur depuis le 1^{er} janv. 1995 (RO 1995 14).

¹¹⁷ Introduit par le ch. I de l'O du 2 déc. 1996 (RO 1996 3106).

¹¹⁸ RS 831.40

¹¹⁹ Introduit par le ch. I de l'O du 2 déc. 1996 (RO 1996 3106).

¹²⁰ Introduit par le ch. I de l'O du 23 nov. 1994, en vigueur depuis le 1^{er} janv. 1995 (RO 1995 14).

¹²¹ Nouvelle teneur selon le ch. I de l'O du 18 nov. 1987, en vigueur depuis le 1^{er} janv. 1988 (RO 1987 1600).

¹²² Nouvelle teneur de la parenthèse selon le ch. I de l'O du 23 nov. 1994, en vigueur depuis le 1^{er} janv. 1995 (RO 1995 14).

¹²³ Abrogé par le ch. I de l'O du 18 nov. 1987 (RO 1987 1600).

VIII. Observations concernant les inscriptions de gages immobiliers

Art. 83

¹ Les observations devant figurer aux termes de la présente ordonnance dans la colonne des «observations relatives aux inscriptions de gages immobiliers», sont inscrites de façon que toutes les observations concernant une inscription soient munies de la même lettre que cette inscription et groupées autant que possible.

² L'inscription à laquelle se rapportent ces observations doit, de son côté, renvoyer à ces dernières, et pour permettre l'indication de ces références, il faut, dans la division des «gages immobiliers», laisser une ligne en blanc après chaque inscription.

Art. 84

¹ 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.

² La référence mentionnée dans l'inscription doit être également biffée ou modifiée en conséquence.

IX. Division et réunion des immeubles. Report des inscriptions

Art. 85¹²⁴

¹ Le conservateur appelé à inscrire la division d'un immeuble maintient le feuillet primitif pour l'une des parcelles. La diminution de la surface et la date de la division doivent être indiquées dans l'état descriptif du feuillet qui est maintenu. Le conservateur ouvre de nouveaux feuillets pour les autres parcelles.

² Dans certaines circonstances, le conservateur peut aussi ouvrir un nouveau feuillet pour chaque parcelle.

³ Les nouveaux feuillets doivent renvoyer aux anciens numéros.

⁴ Le conservateur apporte les modifications au feuillet primitif et procède aux inscriptions sur les nouveaux feuillets conformément aux conventions des parties. A défaut de convention, le conservateur procède selon les art. 86 à 89 ci-après.

Art. 86¹²⁵

Les servitudes constituées en faveur ou à la charge de l'immeuble divisé restent inscrites sur le feuillet qui est maintenu et sont reportées sur tous les nouveaux feuillets, pour autant qu'elles ne soient pas radiées conformément aux art. 743 et 744 du code civil.

¹²⁴ Nouvelle teneur selon le ch. I de l'O du 18 nov. 1987, en vigueur depuis le 1^{er} janv. 1988 (RO 1987 1600).

¹²⁵ Nouvelle teneur selon le ch. I de l'O du 18 nov. 1987, en vigueur depuis le 1^{er} janv. 1988 (RO 1987 1600).

Art. 87

¹ Les droits de gage restent inscrits sur le feuillet qui est maintenu et sont reportés sur les feuillets de toutes les nouvelles parcelles. Toutefois, si celles-ci appartiennent à plusieurs propriétaires différents qui ne sont pas tenus solidairement, la créance est répartie proportionnellement à la valeur estimative des diverses fractions du gage.¹²⁶

² Le conservateur est tenu de communiquer immédiatement cette répartition aux créanciers en les rendant attentifs aux droits que leur confère l'art. 833 du code civil.

³ Cette répartition doit être mentionnée sur les titres.

Art. 88

¹ En cas de division d'un immeuble grevé d'une charge foncière, la valeur de la charge et les prestations divisibles sont également réparties selon les prescriptions de l'art. 87.

² Si la prestation n'est pas divisible, la charge grève la parcelle ayant la plus grande valeur estimative ou celle qui semble la mieux appropriée.

³ Le conservateur doit communiquer immédiatement cette répartition aux créanciers en les rendant attentifs aux droits que leur confère l'art. 787 du code civil.

Art. 89¹²⁷

¹ Les annotations et les mentions sont reportées sur les feuillets de toutes les parcelles. Si toutefois, du fait de leur contenu, elles ne se rapportent qu'à des parcelles déterminées, elles sont reportées sur les feuillets correspondants et radiées sur les autres.

² Si les mentions sont portées à l'état descriptif de l'immeuble, l'al. 1 s'applique par analogie.

Art. 90¹²⁸

¹ Lorsqu'une parcelle est distraite d'un immeuble sans qu'il ne soit besoin de reporter des droits ou des charges, le conservateur doit, s'il existe des inscriptions de droits de gage, inscrire une éventuelle réduction du gage dans la colonne «observations» et sur les titres.

² Les indications relatives à la cause de la distraction sont portées dans l'état descriptif ou dans une pièce justificative, à laquelle il y a lieu de renvoyer.

¹²⁶ Nouvelle teneur selon le ch. I de l'O du 18 nov. 1987, en vigueur depuis le 1^{er} janv. 1988 (RO 1987 1600).

¹²⁷ Nouvelle teneur selon le ch. I de l'O du 18 nov. 1987, en vigueur depuis le 1^{er} janv. 1988 (RO 1987 1600).

¹²⁸ Nouvelle teneur selon le ch. I de l'O du 18 nov. 1987, en vigueur depuis le 1^{er} janv. 1988 (RO 1987 1600).

Art. 91

¹ La réunion en un seul immeuble, sous un nouveau numéro, de plusieurs immeubles appartenant à un même propriétaire ne peut être portée au registre que lorsqu'il n'y a pas de gages immobiliers ou de charges foncières à reporter des feuillets des divers immeubles au feuillet du nouvel immeuble, ou lorsque les créanciers consentent à cette réunion.

² Si les immeubles sont grevés de servitudes, ils ne peuvent être réunis que si les ayants droit y consentent ou si leurs droits ne sont pas lésés à raison de la nature de la charge.

³ Lorsqu'il existe des servitudes foncières inscrites en faveur des immeubles, la réunion ne peut s'opérer que si les propriétaires des fonds servants y consentent ou s'il n'en résulte aucune aggravation de la charge.

Art. 92

¹ Si la réunion peut se faire, le report des inscriptions s'opère suivant l'accord intervenu entre les intéressés, en grevant la totalité du nouvel immeuble des charges afférentes à chaque immeuble en particulier.

² Les servitudes existant à la charge de l'un des immeubles et en faveur de l'autre, sont radiées d'office lors de la réunion de ces immeubles.

Art. 93

¹ Lorsque la surface d'un immeuble s'agrandit par l'adjonction d'un immeuble ou d'une parcelle sans que, lors de l'inscription de l'augmentation de surface au feuillet de l'immeuble agrandi, il soit nécessaire d'inscrire de nouveaux droits ou de nouvelles charges, cet accroissement ne peut être envisagé comme une réunion au sens des art. 91 et 92.

² Dans ce cas, il faut indiquer, dans la rubrique «surface», l'étendue et la date de l'accroissement et, s'il existe des titres de gage ou des inscriptions de droits de gage, inscrire ces mentions sur les titres comme augmentation du gage.

³ Les indications relatives à la cause de l'accroissement sont portées dans l'état descriptif ou dans une pièce justificative à laquelle il y a lieu de se référer.

Art. 94

¹ Les prescriptions des art. 86 à 89 sont applicables par analogie lorsqu'un immeuble est transporté d'un feuillet collectif à un feuillet spécial.

² Il en est de même des dispositions des art. 91 et 92, lorsque plusieurs immeubles sont transportés de feuillets spéciaux à un feuillet collectif.

Art. 95¹²⁹

Lorsque les inscriptions occupent toute la place disponible dans une division du feuillet ou que ce dernier manque de clarté, le conservateur doit remplacer ce feuillet par un autre portant le même numéro. Il reporte sur le nouveau feuillet les inscriptions non radiées et les indications non biffées de toutes les divisions de l'ancien feuillet.

Art. 96

¹ Lorsqu'un feuillet perd ses effets par suite de division (art. 85 à 90), de réunion (art. 91 à 93) ou de remplacement (art. 95), il est clôturé par une mention correspondante et biffé diagonalement. Il y a lieu d'indiquer le motif et la date de la clôture et, le cas échéant, la pièce justificative.¹³⁰

² Lorsqu'un immeuble est éliminé d'un feuillet collectif, il suffit de biffer le numéro d'ordre de cet immeuble et le numéro de l'état descriptif correspondant en indiquant la date et le renvoi, ainsi que la pièce justificative mentionnant la cause de l'élimination.

³ Les prescriptions des al. 1 et 2 sont également applicables lorsqu'un immeuble immatriculé se transforme en un immeuble non soumis à l'immatriculation.

Art. 97

Les prescriptions sur la mensuration du sol demeurent réservées en ce qui concerne la division et la réunion d'immeubles au registre foncier.

X. Rectifications**Art. 98**

¹ Lorsque par mégarde une inscription a été opérée d'une manière inexacte dans une section du grand livre, le conservateur doit procéder à sa rectification.

² Lorsque le conservateur constate immédiatement l'inexactitude d'une inscription, il est en droit de procéder à la rectification sans autre formalité.

³ Lorsque l'erreur commise n'est constatée qu'après que les intéressés ou des tiers ont eu connaissance de l'inscription inexacte, le conservateur doit en aviser les intéressés en leur demandant de consentir par écrit à la rectification; il y procède lorsqu'il est en possession du consentement de tous les intéressés.

⁴ Si l'un des intéressés refuse son assentiment, le conservateur doit demander au juge d'ordonner la rectification.

¹²⁹ Nouvelle teneur selon le ch. I de l'O du 18 nov. 1987, en vigueur depuis le 1^{er} janv. 1988 (RO 1987 1600).

¹³⁰ Nouvelle teneur selon le ch. I de l'O du 18 nov. 1987, en vigueur depuis le 1^{er} janv. 1988 (RO 1987 1600).

Art. 99

Si la rectification ne touche pas à la consistance même du droit à inscrire, le conservateur peut en tout temps procéder de son chef à la rectification (art. 977, al. 3, CC).

Art. 100

¹ Pour rectifier une inscription, le conservateur doit biffer l'inscription inexacte et lui substituer l'inscription exacte.¹³¹

² Est interdite toute rectification quelconque par voie de ratures, de corrections, marginales ou d'intercalations.

³ L'inscription rectifiée doit renvoyer à l'inscription au journal (art. 14).¹³²

Art. 101¹³³**XI. Surveillance, recours**¹³⁴**Art. 102**¹³⁵

¹ Il y a recours à l'autorité cantonale de surveillance et, en dernier ressort, au Tribunal fédéral contre la gestion du conservateur du registre foncier.

² Les décisions rendues en dernière instance cantonale sont notifiées à l'Office fédéral de la justice. Celui-ci peut adresser au Tribunal fédéral un recours de droit administratif contre ces décisions.¹³⁶

Art. 103¹³⁷

¹ Lorsque le conservateur rejette une réquisition conformément à l'art. 24, le requérant ainsi que toutes les personnes touchées¹³⁸ par le rejet sont en droit de recourir contre cette décision dans les 30 jours devant l'autorité cantonale de surveillance.¹³⁹

² Le même délai est applicable pour le recours en seconde instance cantonale.¹⁴⁰

¹³¹ Nouvelle teneur selon le ch. I de l'O du 18 nov. 1987, en vigueur depuis le 1^{er} janv. 1988 (RO 1987 1600).

¹³² Introduit par le ch. I de l'O du 18 nov. 1987, en vigueur depuis le 1^{er} janv. 1988 (RO 1987 1600). Nouvelle teneur selon le ch. I de l'O du 23 nov. 1994, en vigueur depuis le 1^{er} janv. 1995 (RO 1995 14).

¹³³ Abrogé par le ch. I de l'O du 18 nov. 1987 (RO 1987 1600).

¹³⁴ Nouvelle teneur selon le ch. I de l'O du 23 nov. 1994, en vigueur depuis le 1^{er} janv. 1995 (RO 1995 14).

¹³⁵ Nouvelle teneur selon le ch. I de l'ACF du 29 juin 1965 (RO 1965 471).

¹³⁶ Introduit par le ch. I de l'O du 23 nov. 1994, en vigueur depuis le 1^{er} janv. 1995 (RO 1995 14).

¹³⁷ Nouvelle teneur selon le ch. I de l'ACF du 29 juin 1965 (RO 1965 471).

¹³⁸ RO 1988 876

¹³⁹ Nouvelle teneur selon le ch. I de l'O du 18 nov. 1987, en vigueur depuis le 1^{er} janv. 1988 (RO 1987 1600).

¹⁴⁰ RO 1988 876

³ En cas de recours, l'autorité de surveillance décide dans le plus bref délai possible si le conservateur doit donner suite à la réquisition incriminée en procédant à l'inscription.

⁴ Contre les décisions prises en dernière instance cantonale, un recours de droit administratif peut être adressé au Tribunal fédéral dans les trente jours.

Art. 104¹⁴¹

¹ Toute personne touchée par une décision du conservateur qui n'a pas pour objet le rejet d'une réquisition peut recourir dans les 30 jours devant l'autorité cantonale de surveillance.

² Un recours peut être interjeté en tout temps pour déni de justice ou retard injustifié dans l'accomplissement d'un acte officiel.

Art. 104a¹⁴²

¹ L'Office fédéral chargé du droit du registre foncier et du droit foncier exerce la haute surveillance en matière de registre foncier. Il peut prendre de manière autonome les mesures suivantes notamment:

- a. édicition de directives à l'intention des offices cantonaux du registre foncier et des autorités de surveillance, portant sur l'organisation des registres fonciers, l'ajournement de leur introduction, les institutions en tenant lieu et la tenue du registre foncier; le Département fédéral de justice et police peut se réserver le droit de prendre certaines décisions lui-même;
- b. établissement des modèles pour la tenue du registre foncier (feuillet du grand livre, cédule hypothécaire, etc.) ainsi qu'un catalogue des données pour la tenue du registre foncier informatisé (art. 111 ss);
- c. édicition de directives pour l'exécution de la présente ordonnance et pour l'épuration des droits réels;
- d. inspection des offices du registre foncier;
- e. exécution des tâches spéciales prévues à la section XIII à l'égard des cantons qui tiennent le registre foncier par traitement informatique.¹⁴³

² Il peut faire des recommandations sur la sécurité des données et mettre à la disposition des intéressés une interface pour les données du grand livre tenu par traitement informatique.

¹⁴¹ Nouvelle teneur selon le ch. I de l'O du 18 nov. 1987, en vigueur depuis le 1^{er} janv. 1988 (RO 1987 1600).

¹⁴² Introduit par le ch. I de l'O du 23 nov. 1994, en vigueur depuis le 1^{er} janv. 1995 (RO 1995 14).

¹⁴³ Nouvelle teneur selon le ch. 3 de l'annexe à l'O du 19 déc. 2003, en vigueur depuis le 1^{er} fév. 2004 (RO 2004 433).

Art. 104b¹⁴⁴

Les prescriptions cantonales sur l'établissement, le système et la tenue du registre foncier ainsi que sur le droit d'accès aux données doivent être approuvées par la Confédération.

XII. Extraits, forme du grand livre, registres accessoires¹⁴⁵**Art. 105**¹⁴⁶

¹ Les extraits du grand livre, des pièces justificatives ou des registres accessoires sont délivrés sous forme de transcription, de copie (photocopie ou autres procédés) ou, lorsque les données sont informatisées, par impression des passages souhaités.

² Les extraits concernant des étages, des droits distincts et permanents ou des parts de copropriété, dans le cas où des feuillets spéciaux ont été ouverts pour celles-ci, doivent indiquer les droits et les charges de rang préférable inscrits sur le feuillet de l'immeuble commun ou sur le feuillet de l'immeuble grevé.

³ Les extraits du grand livre reproduisent les données non radiées qu'il contient. Lorsque les extraits sont délivrés sous forme de copie du feuillet, les données radiées peuvent être reproduites si rien ne s'y oppose.

⁴ Les extraits du grand livre contiennent en outre:

- a. La référence aux réquisitions portées au journal, mais qui ne sont pas encore inscrites au grand livre;
- b. L'indication, le cas échéant, qu'il s'agit d'une institution cantonale du registre foncier.¹⁴⁷

⁵ Un extrait du grand livre peut se limiter à certaines rubriques ou à l'indication qu'une inscription déterminée ne figure pas au grand livre.¹⁴⁸

⁶ Les extraits doivent être datés et porter la signature du conservateur qui en atteste ainsi l'exactitude. Celle-ci n'est pas attestée si le destinataire de l'extrait en exprime le souhait ou si l'extrait est transmis par voie informatique.¹⁴⁹

¹⁴⁴ Introduit par le ch. I de l'O du 23 nov. 1994, en vigueur depuis le 1^{er} janv. 1995 (RO 1995 14).

¹⁴⁵ Nouvelle teneur selon le ch. I de l'O du 23 nov. 1994, en vigueur depuis le 1^{er} janv. 1995 (RO 1995 14).

¹⁴⁶ Nouvelle teneur selon le ch. I de l'O du 18 nov. 1987, en vigueur depuis le 1^{er} janv. 1988 (RO 1987 1600).

¹⁴⁷ Nouvelle teneur selon le ch. I de l'O du 23 nov. 1994, en vigueur depuis le 1^{er} janv. 1995 (RO 1995 14).

¹⁴⁸ Nouvelle teneur selon le ch. I de l'O du 23 nov. 1994, en vigueur depuis le 1^{er} janv. 1995 (RO 1995 14).

¹⁴⁹ Nouvelle teneur selon le ch. I de l'O du 23 nov. 1994, en vigueur depuis le 1^{er} janv. 1995 (RO 1995 14).

Art. 106

¹ Les règles énoncées à l'art. 105 s'appliquent aussi aux attestations et aux extraits délivrés aux autorités judiciaires ou administratives.¹⁵⁰

² Le conservateur ne doit pas se dessaisir du grand livre.

³ La remise de pièces justificatives aux autorités judiciaires ne peut avoir lieu que contre récépissé. Une transcription ou une copie légalisée doit rester dans les dossiers.¹⁵¹

Art. 107¹⁵²

¹ Le feuillet doit contenir les divisions «propriété», «servitudes et charges foncières», «droits de gage immobilier» (y compris les «observations»), «annotations» et «mentions». Si les mentions figurent dans l'état descriptif de l'immeuble, il est superflu de prévoir une division correspondante au feuillet.

² Le grand livre peut être tenu sous forme de registre ou sous forme de fiches.

³ Si le grand livre est tenu sous forme de registre, le feuillet doit être établi selon une formule uniforme. Si le grand livre est tenu sous forme de fiches, le modèle de fiche prévu par les cantons est soumis à l'approbation de l'Office chargé du droit du registre foncier et du droit foncier.¹⁵³

⁴ Les cantons doivent prendre toutes les mesures nécessaires pour que la perte d'un feuillet puisse être immédiatement constatée et son utilisation abusive empêchée.

Art. 107a^{154 155}

¹ Lorsqu'un feuillet a été détruit ou égaré, l'autorité cantonale de surveillance décide, compte tenu des mesures de sécurité qui ont été prises (tenue en double exemplaire, microfilmage, informatisation etc.), si un feuillet de remplacement peut être établi.

² Si tel est le cas, le conservateur établit un feuillet de remplacement à l'aide des pièces existantes et des documents qui subsistent grâce aux mesures de sécurité prises. Ce feuillet doit contenir toutes les inscriptions non radiées.

³ Le feuillet de remplacement déploie ses effets dès que l'autorité cantonale de surveillance a attesté qu'il est exact et complet.

¹⁵⁰ Nouvelle teneur selon le ch. I de l'O du 18 nov. 1987, en vigueur depuis le 1^{er} janv. 1988 (RO 1987 1600).

¹⁵¹ Nouvelle teneur selon le ch. I de l'O du 18 nov. 1987, en vigueur depuis le 1^{er} janv. 1988 (RO 1987 1600).

¹⁵² Nouvelle teneur selon le ch. I de l'O du 18 nov. 1987, en vigueur depuis le 1^{er} janv. 1988 (RO 1987 1600).

¹⁵³ Nouvelle teneur de la phrase selon le ch. I de l'O du 23 nov. 1994, en vigueur depuis le 1^{er} janv. 1995 (RO 1995 14).

¹⁵⁴ Introduit par le ch. I de l'ACF du 17 déc. 1965 (RO 1965 1268). Nouvelle teneur selon le ch. I de l'O du 18 nov. 1987, en vigueur depuis le 1^{er} janv. 1988 (RO 1987 1600).

¹⁵⁵ Anciennement art. 107c.

Art. 107b^{156 157}

¹ Si les pièces disponibles et les documents subsistant grâce aux mesures de sécurité qui ont été prises ne permettent pas de reconstituer entièrement le feuillet, le conservateur somme publiquement les intéressés de requérir l'inscription des droits existants qui n'auraient pas été pris en considération. Il précise que s'ils ne le font pas dans les 30 jours à compter de la publication en se référant aux pièces justificatives et à l'inscription précédente, le feuillet détruit ou égaré sera remplacé par le nouveau document.

² A l'expiration du délai, le feuillet de remplacement, éventuellement complété, est substitué au feuillet disparu.

Art. 107c^{158 159}

Lorsqu'un feuillet est remplacé, il y a lieu de constituer une pièce justificative qui doit faire état des documents et des mesures de sécurité qui ont permis d'établir le feuillet de remplacement. La référence à la pièce justificative doit figurer sur ledit feuillet.

Art. 108¹⁶⁰

¹ Doivent être tenus les registres accessoires suivants:

- a. Registre des propriétaires (art. 109);
- b. Registre des créanciers (art. 66);
- c. ...¹⁶¹

² Les cantons peuvent prescrire l'établissement d'autres registres, en particulier d'un registre des servitudes, registre des morcellements ou registre des réunions parcellaires.

³ Les registres accessoires peuvent être tenus sous forme de livres, de fiches ou avec l'assistance de l'ordinateur. En règle générale, le feuillet du grand livre renvoie à l'inscription faite au registre accessoire correspondant.¹⁶²

⁴ Les adresses des personnes titulaires de droits sur les immeubles peuvent aussi figurer dans ces registres. Elles peuvent être reprises par voie informatique des sys-

¹⁵⁶ Introduit par le ch. I de l'ACF du 17 déc. 1965 (RO 1965 1268). Nouvelle teneur selon le ch. I de l'O du 18 nov. 1987, en vigueur depuis le 1^{er} janv. 1988 (RO 1987 1600).

¹⁵⁷ Anciennement art. 107e.

¹⁵⁸ Introduit par le ch. I de l'ACF du 17 déc. 1965 (RO 1965 1268). Nouvelle teneur selon le ch. I de l'O du 23 nov. 1994, en vigueur depuis le 1^{er} janv. 1995 (RO 1995 14).

¹⁵⁹ Anciennement art. 107f.

¹⁶⁰ Nouvelle teneur selon le ch. I de l'O du 18 nov. 1987, en vigueur depuis le 1^{er} janv. 1988 (RO 1987 1600).

¹⁶¹ Abrogée par le ch. I de l'O du 23 nov. 1994 (RO 1995 14).

¹⁶² Nouvelle teneur selon le ch. I de l'O du 23 nov. 1994, en vigueur depuis le 1^{er} janv. 1995 (RO 1995 14).

tèmes d'information cantonaux ou communaux correspondants. Ces registres ne peuvent contenir d'autres données que si le droit cantonal le prévoit.¹⁶³

⁵ Les cantons déterminent comment les données des registres accessoires traitées par voie informatique doivent être maintenues et quelles mesures de sécurité doivent être prises.¹⁶⁴

Art. 109

¹ Le registre des propriétaires doit être établi de telle façon que les noms des propriétaires puissent être inscrits dans l'ordre alphabétique.

² En regard de chaque nom, il convient d'indiquer les immeubles correspondants, avec leur identification.¹⁶⁵

³ Les ingénieurs-géomètres peuvent avoir accès aux noms et adresses des propriétaires si cela leur est nécessaire pour remplir les tâches de la mensuration officielle dont ils sont chargés. Si le registre des propriétaires est tenu avec l'assistance de l'ordinateur, le canton fixe les modalités de l'accès à ces données.¹⁶⁶

Art. 110

¹ Les livres et les registres, les feuillets indépendants du grand livre et les fichiers sont conservés et classés soigneusement et, comme les actes servant de base aux inscriptions dans le registre, ne peuvent pas être détruits.¹⁶⁷

² Les conservateurs doivent dresser un inventaire des registres existant dans leur bureau.

XIII.¹⁶⁸ Dispositions spéciales sur la tenue du registre foncier par traitement informatique (art. 949a CC)

Art. 111 Définition

Dans le registre foncier tenu par traitement informatique, les données concernant le grand livre, le journal, l'état descriptif de l'immeuble et les registres accessoires sont tenues conjointement au moyen d'un système automatisé et reliées entre elles.

¹⁶³ Introduit par le ch. I de l'O du 23 nov. 1994, en vigueur depuis le 1^{er} janv. 1995 (RO 1995 14).

¹⁶⁴ Introduit par le ch. I de l'O du 23 nov. 1994, en vigueur depuis le 1^{er} janv. 1995 (RO 1995 14).

¹⁶⁵ Nouvelle teneur selon le ch. I de l'O du 23 nov. 1994, en vigueur depuis le 1^{er} janv. 1995 (RO 1995 14).

¹⁶⁶ Abrogé par le ch. I de l'O du 18 nov. 1987 (RO 1987 1600). Nouvelle teneur selon le ch. I de l'O du 23 nov. 1994, en vigueur depuis le 1^{er} janv. 1995 (RO 1995 14).

¹⁶⁷ Nouvelle teneur selon le ch. I de l'ACF du 17 déc. 1965 (RO 1965 1268).

¹⁶⁸ Nouvelle teneur selon le ch. I de l'O du 23 nov. 1994, en vigueur depuis le 1^{er} janv. 1995 (RO 1995 14).

Art. 111a Rapport avec les sections précédentes

Dans la mesure où la présente section ne prévoit pas de dispositions spéciales sur la tenue du registre foncier par traitement informatique, les autres dispositions de la présente ordonnance sont applicables.

Art. 111b Grand livre

¹ Les données relatives à un immeuble qui sont lisibles en toutes lettres et en chiffres sur les appareils du bureau du registre foncier ont les effets juridiques du grand livre lorsqu'elles ne sont modifiables que par une nouvelle procédure de traitement (art. 111g).

² Il doit ressortir de leur présentation que ces données concernent un immeuble déterminé à un moment donné.

Art. 111c Immatriculation des immeubles

¹ Les parts de copropriété indépendante doivent être immatriculées au registre foncier comme immeubles.

² Les cantons peuvent édicter des dispositions contraires pour les immeubles qui sont en copropriété de conjoints, ainsi que pour les places de stationnement pour automobiles et autres cas semblables.

Art. 111d Inscriptions

¹ Les sociétés et les communautés qui ne sont pas des personnes morales et dont les membres sont propriétaires en main commune doivent être clairement désignées comme des entités et saisies à ce titre. Chacun des membres de telles sociétés et communautés doit être saisi séparément dans le système, dans la mesure où il ne s'agit pas des sociétés en nom collectif ou en commandite.

² Les servitudes et les charges foncières peuvent faire l'objet de rubriques séparées.

³ Les inscriptions peuvent être pourvues d'autres signes qu'un chiffre ou une lettre. Leur désignation doit cependant être claire.

⁴ Il est possible de faire des remarques sur les inscriptions dans toutes les rubriques.

Art. 111e Liste des propriétaires

Les noms des propriétaires doivent pouvoir être présentés dans l'ordre alphabétique pour tout l'arrondissement du registre foncier.

Art. 111f Journal

¹ Les données relatives aux réquisitions et aux procédures engagées d'office qui sont lisibles en toutes lettres et en chiffres sur les appareils du bureau du registre foncier ont les effets juridiques du journal.

² Il doit ressortir de leur présentation qu'il s'agit de données du journal à un moment déterminé.

³ Chacune des inscriptions requises doit être portée séparément au journal. Si toutes les données relatives à une réquisition sont déjà saisies dans le système, il suffit d'indiquer, pour les données sur le contenu et sur les immeubles concernés, la référence à la réquisition.

⁴ Le système doit être aménagé de manière que les données ne puissent plus être modifiées une fois leur enregistrement terminé.

⁵ Les données du journal doivent pouvoir être appelées:

- a. Dans l'ordre chronologique;
- b. Selon l'identification des immeubles.

Art. 111g Procédure de traitement

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

² Les données du grand livre qui doivent être saisies, modifiées, rectifiées ou radiées sur la base d'une inscription faite au journal doivent pouvoir être modifiées à volonté au cours de la procédure de traitement, sans que l'état des données actuelles du grand livre en soit affecté.

³ Les procédures de traitement en cours doivent être indiquées dans les données du grand livre. Si cette indication fait ressortir le stade auquel se trouve cette procédure, elle équivaut à une mention (art. 24 et 24a).

⁴ Le conservateur 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. Qu'une inscription incorrecte portée au journal n'est pas valable.

Art. 111h Radiations, modifications et rectifications

¹ La radiation des données s'opère par le transfert de celles-ci de la couche des données actuelles dans celles des données historiques.

² En cas de modification ou de rectification, les nouvelles données doivent être traitées dans la couche des données actuelles du grand livre et les données modifiées ou rectifiées transférées dans la couche des données historiques.

³ Les données historiques doivent être marquées comme telles.

Art. 111i Sécurité des données

¹ Les données du registre foncier informatisé doivent être maintenues de manière que leur existence et leur qualité soient préservées. La sécurité des données doit être assurée conformément aux normes reconnues.

² Les cantons conçoivent un système pour assurer la sécurité des données.

Art. 111k Disponibilité des données

¹ Au bureau du registre foncier, on doit pouvoir disposer à court terme:

- a. Des données actuelles du grand livre concernant les propriétaires, ainsi que des données radiées concernant les deux propriétaires précédents, mais en tous les cas des données concernant tous les propriétaires des cinq dernières années;
- b. Des données actuelles du grand livre concernant les servitudes, les charges foncières, les droits de gage, les annotations et les mentions, ainsi que des données radiées correspondantes dans l'état existant au moment de leur radiation;
- c. Des données du journal concernant toutes les procédures de traitement en cours ainsi que de toutes les inscriptions faites durant les trois dernières années civiles.

² Les autres données doivent pouvoir être appelées dans un délai utile.

Art. 111l Extraits

¹ Les extraits du grand livre doivent être présentés de manière claire, par rubriques.

² Il doit ressortir de chaque page qu'il s'agit d'un extrait portant sur un immeuble déterminé à un moment donné.

Art. 111m Accès par appel des données

¹ Les ingénieurs-géomètres peuvent avoir accès aux données du grand livre qui leur sont nécessaires pour accomplir les tâches de la mensuration officielle dont ils sont chargés (propriété, servitudes, mentions). Les cantons fixent les modalités de l'accès à ces données.

² Les cantons peuvent permettre l'accès direct ou indirect:

- a. Aux personnes habilitées à dresser des actes authentiques et aux autorités fiscales, s'agissant des données qui leur sont nécessaires pour accomplir leurs tâches;
- b. A d'autres autorités, s'agissant des données descriptives et des données concernant les rapports de propriété sur les immeubles, si elles leur sont nécessaires pour accomplir leurs tâches;
- c. A des personnes déterminées, s'agissant des données concernant les immeubles qui leur appartiennent et de données déterminées concernant les immeubles sur lesquels ces personnes ont des droits.

³ Les interrogations faites par des personnes qui ont un accès direct ou indirect aux données doivent toutes être enregistrées automatiquement et doivent pouvoir être appelées à court terme pendant une année. Ces enregistrements doivent être détruits après cinq ans.

Art. 111n Procédure d'examen préliminaire

¹ Lorsqu'un canton entend tenir le registre foncier par traitement informatique, il dépose auprès de l'Office chargé du droit du registre foncier et du droit foncier une demande d'examen préliminaire.

² 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 bureaux ou arrondissements du registre foncier.

³ Le commentaire porte notamment 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.

⁴ L'Office 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. 111o Autorisation

¹ 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.

² En même temps que l'autorisation, le département approuve les dispositions cantonales d'exécution si celles-ci doivent encore être approuvées.

³ Pour le reste, la procédure est régie par l'ordonnance du 30 janvier 1991 relative à l'approbation d'actes législatifs des cantons par la Confédération¹⁶⁹.

¹⁶⁹ RS 172.068

⁴ 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.

Art. 111p Communication des modifications

Les cantons autorisés à tenir le registre foncier informatisé doivent communiquer à l'Office chargé du droit du registre foncier et du droit foncier les modifications importantes du système.

Art. 112

...

XIV. Dispositions finales et transitoires

Art. 113

¹ Si une obligation tendant à la constitution d'un droit réel est devenue valable sous l'empire de la loi ancienne, l'inscription au registre foncier peut en être requise (art. 18, al. 1, tit. fin. CC).

² Sont considérées comme valables les obligations répondant aux formes soit de la loi cantonale ancienne ou des lois cantonales d'introduction, soit à celles de la loi nouvelle (art. 18, al. 2, tit. fin. CC).

³ Au surplus, les dispositions de la présente ordonnance sont applicables en ce qui concerne les justifications à produire pour l'inscription de ces obligations.

Art. 113a¹⁷⁰

¹ Le registre foncier fédéral est établi sur la base d'une mensuration officielle approuvée définitivement ou provisoirement.

² Son introduction peut avoir lieu pour une commune entière ou pour une section de commune.

Art. 114

¹ Les droits réels qui ne peuvent plus être constitués à teneur des dispositions relatives au registre foncier (art. 45, tit. fin. CC), sont inscrits au registre foncier dans la colonne «mentions».

² Toutefois, les lois cantonales d'application peuvent prescrire ou les intéressés peuvent convenir que ces droits seront inscrits d'une manière conforme aux prescriptions relatives au registre foncier et que, par exemple, les droits de propriété sur des

¹⁷⁰ Introduit par le ch. I de l'O du 23 nov. 1994 (RO 1995 14). Nouvelle teneur selon le ch. I de l'O du 2 déc. 1996 (RO 1996 3106).

arbres plantés sur le sol d'autrui seront portés au registre foncier comme droit de propriété sur le sol, pour l'un des ayants droit, et comme servitude personnelle transmissible au sens de l'art. 781 du code civil, pour l'autre ayant droit.¹⁷¹

Art. 115

¹ Les cantons peuvent, sur la base des art. 956 et 957 du code civil, édicter des dispositions relatives à la surveillance des bureaux du registre foncier et à la procédure en matière disciplinaire.

² Ces dispositions sont soumises à la sanction de la Confédération¹⁷².

Art. 116¹⁷³

Art. 117

La présente ordonnance entrera en vigueur le 1^{er} janvier 1912; pour autant qu'il s'agit de l'exécution de dispositions du code civil mises en vigueur avant cette date, elle entrera en vigueur en même temps que ces dispositions

Dispositions transitoires de la modification du 23 novembre 1994¹⁷⁴

¹ Les inscriptions au grand livre qui ne sont pas présentées conformément au nouveau droit ne seront adaptées que lorsqu'elles seront touchées par une réquisition.

² Les cantons peuvent continuer à tenir le registre foncier sur papier conformément aux anciennes dispositions jusqu'au 31 décembre 1995. Ils publient en temps utile le passage au nouveau droit dans les feuilles d'avis officielles.

³ En cas d'introduction du registre foncier informatisé, le système doit permettre de transposer matériellement les inscriptions actuelles telles qu'elles figurent dans le registre foncier sur papier.

⁴ Le transfert du registre foncier sur papier dans le registre foncier informatisé peut avoir lieu à choix pour une commune entière, pour une section de commune, pour chaque immeuble séparément ou par rubriques.

⁵ Toutes les inscriptions actuelles figurant dans les différentes rubriques doivent être reprises dans le registre foncier informatisé. Les inscriptions radiées et les références correspondantes des pièces justificatives ne doivent pas être saisies. Les dispositions sur la tenue du registre foncier sur papier continuent de s'appliquer aux données qui ne sont pas traitées par informatique.

¹⁷¹ Nouvelle teneur selon le ch. I de l'ACF du 21 avril 1964, en vigueur depuis le 1^{er} janv. 1965 (RO 1964 409 1001).

¹⁷² Modifié par le ch. III de la LF du 15 déc. 1989 relative à l'approbation d'actes législatifs des cantons par la Confédération, en vigueur depuis le 1^{er} fév. 1991 (RO 1991 362 369; FF 1988 II 1293).

¹⁷³ Abrogé par le ch. I de l'O du 23 nov. 1994 (RO 1995 14).

¹⁷⁴ RO 1995 14

