

Code civil suisse

(Cédule hypothécaire de registre et autres modifications des droits réels)

Modification du 11 décembre 2009

L'Assemblée fédérale de la Confédération suisse,
vu le message du Conseil fédéral du 27 juin 2007¹,
arrête:

I

1. Le livre quatrième du code civil² est modifié comme suit:

Art. 647, al. 1 et 1^{bis}

¹ Les copropriétaires peuvent convenir d'un règlement d'utilisation et d'administration dérogeant aux dispositions légales et y prévoir que celui-ci peut être modifié à la majorité des copropriétaires.

^{1bis} La modification des dispositions du règlement d'utilisation et d'administration relatives à l'attribution de droits d'usage particulier doit en outre être approuvée par les copropriétaires directement concernés.

Art. 649a, titre marginal, et al. 2

8. Opposabilité;
mention au
registre foncier

² Ils peuvent être mentionnés au registre foncier en cas de copropriété d'un immeuble.

Art. 650, al. 2

² Le partage peut être exclu par convention pour 50 ans au plus; s'il s'agit d'immeubles, la convention doit, pour être valable, être reçue en la forme authentique et elle peut être annotée au registre foncier.

Art. 655, titre marginal, et al. 3

A. Objet
I. Immeuble

³ Une servitude sur un immeuble peut être immatriculée comme droit distinct et permanent aux conditions suivantes:

1. elle n'est établie ni en faveur d'un fonds dominant ni exclusivement en faveur d'une personne déterminée;

¹ FF 2007 5015

² RS 210

2. elle est établie pour 30 ans au moins ou pour une durée indéterminée.

Art. 655a

II. Propriété
dépendante

¹ Un immeuble peut être rattaché à un autre immeuble de telle manière que le propriétaire de l'immeuble principal soit également propriétaire de l'immeuble qui lui est lié. L'immeuble dépendant partage le sort de l'immeuble principal et ne peut être ni aliéné, ni mis en gage, ni grevé d'un autre droit réel séparément.

² Le droit de préemption légal des copropriétaires et le droit d'exiger le partage ne peuvent être invoqués lorsque la chose a été affectée à un but durable.

Art. 666a

D. Mesures
judiciaires
I. Propriétaire
introuvable

¹ Lorsque la personne inscrite au registre foncier en qualité de propriétaire ne peut être identifiée ou que son domicile est inconnu, ou que le nom ou le domicile de l'un ou de plusieurs de ses héritiers sont inconnus, le juge peut, sur requête, ordonner les mesures nécessaires.

² Le juge peut en particulier nommer un représentant. Sur demande, il fixe l'étendue de son pouvoir de représentation. Si le juge n'ordonne rien d'autre, ce pouvoir se limite à des mesures conservatoires.

³ Sont habilités à requérir des mesures:

1. toute personne ayant un intérêt digne de protection;
2. l'office du registre foncier du lieu de situation de l'immeuble.

⁴ Les mesures ordonnées n'interrompent pas le délai de prescription acquisitive extraordinaire.

Art. 666b

II. Absence des
organes prescrits

Lorsqu'une personne morale ou une autre entité juridique inscrites au registre foncier en tant que propriétaire ne dispose plus des organes prescrits, toute personne ayant un intérêt digne de protection ou l'office du registre foncier du lieu de situation de l'immeuble sont habilités à requérir du juge qu'il ordonne les mesures nécessaires en relation avec l'immeuble.

Art. 676, titre marginal, et al. 1 et 3

4. Conduites

¹ Les conduites de desserte et d'évacuation qui se trouvent hors du fonds pour lequel elles sont établies sont, sauf disposition contraire, réputées faire partie de l'entreprise dont elles proviennent ou à laquelle elles conduisent et appartenir au propriétaire de celle-ci.

³ La servitude est constituée dès l'établissement de la conduite si celle-ci est apparente. Dans le cas contraire, elle est constituée par son inscription au registre foncier.

Art. 679, titre marginal, et al. 2

V. Responsabilité du propriétaire
1. En cas d'excès du droit de propriété

² Lorsqu'une construction ou une installation prive l'immeuble voisin de certaines de ses qualités, le propriétaire ne peut être actionné que si les dispositions régissant la construction ou l'installation en vigueur lors de leur édification n'ont pas été respectées.

Art. 679a

2. En cas d'exploitation licite d'un fonds

Lorsque, par l'exploitation licite de son fonds, notamment par des travaux de construction, un propriétaire cause temporairement à un voisin des nuisances inévitables et excessives entraînant un dommage, le voisin ne peut exiger du propriétaire du fonds que le versement de dommages-intérêts.

Art. 684, titre marginal, et al. 2

III. Rapport de voisinage
1. Atteintes excessives

² Sont interdits en particulier la pollution de l'air, les mauvaises odeurs, le bruit, les vibrations, les rayonnements ou la privation de lumière ou d'ensoleillement qui ont un effet dommageable et qui excèdent les limites de la tolérance que se doivent les voisins d'après l'usage local, à la situation et à la nature des immeubles.

Art. 691, titre marginal, et al. 1 et 3

6. Lignes et conduites traversant un fonds
a. Obligation de les tolérer

¹ Le propriétaire d'un fonds est tenu, contre réparation intégrale du dommage, de permettre l'établissement à travers son fonds des lignes ou des conduites de desserte et d'évacuation permettant de viabiliser un autre fonds s'il est impossible ou excessivement coûteux d'équiper celui-ci autrement.

³ Ces raccordements sont inscrits comme servitudes au registre foncier aux frais de l'ayant droit, sur requête de l'ayant droit ou du propriétaire grevé. Le droit de conduite est opposable à un acquéreur de bonne foi, même en l'absence d'inscription.

Art. 712e, titre marginal, et al. 1

II. Délimitation et quotes-parts

¹ L'acte constitutif doit indiquer la délimitation des étages ou parties d'étage et, en quote-part ayant un dénominateur commun, la part de la valeur du bien-fonds ou du droit de superficie que représente chaque étage ou partie d'étage.

Art. 712f, al. 3 et 4

³ Chaque copropriétaire peut demander la dissolution de la propriété par étages à l'une des conditions suivantes:

1. le bâtiment est détruit pour plus de la moitié de sa valeur et une reconstruction serait pour lui une charge difficile à supporter;
2. le bâtiment est une propriété par étages depuis plus de 50 ans et ne peut plus être utilisé selon sa destination en raison de sa dégradation.

⁴ Les copropriétaires qui entendent maintenir la communauté peuvent cependant éviter la dissolution en désintéressant les autres.

Art. 712g, al. 4

⁴ Toute modification de l'attribution réglementaire des droits d'usage particulier doit en outre être approuvée par les propriétaires d'étages directement concernés.

Art. 730, al. 2

² Une obligation de faire ne peut être rattachée qu'accessoirement à une servitude. Cette obligation ne lie l'acquéreur du fonds dominant ou du fonds servant que si elle résulte d'une inscription au registre foncier.

Art. 732

2. Acte
constitutif

¹ L'acte constitutif d'une servitude n'est valable que s'il a été passé en la forme authentique.

² La servitude doit être dessinée sur un extrait de plan du registre foncier lorsque son exercice se limite à une partie de l'immeuble et que le lieu où elle s'exerce n'est pas décrit avec suffisamment de précision dans le titre.

Art. 740a

5. Pluralité
d'ayants droit

¹ Lorsque plusieurs ayants droit participent par une servitude de même rang et de même contenu à une installation commune, les règles de la copropriété sont, sauf convention contraire, applicables par analogie.

² Le droit de quitter la communauté par renonciation à la servitude peut être exclu pour 30 ans au plus par une convention passée dans la forme prescrite pour l'acte constitutif de la servitude. Cette convention peut être annotée au registre foncier.

Art. 741, al. 2

² Si ces ouvrages sont également utiles au propriétaire grevé, la charge de l'entretien incombe aux deux parties, en proportion de leur intérêt. Une convention dérogeant à ce principe n'oblige l'acquéreur du fonds dominant ou du fonds servant que si elle résulte des pièces justificatives du registre foncier.

Art. 742, titre marginal, et al. 3

III. Transport
de la charge

*³ Abrogé**Art. 743*

IV. Division
d'un fonds

¹ Si le fonds servant ou le fonds dominant sont divisés, la servitude subsiste sur toutes les parcelles.

² Si, selon les pièces justificatives ou les circonstances, l'exercice de la servitude se limite à certaines parcelles, cette servitude doit être radiée sur les parcelles non concernées.

³ La procédure d'épuration obéit aux dispositions sur la radiation et la modification des inscriptions au registre foncier.

*Art. 744**Abrogé**Art. 779a*

II. Acte
constitutif

¹ L'acte constitutif d'un droit de superficie n'est valable que s'il a été passé en la forme authentique.

² La rente du droit de superficie et les éventuelles autres dispositions contractuelles doivent être passées en la forme authentique lorsqu'il est prévu de les annoter au registre foncier.

Art. 779b, titre marginal, et al. 2

III. Contenu,
étendue et
annotation

² Si les parties en conviennent, d'autres dispositions contractuelles peuvent être annotées au registre foncier.

*Art. 779e**Abrogé*

*Art. 781a*F. Mesures
judiciaires

Si le propriétaire est introuvable ou que les organes prescrits d'une personne morale ou d'une autre entité juridique font défaut, les dispositions sur les mesures judiciaires sont applicables par analogie aux ayants droit d'une servitude inscrits au registre foncier.

Art. 782, al. 3

³ Sous réserve des charges foncières de droit public, les prestations doivent être en corrélation avec l'économie du fonds grevé ou se rattacher aux besoins de l'exploitation du fonds dominant.

*Art. 784*2. Charges
foncières de
droit public

Les dispositions sur les hypothèques légales du droit cantonal sont applicables par analogie à la constitution des charges foncières de droit public et à leurs effets à l'égard des tiers de bonne foi.

*Art. 785**Abrogé*

Art. 787, al. 1, phrase introductive (ne concerne que les textes allemand et italien), ch. 1, et al. 2

¹ Le créancier peut demander le rachat de la charge foncière lorsqu'une convention l'y autorise et, en outre:

1. si l'immeuble grevé est divisé et que le créancier n'accepte pas le report de la dette sur les parcelles;

² Si le créancier demande le rachat de la charge foncière à cause de la division de l'immeuble, il doit, dans le délai d'un mois à compter du jour où le report de la dette est devenu définitif, dénoncer la charge foncière avec effet après douze mois.

Art. 792, al. 2

² Si l'immeuble grevé est divisé, les propriétaires des parcelles deviennent débiteurs de la charge foncière. Les dispositions sur la division des immeubles grevés d'hypothèques s'appliquent au report de la dette sur les parcelles.

Art. 793, al. 1

¹ Le gage immobilier peut être constitué sous la forme d'une hypothèque ou d'une cédule hypothécaire.

Art. 799, al. 2

² L'acte constitutif du gage immobilier n'est valable que s'il est passé en la forme authentique.

Art. 808, al. 3 et 4

³ Les frais lui sont dus par le propriétaire et le remboursement lui est garanti par un droit de gage sur l'immeuble. Ce droit de gage naît sans inscription au registre foncier et prime toute charge inscrite sur l'immeuble.

⁴ S'il dépasse 1000 francs et s'il n'a pas été inscrit dans les quatre mois à compter de la fin des mesures, le droit de gage ne peut être opposé aux tiers qui se sont fondés de bonne foi sur le registre foncier.

Art. 810, al. 2 et 3

² Toutefois, le créancier est autorisé à prendre des mesures pour parer aux dépréciations ou pour les empêcher. Les frais lui sont garantis par un droit de gage sur l'immeuble même, mais sans que le propriétaire en soit personnellement tenu. Ce droit de gage naît sans inscription au registre foncier et prime toute charge inscrite sur l'immeuble.

³ S'il dépasse 1000 francs et qu'il n'a pas été inscrit au registre foncier dans les quatre mois à compter de la fin des mesures, le droit de gage ne peut être opposé aux tiers qui se sont fondés de bonne foi sur le registre foncier.

Art. 818, al. 1, ch. 3

¹ Le gage immobilier garantit au créancier:

3. les intérêts de trois années échus au moment de l'ouverture de la faillite ou de la réquisition de vente et ceux qui ont couru depuis la dernière échéance; la cédule hypothécaire ne garantit au créancier que les intérêts effectivement dus.

Art. 819

4. Garanties pour impenses nécessaires

¹ Les impenses nécessaires que le créancier fait pour la conservation de l'immeuble, notamment en acquittant les primes d'assurance dues par le propriétaire, sont garanties par un droit de gage sur l'immeuble. Ce droit de gage naît sans inscription au registre foncier et prime toute charge inscrite sur l'immeuble.

² S'il dépasse 1000 francs et qu'il n'a pas été inscrit au registre foncier dans les quatre mois à compter de l'accomplissement de l'acte en question, le droit de gage ne peut être opposé aux tiers qui se sont fondés de bonne foi sur le registre foncier.

Art. 823

X. Créancier
introuvable

Lorsque le créancier gagiste ne peut être identifié ou que son domicile est inconnu, le juge peut, sur requête du débiteur ou d'autres intéressés, ordonner les mesures nécessaires dans les cas où l'intervention personnelle du créancier est prévue par la loi et où il y a lieu de prendre d'urgence une décision.

Art. 836

D. Hypothèques
légalés
I. De droit
cantonal

¹ Lorsque le droit cantonal accorde au créancier une prétention à l'établissement d'un droit de gage immobilier pour des créances en rapport direct avec l'immeuble grevé, ce droit est constitué par son inscription au registre foncier.

² Si des hypothèques légales dépassant 1000 francs naissent sans inscription au registre foncier en vertu du droit cantonal et qu'elles ne sont pas inscrites au registre foncier dans les quatre mois à compter de l'exigibilité de la créance sur laquelle elles se fondent ou au plus tard dans les deux ans à compter de la naissance de la créance, elles ne peuvent être opposées, après le délai d'inscription, aux tiers qui se sont fondés de bonne foi sur le registre foncier.

³ Les réglementations cantonales plus restrictives sont réservées.

Art. 837

II. De droit privé
fédéral
1. Cas

¹ Peuvent requérir l'inscription d'une hypothèque légale:

1. le vendeur d'un immeuble, sur cet immeuble en garantie de la créance;
2. les cohéritiers et autres indivis, sur les immeubles ayant appartenu à la communauté, en garantie des créances résultant du partage;
3. les artisans et entrepreneurs employés à la construction ou à la destruction de bâtiments ou d'autres ouvrages, au montage d'échafaudages, à la sécurisation d'une excavation ou à d'autres travaux semblables, sur l'immeuble pour lequel ils ont fourni des matériaux et du travail ou du travail seulement, que leur débiteur soit le propriétaire foncier, un artisan ou un entrepreneur, un locataire, un fermier ou une autre personne ayant un droit sur l'immeuble.

² Si le débiteur de la créance est un locataire, un fermier ou une autre personne ayant un droit sur l'immeuble, les artisans et entrepreneurs n'ont le droit de requérir l'inscription d'une hypothèque légale que si le propriétaire foncier a donné son accord à l'exécution des travaux.

³ L'ayant droit ne peut renoncer d'avance à ces hypothèques légales.

Art. 839

3. Artisans et entrepreneurs
a. Inscription

1 L'hypothèque des artisans et des entrepreneurs peut être inscrite à partir du jour où ils se sont obligés à exécuter le travail ou les ouvrages promis.

2 L'inscription doit être obtenue au plus tard dans les quatre mois qui suivent l'achèvement des travaux.

3 Elle n'a lieu que si le montant du gage est établi par la reconnaissance du propriétaire ou par le juge; elle ne peut être requise si le propriétaire fournit des sûretés suffisantes au créancier.

4 Si l'immeuble fait incontestablement partie du patrimoine administratif et que la dette ne résulte pas de ses obligations contractuelles, le propriétaire répond envers les artisans et les entrepreneurs des créances reconnues ou constatées par jugement, conformément aux règles sur le cautionnement simple, pour autant que les créanciers aient fait valoir leur créance par écrit au plus tard dans les quatre mois qui suivent l'achèvement des travaux en se prévalant du cautionnement légal.

5 Si l'appartenance de l'immeuble au patrimoine administratif est contestée, l'artisan ou l'entrepreneur peut requérir une inscription provisoire de son droit de gage au registre foncier au plus tard dans les quatre mois qui suivent l'achèvement des travaux.

6 S'il est constaté sur la base d'un jugement que l'immeuble fait partie du patrimoine administratif, l'inscription provisoire du gage est radiée. Pour autant que les conditions prévues à l'al. 4 soient remplies, le cautionnement légal la remplace. Le délai est réputé sauvegardé par l'inscription provisoire du droit de gage.

Titre précédant l'art. 842

Chapitre III: De la cédule hypothécaire*Art. 842*

A. Dispositions générales
I. But: rapport avec la créance de base

1 La cédule hypothécaire est une créance personnelle garantie par un gage immobilier.

2 Sauf convention contraire, la créance résultant de la cédule hypothécaire coexiste, le cas échéant, avec la créance à garantir issue du rapport de base entre le créancier et le débiteur.

3 Le débiteur reste libre, s'agissant de la créance qui résulte de la cédule, de faire valoir les exceptions personnelles issues du rapport de base à l'égard du créancier et de ses successeurs, s'ils ne sont pas de bonne foi.

Art. 843

- II. Types La cédule hypothécaire prend la forme d'une cédule hypothécaire de registre ou d'une cédule hypothécaire sur papier.

Art. 844

- III. Droit du propriétaire qui n'est pas personnellement tenu
- ¹ Le propriétaire qui n'est pas personnellement tenu est soumis aux règles applicables en matière d'hypothèques.
- ² Il peut opposer au créancier toutes les exceptions du débiteur.

Art. 845

- IV. Aliénation, division Les effets de l'aliénation et de la division de l'immeuble sont régis en matière de cédules hypothécaires par les dispositions applicables aux hypothèques.

Art. 846

- V. Créance de la cédule hypothécaire et conventions accessoires
1. En général
- ¹ La créance qui résulte de la cédule hypothécaire ne peut renvoyer au rapport de base ni comporter de condition ou de contre-prestation.
- ² La cédule hypothécaire peut contenir des conventions accessoires portant sur l'intérêt, l'amortissement et la dénonciation ainsi que d'autres clauses accessoires concernant la créance qui résulte de la cédule hypothécaire. Il peut alors être renvoyé à une convention séparée.

Art. 847

2. Dénonciation
- ¹ Sauf convention contraire, la cédule hypothécaire peut être dénoncée par le créancier ou le débiteur pour la fin d'un mois moyennant un préavis de six mois.
- ² Une telle convention ne peut prévoir pour le créancier un délai de dénonciation inférieur à trois mois, à moins que le débiteur ne soit en demeure pour le paiement de l'amortissement ou des intérêts.

Art. 848

- VI. Protection de la bonne foi La teneur de l'inscription fait règle pour la créance résultant de la cédule hypothécaire et le droit de gage à l'égard de toute personne de bonne foi.

Art. 849

- VII. Exceptions du débiteur
- ¹ Le débiteur ne peut faire valoir que les exceptions dérivant de l'inscription au registre foncier, celles qu'il a personnellement contre le créancier poursuivant, ou, dans le cas de la cédule hypothécaire sur papier, celles dérivant du titre.

² Les conventions qui contiennent des clauses accessoires relatives à la créance résultant de la cédule hypothécaire ne sont opposables aux tiers de bonne foi que si elles sont inscrites au registre foncier; dans le cas de la cédule hypothécaire sur papier, elles doivent également résulter du titre.

Art. 850

VIII. Fondé de pouvoirs

¹ Un fondé de pouvoirs peut être nommé lors de la création d'une cédule hypothécaire. Il est chargé de payer et d'encaisser, de recevoir des communications, de consentir des dégrèvements et de manière générale de sauvegarder, en toute diligence et impartialité, les droits tant du créancier que du débiteur et du propriétaire.

² Le nom du fondé de pouvoirs doit figurer au registre foncier et sur le titre de gage.

³ Si les pouvoirs s'éteignent et que les intéressés ne peuvent s'entendre, le juge prend les mesures nécessaires.

Art. 851

IX. Lieu de paiement

¹ Sauf convention contraire, le débiteur doit effectuer tous les paiements au domicile du créancier.

² Si le créancier n'a pas de domicile connu ou s'il change de domicile d'une manière préjudiciable au débiteur, ce dernier peut se libérer en consignand ces paiements, à son propre domicile ou au domicile antérieur du créancier, entre les mains de l'autorité compétente.

Art. 852

X. Modifications

¹ Si la cédule hypothécaire est modifiée en faveur du débiteur, notamment si celui-ci paie un acompte, il peut demander au créancier qu'il consente à l'inscription des modifications au registre foncier.

² Dans le cas des cédules hypothécaires sur papier, l'office du registre foncier inscrit les modifications sur le titre.

³ A défaut d'inscription au registre foncier ou sur le titre, les modifications survenues ne sont pas opposables à l'acquéreur de bonne foi de la cédule hypothécaire.

Art. 853

XI. Paiement intégral

Lorsque la dette contenue dans la cédule hypothécaire a été intégralement remboursée, le débiteur peut exiger du créancier:

1. s'agissant d'une cédule hypothécaire de registre, qu'il en consente le transfert en son nom;

2. s'agissant d'une cédule hypothécaire sur papier, qu'il lui remette le titre non annulé.

Art. 854

XII. Extinction
1. A défaut de créancier

¹ S'il n'y a pas de créancier ou que le créancier renonce à son droit de gage, le débiteur a le choix de faire radier l'inscription ou de la laisser subsister au registre foncier.

² Le débiteur peut aussi réemployer la cédule hypothécaire.

Art. 855

2. Radiation

La cédule hypothécaire sur papier ne peut être radiée du registre avant la cancellation ou l'annulation judiciaire du titre.

Art. 856

XIII. Sommaton au créancier de se faire connaître

¹ Lorsque le créancier d'une cédule hypothécaire est resté inconnu pendant dix ans et que les intérêts n'ont pas été réclamés durant cette période, le propriétaire de l'immeuble grevé peut requérir du juge qu'il somme publiquement le créancier de se faire connaître dans les six mois.

² Si le créancier ne se fait pas connaître dans les six mois et qu'il résulte de l'enquête que, selon toute vraisemblance, la dette n'existe plus, le juge ordonne:

1. dans le cas de la cédule hypothécaire de registre, la radiation du droit de gage au registre foncier;
2. dans le cas de la cédule hypothécaire sur papier, son annulation et la radiation du droit de gage au registre foncier.

Art. 857

B. Cédule hypothécaire de registre

I. Constitution

¹ La cédule hypothécaire de registre est constituée par l'inscription au registre foncier.

² Elle est inscrite au nom du créancier ou du propriétaire.

Art. 858

II. Transfert

¹ Le transfert de la cédule hypothécaire de registre a lieu par l'inscription du nouveau créancier au registre foncier sur la base d'une déclaration écrite de l'ancien créancier.

² Le débiteur ne peut exécuter sa prestation avec effet libératoire qu'entre les mains de celui qui, lors du paiement, est inscrit au registre en tant que créancier.

Art. 859

III. Mise en gage, saisie et usufruit

¹ La constitution d'un droit de gage mobilier sur une cédule hypothécaire de registre a lieu par l'inscription au registre foncier du titulaire du droit sur la base d'une déclaration écrite du créancier inscrit.

² La saisie a lieu par l'inscription au registre foncier de la restriction du droit de disposer.

³ L'usufruit est constitué par l'inscription au registre foncier.

Art. 860

C. Cédule hypothécaire sur papier

I. Constitution
1. Inscription

¹ Un titre est délivré pour toute cédule hypothécaire sur papier inscrite au registre foncier.

² La cédule hypothécaire sur papier peut indiquer comme créancier le porteur ou une personne déterminée, notamment le propriétaire lui-même.

³ L'inscription produit ses effets avant la création du titre.

Art. 861

2. Titre de gage

¹ La cédule hypothécaire sur papier est dressée par l'office du registre foncier.

² Elle n'est valable qu'avec la signature du conservateur du registre foncier. Le Conseil fédéral arrête les formes applicables au titre.

³ La cédule hypothécaire ne peut être délivrée au créancier ou à son représentant qu'avec le consentement exprès du débiteur et du propriétaire de l'immeuble grevé.

Art. 862

II. Protection de la bonne foi

¹ La teneur de la cédule hypothécaire sur papier dressée en due forme fait règle à l'égard de toute personne qui s'est fondée de bonne foi sur le titre.

² Le registre foncier fait foi si le titre n'est pas conforme à l'inscription ou qu'il n'existe pas d'inscription.

³ L'acquéreur de bonne foi du titre a cependant droit, selon les règles établies pour le registre foncier, à la réparation du dommage qu'il a subi.

Art. 863

III. Droits du créancier
1. Exercice

¹ La créance qui résulte d'une cédule hypothécaire ne peut être ni aliénée, ni donnée en gage, ni faire l'objet d'une autre disposition, si ce n'est au moyen du titre.

² La faculté de faire valoir la créance est réservée en cas d'annulation judiciaire du titre ou lorsque le titre n'a pas encore été dressé.

Art. 864

2. Transfert

¹ La remise du titre à l'acquéreur est nécessaire pour le transfert de la créance constatée par une cédule hypothécaire.

² Si le titre est nominatif, le transfert opéré et le nom de l'acquéreur y sont mentionnés.

Art. 865

IV. Annulation

¹ Lorsqu'un titre est perdu ou qu'il a été détruit sans intention d'éteindre la dette, le créancier peut requérir du juge qu'il en prononce l'annulation et en exige le paiement ou, si la créance n'est pas encore exigible, qu'il délivre un nouveau titre.

² L'annulation a lieu de la manière prescrite pour les titres au porteur; le délai d'opposition est de six mois.

³ Le débiteur a pareillement le droit de faire prononcer l'annulation d'un titre acquitté qui ne peut être représenté.

Art. 866 à 874

Abrogés

Art. 876 à 883

Abrogés

Art. 955, titre marginal

III. Respon-
sabilité

Art. 956

IV. Surveillance
administrative

¹ La gestion des offices du registre foncier est soumise à la surveillance administrative des cantons.

² La Confédération exerce la haute surveillance.

Art. 956a

V. Recours

1. Qualité pour
recourir

¹ Les décisions de l'office du registre foncier peuvent faire l'objet d'un recours devant l'autorité désignée par le canton; le déni de justice ou le retard injustifié dans l'accomplissement d'un acte équivalent à des décisions.

² A qualité pour recourir:

1. toute personne atteinte de manière particulière par une décision de l'office du registre foncier et ayant un intérêt digne de protection à ce qu'elle soit annulée ou modifiée;
2. l'autorité de surveillance administrative du canton dans la mesure où le droit cantonal lui accorde un droit de recours;
3. l'autorité fédérale exerçant la haute surveillance.

³ Le recours est exclu lorsque l'inscription, la modification ou la radiation de droits réels ou d'annotations ont été portées au grand livre.

Art. 956b

2. Procédure de recours

¹ Le délai de recours devant l'instance cantonale est de 30 jours.

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

Art. 957

Abrogé

Art. 962

II. Mention
1. de restrictions
de droit public à
la propriété

¹ La collectivité publique ou une autre entité qui accomplit une tâche d'intérêt public est tenue de faire mentionner au registre foncier la restriction, fondée sur le droit public, de la propriété d'un immeuble déterminé qu'elle a décidée et qui a pour effet d'en entraver durablement l'utilisation, de restreindre durablement le pouvoir du propriétaire d'en disposer ou de créer une obligation déterminée durable à sa charge en relation avec l'immeuble.

² Si la restriction de la propriété s'éteint, la collectivité ou l'entité concernée est tenue de requérir la radiation de la mention au registre foncier. A défaut, l'office du registre foncier peut radier la mention d'office.

³ Le Conseil fédéral fixe les domaines du droit cantonal dans lesquels les restrictions de la propriété doivent être mentionnées au registre foncier. Les cantons peuvent prévoir d'autres mentions. Ils établissent une liste des catégories de mentions concernées et la communiquent à la Confédération.

Art. 962a

2. de représentants

Peut être mentionnée au registre foncier l'identité:

1. du représentant légal, à sa requête ou à celle de l'autorité compétente;

2. de l'administrateur de la succession, du représentant des héritiers, du liquidateur officiel ou de l'exécuteur testamentaire, à sa requête, à celle d'un héritier ou à celle de l'autorité compétente;
3. du représentant d'un propriétaire, d'un créancier gagiste ou de l'ayant droit d'une servitude introuvables, à sa requête ou à celle du juge;
4. du représentant d'une personne morale ou d'une autre entité en cas d'absence des organes prescrits, à sa requête ou à celle du juge;
5. de l'administrateur de la communauté des propriétaires d'étages, à sa requête, à celle de l'assemblée des propriétaires d'étages ou à celle du juge.

Art. 974a

E. Radiation et modification des inscriptions

I. Epuraton

1. En cas de division d'un immeuble

¹ Si un immeuble est divisé, les servitudes, les annotations et les mentions de chaque parcelle doivent être épurées.

² Le propriétaire de l'immeuble à diviser indique au registre foncier les inscriptions qui doivent être radiées et celles qui doivent être reportées. A défaut, la réquisition est rejetée.

³ Lorsqu'il ressort des pièces ou des circonstances qu'une inscription ne concerne pas certaines parcelles, elle doit être radiée. La procédure suit celle de la radiation des inscriptions.

Art. 974b

2. En cas de réunion d'immeubles

¹ Plusieurs immeubles appartenant au même propriétaire peuvent être réunis si aucun droit de gage ni charge foncière ne doivent être transférés sur le nouvel immeuble ou que les créanciers y consentent.

² Lorsque des servitudes, des annotations ou des mentions grèvent ces immeubles, ceux-ci 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 Lorsque des servitudes, des annotations ou des mentions sont inscrites en faveur des immeubles, ceux-ci ne peuvent être réunis que si les propriétaires des immeubles grevés y consentent ou si la réunion n'entraîne aucune aggravation de la charge.

⁴ Les dispositions relatives à l'épuration en cas de division de l'immeuble sont applicables par analogie.

Art. 975, titre marginal

II. En cas d'inscription indue

*Art. 976*III. Radiation
facilité1. D'inscriptions
indubitablement
sans valeur
juridique

L'office du registre foncier peut radier une inscription d'office dans les cas suivants:

1. elle est limitée dans le temps et a perdu toute valeur juridique par suite de l'écoulement du délai;
2. elle concerne un droit qui ne peut ni être cédé, ni passer aux héritiers d'un titulaire décédé;
3. elle ne peut pas concerner le fonds en question, compte tenu de sa localisation;
4. elle concerne un fonds qui a disparu.

*Art. 976a*2. D'autres
inscriptions

a. En général

¹ Lorsqu'une inscription est très vraisemblablement dépourvue de valeur juridique, en particulier parce que les pièces justificatives ou les circonstances indiquent qu'elle ne concerne pas l'immeuble en question toute personne grevée peut en requérir la radiation.

² Si l'office du registre foncier tient la requête pour justifiée, il communique à l'ayant droit qu'il procédera à la radiation sauf opposition de sa part dans les 30 jours.

*Art. 976b*b. En cas
d'opposition

¹ Si l'ayant droit fait opposition, l'office du registre foncier, sur demande de la personne grevée, réexamine la requête en radiation.

² Lorsque l'office du registre foncier conclut que, malgré l'opposition, la requête est fondée, il communique à l'ayant droit qu'il procédera à la radiation au grand livre si, dans un délai de trois mois à compter de la communication, ce dernier n'introduit pas une action judiciaire en vue de constater que l'inscription a une valeur juridique.

*Art. 976c*3. Procédure
d'épuration
publique

¹ Lorsque, dans un périmètre déterminé, les relations de fait ou de droit ont changé et qu'en conséquence, un grand nombre de servitudes, d'annotations ou de mentions sont devenues caduques en tout ou en grande partie ou que la situation est devenue incertaine, l'autorité désignée par le canton peut ordonner l'épuration sur ce périmètre.

² Cette mesure est mentionnée aux feuillets des immeubles concernés.

³ Les cantons règlent les modalités et la procédure. Ils peuvent faciliter davantage cette épuration des servitudes ou adopter des dispositions dérogeant au droit fédéral.

Art. 977, titre marginal

IV. Rectifications

2. Le titre final du code civil³ est modifié comme suit:*Art. 21, al. 2*

² Les obligations liées accessoirement à des servitudes qui ont été créées avant l'entrée en vigueur de la modification du 11 décembre 2009⁴ et qui n'apparaissent que dans les pièces justificatives au registre foncier restent opposables aux tiers de bonne foi.

*Art. 31 et 32**Abrogés**Art. 33a*

10. Persistance de l'ancienne loi pour les anciens types de droits de gage

¹ Les cédules hypothécaires émises en série et les lettres de rente restent inscrites au registre foncier.

² Elles continuent à être régies par l'ancien droit.

³ Le droit cantonal peut prévoir la conversion des lettres de rente créées sous l'empire du droit fédéral ou du droit antérieur en types de gage connus du droit en vigueur. Cette transformation peut justifier la création, pour des montants de peu d'importance, d'une dette personnelle du propriétaire de l'immeuble engagé.

Art. 33b

11. Transformation du type de cédule hypothécaire

Le propriétaire foncier et les ayants droit d'une cédule hypothécaire peuvent demander en commun par écrit qu'une cédule hypothécaire sur papier émise avant l'entrée en vigueur de la modification du 11 décembre 2009⁵ soit transformée en une cédule hypothécaire de registre.

Art. 44, al. 3

³ Les charges foncières de droit public et les hypothèques légales de droit cantonal non inscrites qui existaient avant l'entrée en vigueur de la modification du 11 décembre 2009⁶ sont encore opposables aux tiers qui se sont fondés de bonne foi sur le registre foncier pendant les dix ans qui suivent l'entrée en vigueur de cette modification.

³ RS 210

⁴ RO 2011 4637

⁵ RO 2011 4637

⁶ RO 2011 4637

Art. 55, titre marginal

D. Forme
authentique
I. En général

Art. 55a

II. Supports
électroniques

¹ Les cantons peuvent autoriser les officiers publics à établir des expéditions électroniques des actes qu'ils instrumentent.

² Ils peuvent également autoriser les officiers publics à certifier que les documents qu'ils établissent sous la forme électronique sont conformes à des originaux figurant sur un support papier et à attester l'authenticité de signatures par la voie électronique.

³ L'officier public doit utiliser une signature électronique qualifiée reposant sur un certificat qualifié d'un fournisseur de services de certification reconnu au sens de la loi du 19 décembre 2003 sur la signature électronique⁷.

⁴ Le Conseil fédéral édicte des dispositions d'exécution en vue d'assurer l'interopérabilité des systèmes informatiques et l'intégrité, l'authenticité et la sécurité des données.

II

Les actes mentionnés ci-après sont modifiés comme suit:

1. Loi fédérale du 4 octobre 1991 sur le droit foncier rural⁸

Art. 78, al. 3

³ Si le prêt remboursé était garanti par une cédule hypothécaire ou une lettre de rente (art. 33a, tit. fin. CC⁹) et que celles-ci ne soient pas utilisées pour garantir un nouveau prêt conformément aux art. 76 et 77, le créancier doit veiller à ce que la somme garantie soit modifiée ou radiée au registre foncier et modifiée de la même façon sur le titre de gage dans la mesure où elle dépasse la charge maximale. Les personnes ou les institutions qui cautionnent le prêt ou prennent ses intérêts en charge et l'autorité qui l'a contrôlé sont habilitées à cet effet à requérir de l'office du registre foncier qu'il procède à la modification ou à la radiation.

⁷ RS 943.03

⁸ RS 211.412.11

⁹ RS 210

2. Code des obligations¹⁰

Art. 989

D. Cédule
hypothécaire

Les dispositions spéciales relatives à la cédule hypothécaire au porteur sont réservées.

3. Code de procédure civile du 19 décembre 2008¹¹

Art. 249, let. d, ch. 9 et 10

La procédure sommaire s'applique notamment dans les affaires suivantes:

- d. droits réels:
 9. mesures relatives aux fonctions du fondé de pouvoir constitué à la création de la cédule hypothécaire (art. 850, al. 3, CC),
 10. annulation de la cédule hypothécaire (art. 856 et 865 CC),

4. Loi fédérale du 11 avril 1889 sur la poursuite pour dettes et la faillite¹²

Art. 37, al. 1

¹ Le terme «hypothèque» dans le sens de la présente loi comprend les hypothèques, les cédules hypothécaires, les gages immobiliers au sens de l'ancien droit, les charges foncières, les privilèges spéciaux sur certains immeubles et le gage sur les accessoires d'un immeuble.

Art. 158, al. 2

² Le créancier perdant peut procéder par voie de saisie ou de faillite, suivant la qualité du débiteur, à moins que son droit ne résulte d'une lettre de rente (art. 33a, tit. fin. CC¹³) ou d'une autre charge foncière. Il est dispensé du commandement de payer s'il agit dans le mois.

¹⁰ RS 220

¹¹ RS 272

¹² RS 281.1

¹³ RS 210

5. Loi fédérale du 20 juin 1930 sur l'expropriation¹⁴

Art. 43, titre marginal, et al. 1

2. Mention d'une restriction du droit d'aliéner

¹ Moyennant la production d'une attestation de la municipalité constatant que les plans ont été déposés, l'expropriant peut faire mentionner au registre foncier une restriction du droit d'aliéner.

Art. 93, al. 3

³ A la requête de l'expropriant, la commission d'estimation ordonne que le versement d'une indemnité résultant de l'expropriation de droits de voisinage soit mentionné au registre foncier.

III

¹ La présente loi est sujette au référendum.

² Le Conseil fédéral fixe la date de l'entrée en vigueur.

Conseil des Etats, 11 décembre 2009

La présidente: Erika Forster-Vannini
Le secrétaire: Philippe Schwab

Conseil national, 11 décembre 2009

La présidente: Pascale Bruderer Wyss
Le secrétaire: Pierre-Hervé Freléchoz

Expiration du délai référendaire et entrée en vigueur

¹ Le délai référendaire s'appliquant à la présente loi a expiré le 1^{er} avril 2010 sans avoir été utilisé.¹⁵

² La présente loi entre en vigueur le 1^{er} janvier 2012.

23 septembre 2011

Au nom du Conseil fédéral suisse:

La présidente de la Confédération, Micheline Calmy-Rey
La chancelière de la Confédération, Corina Casanova

¹⁴ RS 711

¹⁵ FF 2009 7943

