

Code civil suisse: Cédula hypothécaire de registre et autres modifications des droits réels

■ Le 11 décembre 2009, le Parlement fédéral a accepté d'apporter plusieurs modifications au code civil suisse, modifications qui concernent l'introduction de la cédula hypothécaire de registre ainsi que d'autres modifications des droits réels.

Les ingénieurs géomètres et leurs collaboratrices et collaborateurs sont directement concernés par un certain nombre de ces modifications.

Nous présentons ici les principales innovations en forme simplifiée. Nous recommandons la lecture complémentaire du texte complet adopté par l'Assemblée fédérale ainsi que le message. On peut trouver ce texte sur le portail de la mensuration officielle www.cadastre.ch ⇒ MO ⇒ Documentation ⇒ Bases légales.

<p>A. Objet I. Immeuble</p>	<p>Art. 655, titre marginal, et al. 3</p> <p>³ Une servitude sur un immeuble peut être immatriculée comme droit distinct et permanent aux conditions suivantes:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. elle n'est établie ni en faveur d'un fonds dominant ni exclusivement en faveur d'une personne déterminée; 2. elle est établie pour 30 ans au moins ou pour une durée indéterminée.
---------------------------------	--

Une servitude peut être inscrite comme droit distinct et permanent au registre foncier moyennant deux conditions assez restrictives.

<p>II. Propriété dépendante</p>	<p>Art. 655a</p> <p>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.</p> <p>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.</p>
---------------------------------	---

Il est possible de constituer des propriétés dépendantes en rattachant un immeuble à un immeuble principal qui partagera alors le sort de l'immeuble principal et qui ne pourra être ni aliéné, ni mis en gage, ni grevé d'un autre droit réel séparément. Ceci peut être utile par exemple dans le cas d'un remaniement forestier lorsque deux parties d'une unité d'exploitation forestière sont séparées par un chemin de desserte.

<p>D. Mesures judiciaires I. Propriétaire introuvable</p>	<p>Art. 666a</p> <p>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.</p> <p>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.</p> <p>³ Sont habilités à requérir des mesures:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. toute personne ayant un intérêt digne de protection; 2. l'office du registre foncier du lieu de situation de l'immeuble. <p>⁴ Les mesures ordonnées n'interrompent pas le délai de prescription acquisitive extraordinaire.</p>
<p>II. Absence des organes prescrits</p>	<p>Art. 666b</p> <p>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.</p>

Des mesures judiciaires peuvent être requises lorsque la personne inscrite au registre foncier en qualité de propriétaire est introuvable ou que la personne morale inscrite ne dispose plus des organes prescrits.

<p>4. Conduites</p>	<p>Art. 676, titre marginal, et al. 1 et 3</p> <p>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 appartiennent au propriétaire de celle-ci.</p> <p>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.</p>
---------------------	---

Pas de modification sensible du contenu.

A noter ici que la proposition de laisser aux cantons la compétence de conférer aux cadastres des conduites la foi publique du registre foncier n'a pas été retenue.

6. Lignes et conduites traversant un fonds a. Obligation de les tolérer	<p>Art. 691, titre marginal, et al. 1 et 3</p> <p>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.</p> <p>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.</p>
---	---

Le terme d'aqueduc, désuet, est remplacé par une formule plus conforme à la terminologie actuelle. A l'alinéa 3, on ajoute que le droit de conduite est opposable à un acquéreur de bonne foi, même en l'absence d'inscription.

2. Acte constitutif	<p>Art. 732</p> <p>¹ L'acte constitutif d'une servitude n'est valable que s'il a été passé en la forme authentique.</p> <p>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.</p>
---------------------	---

Si jusqu'à présent la forme écrite était suffisante pour requérir l'inscription d'une servitude au registre foncier, dorénavant l'acte constitutif d'une servitude ne sera valable que s'il a été passé en la forme authentique, c'est-à-dire devant un notaire. La question de savoir si la loi cantonale peut prévoir que les ingénieurs géomètres officiels peuvent être autorisés à instrumenter des actes authentiques simples, comme cela est le cas dans le canton de Fribourg, est ouverte, de même que la question de savoir si la constitution de servitudes fait partie de tels actes.

Le nouvel alinéa 2 est important pour les ingénieurs géomètres. Il dit que lorsque l'exercice d'une servitude 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, cette servitude doit alors être dessinée sur un extrait du plan du registre foncier.

IV. Division d'un fonds	<p>Art. 743</p> <p>¹ Si le fonds servant ou le fonds dominant sont divisés, la servitude subsiste sur toutes les parcelles.</p> <p>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.</p> <p>³ La procédure d'épuration obéit aux dispositions sur la radiation et la modification des inscriptions au registre foncier.</p>
-------------------------	--

Le traitement des servitudes en cas de morcellement du fonds dominant ou du fonds servant est réuni dans un seul article. La procédure d'épuration est aussi redéfinie.

II. Acte constitutif	<p>Art. 779a</p> <p>¹ L'acte constitutif d'un droit de superficie n'est valable que s'il a été passé en la forme authentique.</p> <p>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.</p>
----------------------	--

La forme authentique est exigée pour la constitution d'un droit de superficie, même s'il n'est pas distinct et permanent.

F. Mesures judiciaires	<p>Art. 781a</p> <p>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.</p>
------------------------	---

Les mesures judiciaires prévues en cas de propriétaire introuvable ou de défaut d'organes prescrits d'une personne morale (art. 666 a et 666b) s'appliquent aux ayants droit d'une servitude inscrite au registre foncier.

IV. Surveillance administrative	<p>Art. 956</p> <p>¹ La gestion des offices du registre foncier est soumise à la surveillance administrative des cantons.</p> <p>² La Confédération exerce la haute surveillance.</p>
---------------------------------	--

A l'instar de ce qui se fait pour la mensuration officielle, on introduit ici la notion de surveillance administrative des registres fonciers qui appartient aux cantons et celle de haute surveillance qui appartient à la Confédération.

V. Recours 1. Qualité pour recourir	<p>Art. 956a</p> <p>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.</p> <p>² A qualité pour recourir:</p> <ol style="list-style-type: none"> 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. <p>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.</p>
--	--

2. Procédure de recours	<p>Art. 956b</p> <p>¹ Le délai de recours devant l'instance cantonale est de 30 jours.</p> <p>² Un recours peut être interjeté en tout temps pour déni de justice ou retard injustifié dans l'accomplissement d'un acte.</p>
-------------------------	---

La possibilité de recourir contre les décisions de l'office du registre foncier devant une autorité désignée par le canton est ouverte. On définit ici qui a qualité pour recourir et quelle est la procédure de recours.

II. Mention 1. de restrictions de droit public à la propriété	<p>Art. 962</p> <p>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.</p> <p>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.</p> <p>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.</p>
---	--

Jusqu'à maintenant, l'inscription des restrictions de droit public à la propriété était mentionnée sous une forme potestative. Dorénavant, la forme impérative est utilisée. Cette obligation se limite cependant aux restrictions relatives à un immeuble déterminé qui a pour effet de restreindre durablement le pouvoir du propriétaire d'en disposer. Ainsi donc, il s'agit de restrictions individuelles concrètes, alors que les restrictions générales concrètes seront publiées dans le cadastre RDPPF. Les cas de redondance entre le registre foncier et le cadastre RDPPF sont prévus au nouvel art. 80a de l'ordonnance sur le registre foncier qui dit que la mention portée sur le registre foncier consiste en un renvoi vers le cadastre RDPPF.

2. de représentants	<p>Art. 962a</p> <p>Peut être mentionnée au registre foncier l'identité:</p> <ol style="list-style-type: none"> 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;	<p>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.</p>
---	--

Il est intéressant de pouvoir dorénavant inscrire au registre foncier l'identité du représentant légal, de l'administrateur d'une succession, du représentant d'un propriétaire ou de l'administrateur d'une propriété par étage. Malheureusement, cette possibilité est formulée sous forme potestative et non impérative.

E. Radiation et modification des inscriptions I. Epuration 1. En cas de division d'un immeuble	<p>Art. 974a</p> <p>¹ Si un immeuble est divisé, les servitudes, les annotations et les mentions de chaque parcelle doivent être épurées.</p> <p>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.</p> <p>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.</p>
--	--

2. En cas de réunion d'immeubles	<p>Art. 974b</p> <p>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.</p> <p>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.</p> <p>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.</p> <p>³ Les dispositions relatives à l'épuration en cas de division de l'immeuble sont applicables par analogie.</p>
----------------------------------	--

On précise la procédure d'épuration des inscriptions (servitudes, annotations et mentions) en cas de division ou de réunion d'un immeuble. La contribution des ingénieurs géomètres sera ici importante pour apporter une représentation graphique des inscriptions à épurer.

III. Radiation facilitée 1. D'inscriptions indubitablement sans valeur juridique	<p>Art. 976</p> <p>L'office du registre foncier peut radier une inscription d'office dans les cas suivants:</p> <ol style="list-style-type: none"> 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.
--	---

2. D'autres inscriptions a. En général	<p>Art. 976a</p> <p>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.</p> <p>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.</p>
b. En cas d'opposition	<p>Art. 976b</p> <p>¹ Si l'ayant droit fait opposition, l'office du registre foncier, sur demande de la personne grevée, réexamine la requête en radiation.</p> <p>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.</p>
3. Procédure d'épuration publique	<p>Art. 976c</p> <p>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.</p> <p>² Cette mesure est mentionnée aux feuillets des immeubles concernés.</p> <p>² Les cantons règlent les modalités et la procédure. Ils peuvent faciliter davantage cette épuration des servitudes ou adopter des dispositions dérogeant au droit fédéral.</p>

Dans le cas de travaux d'aménagement foncier ou de nouvelle mensuration officielle, de telles épurations sont souvent indispensables.

II. Supports électroniques	<p>Art. 55a titre final</p> <p>¹ Les cantons peuvent autoriser les officiers publics à établir des expéditions électroniques des actes qu'ils instrumentent.</p> <p>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.</p> <p>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 électronique.</p> <p>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.</p>
----------------------------	--

Cet article permet d'intégrer les expéditions électroniques et la signature électronique. Les cantons peuvent autoriser les officiers publics (donc aussi les ingénieurs géomètres officiels) à faire usage de tels instruments électroniques.

Direction fédérale des mensurations cadastrales

