

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

### Modification du ...

---

*L'Assemblée fédérale de la Confédération suisse*

vu le message du Conseil fédéral du 27 juin 2007<sup>1</sup>

*arrête:*

#### I

1. Le livre quatrième du Code civil<sup>2</sup> est modifié comme suit:

*Art. 647, al. 1 et 1<sup>bis</sup> (nouveau)*

<sup>1</sup> 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 de tous les copropriétaires.

<sup>1<sup>bis</sup></sup> La modification des dispositions du règlement d'utilisation et d'administration relative à l'attribution des droits d'usage particulier doit en outre être approuvée par les copropriétaires concernés.

*Art. 649a, titre marginal et al. 2 (nouveau)*

8. Opposabilité;  
mention au  
registre foncier

<sup>2</sup> Dans les cas de parts de copropriété sur des immeubles, ils peuvent être mentionnés au registre foncier.

*Art. 650, al. 2*

<sup>2</sup> Le partage peut être exclu par convention pour cinquante 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, al. 3 (nouveau)*

<sup>3</sup> Une servitude sur un immeuble peut être immatriculée comme droit distinct et permanent:

1. lorsqu'elle n'est établie ni en faveur d'un immeuble dominant ni exclusivement en faveur d'une personne déterminée, et

<sup>1</sup> FF 2007 5015

<sup>2</sup> RS 210

2. qu'elle est établie pour trente ans au moins ou pour une durée indéterminée.

*Art. 666a (nouveau)*

D. Mesures judiciaires  
I. Propriétaire introuvable

<sup>1</sup> Lorsque la personne inscrite au registre foncier en qualité de propriétaire n'est pas identifiable ou que son domicile, 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.

<sup>2</sup> Il peut en particulier nommer un représentant. Sur demande encore, il fixe l'étendue du pouvoir de représentation. S'il n'ordonne rien d'autre, ce pouvoir se limite à des mesures conservatoires.

<sup>3</sup> 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.

<sup>4</sup> Les mesures ordonnées n'interrompent pas le délai de prescription acquisitive extraordinaire.

*Art. 666b (nouveau)*

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 4 (nouveau)*

4. Conduites

<sup>1</sup> Les conduites de desserte et d'évacuation qui se trouvent hors du fonds pour lequel elles sont établies appartiennent, sauf disposition contraire, au propriétaire de l'ouvrage dont elles proviennent ou auquel elles conduisent.

<sup>4</sup> Les cantons peuvent conférer la foi publique du registre foncier aux cadastres des conduites, pour autant que ces derniers soient établis et mis à jour selon les principes reconnus de la technique et qu'ils soient accessibles aux personnes concernées. Ils peuvent édicter des prescriptions sur l'enregistrement de conduites privées dans ces cadastres.

*Art. 679, titre marginal et al. 2 (nouveau)*

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

<sup>2</sup> Lorsqu'une construction ou une installation prive l'immeuble voisin de certaines de ses qualités, ces actions n'existent que si les prescriptions pour la construction ou l'installation en vigueur alors n'ont pas été respectées.

*Art. 679a (nouveau)*

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

Lorsque, par l'exploitation licite de son fonds, notamment en y construisant, un propriétaire cause temporairement des nuisances excessives et inévitables entraînant un dommage pour le voisin, celui-ci 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, les bruits, les sons, les trépidations, 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 eu égard à 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  
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 servant à la desserte ou à l'évacuation d'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; l'ayant droit supporte les frais. 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'étages et, en quote-part ayant un dénominateur commun, la part que représente chaque étage ou partie d'étage.

*Art. 712f, al. 3 et 4 (nouveau)*

3 La dissolution peut être exigée par chaque copropriétaire lorsque le bâtiment:

1. est détruit pour plus de la moitié de sa valeur et qu'une reconstruction n'est plus possible sans constituer une charge difficile à supporter pour le propriétaire; ou
2. est soumis à la propriété par étages depuis plus de 50 ans et que, du fait du mauvais état de la construction, il ne peut plus être utilisé conformément à sa destination.

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

*Art. 712g, al. 4 (nouveau)*

<sup>4</sup> Une 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<sup>e</sup> phrase (nouvelle)*

<sup>2</sup> ... Cette obligation ne lie l'acquéreur du fonds dominant ou servant que si elle résulte de l'inscription au registre foncier.

*Art. 732, al. 2 (nouveau)*

<sup>2</sup> 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 (nouveau)*

5. Pluralité  
d'ayants droit

<sup>1</sup> 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.

<sup>2</sup> Le droit de sortir de la communauté par renonciation à la servitude peut être exclu pour 30 ans au plus, par une convention passée dans la forme prescrite pour le contrat constitutif de la servitude. Cette convention peut être annotée au registre foncier.

*Art. 741, al. 2*

<sup>2</sup> 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 de l'immeuble grevé ou bénéficiaire que si elle résulte des pièces justificatives du registre foncier.

*Art. 742, titre marginal et al. 3*

III. Transport de  
la charge

<sup>3</sup> *Abrogé*

*Art. 743*

IV. Division  
d'un immeuble

<sup>1</sup> Si l'immeuble servant ou dominant est divisé, la servitude subsiste sur toutes les parcelles.

<sup>2</sup> 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.

<sup>3</sup> 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 juridique 1 L'acte constitutif d'un droit de superficie n'est valable que s'il est reçu en la forme authentique.

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

*Art. 779b, titre marginal et al. 2 (nouveau)*

III. Contenu,  
étendue et  
annotation

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

*Art. 779e*

*Abrogé*

*Art. 781a (nouveau)*

F. Mesures  
judiciaires

Les dispositions sur les mesures judiciaires en cas de propriétaire introuvable ou en cas d'absence des organes prescrits d'une personne morale ou d'une autre entité juridique sont applicables par analogie aux ayants droit d'une servitude inscrits au registre foncier.

*Art. 782, al. 3*

<sup>3</sup> 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 de tiers de bonne foi.

*Art. 785*

*Abrogé*

*Art. 787, al. 1, ch. 1, et al. 2 (nouveau)*

<sup>1</sup> 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 diverses parcelles;

<sup>2</sup> S'il 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 à l'année suivante.

*Art. 792, al. 2*

<sup>2</sup> Si l'immeuble grevé est divisé, les propriétaires des diverses parcelles deviennent débiteurs de la charge foncière. Les dispositions sur la division des immeubles grevés d'hypothèques sont applicables au report de la dette sur les diverses parcelles.

*Art. 793, al. 1*

<sup>1</sup> Le gage immobilier peut être constitué sous la forme d'une hypothèque ou d'une cédula hypothécaire.

*Art. 799, al. 2*

<sup>2</sup> L'acte constitutif du gage immobilier n'est valable que s'il est reçu en la forme authentique.

*Art. 808, al. 3 et 4 (nouveau)*

<sup>3</sup> 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.

<sup>4</sup> S'il dépasse 1000 francs et s'il n'a pas été inscrit dans les six mois à compter de la fin des mesures, le droit de gage ne peut être opposé aux tiers qui se sont rapportés de bonne foi au contenu du registre foncier.

*Art. 810, al. 2 et 3 (nouveau)*

<sup>2</sup> 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.

<sup>3</sup> S'il dépasse 1000 francs et s'il n'a pas été inscrit dans les six mois à compter de la fin des mesures, le droit de gage ne peut être opposé aux tiers qui se sont rapportés de bonne foi au contenu du registre foncier.

*Art. 818, al. 1, ch. 3*

<sup>1</sup> 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 garantit au créancier uniquement les intérêts effectivement dus.

*Art. 819*

4. Garanties pour  
impenses  
nécessaires

<sup>1</sup> 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.

<sup>2</sup> S'il dépasse 1000 francs et s'il n'a pas été inscrit dans les six mois à compter de l'accomplissement de l'acte en question, le droit de gage ne peut être opposé aux tiers qui se sont rapportés de bonne foi au contenu du registre foncier.

*Art. 823*

X. Créancier  
introuvable

Lorsque le créancier gagiste ne peut être identifié ou que son domicile est inconnu, le juge peut, à la 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  
légales  
I. De droit  
cantonal

<sup>1</sup> 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.

<sup>2</sup> Si des hypothèques légales dépassant 1000 francs naissent sans inscription au registre foncier en vertu du droit cantonal et si elles ne sont pas inscrites au registre foncier dans les six 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 rapportés de bonne foi au contenu du registre foncier.

<sup>3</sup> Sont réservées les réglementations cantonales plus restrictives.

*Art. 837, titre marginal, al. 1, ch. 3, al. 1<sup>bis</sup> (nouveau), et al. 2*

II. De droit privé  
fédéral  
1. Cas

<sup>1</sup> Peuvent requérir l'inscription d'une hypothèque légale:

3. les artisans ou les entrepreneurs employés à la construction ou à la destruction de bâtiments ou d'autres ouvrages, sur l'immeuble pour lequel ils ont fourni des matériaux et du travail ou du travail seulement, qu'ils aient comme débiteur le propriétaire foncier, un artisan ou un entrepreneur, un locataire, un fermier ou une autre personne ayant un droit sur l'immeuble.

<sup>1bis</sup> 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.

<sup>2</sup> L'ayant droit ne peut renoncer d'avance à ces hypothèques légales.

*Art. 839, al. 3 et 4 (nouveau)*

<sup>3</sup> Elle n'aura 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.

<sup>4</sup> Si la question de 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 trois mois qui suivent l'achèvement des travaux.

*Titre précédant l'art. 842*

### **Chapitre III: De la cédule hypothécaire**

*Art. 842*

A. Dispositions  
générales  
I. But; rapport à  
la créance de  
base

<sup>1</sup> La cédule hypothécaire est une créance personnelle garantie par gage immobilier.

<sup>2</sup> 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.

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

*Art. 843*

II. Types La cédule hypothécaire existe sous 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 <sup>1</sup> Le propriétaire qui n'est pas personnellement tenu est soumis aux règles applicables en matière d'hypothèques.

<sup>2</sup> 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 <sup>1</sup> La créance qui résulte de la cédule hypothécaire ne peut renvoyer au rapport de base ni comporter de condition ou de contre-prestation.

1. En général

<sup>2</sup> 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 <sup>1</sup> 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.

<sup>2</sup> Une telle convention ne peut pas 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 qui s'est rapportée de bonne foi au registre foncier.

*Art. 849*

VII. Exceptions du débiteur <sup>1</sup> 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.

<sup>2</sup> Lorsque, s'agissant de la créance, la cédule hypothécaire renvoie à des clauses accessoires contenues dans des conventions séparées, celles-ci sont opposables aux tiers de bonne foi.

<sup>3</sup> Les clauses relatives à l'amortissement ne sont opposables aux tiers de bonne foi que si elles ressortent du registre foncier. Dans le cas de la cédule hypothécaire sur papier, elles doivent également résulter du titre.

*Art. 850*

VIII. Fondé de pouvoirs

<sup>1</sup> Un fondé de pouvoirs peut être nommé lors de la création d'une cédule. 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.

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

<sup>3</sup> Si les pouvoirs s'éteignent et si les intéressés ne peuvent s'entendre, le juge prend les mesures nécessaires.

*Art. 851*

IX. Lieu de paiement

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

<sup>2</sup> 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 consignat, à son propre domicile ou au domicile antérieur du créancier, entre les mains de l'autorité compétente.

*Art. 852*

X. Modifications

<sup>1</sup> Si des modifications se produisent en faveur du débiteur, notamment s'il paie un acompte, il a le droit d'exiger du créancier qu'il consente à l'inscription des modifications au registre foncier.

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

<sup>3</sup> 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 totalement 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

<sup>1</sup> S'il n'y a pas de créancier ou si 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.

<sup>2</sup> 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

<sup>1</sup> Lorsque le créancier d'une cédule hypothécaire de registre est resté inconnu pendant dix ans et que les intérêts n'ont pas été réclamés durant cette période, le propriétaire de l'immeuble grevé a le droit de s'adresser au juge qui somme publiquement le créancier de se faire connaître dans les six mois.

<sup>2</sup> Si le créancier ne se fait pas connaître dans les six mois et s'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; ou
2. l'annulation de la cédule hypothécaire sur papier et la radiation du droit de gage au registre foncier.

*Art. 857*

B. Cédule  
hypothécaire de  
registre  
I. Constitution

<sup>1</sup> La cédule hypothécaire de registre est constituée par l'inscription au registre foncier.

<sup>2</sup> Elle est inscrite au nom du créancier ou du propriétaire.

*Art. 858*

II. Transfert

<sup>1</sup> 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.

<sup>2</sup> 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. Nantissement, saisie et usufruit

<sup>1</sup> Le nantissement de la cédule hypothécaire de registre a lieu par l'inscription du créancier gagiste nanti au registre foncier sur la base d'une déclaration écrite du créancier inscrit.

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

<sup>3</sup> L'usufruit est constitué par l'inscription au registre foncier.

*Art. 860*

C. Cédule hypothécaire sur papier

I. Constitution  
1. Inscription

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

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

<sup>3</sup> L'inscription produit ses effets avant la création du titre.

*Art. 861*

2. Titre de gage

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

<sup>2</sup> Elle n'est valable qu'avec la signature du conservateur du registre foncier. Au surplus, le Conseil fédéral arrête les formes applicables au titre.

<sup>3</sup> Elle 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 quant au titre

<sup>1</sup> La teneur de la cédule hypothécaire sur papier dressée en due forme fait règle à l'égard de toute personne qui s'en est rapportée de bonne foi aux énonciations du titre.

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

<sup>3</sup> 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

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

<sup>2</sup> Est réservée la faculté de faire valoir la créance en cas d'annulation judiciaire du titre ou lorsque le titre n'a pas encore été dressé.

*Art. 864*

2. Transfert

<sup>1</sup> La remise du titre à l'acquéreur est nécessaire pour le transfert de la créance constatée par une cédula hypothécaire.

<sup>2</sup> Si le titre est nominatif, mention y est faite du transfert opéré et du nom de l'acquéreur.

*Art. 865*

IV. Annulation

<sup>1</sup> Lorsqu'un titre est perdu ou qu'il a été détruit sans intention d'éteindre la dette, le créancier peut en faire prononcer l'annulation par le juge et demander le paiement ou, si la créance n'est pas encore exigible, la délivrance d'un nouveau titre.

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

<sup>3</sup> 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. Responsabilité

*Art. 956*

IV. Surveillance administrative

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

<sup>2</sup> La Confédération exerce la haute surveillance.

V. Recours  
1. Qualité pour  
recourir

*Art. 956a (nouveau)*

<sup>1</sup> 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 sont des décisions.

<sup>2</sup> A qualité pour former un recours:

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.

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

2. Procédure de  
recours

*Art. 956b (nouveau)*

<sup>1</sup> Le délai de recours devant l'instance cantonale est de 30 jours.

<sup>2</sup> 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

<sup>1</sup> 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.

<sup>2</sup> Si la restriction de la propriété tombe, la collectivité ou l'entité qui accomplit une tâche d'intérêt public est tenue de requérir la radiation de la mention au registre foncier. Si la collectivité ou l'entité qui accomplit une tâche d'intérêt public reste inactive, l'office du registre foncier peut radier la mention d'office.

<sup>3</sup> 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 (nouveau)*

2. de représen-  
tants

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 (nouveau)*

E. Radiation et  
modification des  
inscriptions

I. Epuration  
1. En cas de  
division d'un  
immeuble

<sup>1</sup> Si un immeuble est divisé, les servitudes, les annotations et les mentions doivent être épurées pour chaque parcelle.

<sup>2</sup> 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 doit être rejetée.

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

*Art. 974b (nouveau)*

2. En cas  
de réunion  
d'immeubles

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

<sup>2</sup> 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.

<sup>3</sup> Lorsque des servitudes, des annotations ou des mentions sont inscrites en faveur de ces 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.

<sup>4</sup> 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  
facilitée  
1. D'inscriptions  
indubitablement  
sans valeur  
juridique

L'office du registre foncier peut radier d'office une inscription:

1. qui est limitée dans le temps et qui a perdu toute valeur juridique par suite de l'écoulement du délai;
2. qui concerne le droit incessible et ne passant pas aux héritiers d'un titulaire décédé;
3. dont le contenu ne peut pas ou ne peut plus concerner le fonds en question, compte tenu de sa localisation;
4. lorsque le fonds a disparu.

*Art. 976a (nouveau)*

2. D'autres  
inscriptions  
a. En général

<sup>1</sup> Lorsqu'une inscription n'a très probablement aucune valeur juridique, en particulier parce qu'elle ne concerne pas l'immeuble en question d'après les pièces justificatives ou les circonstances, toute personne grevée peut en requérir la radiation.

<sup>2</sup> 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 (nouveau)*

b. En cas  
d'opposition

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

<sup>2</sup> Lorsqu'il conclut, malgré l'opposition, que 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 (nouveau)*

3. Procédure  
d'épuration  
publique

<sup>1</sup> Lorsque, dans un périmètre déterminé, les relations de fait ou de droit ont changé et que, de ce fait, 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.

<sup>2</sup> Cette mesure est mentionnée aux feuillets des immeubles concernés.

<sup>3</sup> Les cantons règlent les détails 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 civil<sup>3</sup> est modifié comme suit:

*Art. 21, al. 2 (nouveau)*

<sup>2</sup> Les obligations liées accessoirement à des servitudes qui ont été créées avant l'entrée en vigueur de la loi fédérale du ... sur la cédula hypothécaire de registre et autres modifications des droits réels, et qui n'apparaissent que dans les pièces justificatives au registre foncier restent opposables aux tiers qui se sont rapportés de bonne foi au registre foncier.

*Art. 31*

*Abrogé*

*Art. 32*

*Abrogé*

*Art. 33a (nouveau)*

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

<sup>1</sup> Les cédulas hypothécaires émises en série et les lettres de rente restent inscrites au registre foncier.

<sup>2</sup> Elles continuent à être régies par l'ancien droit.

<sup>3</sup> Le droit cantonal peut prévoir que les lettres de rente créées sous l'empire du droit fédéral ou du droit antérieur seront converties 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 (nouveau)*

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 loi du ... sur la cédule hypothécaire de registre et autres modifications des droits réels soit transformée en une cédule hypothécaire de registre.

*Art. 44, al. 3 (nouveau)*

<sup>3</sup> Les charges foncières du droit public et les hypothèques légales de droit cantonal non inscrites qui existaient avant l'entrée en vigueur de la loi du ... sur la cédule hypothécaire de registre et autres modifications des droits réels sont encore opposables aux tiers qui se sont rapportés de bonne foi au registre foncier pendant les dix ans qui suivent l'entrée en vigueur de ladite loi.

*Art. 55, titre marginal*

D. Forme authentique  
I. En général

*Art. 55bis (nouveau)*

II. Supports électroniques

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

<sup>2</sup> Ils peuvent également les autoriser 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.

<sup>3</sup> 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 fédérale du 19 décembre 2003 sur la signature électronique<sup>4</sup>.

<sup>4</sup> 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

### *Modification du droit en vigueur*

Les lois mentionnées ci-après sont modifiées comme suit:

#### **1. Loi fédérale du 4 octobre 1991 sur le droit foncier rural<sup>5</sup>**

##### *Art. 78, al. 3*

<sup>3</sup> Si le prêt remboursé était garanti par une cédule hypothécaire ou une lettre de rente<sup>6</sup> 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 l'office du registre foncier de procéder à la modification ou à la radiation.

#### **2. Code des obligations<sup>7</sup>**

##### *Art. 989*

D. Cédule  
hypothécaire

Demeurent réservées les dispositions spéciales relatives à la cédule hypothécaire qui est au porteur.

#### **3. Loi fédérale du 11 avril 1889 sur la poursuite pour dettes et la faillite<sup>8</sup>**

##### *Art. 37, al. 1*

<sup>1</sup> L'expression «hypothèque» dans le sens de la présente loi comprend les hypothèques, les cédules hypothécaires, les gages immobiliers 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*

<sup>2</sup> 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<sup>9</sup> ou d'une autre charge foncière. Il est dispensé du commandement de payer s'il agit dans le mois.

<sup>5</sup> RS 211.412.11

<sup>6</sup> Cf. art. 33a du titre final du CC (RS 210)

<sup>7</sup> RS 220

<sup>8</sup> RS 281.1

<sup>9</sup> Cf. art. 33a du titre final du CC (RS 210)

#### 4. Loi fédérale du 20 juin 1930 sur l'expropriation<sup>10</sup>

*Art. 43, titre marginal et al. 1*

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

<sup>1</sup> 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 (nouveau)*

<sup>3</sup> 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

*Référendum et entrée en vigueur*

<sup>1</sup> La présente loi est sujette au référendum.

<sup>2</sup> Le Conseil fédéral fixe la date de l'entrée en vigueur.

<sup>10</sup> RS 711

## **Code civil suisse (Cédule hypothécaire de registre et autres modifications des droits réels) (Projet)**

In	Bundesblatt
Dans	Feuille fédérale
In	Foglio federale
Jahr	2007
Année	
Anno	
Band	1
Volume	
Volume	
Heft	30
Cahier	
Numero	
Geschäftsnummer	---
Numéro d'affaire	
Numero dell'oggetto	
Datum	24.07.2007
Date	
Data	
Seite	5079-5098
Page	
Pagina	
Ref. No	10 140 784

Die elektronischen Daten der Schweizerischen Bundeskanzlei wurden durch das Schweizerische Bundesarchiv übernommen.

Les données électroniques de la Chancellerie fédérale suisse ont été reprises par les Archives fédérales suisses.

I dati elettronici della Cancelleria federale svizzera sono stati ripresi dall'Archivio federale svizzero.