

8
juillet
1996

Règlement concernant la tenue du registre foncier par traitement informatique

Etat au
1^{er} janvier 2018

Le Conseil d'Etat de la République et Canton de Neuchâtel,
vu les articles 949a du code civil suisse et 52, titre final, CC¹⁾;
vu les articles 111 à 111p de l'ordonnance fédérale sur le registre foncier (ORF)²⁾;
vu l'article 104 alinéa 4, de la loi concernant l'introduction du code civil suisse (LICCS), du 22 mars 1910³⁾;
sur la proposition du conseiller d'Etat, chef du Département de la justice, de la santé et de la sécurité,
arrête:

TITRE PREMIER

CHAPITRE PREMIER

But, champ d'application et dispositions organiques

But

Article premier Le présent règlement a pour but de permettre la tenue du registre foncier par traitement informatique conformément aux articles 949a CCS, 111 à 111m ORF.

Champ
d'application

Art. 2 ¹Le présent règlement s'applique aussi bien aux biens-fonds et autres droits immatriculés au registre foncier fédéral qu'à ceux immatriculés au système cantonal.

²Le registre foncier informatisé peut être utilisé pour l'épuration des droits réels restreints inscrits au système cantonal.

³L'article 10 est réservé.

Compétences
a) du Départe-
ment

Art. 3⁴⁾ Le Département du développement territorial et de l'environnement (ci-après: le département) décide la tenue du registre foncier par traitement informatique, pourvoit à l'exécution du présent règlement et en surveille l'application.

FO 1996 N° 51

¹⁾ RS 210

²⁾ RS 211.432.1

³⁾ RSN 211.1

⁴⁾ La désignation du département a été adaptée en application de l'article 12 de l'A fixant les attributions et l'organisation des départements et de la chancellerie d'Etat, du 26 juillet 2013 (FO 2013 N° 31), avec effet au 1^{er} août 2013.

- b) service de la géomatique et du registre foncier **Art. 4⁵⁾** ¹Le service de la géomatique et du registre foncier (ci-après: le service) est l'organe d'exécution du département.
²Il surveille les travaux préparatoires permettant la tenue du registre foncier par traitement informatique et sa gestion. Il avise l'office fédéral chargé du droit du registre foncier et du droit foncier des modifications importantes du système ainsi que de l'état d'avancement des travaux.
- c) conservateur **Art. 5⁶⁾** ¹Le conservateur du registre foncier dirige les travaux permettant la tenue du registre foncier par traitement informatique ainsi que sa gestion.
²Il se conforme aux instructions du service.

CHAPITRE 2

Principes

Art. 6 ¹Dès la fin de l'enquête prévue à l'article 14 du présent règlement et selon l'état d'avancement des travaux préparatoires (saisie des données) le registre foncier est géré par traitement informatique selon le logiciel Terris.

²Dès qu'il est géré définitivement par traitement informatique, le registre foncier papier est supprimé.

TITRE II

CHAPITRE PREMIER

Saisie des données

- a) Travaux préparatoires **Art. 7** ¹Les droits inscrits au registre foncier cantonal sont saisis tels qu'ils existent au livre casier, au registre cadastral et au registre des gages immobiliers.
²Toutefois, dans la mesure du possible, le conservateur procède à des mises à jour au moment de la saisie en les introduisant directement dans la base de données.
- b) Saisie des données **Art. 8** Le conservateur saisit les données nécessaires à la tenue du registre foncier par informatique.
- a) pour le registre foncier cantonal:
- au journal;
 - au livre casier;
 - au grand livre;
 - au registre des gages immobiliers;
 - aux registres accessoires;
- b) pour le registre foncier fédéral:
- au journal;
 - au grand livre;
 - aux registres accessoires.

⁵⁾ Teneur selon A du 5 mars 2008 (FO 2008 N° 16)

⁶⁾ Teneur selon L du 21 février 2017 (FO 2017 N° 16) avec effet au 1^{er} janvier 2018

Mode de saisie	Art. 9 ¹Les données sont saisies telles qu'elles figurent dans les registres en vigueur tant au système cantonal qu'au système fédéral. Le conservateur peut toutefois procéder à des adaptations mineures (art. 99 ORF) qui ne touchent pas à la consistance du droit lui-même. ²Les cas spéciaux sont soumis à l'appréciation du service.
Délai pour épurer les droits saisis	Art. 10 Lorsque le conservateur saisit des données qui n'ont pas fait l'objet d'une épuration, par exemple les servitudes, il procède à cette épuration dans un délai de vingt ans et applique les dispositions existantes.
Inscription d'institutions de l'ancien droit	Art. 11 Les droits réels qui ne peuvent plus être inscrits en vertu des dispositions du code civil suisse sont saisis conformément à l'article 114 de l'ORF en relation avec les articles 146 et 147 de la loi d'introduction du code civil suisse.
Contrôle de la saisie	Art. 12⁷⁾ Le conservateur du registre foncier ou toute personne autorisée par le service de la géomatique et du registre foncier, contrôle la saisie de toutes les données.
Validation de la saisie	Art. 13 Une fois que le contrôle prévu à l'article 12 est effectué, le conservateur dresse un protocole ad hoc, enregistré au journal, au terme duquel il atteste que les données saisies sont conformes aux inscriptions figurant dans les registres antérieurs et aux modifications faites au sens des articles 9 et 11.

CHAPITRE 2

Enquête, effets de l'enquête entrée en vigueur, réclamations

a) Mise à l'enquête	Art. 14 ¹Le conservateur met alors à l'enquête, en son bureau, durant 30 jours, le registre foncier géré par traitement informatique.
b) Procédure	²Il en informe les intéressés par un avis publié dans la Feuille officielle et dans un autre journal officiel local et en fait afficher un exemplaire par le Conseil communal au tableau d'affichage public. ³Ces avis précisent les effets de la mise à l'enquête et la date de la gestion définitive du registre foncier par traitement informatique.
Copie	Art. 15 Les propriétaires peuvent obtenir gratuitement du conservateur, s'ils en font la demande, une édition de l'immeuble géré par traitement informatique.
Effets de la mise à l'enquête	Art. 16 Faute de réclamation écrite, les intéressés sont réputés reconnaître que la saisie des données est exacte, complète et matériellement conforme aux anciens supports du registre foncier.
Gestion informatique	Art. 17 Le registre foncier est géré définitivement par traitement informatique dès le jour qui suit celui de l'échéance de l'enquête. Cette gestion intervient

⁷⁾ Teneur selon A du 5 mars 2008 (FO 2008 N° 16) et L du 21 février 2017 (FO 2017 N° 16) avec effet au 1^{er} janvier 2018

sans nouvel avis du conservateur. L'existence de cas litigieux n'empêche pas cette gestion.

Information **Art. 18** Lorsque le registre foncier est géré définitivement par traitement informatique, conformément à l'article 17, le conservateur informe le service. Celui-ci informe ensuite le département, l'Office fédéral chargé du droit du registre foncier et du droit foncier, la commune et le service des mensurations cadastrales.

Procédure en cas de réclamation **Art. 19** ¹Si le conservateur estime ne pas pouvoir donner suite à une réclamation, il rend une décision motivée.

²Si la réclamation paraît fondée et si elle n'a pas d'effet à l'égard de tiers, le conservateur y donne suite.

³Si la réclamation présentée entraîne des changements pouvant porter préjudice à des tiers, le conservateur convoque tous les intéressés pour tâcher de les mettre d'accord. S'il y parvient, il leur fait signer une déclaration. Sinon, il rend une décision et la notifie aux intéressés.

Etendue de la gestion informatique **Art. 20** La gestion du registre foncier par traitement informatique a lieu simultanément pour tout le territoire communal ou pour une partie de celui-ci déterminée soit par le plan cadastral, soit par d'autres critères approuvés par le service.

CHAPITRE 3

Des recours

Autorité de recours **Art. 21** ¹Les décisions prises par le conservateur en application du présent règlement peuvent faire l'objet d'un recours auprès du département, dans un délai de 30 jours.

²La loi sur la procédure et la juridiction administratives est applicable.

³Les recours collectifs sont irrecevables.

Instruction des recours **Art. 22** ¹Le département transmet les recours au service.

²Celui-ci invite le conservateur à lui présenter ses observations, puis s'efforce de concilier les intéressés.

³Il peut citer le recourant et faire administrer les preuves qu'il juge utiles. Il fait rapport au département.

Mention du recours **Art. 23** Dès qu'un recours est parvenu au département, le service requiert l'inscription d'une mention, conformément à l'article 24 ORF.

Compétence du juge **Art. 24** La compétence que la loi attribue au juge civil est réservée.

CHAPITRE 4

Conservation des anciens supports

Art. 25 Les registres et documents ayant servi de base à la saisie des données sont conservés aux archives du registre foncier, conformément aux instructions du service. Ils sont au surplus microfilmés.

TITRE III

CHAPITRE PREMIER

Gestion du registre foncier tenu par traitement informatique

Droit applicable	Art. 26 Dans la mesure où le présent règlement ne prévoit pas de dispositions spéciales pour le registre foncier tenu par le traitement informatique, les règles de l'ordonnance fédérale sur le registre foncier (ORF) sont applicables notamment les articles 111 à 111m.
Journal	Art. 27⁸⁾ ¹Dès que le registre foncier d'une commune ou partie de commune est géré par traitement informatique, le journal doit être informatisé pour l'ensemble de l'arrondissement. ²Jusqu'à ce que tous les immeubles de l'arrondissement soient gérés informatiquement, le journal doit être imprimé quotidiennement et ses pages conservées conformément à l'article 14a ORF.
Immatriculation des immeubles et des parts de copropriété	Art. 28⁹⁾ ¹Les immeubles sont immatriculés conformément au descriptif établi par le service de la géomatique et du registre foncier. ²Les parts de copropriété doivent être immatriculées au registre foncier comme immeuble. Cette règle ne s'applique toutefois pas aux immeubles possédés en copropriété par des conjoints. ³Le service de la géomatique et du registre foncier peut prévoir d'autres exceptions pour les places de stationnement automobiles et autres cas semblables.
Réquisitions et attestations d'inscription	Art. 29 ¹Le service établit, après consultation de la Chambre des notaires neuchâtelois, des formules types de réquisition. ²Les officiers publics et les autorités habilitées à requérir des inscriptions au registre foncier doivent s'y conformer. Les articles 11, 12, 13 ORF sont au surplus applicables. ³Seules les inscriptions, radiations ou modifications dûment requises figureront sur le registre foncier. ⁴L'attestation au terme de laquelle les opérations requises ont été faites au registre foncier sera donnée sur une copie de la réquisition.
Procédure de traitement	Art. 30 ¹La procédure de traitement des données du grand livre s'ouvre avec l'inscription au journal. ²Les données du grand livre qui doivent être saisies, modifiées, rectifiées ou radiées sur la base d'une inscription faite au journal doivent pouvoir être

⁸⁾ Teneur selon L du 21 février 2017 (FO 2017 N° 16) avec effet au 1^{er} janvier 2018

⁹⁾ Teneur selon A du 5 mars 2008 (FO 2008 N° 16)

modifiées à volonté au cours de la procédure de traitement, sans que l'état des données actuelles du grand livre en soit affecté.

³Les procédures de traitement en cours doivent être indiquées dans les données du grand livre.

⁴Si cette indication fait ressortir le stade auquel se trouve cette procédure, elle équivaut à une mention (art. 24 et 24a ORF).

Validation

Art. 31 Le conservateur met fin à la procédure de traitement par une validation spéciale signifiant:

- a) que l'introduction ou la modification des données du grand livre entrent en force;
- b) que le rejet de la réquisition entre en force;
- c) que la réquisition est retirée ou qu'une inscription incorrecte portée au journal n'est pas valable.

Enregistrement
des données
définitives

Art. 32¹⁰⁾ ¹Une fois les données validées, elles ne peuvent plus être modifiées.

²Si elles doivent l'être, il faut une réquisition ou une procédure de rectification.

³Le conservateur doit pouvoir appeler les données du journal:

- a) dans l'ordre chronologique;
- b) selon l'identification des immeubles.

Registres
accessoires et
autres registres

Art. 33 ¹Le conservateur tient par traitement informatique les registres accessoires prévus à l'article 108 ORF.

²Il tient également un registre des servitudes et un registre des personnes physiques ou morales qui possèdent des droits réels ou personnels inscrits, annotés ou mentionnés au registre foncier.

³Les données personnelles autres que celles prévues à l'article 31 ORF qui sont disponibles dans la base de données et qui figurent également sur les extraits du registre foncier ne sont pas garanties et doivent donc être vérifiées par les officiers publics lors de chaque utilisation.

Extrait

Art. 34 ¹Seul l'extrait signé par le conservateur fait foi.

²Le sceau du registre foncier est apposé sur chaque page, sauf si un papier filigrané ou autre moyen semblable est utilisé.

Sécurité des
données
a) principe

Art. 35¹¹⁾ Les données du registre foncier informatisé doivent être maintenues de manière que leur existence et leur qualité soient préservées. La sécurité des données doit être assurée conformément aux normes reconnues et aux instructions émises par le service de la géomatique et du registre foncier.

b) sauvegarde des
données

Art. 36 ¹Les sauvegardes de la base de données du registre foncier doivent être faites chaque jour.

¹⁰⁾ Teneur selon A du 11 novembre 1998 (FO 1998 N° 88)

¹¹⁾ Teneur selon A du 5 mars 2008 (FO 2008 N° 16)

²Tous les mois, une sauvegarde sera placée dans un autre bâtiment que celui où se trouve le serveur de données.

³Un système de journalisation des transactions doit être activé au niveau de la base de données de façon à ce qu'une perte éventuelle des données ne dépasse pas les opérations d'une journée.

CHAPITRE 2

Droits d'accès

Droits d'accès
a) accès aux données

Art. 37¹²⁾ ¹Les droits d'accès en ligne (par Internet) à la base de données du registre foncier sont délivrés par le service de la géomatique et du registre foncier.

²Les demandes d'accès doivent être justifiées par un intérêt légitime à la consultation, au sens des principes de la publicité du registre foncier définis par le code civil suisse (article 970).

³Le droit d'accès porte sur les données du grand-livre, par le numéro d'immeuble ou le nom du propriétaire.

⁴Le droit d'accès peut être ouvert à tous les droits inscrits ou seulement sur une partie de ceux-ci.

⁵Le prix du droit d'accès est défini par l'arrêté concernant le tarif des émoluments fixes du registre foncier.

b) titulaires d'un droit d'accès aux données

Art. 38¹³⁾

c) modalités d'accès

Art. 39 ¹Les demandes d'utilisation de la consultation en ligne doivent être présentées au service, si celui-ci donne suite à la demande il précise les conditions d'utilisation.

²La copie et la distribution des données obtenues sont interdites, à l'exception de celles nécessaires aux notaires dans la préparation de leurs actes et aux autres personnes qui justifient d'un besoin pour les conventions sous seings privés.

³Les études comprenant plusieurs officiers publics doivent être en possession d'autant d'accès qu'il y a de notaires.

d) contrôle des interrogations et retrait du droit d'accès

Art. 40 ¹Le conservateur contrôle tous les deux mois l'ensemble des interrogations. Lorsqu'il constate un abus commis par l'utilisateur, il informe le service qui entend l'intéressé.

²Si l'interrogation des données dépasse manifestement le cadre des renseignements nécessaires à l'accomplissement de la tâche de l'intéressé, le service retire l'autorisation d'accès.

³Restent réservées les actions de droit civil, pénal ou administratif.

e) identification de l'utilisateur

Art. 41 ¹L'utilisateur requiert l'accès aux données qu'il a le droit de consulter au moyen de clés informatiques.

¹²⁾ Teneur selon A du 16 février 2005 (FO 2005 N° 15) et A du 5 mars 2008 (FO 2008 N° 16)

¹³⁾ Abrogé par A du 16 février 2005 (FO 2005 N° 15)

²L'identification n'a lieu qu'au moyen de ces clés. Seul l'utilisateur qui les utilise obtient un accès aux données.

³La clé informatique consiste en un mot de passe, une carte magnétique ou tout autre moyen technique permettant à l'utilisateur l'accès direct sur le système informatique.

f) conditions d'utilisation de l'accès direct aux données **Art. 42** ¹Les présentes règles s'appliquent à l'accès direct aux données que l'utilisateur sollicite et obtient à l'aide de ses clés informatiques.

²Toute consultation ou impression de documents effectuée à la suite d'une légitimation valable et reconnue par le système est imputée à l'utilisateur concerné qui répond des consultations abusives.

g) heures d'accès aux données **Art. 43** ¹La consultation par accès direct des données peut se faire pendant les jours et heures d'ouverture des offices du registre foncier.

²La garantie des données consultées par accès direct correspond à celles au jour ouvrable qui précède la consultation.

h) devoirs de diligence de l'utilisateur **Art. 44** ¹L'utilisateur est tenu de conserver minutieusement les clés informatiques qui lui sont attribuées.

²L'utilisateur doit garder secret le code des clés informatiques. Il ne peut ni le divulguer, ni le transmettre à un tiers, sauf en ce qui concerne ses proches collaborateurs.

³Le code des clés informatiques ne doit pas être facilement dépisté ou reconstitué par déduction.

⁴Lorsqu'il existe des raisons de croire qu'un tiers a connaissance du code des clés informatiques, l'utilisateur est tenu de le modifier, de le faire annuler ou de le faire bloquer sans délai. Le service délivre alors un nouveau code.

⁵La perte des clés informatiques doit être annoncée immédiatement au service.

i) blocage de l'accès aux données **Art. 45** ¹Sur demande expresse de l'utilisateur, le service bloque son accès aux données.

²La demande peut être faite oralement. Elle doit alors être immédiatement confirmée par écrit. La levée du blocage doit être faite par écrit.

³Le risque lié à l'utilisation des clés informatiques par un tiers non autorisé, pendant et jusqu'à l'expiration des délais usuels nécessaires à la mise en place d'un blocage, reste à la charge de l'utilisateur.

j) erreurs de transmissions, dérangements techniques, pannes et interventions illicites ou abusives **Art. 46** ¹L'Etat de Neuchâtel ne répond pas des dommages pouvant résulter d'erreurs de transmissions, de dérangements techniques, des pannes et des interventions abusives de son système informatique.

²Il n'assure aucune garantie pour l'exactitude et l'intégralité des communications délivrées par les automates, les terminaux et autres systèmes informatiques (appareils téléphoniques compris).

k) modifications des conditions **Art. 47** ¹Le service a le droit de modifier, moyennant un préavis de 3 jours, les conditions d'utilisation de la consultation par accès direct, ainsi que les

instructions destinées aux utilisateurs. Toutes modifications seront communiquées par écrit ou de toute autre manière adéquate.

²Si l'utilisateur conteste la modification, il adresse au service, dans les 30 jours, une opposition écrite et motivée. Le service statue.

³Cependant, et dans tous les cas, ces modifications seront définitivement acceptées à la première utilisation qui suit leur communication.

l) fin du service de consultation **Art. 48¹⁴⁾** L'utilisateur et le service de la géomatique et du registre foncier peuvent mettre fin en tout temps, par écrit, à l'accès direct.

m) recours **Art. 49** Les décisions du service prises conformément aux articles 37, 38 et 46 peuvent faire l'objet d'un recours dans les 30 jours auprès du département.

TITRE IV

Autres dispositions

Emoluments **Art. 50** Les travaux préparatoires sont exonérés des émoluments. Les émoluments dus pour la saisie des données, pour la saisie des réquisitions et pour les inscriptions, radiations, modifications, la délivrance d'extraits et les accès aux données sont régis par la loi sur les émoluments du registre foncier et par le règlement concernant le tarif des émoluments fixes du registre foncier.

Dispositions pénales **Art. 51** Les infractions aux dispositions du présent règlement sont passibles des arrêts ou de l'amende.

Dispositions transitoires
a) cédulae hypothécaires **Art. 52** Jusqu'à l'introduction du nouveau formulaire de la cédula hypothécaire informatisée par la Confédération, la désignation des immeubles grevés est donnée au moyen d'un extrait informatisé dûment signé par le conservateur du registre foncier.

b) mise à l'enquête simultanément avec l'introduction du registre foncier fédéral ou l'immatriculation du nouvel état d'un remaniement parcellaire **Art. 53** Si le registre foncier informatisé coïncide avec l'introduction du registre foncier fédéral ou avec l'immatriculation du nouvel état d'un remaniement parcellaire, l'enquête prévue à l'article 14 est remplacée par celle prévue à l'article 33 du règlement concernant l'introduction du registre foncier fédéral, du 12 février 1963¹⁵⁾.

Accès direct aux données **Art. 54¹⁶⁾** L'accès direct aux données ne peut intervenir que lorsque tous les immeubles d'un cadastre sont gérés par traitement informatique.

Modification du droit antérieur **Art. 55** L'article 113 du règlement sur le registre foncier, du 25 septembre 1911¹⁷⁾, est complété par l'article 113ter suivant:

¹⁴⁾ Teneur selon A du 5 mars 2008 (FO 2008 N° 16)

¹⁵⁾ RSN 215.411.4

¹⁶⁾ Teneur selon A du 11 novembre 1998 (FO 1998 N° 88)

¹⁷⁾ RSN 215.411

Art. 113ter¹⁸⁾

Dispositions
finales

Art. 56 ¹Le présent règlement entre en vigueur dès son approbation par la Confédération.

²Il sera publié dans la Feuille officielle et inséré au Recueil de la législation neuchâteloise.

¹⁸⁾ Texte inséré dans ledit R

TABLE DES MATIERES

Règlement concernant la tenue du registre foncier par traitement informatique*Article**TITRE PREMIER*

CHAPITRE PREMIER

But, champ d'application et dispositions organiques

But	1
Champ d'application	2
Compétences	3
a) du Département	3
b) service du registre foncier	4
c) conservateur	5

CHAPITRE 2

Principes	6
------------------------	---

TITRE II

CHAPITRE PREMIER

Saisie des données

a) Travaux préparatoires	7
b) Saisie des données	8
Mode de saisie	9
Délai pour épurer les droits saisis	10
Inscription d'institutions de l'ancien droit	11
Contrôle de la saisie	12
Validation de la saisie	13

CHAPITRE 2

Enquête, effets de l'enquête entrée en vigueur, réclamations

a) Mise à l'enquête	14
b) Procédure	14
Copie	15
Effets de la mise à l'enquête	16
Gestion informatique	17
Information	18
Procédure en cas de réclamation	19
Etendue de la gestion informatique	20

CHAPITRE 3

Des recours

Autorité de recours	21
Instruction des recours	22
Mention du recours	23
Compétence du juge	24

CHAPITRE 4

Conservation des anciens supports	25
--	----

*TITRE III***CHAPITRE PREMIER****Gestion du registre foncier tenu par traitement informatique**

Droit applicable	26
Journal	27
Immatriculation des immeubles et des parts de copropriété	28
Réquisitions et attestations d'inscription	29
Procédure de traitement	30
Validation	31
Enregistrement des données définitives	32
Registres accessoires et autres registres	33
Extrait	34
Sécurité des données	35
a) principe	35
b) sauvegarde des données	36

CHAPITRE 2**Droits d'accès**

Accès aux données	37
a) principes	37
b) titulaires d'un droit d'accès aux données	38
c) modalités d'accès	39
d) contrôle des interrogations et retrait du droit d'accès	40
e) identification de l'utilisateur	41
f) conditions d'utilisation de l'accès direct aux données	42
g) heures d'accès aux données	43
h) devoirs de diligence de l'utilisateur	44
i) blocage de l'accès aux données	45
j) erreurs de transmissions, dérangements techniques, pannes et interventions illicites ou abusives	46
k) modifications des conditions	47
l) fin du service de consultation	48
m) recours	49

*TITRE IV***Autres dispositions**

Emoluments	50
Dispositions pénales	51
Dispositions transitoires	52
a) cédules hypothécaires	52
b) mise à l'enquête simultanément avec l'introduction du registre foncier fédéral ou l'immatriculation du nouvel état d'un remaniement parcellaire	53
Accès direct aux données	54
Modification du droit antérieur	55
Dispositions finales	56