

25
septembre
1911

Règlement sur le registre foncier (RRF)¹⁾

Etat au
1^{er} janvier 2019

Le Conseil d'Etat de la République et Canton de Neuchâtel,
vu les articles 953 du code civil suisse et 52 du titre final²⁾;
vu l'article 104 de la loi cantonale concernant l'introduction du code civil suisse,
du 22 mars 1910³⁾.

arrête:

TITRE PREMIER

Bureaux du registre foncier – Autorité de surveillance – Fonctionnaires

CHAPITRE PREMIER

Organisation et surveillance du registre foncier⁴⁾

Article premier⁵⁾ ¹Le territoire du canton de Neuchâtel forme un seul arrondissement du registre foncier.

²Le registre foncier a son siège à Neuchâtel.

³Abrogé.

⁴Le registre foncier est dirigé par le responsable administratif du registre foncier, assisté du conservateur du registre foncier.

Art. 2⁶⁾

Art. 3⁷⁾

Art. 4⁸⁾ ¹Le Département du développement territorial et de l'environnement⁹⁾ (ci-après: le département) est l'autorité cantonale de surveillance.

¹⁾ Teneur selon A du 22 décembre 2010 (FO 2010 N° 51) avec effet au 1^{er} janvier 2011
RLN I 240

²⁾ RS 210

³⁾ RSN 211.1

⁴⁾ Teneur selon A du 21 octobre 2015 (FO 2015 N° 42) avec effet rétroactif au 19 octobre 2015 (approbation par la Confédération en date du 30 décembre 2015)

⁵⁾ Teneur selon A du 28 juin 2004 (FO 2004 N° 50), A du 21 octobre 2015 (FO 2015 N° 42) avec effet rétroactif au 19 octobre 2015 (approbation par la Confédération en date du 30 décembre 2015) et A du 3 décembre 2018 (FO 2018 N° 49) avec effet au 1^{er} janvier 2019 (approbation de la Confédération en date du 21 janvier 2019)

⁶⁾ Abrogé par A du 15 août 2001 (FO 2001 N° 61)

⁷⁾ Abrogé par R du 14 juillet 1982 (RLN VIII 345)

⁸⁾ Teneur selon A du 22 décembre 1993 (FO 1993 N° 101), A du 5 mars 2008 (FO 2008 N° 16) et A du 21 octobre 2015 (FO 2015 N° 42) avec effet rétroactif au 19 octobre 2015 (approbation par la Confédération en date du 30 décembre 2015)

²Abrogé.

³Abrogé.

Art. 5¹⁰⁾ ¹Le personnel du registre foncier exécute les tâches en matière d'améliorations foncières prescrites par la loi sur les améliorations structurelles dans l'agriculture (LASA), du 10 novembre 1999¹¹⁾, et le règlement d'exécution de la loi sur les améliorations structurelles dans l'agriculture (RELASA), du 19 janvier 2000¹²⁾.

²Le personnel du registre foncier accomplit les tâches que lui confie le département.

Art. 6¹³⁾

CHAPITRE 2

Responsable administratif et conservateur du registre foncier¹⁴⁾

Art. 7¹⁵⁾ ¹Le responsable administratif du registre foncier dirige et coordonne les activités du registre foncier, en particulier la mise en œuvre de projets stratégiques, et la gouvernance du système d'informations du registre foncier.

²Le conservateur du registre foncier est chargé de la tenue et de la conservation des registres destinés à l'inscription des droits réels immobiliers, ainsi que des autres opérations qui lui sont attribuées par la loi.

³Le responsable administratif du registre foncier, le conservateur et les préposés à l'examen des actes (conservateurs-adjoints) ont qualité pour signer tous documents et décisions émanant du registre foncier.

⁴Le responsable administratif du registre foncier et le conservateur fixent, par voie de directive, les pouvoirs de signature du personnel du registre foncier.

Art. 8 Lorsqu'une inscription, une rectification, une radiation, un extrait du registre foncier ou une déclaration écrite sont requis en dehors des conditions prescrites par le présent règlement, le conservateur refuse de procéder à l'opération demandée.

Art. 9¹⁶⁾ Le conservateur signale au département les actes présentés au bureau du registre foncier qui lui paraîtraient incorrects ou contraires à la loi.

⁹⁾ 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.

¹⁰⁾ Teneur selon A du 21 octobre 2015 (FO 2015 N° 42) avec effet rétroactif au 19 octobre 2015 (approbation par la Confédération en date du 30 décembre 2015)

¹¹⁾ RSN 913.1

¹²⁾ RSN 913.10

¹³⁾ Abrogé par A du 21 octobre 2015 (FO 2015 N° 42) avec effet rétroactif au 19 octobre 2015 (approbation par la Confédération en date du 30 décembre 2015)

¹⁴⁾ Teneur selon A du 3 décembre 2018 (FO 2018 N° 49) avec effet au 1^{er} janvier 2019 (approbation de la Confédération en date du 21 janvier 2019)

¹⁵⁾ Teneur selon A du 22 décembre 1993 (FO 1993 N° 101), A du 21 octobre 2015 (FO 2015 N° 42) avec effet rétroactif au 19 octobre 2015 (approbation par la Confédération en date du 30 décembre 2015) et A du 3 décembre 2018 (FO 2018 N° 49) avec effet au 1^{er} janvier 2019 (approbation de la Confédération en date du 21 janvier 2019)

¹⁶⁾ Teneur selon A du 22 décembre 1993 (FO 1993 N° 101)

Art. 10¹⁷⁾ Le traitement du personnel du registre foncier est fixé par les dispositions légales et réglementaires applicables au personnel de la fonction publique cantonale.

²Les droits et émoluments dus à l'Etat pour les opérations du registre foncier font l'objet d'un tarif spécial.

CHAPITRE 3

Géomètre cantonal

Art. 11 à 13¹⁸⁾

Art. 14¹⁹⁾ Le géomètre cantonal veille à la bonne conservation des plans déposés au registre foncier.

Art. 15²⁰⁾

CHAPITRE 3A

Inspecteur cantonal

Art. 15a²¹⁾

CHAPITRE 4

Géomètres brevetés

Art. 16 à 23²²⁾

TITRE II

Registre foncier

CHAPITRE PREMIER

Dispositions générales

Art. 24 Le registre foncier donne l'état des droits sur les immeubles conformément à la législation fédérale.

Art. 25²³⁾ Jusqu'à la rénovation des plans cadastraux, le registre foncier comprend dans le canton de Neuchâtel pour chaque commune :

1. le livre-casier ou grand-livre;
2. les atlas de plans ordinaires et supplémentaires et les plans de division et de modifications;

¹⁷⁾ Teneur selon A du 21 octobre 2015 (FO 2015 N° 42) avec effet rétroactif au 19 octobre 2015 (approbation par la Confédération en date du 30 décembre 2015)

¹⁸⁾ Abrogés par R du 19 février 1974 (RLN V 574)

¹⁹⁾ Teneur selon A du 5 décembre 1969

²⁰⁾ Abrogé par R du 19 février 1974 (RLN V 574)

²¹⁾ Abrogé par R du 19 février 1974 (RLN V 574)

²²⁾ Abrogés par R du 19 février 1974 (RLN V 574)

²³⁾ Teneur selon L du 21 février 2017 (FO 2017 N° 16) avec effet au 1^{er} janvier 2018

3. le registre du cadastre;
4. le journal;
5. le registre des gages immobiliers;
6. les répertoires du cadastre et des gages immobiliers;
7. le dossier des pièces justificatives (copies authentiques des actes, demandes d'extraits, réquisitions, etc.).

CHAPITRE 2

Livre-casier ou grand-livre

Art. 26 ¹Le livre-casier ou grand-livre, dans lequel sont immatriculés tous les immeubles de la commune à laquelle il est affecté, est destiné à l'inscription et à l'annotation des droits réels sur ces immeubles (art. 958 à 961 du code civil suisse).

²Un chapitre y est ouvert à chaque immeuble formant un article du cadastre, suivant une série ininterrompue.

Art. 27 Chaque chapitre du livre-casier ou article du registre foncier comprend quatre rubriques: la première, intitulée "propriété", mentionne les numéros du volume et du folio du registre du cadastre dans lequel les droits de propriété de l'immeuble sont inscrits;

la seconde, intitulée "servitudes et charges foncières", mentionne les numéros du volume et du folio du registre du cadastre dans lequel les servitudes et charges foncières de l'immeuble sont inscrites;

la troisième, intitulée "annotations", mentionne les annotations prévues par les articles 959 à 961 du code civil;

la quatrième, intitulée "gages immobiliers", mentionne les numéros du volume et du folio du registre des gages immobiliers dans lequel les gages immobiliers grevant l'immeuble sont inscrits.

Art. 28 Jusqu'à la rénovation des plans cadastraux, le registre foncier est donc composé dans le canton de Neuchâtel:

d'une part, du livre-casier, du registre du cadastre et du registre des gages immobiliers, qui font ensemble fonction de grand-livre dans le sens de l'article 942 du code civil suisse;

d'autre part, les livres accessoires, soit du journal, des répertoires et des plans, ainsi que des annexes et pièces justificatives de tous ces documents.

CHAPITRE 3

Plans

Art. 29 à 35²⁴⁾

Art. 36 Le conservateur ne porte les mutations au registre foncier qu'après s'être assuré que les surfaces nouvelles équivalent aux surfaces anciennes et

²⁴⁾ Abrogés par R du 19 février 1974 (RLN V 574)

que les désignations cadastrales sont parfaitement exactes et conformes à la situation juridique des immeubles (anciens et nouveaux).

Art. 37 à 39²⁵⁾

Art. 40 Lorsque, ensuite de modification d'un immeuble, il est établi un plan de division ou un plan modificatif, celui-ci reste déposé au bureau du registre foncier.

Art. 41 à 43²⁶⁾

Art. 43a²⁷⁾ ¹Le conservateur peut exiger le dépôt d'un plan de répartition définissant l'objet des droits exclusifs des propriétaires par étages si cette mesure lui paraît justifiée par les circonstances, notamment si l'acte constitutif ou modificatif est imprécis ou s'il s'agit d'un cas compliqué. Le dépôt du plan est obligatoire si l'inscription de la propriété par étages est requise avant la construction du bâtiment.

²Les plans de répartition sont établis par un architecte inscrit au registre neuchâtelois des architectes et ingénieurs, et signés par tous les propriétaires. Ils comprennent les plans, élévations et coupes nécessaires à la délimitation précise des unités juridiques, objet des droits exclusifs.

³Les plans sont accompagnés d'une légende définissant chaque unité et ses annexes et indiquant les noms des titulaires des droits exclusifs.

⁴Les plans de répartition et leurs légendes, les plans de modifications, les actes constitutifs et modificatifs, les règlements d'administration et d'utilisation sont conservés dans des dossiers spéciaux.

⁵Les noms des titulaires de droits exclusifs indiqués dans les légendes ne sont pas tenus à jour.

⁶L'architecte qui a signé le plan est tenu de tous dommages résultant des inexactitudes de ce document.

⁷Le département édicte, sur la proposition du géomètre cantonal, les instructions relatives aux normes techniques applicables aux plans de répartition. Le géomètre cantonal contrôle si les plans répondent à ces normes.

CHAPITRE 4

Journal

Art. 44 Le journal est destiné à recevoir les réquisitions d'inscription au registre foncier au fur et à mesure qu'elles ont lieu et à la suite les unes des autres, avec l'indication de leur auteur et de leur objet (art. 948, al. 1, du code civil suisse).

²⁵⁾ Abrogés par R du 19 février 1974 (RLN V 574)

²⁶⁾ Abrogés par R du 19 février 1974 (RLN V 574)

²⁷⁾ Teneur selon A du 6 juillet 1965 et A du 22 décembre 1993 (FO 1993 N° 101)

CHAPITRE 5

Registre du cadastre

Art. 45 ¹Le registre du cadastre renferme, dans un chapitre ouvert à chaque propriétaire, tous les immeubles que celui-ci possède dans un même territoire.

²Tous les immeubles du territoire forment une seule série.

³Sont indiqués pour chaque immeuble:

- le numéro de l'article, à l'encre rouge;
- le folio du plan;
- le ou les numéros de l'immeuble au plan (subdivisions);
- le nom local;
- la nature du fonds, sa contenance;
- les limites;
- les droits, servitudes et charges foncières dont il jouit ou dont il est grevé.

Art. 46 Le registre du cadastre est destiné à l'inscription des droits de propriété, des servitudes et charges foncières, ainsi que des mentions (art. 644, 645, 696, 805 et 946 du code civil).

Art. 47 ¹Le cadastre existe en quatre exemplaires: l'original et trois copies.

²L'original et une copie demeurent au bureau du géomètre cantonal. Les deux autres copies sont déposées: l'une au bureau du registre foncier et l'autre aux archives communales.

³L'exemplaire du cadastre déposé au bureau du registre foncier doit être constamment à jour; celui de la commune est mis à jour chaque année.

CHAPITRE 6

Registre des gages immobiliers

Art. 48²⁸⁾ ¹Le registre des gages immobiliers est destiné à recevoir l'inscription des droits de gages (hypothèque, cédule hypothécaire et lettre de rente) grevant les immeubles.

²Ce registre comprend:

1. *En cas de contrat de gage immobilier*, la copie authentique de l'acte constitutif d'hypothèque.
2. *En cas de cédule hypothécaire ou de lettre de rente au porteur ou créée au nom du propriétaire*, la déclaration de ce dernier, accompagnée de la réquisition d'un notaire, sur formulaire spécial.
3. *En cas d'hypothèque légale* (art. 837 du code civil), un formulaire spécial sur lequel le conservateur du registre foncier fait figurer le nom du créancier, celui du débiteur, le montant de la créance, le taux d'intérêt et la désignation des immeubles grevés.

²⁸⁾ Teneur selon L du 21 février 2017 (FO 2017 N° 16) avec effet au 1^{er} janvier 2018

4.²⁹⁾ *En cas de fractionnement ou de novation de cédule hypothécaire*, une formule spéciale sur laquelle le conservateur du registre foncier fait figurer le genre d'opération, le nom du propriétaire et celui du débiteur, le nom du créancier ou l'indication que le titre est au porteur, le montant de la créance, les conditions et la désignation de l'immeuble grevé.

Art. 49 Toutes mentions postérieures à l'inscription, notamment celles relatives à la radiation totale ou partielle de l'hypothèque, à la modification du gage immobilier, du montant ou des conditions de la créance, ainsi qu'à la cession et au nantissement du titre, sont portées dans le registre des gages immobiliers, en marge des copies authentiques des actes constitutifs des droits de gage ou des autres formulaires.

CHAPITRE 7

Répertoire des registres du cadastre et des gages immobiliers

Art. 50³⁰⁾ ¹A l'exemplaire du cadastre déposé aux archives communales est annexé un répertoire contenant, par ordre alphabétique, les noms et prénoms de tous les propriétaires, avec indication des volumes et folios dans lesquels sont inscrits leurs immeubles.

²En outre, il existe au bureau du registre foncier un répertoire général comprenant, en un seul volume, les noms et prénoms des propriétaires.

Art. 51³¹⁾ Au registre des gages immobiliers est annexé un répertoire alphabétique des propriétaires des fonds grevés.

CHAPITRE 8

Dossiers des pièces justificatives

Art. 52³²⁾ Le service de la géomatique et du registre foncier arrête le mode de classement des réquisitions et des pièces justificatives.

TITRE III

Etablissement des plans cadastraux et du registre foncier

CHAPITRE PREMIER

Dispositions générales et levé du plan

Art. 53³³⁾

Art. 54 Dès que les plans cadastraux d'une commune auront été renouvelés, le formulaire du registre foncier, tel que celui-ci est prévu par les articles 942 et suivants du code civil, sera introduit dans cette commune et toutes les

²⁹⁾ Introduit par A du 26 mars 1971

³⁰⁾ Teneur selon L du 21 février 2017 (FO 2017 N° 16) avec effet au 1^{er} janvier 2018

³¹⁾ Teneur selon L du 21 février 2017 (FO 2017 N° 16) avec effet au 1^{er} janvier 2018

³²⁾ Teneur selon A du 22 décembre 1993 (FO 1993 N° 101) et A du 5 mars 2008 (FO 2008 N° 16)

³³⁾ Abrogé par R du 19 février 1974 (RLN V 574)

inscriptions auront lieu conformément aux prescriptions fédérales sur le registre foncier.

Art. 55 à 85³⁴⁾

TITRE IV

Immatriculation des immeubles

Art. 86 Les immeubles qui ne sont pas propriété privée et ceux qui servent à l'usage public ne sont immatriculés au registre foncier que lorsqu'il existe à leur égard des droits réels à inscrire.

Art. 87 Les immeubles compris dans les inventaires de l'Etat et des communes, tels que temples, maisons d'école, cimetières, etc., sont considérés comme propriété privée et sont immatriculés au registre foncier.

Art. 88 ¹Jusqu'à l'introduction du formulaire fédéral du registre foncier, l'immatriculation des biens-fonds se fait au moyen:

- de leur tracé sur le plan;
- de l'ouverture, au livre-casier, d'un chapitre pour chaque bien-fonds;
- de l'ouverture, au registre du cadastre, d'un chapitre au nom du propriétaire et de l'inscription du bien-fonds à ce chapitre.

²La description du bien-fonds figurant déjà au registre du cadastre, l'état descriptif prévu par l'ordonnance fédérale sur le registre foncier n'est pas introduit dans le canton.

³L'immatriculation au registre foncier des droits distincts et permanents s'opère au moyen:

- de l'ouverture au livre-casier d'un chapitre pour chaque droit distinct et permanent;
- de l'ouverture au registre du cadastre d'un chapitre au nom du propriétaire et de l'inscription du droit distinct et permanent à ce chapitre.

⁴Au surplus, les dispositions de l'article 9 de l'ordonnance fédérale sur le registre foncier sont applicables.

⁵L'immatriculation des mines a lieu conformément à l'article 10 de l'ordonnance fédérale sur le registre foncier.

Art. 88a³⁵⁾ ¹A moins qu'il ne s'agisse de propriété par étages, l'immatriculation comme immeubles des parts de copropriété est facultative, le bien-fonds pouvant figurer au registre du cadastre dans un chapitre ouvert aux noms des propriétaires, avec indication de leurs parts et du rapport de copropriété.

²Jusqu'à l'introduction du formulaire fédéral du registre foncier, l'immatriculation des parts de copropriété sur des immeubles se fait au moyen:

³⁴⁾ Abrogés par R du 19 février 1974 (RLN V 574)

³⁵⁾ Introduit par A du 6 juillet 1965

- de l'ouverture au livre-casier d'un chapitre pour chaque part de copropriété, avec l'indication "part de copropriété sur l'article pour" suivie de la fraction correspondant à la part;
- de l'ouverture au registre du cadastre d'un chapitre au nom du propriétaire et de l'inscription à ce chapitre de la part de copropriété constituée en immeuble, sous son numéro d'article spécial et avec l'état descriptif de la part si la clarté et la précision des inscriptions l'exigent.

³Le bien-fonds ou le droit distinct et permanent sur lequel portent les parts de copropriété est immatriculé au livre-casier et au registre du cadastre, le nom du propriétaire étant toutefois remplacé dans l'intitulé du chapitre par les numéros des articles sous lesquels les parts de copropriété sont immatriculées, en énonçant les fractions correspondant à ces parts et en indiquant qu'il s'agit d'une copropriété.

Art. 88b³⁶⁾ ¹L'immatriculation des parts de copropriété constituées en "propriété par étages" est obligatoire, sous réserve des dispositions relatives à l'inscription de propriétés par étages régies par l'ancien droit cantonal.

²Jusqu'à l'introduction du formulaire fédéral du registre foncier, cette immatriculation a lieu au moyen:

- de l'ouverture au livre-casier d'un chapitre pour chaque part de copropriété, avec l'indication "propriété par étages". "Copropriété de l'article pour" suivie de la fraction correspondant à la part;
- de l'ouverture au registre du cadastre d'un chapitre au nom du propriétaire et de l'inscription à ce chapitre du numéro d'article spécial correspondant à la part de copropriété, suivi de l'état descriptif de l'étage.

³La description énonce:

- le fait qu'il s'agit d'une propriété par étages;
- le rapport de copropriété, le numéro d'article du bien-fonds ou du droit distinct et permanent objet de la copropriété et la fraction en pour-cent ou en pour-mille exprimant le rapport entre la valeur de la part et celle de l'ensemble de l'immeuble;
- l'objet du droit exclusif au sens de l'article 712b du code civil;
- la référence à l'acte constitutif et, cas échéant, au plan de répartition des locaux.

⁴Le bien-fonds ou le droit distinct et permanent objet de la propriété par étages est immatriculé au livre-casier et au registre du cadastre avec les particularités suivantes:

- A. Le livre-casier énonce sous la rubrique "propriété", outre la référence au volume et au folio du cadastre où est portée la description de l'immeuble, la date de l'inscription, l'acte constitutif (contrat ou déclaration) avec l'adjonction PPE (propriété par étages) et la référence aux pièces justificatives.
- B. Dans le registre du cadastre, le nom du propriétaire est remplacé par les énonciations suivantes:
 - a) le numéro d'article de chaque étage;

³⁶⁾ Introduit par A du 6 juillet 1965

- b) la part (valeur) que représente chaque étage, exprimée en pour-cent ou en pour-mille;
- c) la propriété par étages (PPE).

Art. 88c³⁷⁾ ¹L'acte juridique présenté pour l'immatriculation des parts de copropriété ordinaire et des parts de copropriété constituées en propriété par étages doit contenir les numéros d'articles ou de feuillets attribués aux parts ou aux étages par le géomètre cantonal.

²S'il s'agit d'un testament, ces numéros doivent figurer dans un document signé par les parties intéressées.

Art. 88d³⁸⁾ ¹Les articles 33b et 33c de l'ordonnance sur le registre foncier sont applicables par analogie tant que le formulaire fédéral du registre foncier n'est pas introduit.

²Le géomètre cantonal délivre l'attestation officielle prévue par ces dispositions. Le conservateur exige cette attestation s'il la juge nécessaire.

³Si le conservateur procède lui-même à un examen des lieux, il mentionne le fait dans le dossier spécial des pièces justificatives.

Art. 88e³⁹⁾ ¹En application de l'article 33c de l'ordonnance sur le registre foncier, le conservateur veille à ce que l'achèvement du bâtiment lui soit communiqué par les propriétaires ou leur représentant, avec les pièces nécessaires.

²A cet effet, il signale à l'établissement cantonal d'assurance immobilière contre l'incendie les cas dans lesquels il a inscrit un rapport de propriété par étages avant la construction du bâtiment. Dès que le bâtiment est assuré, l'établissement précité en informe le conservateur.

³Si l'achèvement du bâtiment ne lui a pas été communiqué dans les formes prévues à l'article 33c, alinéa 3, de l'ordonnance sur le registre foncier, le conservateur somme les copropriétaires de le faire dans un délai de trente jours au moins. Le conservateur peut prolonger le délai pour de justes motifs. S'il y a un administrateur de la communauté, la sommation peut lui être notifiée valablement, conformément à l'article 712t du code civil. L'administrateur a qualité pour signer la communication au nom des copropriétaires. Le plan doit être signé par lui et par tous les copropriétaires dont les locaux ont subi une modification par rapport au plan de répartition déposé antérieurement.

⁴Faute par l'administrateur ou par les copropriétaires de satisfaire à la sommation, le conservateur demande au juge l'autorisation de radier l'inscription de la propriété par étages en la convertissant en une copropriété ordinaire.

⁵L'article 134a est applicable.

⁶Les litiges de droit civil nés de la transformation de la propriété par étages en simple copropriété sont vidés suivant les règles ordinaires de compétence et de procédure.

³⁷⁾ Introduit par A du 6 juillet 1965

³⁸⁾ Introduit par A du 6 juillet 1965

³⁹⁾ Introduit par A du 6 juillet 1965

Art. 88f⁴⁰⁾ ¹Lorsque le conservateur découvre que des droits exclusifs portent sur des objets qui ne sont ni des appartements, ni des locaux commerciaux ou autres formant un tout et disposant d'un accès propre, il en informe l'administrateur de la communauté, ou à défaut les copropriétaires de l'immeuble, et les somme de faire rectifier l'inscription dans un délai de trente jours au moins.

²A défaut, il ouvre la procédure prévue à l'article 88e, alinéas 4 et 5.

³Le juge peut accorder aux intéressés un délai pour la transformation des locaux lorsque cette mesure permet de les rendre susceptibles d'un droit exclusif. Les inscriptions sont alors maintenues provisoirement. En cas d'inexécution des travaux, le conservateur peut solliciter du juge une ordonnance l'autorisant à modifier les inscriptions.

⁴Les propriétés par étages constituées sous l'ancien droit cantonal demeurent au bénéfice de la situation acquise.

Art. 89 ¹Dès l'introduction du formulaire fédéral du registre foncier, l'immatriculation des immeubles aura lieu conformément aux dispositions de l'ordonnance fédérale sur le registre foncier.

²Il ne sera pas introduit de formulaires d'états descriptifs spéciaux; les indications de ceux-ci figureront au grand-livre.

TITRE V

Dispositions de la loi et actes en vertu desquels s'opère l'inscription au registre foncier

Art. 90 Les dispositions de la loi, en vertu et en conformité desquelles s'opère l'inscription ou l'annotation au registre foncier, sont renfermées dans le code civil.

Art. 91 ¹Sous réserve des exceptions prévues par le code civil et par l'ordonnance fédérale sur le registre foncier, le conservateur du registre foncier ne peut y opérer d'inscriptions que sur réquisition.

²La réquisition d'inscription de cédules hypothécaires ou de lettres de rente au porteur ou créées au nom du propriétaire lui-même doit avoir lieu par le ministère d'un notaire (art. 20, al. 2, de l'ordonnance fédérale sur le registre foncier).

Art. 92 L'ordonnance fédérale sur le registre foncier détermine les conditions de l'inscription.

Art. 93 Le conservateur doit se faire produire les actes d'état civil des nouveaux propriétaires d'immeubles ou de droits immobiliers, lorsque la réquisition n'est pas basée sur un acte authentique.

Art. 94⁴¹⁾ Les justifications à produire pour l'inscription de la propriété sont:

⁴⁰⁾ Introduit par A du 6 juillet 1965

⁴¹⁾ Teneur selon R du 22 décembre 1997 (RSN 166.101) et A du 22 novembre 2010 (FO 2010 N° 51) avec effet au 1^{er} janvier 2011

1. *En cas de convention*, une copie authentique de l'acte qui la constate (code civil, art. 657).
2. *En cas de succession* (code civil, art. 560 et 656, al. 2):
 - a) lorsque l'inscription est requise par les héritiers légaux ou institués, un certificat d'hérédité délivré par un notaire;
 - b) lorsque l'inscription est requise par un légataire, une copie de la disposition pour cause de mort au sens de l'article 558 du code civil.
3. *En cas de partage de succession*, une déclaration écrite constatant le consentement unanime des héritiers ou un acte de partage dressé en la forme authentique.
4. *En cas d'exécution forcée*, un certificat de l'office des poursuites ou de l'administration de la faillite constatant l'adjudication ainsi que l'autorisation donnée au conservateur du registre d'opérer l'inscription.
5. *En cas de jugement*, le jugement, un certificat du greffe constatant qu'il est définitif et l'autorisation donnée au conservateur du registre d'opérer l'inscription.
6. *En cas d'une concession de l'Etat*, l'acte de concession.
7. *En cas d'expropriation*, le titre prévu par la législation dont il est fait application, soit en cas de doute un certificat constatant le paiement, le dépôt ou la garantie de l'indemnité.

Art. 94a⁴²⁾

Art. 95 ¹Les justifications à produire pour l'inscription des servitudes, des charges foncières, de l'usufruit, d'un droit d'usage et d'habitation sont les mêmes que celles énumérées à l'article précédent.

²Toutefois, pour le contrat constitutif d'une servitude foncière ou d'une des servitudes prévues à l'article 781 du code civil, il suffit d'un acte écrit, signé de toutes les parties, et de la déclaration du propriétaire constatant qu'il requiert l'inscription (code civil, art. 732, 746, al. 2, 781, al. 3, 783, al. 3).

³Cependant, si la servitude supprime ou modifie une restriction légale de la propriété, le contrat doit être reçu en la forme authentique.

Art. 96 ¹Les justifications à produire pour la constitution d'un gage immobilier sont:

- a) *en cas de convention*, une copie authentique de l'acte qui la constate (code civil, art. 799);
- b) *en cas de déclaration du propriétaire de l'immeuble donné en gage* (cédule hypothécaire ou lettre de rente au porteur ou créées au nom du propriétaire lui-même, code civil, art. 859), l'acte écrit de cette déclaration, signé du propriétaire, ainsi qu'une réquisition signée par notaire (art. 91 du présent règlement);
- c) *en cas d'hypothèques légales* (code civil, art. 837):
 1. Par le vendeur, l'acte authentique de vente.

⁴²⁾ Abrogé par A du 12 novembre 2014 (RSN 720.1; FO 2014 N° 46) avec effet au 1^{er} décembre 2014

2. Par le cohéritier ou l'indivis, l'acte de partage ou une déclaration des intéressés fixant les créances résultant du partage.
3. Par un artisan ou un entrepreneur, la reconnaissance par le propriétaire, ou, à défaut, par le juge, du montant de la créance garantie par gage ou une autorisation d'inscription par le propriétaire.

²L'inscription d'une hypothèque au profit des artisans et entrepreneurs doit être refusée, si le propriétaire fournit des sûretés suffisantes. Les actes à produire doivent porter la somme pour laquelle l'inscription est requise et dater de moins de trois mois (code civil, art. 838 et 839).

TITRE VI

Réquisition d'inscription et inscription des actes

CHAPITRE PREMIER

Réquisition d'inscription

Art. 97⁴³⁾ ¹Toute réquisition d'inscription doit être faite par écrit.

²La réquisition d'inscription relative à un acte authentique a lieu sur une formule tirée du registre des réquisitions, sauf s'il s'agit d'une réquisition portant inscription d'une cédule hypothécaire ou d'une lettre de rente au porteur ou au nom du propriétaire. Dans ce cas, la réquisition peut être portée au pied de la déclaration.

³Si la déclaration du propriétaire relative à la constitution d'une cédule hypothécaire ou d'une lettre de rente au porteur ou au nom du propriétaire est établie sous seing privé, la signature en est légalisée et la réquisition d'inscription fait l'objet d'un acte authentique distinct porté au pied de la déclaration.

Art. 98⁴⁴⁾ La réquisition d'inscription est adressée au conservateur du registre foncier.

Art. 99⁴⁵⁾ ¹Le notaire qui a stipulé l'acte requiert l'inscription au registre foncier dans les dix jours à compter de celui où les conditions de l'acte le permettent.

²Sur demande motivée, le département peut accorder exceptionnellement la prolongation de ce délai.

Art. 99a⁴⁶⁾ ¹La réquisition d'inscription doit être accompagnée des expéditions et des pièces justificatives nécessaires.

²L'expédition destinée au registre foncier y est conservée. Les autres expéditions sont retournées au notaire, après avoir été munies d'une attestation de l'inscription.

³Demeurent réservées les dispositions de l'article 115 concernant la cédule hypothécaire ou la lettre de rente résultant d'un contrat.

⁴³⁾ Teneur selon R du 22 décembre 1997 (RSN 166.101)

⁴⁴⁾ Teneur selon R du 22 décembre 1997 (RSN 166.101) et L du 21 février 2017 (FO 2017 N° 16) avec effet au 1^{er} janvier 2018

⁴⁵⁾ Teneur selon R du 22 décembre 1997 (RSN 166.101)

⁴⁶⁾ Teneur selon R du 22 décembre 1997 (RSN 166.101)

Art. 99b⁴⁷⁾ ¹Le notaire se fait délivrer, comme pièce justificative, un extrait du registre foncier pour tout acte authentique donnant lieu à une inscription dans ce registre. Sont exceptés les certificats d'hérédité et les actes de radiation.

²Il se fait délivrer un extrait également pour requérir l'inscription d'une cédule hypothécaire au porteur ou au nom du propriétaire sur la base d'une déclaration du propriétaire faite sous seing privé.

³Le même extrait peut servir de pièce justificative à l'appui de plusieurs actes passés par le même notaire le même jour ou déposés simultanément au registre foncier, compte tenu des modifications qui résultent de ces actes.

⁴Lorsqu'un acte comporte la création de nouveaux immeubles, conformément à un plan de réunion ou de division, il peut servir de base à l'établissement d'autres actes portant sur ces immeubles avant leur immatriculation.

Art. 99c⁴⁸⁾ ¹L'acte authentique désigne tous les immeubles qui en font l'objet par transcription intégrale de l'extrait du registre foncier qui s'y rapporte et, cas échéant, des feuilles de légende accompagnant un plan de mutation.

²Il contient également le tableau de report des servitudes modifié ou non.

Art. 99d⁴⁹⁾ L'acte authentique relatif à un immeuble mentionne le titre de propriété du propriétaire actuel dudit immeuble, tel qu'il résulte de l'extrait du registre foncier qui s'y rapporte.

Art. 100⁵⁰⁾ ¹La réquisition d'inscription des actes sous seing privé incombe aux intéressés.

²Elle doit être accompagnée d'un extrait du registre foncier. Sont exceptées les réquisitions:

- a) portant inscription d'annotations de droits personnels ou de mentions de droit public ou privé;
- b) intervenant dans le cadre d'un remaniement parcellaire ou de l'introduction du registre foncier fédéral.

³Sont en outre réservées les dispositions des articles 965 et 966 du code civil concernant la légitimation du requérant.

Art. 101⁵¹⁾ Les plans de mutation (division, suppression, réunion, etc.), les tableaux de mutation (balances) et les feuilles de légende établis par le service des mensurations cadastrales, ainsi que les tableaux de report des servitudes, qui sont déposés au registre foncier pour inscription, doivent être signés par tous les propriétaires concernés et, s'ils accompagnent un acte authentique, par le notaire.

Art. 102⁵²⁾ ¹L'acte authentique qui fait état d'un plan de mutation contient nécessairement:

⁴⁷⁾ Teneur selon R du 22 décembre 1997 (RSN 166.101)

⁴⁸⁾ Teneur selon R du 22 décembre 1997 (RSN 166.101)

⁴⁹⁾ Teneur selon R du 22 décembre 1997 (RSN 166.101)

⁵⁰⁾ Teneur selon R du 22 décembre 1997 (RSN 166.101)

⁵¹⁾ Teneur selon R du 22 décembre 1997 (RSN 166.101)

⁵²⁾ Teneur selon R du 22 décembre 1997 (RSN 166.101)

- a) la description intégrale résultant des extraits du registre foncier de tous les immeubles concernés par le plan de mutation;
- b) la description intégrale de tous les nouveaux immeubles résultant du plan de mutation, complétée au besoin par le contenu des extraits du registre foncier.

²Sont réservées les dispositions concernant la forme simplifiée (art. 56 à 59 du règlement d'exécution de la loi sur le notariat).

Art. 103 ¹Aussitôt qu'elles sont parvenues au bureau du registre foncier, les réquisitions doivent être revêtues d'une mention constatant leur réception, puis inscrites au journal sous un numéro d'ordre, suivant une série recommençant avec chaque année civile.

²L'inscription doit indiquer le moment exact où la réquisition a été présentée, le nom et le domicile du requérant, le contenu et la date de la réquisition; il doit en être donné acte au requérant qui en fait la demande.

CHAPITRE 2

Inscription des actes

Art. 104 ¹Le conservateur doit procéder le plus tôt possible, après la réquisition qui lui en a été faite, à l'inscription dans le livre-casier, sur la base des copies authentiques des actes et autres pièces justificatives produites et inscrites au journal.

²Jusqu'à l'introduction du formulaire fédéral du registre foncier, le conservateur se bornera à inscrire au livre-casier, dans les colonnes à ce destinées, l'indication du volume et du folio du registre du cadastre où il portera, dans le chapitre ouvert à l'ayant droit, d'une part, la mutation de propriété et, d'autre part, la constitution des servitudes et charges foncières. S'il s'agit d'un gage immobilier, il indiquera de même, au livre-casier, le volume et le folio du registre des gages immobiliers où il portera l'inscription.

³Il procédera ensuite, sur la base des indications du journal des copies authentiques des actes et autres pièces justificatives, aux inscriptions des droits immobiliers dans les registres du cadastre et des gages immobiliers.

⁴S'il est requis de procéder à l'inscription d'annotations, il les portera directement au livre-casier, dans les colonnes destinées à les recevoir.

Art. 105 ¹En cas de mutation, le conservateur la porte au cadastre de la manière suivante:

L'article aliéné est barré à l'encre rouge dans l'ancien chapitre, avec la mention:

"Article... possédé par N. N... par acte du... reçu... porté volume... folio..."

²Puis l'article aliéné est transcrit à la suite du chapitre du nouveau propriétaire, s'il en a déjà un au cadastre; sinon, il lui en est ouvert un.

Art. 106 ¹Lorsqu'un article du cadastre est divisé, ou lorsque plusieurs articles sont réunis en un seul, le conservateur immatricule les nouveaux articles sur la production d'un plan signé par le géomètre cantonal ou son adjoint et indiquant la surface et la contenance des anciennes et nouvelles parcelles, les nouvelles limites et désignations cadastrales.

²Au surplus, les dispositions de l'article 123 sont applicables.

Art. 107 Lorsqu'une subdivision a été fractionnée au plan à raison de la nature différente de ses parties, chacune de celles-ci est désignée au cadastre immédiatement après la mention des limites de l'immeuble et avant l'inscription des servitudes et autres droits. La contenance de chaque subdivision est portée dans les colonnes des surfaces.

Art. 108 ¹Le conservateur du registre foncier porte les servitudes et charges foncières ainsi que les mentions (code civil, art. 644, 645, 805, 946) dont on lui demande l'inscription au registre du cadastre, à la suite de la désignation de l'immeuble.

²Il forme un registre au moyen des copies authentiques des actes de constitution de gages immobiliers et des autres pièces mentionnées à l'article 48, alinéa 2, numéros 2 et 3, du présent règlement, dont on lui demande l'inscription.

Art. 109 Tous les frais nécessités par les inscriptions au livre-casier, aux registres du cadastre et des gages immobiliers, sont à la charge des intéressés.

Art. 110 ¹Les effets de l'inscription sont réglés par les articles 937 et 971 à 975 inclusivement du code civil.

²Jusqu'à l'introduction du formulaire fédéral du registre foncier, toute opération devra, pour produire les effets juridiques attachés par le code civil à l'inscription au registre foncier, être portée au livre-casier et au registre du cadastre ou des gages immobiliers.

Art. 111 ¹Les dispositions des articles 25 à 52 de l'ordonnance fédérale sur le registre foncier, concernant les inscriptions au registre foncier, sont applicables; toutefois, les prescriptions relatives au mode d'inscription au grand-livre des droits de propriété, des servitudes et charges foncières et des droits de gages immobiliers n'entreront en vigueur qu'au moment de la rénovation des plans et de l'introduction du formulaire fédéral du registre foncier.

²Jusqu'à ce moment-là, toutes les mentions prévues aux articles 31 à 39 de l'ordonnance fédérale sur le registre foncier seront portées sur le livre du cadastre; celles visées aux articles 40 à 52 le seront au registre des gages immobiliers.

TITRE VII

Annotation

Art. 112 ¹Les annotations sont faites en conformité des dispositions de l'ordonnance fédérale sur le registre foncier.

²Jusqu'à l'introduction du formulaire fédéral du registre foncier, les annotations sont portées au livre-casier dans la colonne qui leur est réservée.

*TITRE VIII***Mentions**

Art. 113 ¹Les mentions sont faites en conformité des dispositions de l'ordonnance fédérale sur le registre foncier.

²Lorsqu'un contrat ou un jugement réserve à un immeuble des droits éventuels à une indemnité en cas de dépréciation ultérieure, cette réserve est portée, comme mention, au registre foncier.

³Les restrictions de la propriété fondées sur les dispositions de la loi sur les monuments historiques sont, de même, portées comme mention au registre foncier.

⁴Jusqu'à l'introduction du formulaire fédéral du registre foncier, les mentions sont portées au registre du cadastre, à la suite de la désignation de l'immeuble.

⁵Toutefois, la date du début des travaux, prévue à l'article 841, alinéa 3, du code civil, n'est pas portée au registre du cadastre, mais mentionnée au livre-casier, dans la colonne des gages immobiliers.

Art. 113a⁵³⁾ Le nom et l'adresse de l'administrateur d'une communauté de propriétaires par étages (art. 712m, ch. 2, CC) sont inscrits dans le dossier spécial de l'immeuble (art. 43a, al. 4), lorsque l'ayant droit en fait la demande en justifiant de son droit.

Art. 113b⁵⁴⁾ ¹Lorsqu'une partie de construction empiète sur le fonds voisin et que cela est constaté par la mensuration officielle, le service des mensurations cadastrales en requiert la mention.

²En cas de modifications ultérieures des limites ou de la construction empiétant sur le fonds voisin, la mention est radiée d'office.

*TITRE IX***Cédules hypothécaires****Lettres de rente et titres hypothécaires**

Art. 114 Les dispositions relatives à la délivrance des cédules hypothécaires, des lettres de rente et des titres hypothécaires font l'objet des articles 53 à 60 de l'ordonnance fédérale sur le registre foncier.

Art. 115⁵⁵⁾ ¹Si la cédule hypothécaire ou la lettre de rente résulte d'un contrat, il est procédé conformément aux articles 97 et suivants du présent règlement.

²L'expédition authentique de l'acte est incorporée au registre des gages immobiliers; puis le conservateur dresse le titre conformément aux articles 856 et 857 du code civil et atteste, au pied de l'expédition, la date à laquelle le titre a été délivré à la partie intéressée.

⁵³⁾ Introduit par A du 6 juillet 1965

⁵⁴⁾ Introduit par R du 8 juillet 1996 (FO 1996 N° 51)

⁵⁵⁾ Teneur selon R du 22 décembre 1997 (RSN 166.101)

Art. 116⁵⁶⁾ Si la cédule hypothécaire ou la lettre de rente est émise au porteur ou au nom du propriétaire lui-même, c'est-à-dire sans contrat, le conservateur, au vu d'une déclaration du propriétaire, accompagnée de la réquisition d'un notaire, qu'il porte au journal, dresse le titre, le signe avec le juge du Tribunal civil et le débiteur. Puis il inscrit l'opération au livre-casier et dépose la déclaration du propriétaire et la réquisition du notaire au registre des gages immobiliers en attestant, au pied de celle-ci, la date à laquelle le titre a été délivré à la partie intéressée.

TITRE X

Modifications et radiations

Cancellation des titres

Art. 117 Les modifications et radiations, ainsi que la cancellation des titres, sont faites en conformité des dispositions de l'ordonnance fédérale sur le registre foncier.

Art. 118 Lorsqu'un droit de gage antérieur est éteint sans être immédiatement remplacé par un autre droit de gage pour la somme totale primitive et sans que les créanciers postérieurs bénéficient du rang devenu libre, le conservateur doit, après avoir procédé à la radiation, faire figurer au livre-casier, à l'encre rouge, au-dessus de l'ancienne inscription, la mention "case libre".

Art. 119 Lorsque le créancier s'est réservé le droit de profiter des cases libres et que la ou les créances antérieures sont remboursées et radiées, le conservateur porte à l'encre rouge, au livre-casier et au registre des gages immobiliers, l'indication du nouveau rang, en lieu et place de l'ancien.

Art. 120 ¹Les radiations, après avoir été portées au journal, sont opérées à l'encre rouge dans les autres registres, suivant les formes prescrites pour les inscriptions.

²La radiation partielle des gages immobiliers n'est pas inscrite au livre-casier, mais seulement au registre des gages immobiliers, en marge de la copie authentique de l'acte.

Art. 121 ¹En cas de transfert d'immeubles, l'article du cadastre est radié d'office par le conservateur, au chapitre de l'ancien propriétaire, puis porté au chapitre de l'acquéreur.

²Dans le cas prévu à l'article 143 de la loi fédérale sur la poursuite, l'immeuble est radié du chapitre de l'adjudicataire et réintégré à l'ancien chapitre, le tout sur déclaration du préposé.

³La radiation au livre-casier et au registre du cadastre des bâtiments détruits totalement par l'incendie ou démolis s'opère d'office par le conservateur, sur présentation d'une déclaration de la chambre d'assurance contre l'incendie.

⁵⁶⁾ Teneur selon A du 22 décembre 2010 (FO 2010 N° 51) avec effet au 1^{er} janvier 2011

*TITRE XI***Observations concernant les inscriptions des gages immobiliers**

Art. 122 Les dispositions des articles 83 et 84 de l'ordonnance fédérale sur le registre foncier seront applicables dès que le formulaire fédéral de ce registre aura été introduit.

*TITRE XII***Division et réunion des immeubles****Report des inscriptions**

Art. 123 ¹En cas de division d'un immeuble, l'article sous lequel il est désigné au livre-casier et au registre du cadastre disparaît et est remplacé par des articles nouveaux, dont les numéros sont pris à la suite de la série, avec mention du numéro de l'article primitif dont ces nouveaux articles proviennent.

²En cas de réunion de plusieurs immeubles, les anciens articles disparaissent pour n'en former qu'un seul nouveau, avec mention du numéro des articles primitifs dont il est formé.

Art. 124 ¹Les inscriptions de servitudes foncières constituées à la charge ou en faveur du fonds divisé doivent, en principe, être reportées sur tous les nouveaux articles.

²S'il résulte des circonstances que la servitude n'est due qu'à l'une des parcelles ou ne grève que l'une d'elles, le conservateur du registre foncier, en même temps qu'il procède à l'inscription de la servitude sur tous les articles, doit en donner connaissance aux propriétaires qui ont le droit de demander la radiation de ladite servitude à teneur des articles 743 ou 744 du code civil.

³Si le conservateur estime qu'une servitude ne doit plus grever l'une des parcelles ou ne plus subsister à son profit, il peut opérer au registre du cadastre les inscriptions au crayon sur les nouveaux articles, jusqu'à l'expiration du délai d'opposition, et effacer ces inscriptions dès que l'extinction de la servitude ou du droit est devenue définitive, en mentionnant cette extinction à l'ancien article.

Art. 125 ¹Les droits de gage grevant l'article divisé sont reportés au registre des gages immobiliers sur tous les articles nouveaux. Si ceux-ci appartiennent à plusieurs propriétaires différents qui ne sont pas tenus solidairement, la créance est répartie conformément à la convention intervenue entre les intéressés ou, à défaut de convention, par le conservateur, proportionnellement à la valeur estimative des divers articles.

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

³Cette répartition doit être mentionnée sur les titres.

Art. 126 ¹En cas de division d'un immeuble grevé d'une charge foncière, la valeur de la charge et les prestations divisibles sont également réparties selon les prescriptions de l'article 125.

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

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

Art. 127 ¹Les annotations doivent être reportées à tous les articles; en cas de besoin, des références sont établies entre ces annotations.

²Les mentions sont reportées selon leur contenu aux articles auxquels elles se rapportent.

Art. 128 ¹La réunion, en un seul article, sous un nouveau numéro, de plusieurs articles appartenant à un même propriétaire ne peut être portée au livre-casier et au registre du cadastre que lorsqu'il n'y a pas de gages immobiliers ou de charges foncières à reporter des anciens articles à l'article nouveau, ou lorsque les créanciers consentent à cette réunion.

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

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

Art. 129 ¹Si la réunion peut se faire, le report des inscriptions s'opère suivant l'accord intervenu entre les intéressés, en grevant la totalité du nouvel immeuble des charges afférentes à chaque immeuble en particulier.

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

Art. 130 Lorsque les inscriptions occupent au livre-casier toute la place disponible du folio, le conservateur porte la suite des inscriptions sur un nouveau folio.

Art. 131 Lorsqu'un folio de livre-casier, du registre du cadastre ou du registre des gages immobiliers est devenu sans objet par suite de vente, de division, de remboursement de la créance ou de tout autre motif, il est biffé diagonalement à l'encre rouge, avec indication de la cause, de la date et des références nécessaires.

Art. 132 Les prescriptions de l'ordonnance fédérale sur le registre foncier, relatives à la division et à la réunion des immeubles, ainsi qu'au report des inscriptions ne figurant pas au présent titre, ne seront applicables qu'après l'adoption de nouveaux plans et du formulaire fédéral du registre foncier.

TITRE XIII

Rectifications

Art. 133 Les rectifications sont faites en conformité des dispositions de l'ordonnance fédérale sur le registre foncier.

Art. 134⁵⁷⁾

Art. 134a⁵⁸⁾ ¹Le juge compétent au sens des articles 976, alinéas 2 et 3, et 977, alinéa 1, du code civil suisse, et 98, alinéa 4, de l'ordonnance fédérale sur le registre foncier, est le juge du Tribunal civil.

²La procédure est régie par le code de procédure civile (CPC), du 19 décembre 2008.

³Abrogé

TITRE XIV**Recours**

Art. 135⁵⁹⁾ ¹Les décisions du conservateur du registre foncier peuvent faire l'objet d'un recours au département, celles du département au Tribunal cantonal, au sens des articles 956a et 956b du code civil suisse.

²Pour le surplus, la loi sur la procédure et la juridiction administratives (LPJA), du 27 juin 1979⁶⁰⁾, est applicable.

TITRE XV**Extraits et registres**

Art. 136⁶¹⁾ ¹Le registre foncier est public.

²Toute personne qui justifie y avoir intérêt peut consulter, au bureau du conservateur, les plans et le registre foncier, en présence d'un fonctionnaire du bureau, et se faire délivrer des extraits des registres du cadastre, des gages immobiliers et des pièces justificatives, certifiés conformes par le conservateur.

³Lorsqu'il en est requis, le conservateur doit également délivrer des attestations certifiant qu'une inscription déterminée n'est pas portée au registre.

⁴Les extraits concernant des parts de copropriété ou des étages ou des droits distincts et permanents indiquent en outre, lorsque des chapitres spéciaux ont été ouverts au livre-casier, les droits et les charges de rang préférable inscrits au chapitre de l'immeuble commun ou grevé.

⁵Si une procédure de sommation ou de rectification est ouverte au moment de la délivrance de l'extrait, celui-ci mentionne le fait (art. 88e, al. 3 à 5, 88f, 134a).

⁶Si le requérant n'est pas personnellement connu du conservateur, celui-ci ne lui délivre l'extrait qu'après s'être assuré de son identité.

⁷Les tarifs des émoluments dus pour la délivrance des extraits et des attestations sont fixés par un arrêté du Conseil d'Etat et soumis à la sanction du Conseil fédéral.

⁵⁷⁾ Abrogé par R du 19 février 1974 (RLN V 574)

⁵⁸⁾ Introduit par A du 6 juillet 1965 et modifié par A du 22 décembre 2010 (FO 2010 N° 51) avec effet au 1^{er} janvier 2011

⁵⁹⁾ Teneur selon A du 21 octobre 2015 (FO 2015 N° 42) avec effet rétroactif au 19 octobre 2015 (approbation par la Confédération en date du 30 décembre 2015)

⁶⁰⁾ RSN 152.130

⁶¹⁾ Teneur selon A du 6 juillet 1965

Art. 137 ¹Les extraits des registres du cadastre, des gages immobiliers et des pièces justificatives sont délivrés suivant des formulaires officiels arrêtés par le Conseil d'Etat. Ils sont datés et signés par le conservateur.

²Ces formulaires doivent aussi être utilisés pour les avis adressés aux intéressés et les communications officielles aux autres bureaux du registre foncier et aux autorités administratives et judiciaires.

³Le conservateur ne doit pas se dessaisir du livre-casier, pas plus que des registres du cadastre et des gages immobiliers et des pièces justificatives.

⁴Toutefois, la remise des pièces justificatives aux autorités judiciaires peut avoir lieu, mais contre récépissé et moyennant le dépôt aux actes d'une copie légalisée.

Art. 138 Jusqu'à l'introduction du formulaire fédéral du registre foncier, les livres et registres constituant le registre foncier continueront, sous réserve des modifications prévues au présent règlement, à être tenus comme ils le sont aujourd'hui.

Art. 139 ¹Le conservateur du registre foncier doit, en outre, tenir les registres accessoires suivants:

- un registre des propriétaires;
- un registre des saisies;
- un registre des rectifications;
- un registre de la correspondance.

²Jusqu'à l'introduction du formulaire fédéral du registre foncier, le registre des gages immobiliers tient lieu du registre des créanciers prévu dans l'ordonnance fédérale.

³Dans les cas prévus à l'article 66 de ladite ordonnance, les noms des créanciers sont portés en marge de la copie authentique de l'acte au registre des gages immobiliers.

Art. 140 Les prescriptions relatives à la tenue du registre des propriétaires et à la conservation des divers registres et des actes servant de base aux inscriptions sont contenues dans l'ordonnance fédérale sur le registre foncier.

TITRE XVI

Dispositions pénales

Art. 141⁶²⁾

TITRE XVII

Dispositions finales et transitoires

Art. 142 Le présent règlement entrera en vigueur le 1^{er} janvier 1912. Dès cette date, la constitution des droits réels ne s'opérera que par l'inscription de ces droits au livre-casier et aux registres du cadastre et des gages immobiliers.

⁶²⁾ Abrogé par R du 19 février 1974 (RLN V 574)

Art. 143⁶³⁾ Jusqu'à la nouvelle mensuration du sol neuchâtelois, le registre foncier est constitué comme il est dit à l'article 28.

Art. 144 Les inscriptions faites au livre-casier, aux registres du cadastre et des gages immobiliers produisent les effets attachés par le code civil à l'inscription au registre foncier.

Art. 145 Les reconnaissances de précarité (reversaux) ne pourront plus être inscrites au registre foncier à partir du 1^{er} janvier 1912. Toutes les mentions de reversaux portées au registre du cadastre seront radiées d'office dès le 1^{er} janvier 1917.

Art. 146 ¹Les servitudes de passage à pied et à char, de canaux et conduits d'eau, qui jusqu'ici n'étaient figurées qu'au plan par des lignes pointillées, seront inscrites d'office au registre du cadastre, tant au fonds dominant qu'au fonds servant, avant le 1^{er} janvier 1912, par les soins du géomètre cantonal et sous la forme sommaire suivante:

"passage", "canal", "conduit d'eau" selon plan cadastral.

²A partir du 1^{er} janvier 1912, ces servitudes seront inscrites au livre-casier et au registre du cadastre au moment de leur constitution et figurées, en outre, au plan.

Art. 147⁶⁴⁾ La transformation des inscriptions de propriétés par étages soumises à l'ancien droit cantonal n'est obligatoire que lors de l'introduction du formulaire fédéral du registre foncier. Toutefois, chaque indivis peut la demander en tout temps. La conversion a lieu conformément au règlement concernant l'introduction du registre foncier fédéral.

Art. 148⁶⁵⁾ ¹Les inscriptions supplétives de la propriété par étages faites en l'une des formes admises par le code civil suisse avant sa révision (par exemple copropriété assortie de servitudes personnelles transmissibles) peuvent être transformées en tout temps en une propriété par étages du code civil suisse par une convention unanime des ayants droit faite en la forme authentique.

²La conversion d'une inscription faite avant l'entrée en vigueur de la loi fédérale, du 19 décembre 1963, modifiant le livre quatrième du code civil est exonérée du paiement des émoluments du registre foncier, des droits de mutation et du timbre proportionnel. Cette disposition ne s'applique pas aux sociétés anonymes d'actionnaires-locataires.

Règlement sanctionné par le Conseil fédéral le 24 octobre 1911.

⁶³⁾ Teneur selon R du 12 février 1963

⁶⁴⁾ Introduit par A du 6 juillet 1965

⁶⁵⁾ Introduit par A du 6 juillet 1965

REGLEMENT SUR LE REGISTRE FONCIER

TABLE DES MATIERES

Articles

TITRE I	Bureaux du registre foncier – Autorité de surveillance – Fonctionnaires	
CHAPITRE 1	Organisation des bureaux du registre foncier ..	1 à 6
CHAPITRE 2	Conservateur du registre foncier	7 à 10
CHAPITRE 3	Géomètre cantonal	11 à 15
CHAPITRE 3a	Inspecteur cantonal	15a
CHAPITRE 4	Géomètres brevetés	16 à 23
TITRE II	Registre foncier	
CHAPITRE 1	Dispositions générales	24 à 25
CHAPITRE 2	Livre-casier ou grand-livre	26 à 28
CHAPITRE 3	Plans	29 à 43a
CHAPITRE 4	Journal	44
CHAPITRE 5	Registre du cadastre	45 à 47
CHAPITRE 6	Registre des gages immobiliers	
CHAPITRE 7	Répertoire des registres du cadastre et des gages immobiliers	50 à 51
CHAPITRE 8	Dossiers des pièces justificatives	52
TITRE III	Etablissement des plans cadastraux et du registre foncier	
CHAPITRE 1	Dispositions générales et levé du plan	53 à 85
TITRE IV	Immatriculation des immeubles	86 à 89
TITRE V	Dispositions de la loi et actes en vertu desquels s'opère l'inscription au registre foncier	90 à 96
TITRE VI	Réquisition d'inscription et inscription des actes	
CHAPITRE 1	Réquisition d'inscription	97 à 103
CHAPITRE 2	Inscription des actes	104 à 111
TITRE VII	Annotation	112
TITRE VIII	Mentions	113 à 113b
TITRE IX	Cédules hypothécaires	
	Lettres de rente et titres hypothécaires	114 à 116
TITRE X	Modifications et radiations	
	Cancellation des titres	117 à 121
TITRE XI	Observations concernant les inscriptions des gages immobiliers	122

<i>TITRE XII</i>	Division et réunion des immeubles	
	Report des inscriptions	123 à 132
<i>TITRE XIII</i>	Rectifications	133 à 134a
<i>TITRE XIV</i>	Recours	135
<i>TITRE XV</i>	Extraits et registres	136 à 140
<i>TITRE XVI</i>	Dispositions pénales	141
<i>TITRE XVII</i>	Dispositions finales et transitoires	142 à 148