

12
février
1963

Règlement concernant l'introduction du registre foncier fédéral

Etat au
5 mars 2008

Le Conseil d'Etat de la République et Canton de Neuchâtel,
vu les articles 953 et 52, titre final, du code civil suisse¹⁾;
vu l'article 104 de la loi concernant l'introduction du code civil suisse, du 22 mars 1910²⁾;
sur la proposition du conseiller d'Etat, chef du département de Justice,
arrête:

TITRE PREMIER

Dispositions générales et organiques

CHAPITRE PREMIER

Autorités et organes d'exécution

Compétences:
Conseil d'Etat

Article premier³⁾ Le Conseil d'Etat décrète l'introduction du registre foncier fédéral dans un territoire déterminé, sur la proposition du Département de la gestion du territoire (ci-après: le département).

Département

Art. 2⁴⁾ ¹Le département, par le service de la géomatique et du registre foncier, pourvoit à l'exécution du présent règlement et surveille la procédure d'introduction du registre foncier fédéral.

²Le service de la géomatique et du registre foncier avise l'Office fédéral chargé du droit du registre foncier et du droit foncier de l'épuration des droits réels.

Conservateur

Art. 3 Le conservateur du registre foncier du district intéressé dirige l'introduction du registre foncier fédéral.

Substitut
extraordinaire

Art. 4 Le Conseil d'Etat peut confier l'introduction du registre foncier fédéral à un substitut extraordinaire du conservateur qui a les mêmes pouvoirs que ceux que le présent règlement attribue au conservateur.

RLN III 271

¹⁾ RS 210

²⁾ RSN 211.1

³⁾ Teneur selon A du 24 mai 2006 (FO 2006 N° 39)

⁴⁾ Teneur selon A du 22 décembre 1993 (FO 1993 N° 101), A du 24 mai 2006 (FO 2006 N° 39) et A du 5 mars 2008 (FO 2008 N° 16)

CHAPITRE 2

Registres

Registres au bureau de l'arrondissement
Liste

Art. 5 Le registre foncier fédéral comprend, au siège de chaque arrondissement, les registres suivantes:

Pour le district:

- a) le journal;
- b) le registre des propriétaires;
- c) le registre hypothécaire;
- d) le registre des saisies;
- e) le registre des rectifications;
- f) le registre de la correspondance;
- g) le registre des servitudes.

Pour chaque territoire communal:

- h) le grand-livre;
- i) les plans.

Registres cantonaux incorporés au registre fédéral

Art. 6 Les documents suivants du registre foncier cantonal sont conservés comme parties intégrantes du registre foncier fédéral (art. 38, al. 2, tit. fin., CC):

- le journal;
- le registre hypothécaire (qui tient lieu de registre des créanciers);
- le registre des saisies;
- le registre des rectifications;
- le registre de la correspondance;
- les plans.

Registre en main des communes

Art. 7 Dès la mise en vigueur du registre foncier fédéral sur le territoire d'une commune, les documents cadastraux en main de l'administration communale seront constitués par:

- a) les plans;
- b) un état des parcelles indiquant les noms des propriétaires;
- c) un répertoire des propriétaires.

TITRE II

Procédure d'établissement du registre foncier fédéral

CHAPITRE PREMIER

Principes généraux

Conditions de l'introduction du registre foncier fédéral

Art. 8 ¹Sauf décision contraire du Conseil d'Etat, le registre foncier fédéral est introduit sur la base de la mensuration parcellaire existante (art. 40, al. 2, tit. fin., CC).

²Cette introduction est précédée de la réunion des biens-fonds contigus appartenant au même propriétaire, chaque fois que cela est possible, et d'une épuration des servitudes.

Transcription d'office des anciennes inscriptions	Art. 9 Les inscriptions figurant dans le registre foncier cantonal sont portées d'office dans le registre foncier fédéral (art. 43, al. 3, tit. fin., CC).
Forme des avis et communications du conservateur	Art. 10⁵⁾ ¹Les avis personnels obligatoires et les communications qui conditionnent l'exercice d'un droit, notamment d'un droit de recours ou d'opposition, sont faits par pli recommandé. ²Si le domicile ou l'identité du destinataire est inconnu, l'avis personnel est remplacé par une publication dans la Feuille officielle. Cette publication peut viser collectivement tous ceux qu'elle concerne sans les citer nominativement. ³Est réservé le droit du conservateur de prendre des mesures de publicité plus étendues en renouvelant la publication ou en la faisant paraître dans la presse locale ou dans la Feuille officielle d'autres cantons.
Calcul des délais	Art. 11 Les dispositions du code de procédure civile sont applicables à la computation des délais.
CHAPITRE 2 Ouverture de la procédure d'introduction	
Publication de l'arrêté du Conseil d'Etat	Art. 12⁶⁾ ¹L'arrêté du Conseil d'Etat décrétant l'introduction du registre foncier fédéral sur le territoire d'une commune est publié dans la Feuille officielle et dans la presse locale. ²Le département avise l'Office fédéral du registre foncier.
Autres modes d'information	Art. 13 En exécution de cet arrêté, le conservateur peut à son gré prendre toutes autres mesures propres à porter les opérations envisagées à la connaissance des propriétaires et autres intéressés (par ex.: séance d'information, avis explicatif dans la presse locale ou au pilier public, etc.).
Constitution des dossiers de dépouillement	Art. 14 ¹Le conservateur dépouille les registres cantonaux et constitue un dossier pour chaque propriétaire. ²Il établit en outre un dossier collectif des droits de gage et un dossier collectif des servitudes.
Tenue à jour	Art. 15 Toutes les opérations faites dans le registre cantonal jusqu'au moment de l'entrée en vigueur du registre foncier fédéral sont reportées au fur et à mesure dans les dossiers de dépouillement.

CHAPITRE 3

Réunion des biens-fonds

Projet	Art. 16 Le conservateur dresse pour chaque propriétaire le tableau des biens-fonds contigus qui peuvent être réunis en une seule parcelle.
Enquête	Art. 17 ¹ Il sollicite les approbations prévues à l'article 91 de l'ordonnance sur le registre foncier.

⁵⁾ Teneur selon A du 22 décembre 1993 (FO 1993 N° 101)

⁶⁾ Teneur selon A du 24 mai 2006 (FO 2006 N° 39)

²Il fixe aux intéressés un délai de vingt jours pour déclarer leur opposition par écrit en les informant qu'à défaut ils seront réputés accepter le projet.

³Le propriétaire n'est pas habilité à faire opposition lorsque les bornes ont été enlevées.

Décision sur opposition **Art. 18** En cas d'opposition, le conservateur entend les intéressés. Il leur notifie sa décision.

Numérotation des nouvelles parcelles **Art. 19** Le conservateur numérote les nouvelles parcelles, d'entente avec le géomètre cantonal.

Modification du registre foncier et des dossiers de dépouillement **Art. 20** Les biens-fonds résultant de la réunion sont immatriculés d'office au registre foncier cantonal et portés dans les dossiers de dépouillement.

CHAPITRE 4

Epuration des servitudes

Compétence et procédure **Art. 21⁷⁾** ¹L'épuration des servitudes se fait par le conservateur du registre foncier selon les dispositions suivantes. Au surplus, il applique le règlement sur l'épuration des servitudes, du 3 juillet 1959⁸⁾.

²Les servitudes maintenues, modifiées ou radiées sont mises à l'enquête publique lors de l'enquête prévue aux articles 33 et suivants. Les intéressés peuvent, dans ce cadre, adresser leur réclamation au conservateur du registre foncier.

³Si le conservateur estime ne pas pouvoir y donner suite, il rend une décision motivée.

Recours **Art. 21a⁹⁾** Cette décision peut, conformément à l'article 35, alinéa 2, faire l'objet d'un recours au département pour les servitudes maintenues ou modifiées.

Action en réinscription **Art. 21b¹⁰⁾** ¹Pour les servitudes radiées, les intéressés doivent ouvrir une action en réinscription au sens de l'article 975 CC auprès du juge.

²L'action est prescrite si elle n'est pas ouverte dans les six mois qui suivent l'échéance de l'enquête.

³L'article 134a du règlement sur le registre foncier est applicable.

CHAPITRE 5

Transcription de l'état descriptif, des droits réels, des annotations et des mentions

Teneur de la transcription **Art. 22** Le conservateur détermine d'office le libellé qui devra figurer au registre foncier fédéral.

⁷⁾ Teneur selon A du 11 novembre 1998 (FO 1998 N° 88)

⁸⁾ RSN 215.411.3

⁹⁾ Teneur selon A du 11 novembre 1998 (FO 1998 N° 88) et A du 18 février 2008 (FO 2008 N° 14)

¹⁰⁾ Introduit par A du 22 décembre 1993 (FO 1993 N° 101)

Inscriptions
inexactes

Art. 23 ¹Le conservateur s'emploie à rectifier les inscriptions inexactes et à donner d'office à l'inscription nouvelle la forme correspondant à sa nature juridique (par ex.: transformation en mentions des "annotations" et des "servitudes" qui ont matériellement le caractère de mentions).

²Le conservateur vérifie si l'état descriptif correspond à la nature des lieux. Il sollicite à cet effet la collaboration des services cantonaux et fait les rectifications nécessaires.

Inscriptions
incomplètes

Art. 24¹¹⁾ Le conservateur se charge d'obtenir les indications nécessaires et le consentement des intéressés pour parfaire les inscriptions incomplètes (par ex.: état civil incomplet; communauté dont l'espèce n'est pas indiquée; annotations incomplètes au sens de l'article 71, alinéa 2, ORF).

Inscriptions
illégalles

Art. 25 Les inscriptions de faits ou de rapports de droit qu'il n'est pas licite d'indiquer au registre foncier sont éliminées d'office.

Inscriptions
d'institutions de
l'ancien droit

Art. 26 Les droits réels qui ne peuvent plus être constitués en vertu des dispositions du code civil seront inscrits conformément à l'article 114 de l'ordonnance sur le registre foncier et aux articles 146 et 147 de la loi concernant l'introduction du code civil suisse.

Art. 26a¹²⁾ ¹Les inscriptions de propriété par étage constituées sous l'ancien droit cantonal et non transformées (art. 20 bis, tit. fin., CC) doivent être converties en inscriptions conformes au code civil suisse.

²S'il n'est pas possible de procéder à une division verticale de la propriété à partir du sol, combinée avec une ou plusieurs servitudes d'empiètement, ou si les propriétaires intéressés ne donnent pas leur accord unanime à une autre solution, la transformation a lieu en une propriété par étage au sens des articles 712a et suivants du code civil.

³Le conservateur invite les propriétaires à lui fournir une déclaration écrite, signée d'eux, fixant en pour-cent ou en pour-mille la valeur relative de leurs parts et indiquant les éléments nécessaires à la détermination de leurs droits respectifs.

⁴Faute par les intéressés de se mettre d'accord, le conservateur charge deux experts de l'établissement cantonal d'assurance immobilière contre l'incendie de faire les déterminations nécessaires. Les experts doivent donner aux ayants droit l'occasion de s'exprimer. Ils appliquent les articles 27 à 30 et tiennent un procès-verbal des opérations auxquelles ils procèdent. Leurs frais sont à la charge de l'Etat.

⁵Si la conciliation n'aboutit pas, les experts rendent une décision qu'ils notifient aux parties et au conservateur. Cette décision devient définitive faute de recours au département. L'autorité de recours peut, au besoin, ordonner une nouvelle expertise. Les articles 41 et suivants sont applicables.

¹¹⁾ Teneur selon A du 22 décembre 1993 (FO 1993 N° 101)

¹²⁾ Introduit par A du 6 juillet 1965, avec effet au 1^{er} janvier 1965, modifié par A du 24 mai 2006 (FO 2006 N° 39) et A du 18 février 2008 (FO 2008 N° 14)

Art. 26b¹³⁾ Le conservateur attire l'attention des intéressés sur la possibilité qu'ils ont de faire transformer en propriété par étage du code civil suisse les inscriptions supplétives de ce genre de propriété faites en l'une des formes admises par ce code avant sa révision conformément à l'article 148 du règlement sur le registre foncier.

Consultation des intéressés **Art. 27** Lorsque l'application des dispositions qui précèdent appelle l'intervention des intéressés, le conservateur s'efforce d'obtenir par voie amiable les renseignements ou les consentements dont il a besoin et de concilier les parties.

Sommation **Art. 28** ¹S'il n'aboutit pas ou si les intéressés ne peuvent être atteints autrement, il leur notifie une sommation, au besoin par voie édictale.
²Cette sommation peut consister en une citation à comparaître à une date ou dans un délai déterminés, en une injonction de donner des renseignements, ou en une mise en demeure de se prononcer sur la question posée par le conservateur.

³La sommation impartit un délai de vingt jours.

Deuxième sommation **Art. 29** Le conservateur a la faculté de procéder à une nouvelle sommation en réduisant le délai à cinq jours au minimum.

Prolongation des délais **Art. 30** Sur requête motivée, le conservateur peut accorder une prolongation des délais.

Cas liquidés **Art. 31** ¹Les pièces qui constatent l'assentiment formel des intéressés sont conservées dans les dossiers respectifs.
²Le conservateur établit les déclarations nécessaires et les soumet à la signature de qui de droit.

Sommations infructueuses **Art. 32**¹⁴⁾ ¹Si la procédure de sommation n'aboutit pas, le conservateur rend une décision et la signifie aux intéressés.
²Cette décision devient définitive faute de recours au département.

CHAPITRE 6

Mise à l'enquête

Avis d'enquête **Art. 33**¹⁵⁾ ¹Le conservateur met à l'enquête, en son bureau, le nouveau grand-livre, les registres accessoires et les pièces de la procédure.
²Il en informe les intéressés par un avis dans la Feuille officielle et leur impartit un délai de trente jours au moins dès la publication.
³Il envoie, en outre, un avis personnel à tous les titulaires de droits réels dont il connaît l'adresse et communique à chaque propriétaire une copie des feuillets du grand-livre qui le concernent.

¹³⁾ Introduit par A du 6 juillet 1965, avec effet au 1^{er} janvier 1965

¹⁴⁾ Teneur selon A du 24 mai 2006 (FO 2006 N° 39) et A du 18 février 2008 (FO 2008 N° 14)

¹⁵⁾ Teneur selon A du 11 novembre 1998 (FO 1998 N° 88)

Effets de la mise à l'enquête	Art. 34¹⁶⁾ ¹Les avis de mise à l'enquête indiquent que, faute de réclamation écrite de leur part dans le délai fixé, les intéressés seront réputés avoir reconnu tacitement que la transcription de leurs droits est exacte et complète. ²Le registre foncier fédéral entre en vigueur cinq jours après l'échéance de l'enquête pour toutes les parcelles et autres droits qui n'ont pas fait l'objet d'une réclamation. L'avis d'enquête le précise. ³L'existence de cas litigieux n'empêche pas la mise en vigueur du registre foncier fédéral. ⁴Lorsqu'une action en réinscription a été introduite, le juge civil communique au conservateur l'ouverture de l'action et le jugement définitif. ⁵Le conservateur inscrit une annotation dès l'avis d'ouverture de la procédure. Il la radie d'office à fin de cause.
Procédure ensuite de réclamation	Art. 35¹⁷⁾ ¹Si le conservateur estime ne pas pouvoir donner suite à une réclamation, il rend une décision motivée. ²Celle-ci peut faire l'objet d'un recours au département.
avec effet à l'égard des tiers	Art. 36 Si les réclamations présentées entraînent 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. L'article 35, alinéa 2, est applicable.
Production des titres hypothécaires	Art. 37 Lors de la mise à l'enquête, le conservateur invite les créanciers gagistes à produire leurs titres pour la mise à jour. La production des cédules hypothécaires et des lettres de rente est obligatoire.

CHAPITRE 7

Entrée en vigueur

Publication et information	Art. 38¹⁸⁾ ¹Lorsque le registre foncier fédéral est entré en vigueur, conformément à l'article 34, le conservateur informe le département, le service de la géomatique et du registre foncier et la commune. Il publie la date d'entrée en vigueur dans la Feuille officielle. Le service du registre foncier avise l'Office fédéral chargé du droit du registre foncier et du droit foncier. ²Si des modifications sont intervenues au grand livre pendant la procédure d'enquête, le propriétaire touché reçoit une copie du grand livre.
Etendue de la mise en vigueur	Art. 39 La mise en vigueur du registre foncier fédéral a lieu simultanément pour tout le territoire communal ou pour des secteurs importants et nettement délimités de celui-ci.

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

¹⁷⁾ Teneur selon A du 22 décembre 1993 (FO 1993 N° 101) et A du 18 février 2008 (FO 2008 N° 14)

¹⁸⁾ Teneur selon A du 22 décembre 1993 (FO 1993 N° 101), A du 24 mai 2006 (FO 2006 N° 39) et A du 5 mars 2008 (FO 2008 N° 16)

Art. 40¹⁹⁾

TITRE III

Des recours

Autorité de recours **Art. 41²⁰⁾** ¹Les décisions prises par le conservateur du registre foncier en application des articles 32, 33 et 36 du présent règlement peuvent faire l'objet d'un recours au département, conformément à la loi sur la procédure et la juridiction administratives (LPJA), du 27 juin 1979²¹⁾.

²Les recours collectifs sont irrecevables.

Art. 42²²⁾

Instructions des recours **Art. 43²³⁾** ¹Le département transmet les recours au service de la géomatique et du registre foncier. Celui-ci instruit la cause, invite le conservateur à lui présenter ses observations dans un délai qu'il lui fixe.

²Le service de la géomatique et du registre foncier s'efforce de concilier les intéressés. Il peut citer le recourant et faire administrer toutes les preuves qu'il juge utiles. Il fait rapport au département.

³Le recourant peut se faire représenter et assister par un mandataire.

Art. 44 à 46²⁴⁾

Décision du département **Art. 47²⁵⁾** Le département notifie sa décision au recourant et la communique au conservateur du registre foncier et au service de la géomatique et du registre foncier.

Art. 48²⁶⁾

Compétence du juge **Art. 49** La compétence que la loi attribue au juge civil est réservée.

TITRE IV

Frais de l'introduction du registre foncier fédéral

Art. 50 à 55²⁷⁾

¹⁹⁾ Abrogé par A du 22 décembre 1993 (FO 1993 N° 101)

²⁰⁾ Teneur selon A du 22 décembre 1993 (FO 1993 N° 101) et A du 18 février 2008 (FO 2008 N° 14)

²¹⁾ RSN 152.130

²²⁾ Abrogé par A du 27 juin 1980 (RLN VII 699)

²³⁾ Teneur selon A du 22 décembre 1993 (FO 1993 N° 101) et A du 5 mars 2008 (FO 2008 N° 16)

²⁴⁾ Abrogés par A du 22 juillet 1977 (RLN VI 740)

²⁵⁾ Teneur selon A du 22 décembre 1993 (FO 1993 N° 101) et A du 5 mars 2008 (FO 2008 N° 16)

²⁶⁾ Abrogé par A du 27 juin 1980 (RLN VII 699)

²⁷⁾ Abrogés par A du 15 décembre 1980 (RLN VII 929)

*TITRE V***Conservation du registre foncier**

Conservation des documents d'établissement du RFF	Art. 56 ²⁸⁾ Les dossiers de dépouillement et les autres documents ayant servi de base à l'établissement du registre foncier fédéral sont conservés aux archives conformément aux instructions du service de la géomatique et du registre foncier.
Tenue à jour	Art. 57 Au fur et à mesure de la mise en vigueur du registre foncier fédéral, les inscriptions se font conformément aux prescriptions du code civil et de l'ordonnance sur le registre foncier.
Consultation	Art. 58 ²⁹⁾ Le département établit les règles relatives à la consultation des documents du registre foncier, sans préjudice de l'article 970 du code civil.

*TITRE VI***Disposition pénale**

Art. 59 Quiconque refuse indûment de donner suite à une deuxième sommation faite conformément à l'article 29, endommage ou détruit des documents de la procédure d'établissement du registre foncier fédéral, des documents du registre foncier cantonal ou du registre fédéral, peut être puni d'une amende jusqu'à 500 francs, si le fait n'est pas réprimé plus sévèrement par une autre disposition pénale.

*TITRE VII***Dispositions finales**

Introduction ensuite de nouvelle mensuration cadastrale ou de remaniement parcellaire	Art. 60 ¹Si le Conseil d'Etat décide d'introduire le registre foncier fédéral dans une commune en connexion avec une nouvelle mensuration cadastrale, il déterminera dans quelle mesure les articles 53 à 85 du règlement sur le registre foncier sont applicables. ²Le Conseil d'Etat décide dans quelle mesure le présent règlement s'applique à l'introduction du registre foncier fédéral faite en corrélation avec un remaniement parcellaire.
Effet abrogatoire et entrée en vigueur	Art. 61 ¹Le présent règlement abroge toutes dispositions contraires, notamment l'article 143, alinéa 2, du règlement sur le registre foncier, du 25 septembre 1911³⁰⁾. ²Il entre en vigueur dès son approbation par le Conseil fédéral. Il sera publiée dans la Feuille officielle et inséré au Recueil de la législation neuchâteloise.

Règlement sanctionné par le Conseil fédéral le 26 février 1963.

²⁸⁾ Teneur selon A du 22 décembre 1993 (FO 1993 N° 101) et A du 5 mars 2008 (FO 2008 N° 16)

²⁹⁾ Teneur selon A du 24 mai 2006 (FO 2006 N° 39)

³⁰⁾ RS 215.411

TABLE DES MATIERES

Règlement concernant l'introduction du registre foncier fédéral

Article

*TITRE PREMIER***Dispositions générales et organiques**

CHAPITRE PREMIER

Autorités et organes d'exécution

Compétences: Conseil d'Etat	1
Département	2
Conservateur	3
Substitut extraordinaire	4

CHAPITRE 2

Registres

Registres au bureau de l'arrondissement	5
Liste	
Pour le district:	5
Pour chaque territoire communal:	5
Registres cantonaux incorporés au registre fédéral	6
Registre en main des communes	7

*TITRE II***Procédure d'établissement du registre foncier fédéral**

CHAPITRE PREMIER

Principes généraux

Conditions de l'introduction du registre foncier fédéral	8
Transcription d'office des anciennes inscriptions	9
Forme des avis et communications du conservateur	10
Calcul des délais	11

CHAPITRE 2

Ouverture de la procédure d'introduction

Publication de l'arrêté du Conseil d'Etat	12
Autres modes d'information	13
Constitution des dossiers de dépouillement	14
Tenue à jour	15

CHAPITRE 3

Réunion des biens-fonds

Projet	16
Enquête	17
Décision sur opposition	18
Numérotation des nouvelles parcelles	19
Modification du registre foncier et des dossiers de dépouillement.....	20

CHAPITRE 4

Epuration des servitudes

Compétence et procédure	21
-------------------------------	----

Recours	21a
Action en réinscription	21b

CHAPITRE 5

Transcription de l'état descriptif, des droits réels, des annotations et des mentions

Teneur de la transcription	22
Inscriptions inexactes	23
Inscriptions incomplètes	24
Inscriptions illégales	25
Inscriptions d'institutions de l'ancien droit	26, 26a, 26b
Consultation des intéressés	27
Sommation	28
Deuxième sommation	29
Prolongation des délais	30
Cas liquidés	31
Sommations infructueuses	32

CHAPITRE 6

Mise à l'enquête

Avis d'enquête	33
Effets de la mise à l'enquête	34
Procédure ensuite de réclamation	35
avec effet à l'égard des tiers	36
Production des titres hypothécaires	37

CHAPITRE 7

Entrée en vigueur

Publication et information	38
Etendue de la mise en vigueur	39
Abrogé	40

TITRE III

Des recours

Autorité de recours	41
Abrogé	42
Instructions des recours	43
Abrogés	44 – 46
Décision du département	47
Abrogé	48
Compétence du juge	49

TITRE IV

Frais de l'introduction du registre foncier fédéral

Abrogés	50 – 55
---------------	---------

TITRE V

Conservation du registre foncier

Conservation des documents d'établissement du RFF	56
Tenue à jour	57
Consultation	58

TITRE VI

Disposition pénale	59
---------------------------	----

TITRE VII

Dispositions finales

Introduction ensuite de nouvelle mensuration cadastrale ou de remaniement parcellaire	60
Effet abrogatoire et entrée en vigueur	61