

3
juillet
1959

Règlement sur l'épuration systématique des servitudes au registre foncier

Etat au
1^{er} janvier 2011

Le Conseil d'Etat de la République et Canton de Neuchâtel,
vu l'article 52 du titre final du code civil suisse¹⁾;
vu l'article 104, alinéa 4 de la loi cantonale concernant l'introduction du code civil suisse, du 22 mars 1910²⁾,
arrête:

TITRE PREMIER

Dispositions générales et organiques

But de l'épuration
systématique

Article premier L'épuration systématique des servitudes instituée par le présent règlement a pour but d'éliminer du registre foncier les servitudes devenues manifestement inutiles et les inscriptions de servitudes ayant perdu toute valeur juridique.

Mise en oeuvre

Art. 2 L'épuration systématique des servitudes est mise en œuvre par district ou par commune, sur arrêté spécial du Conseil d'Etat.

Organes
d'exécution

Art. 3³⁾ ¹L'exécution des mesures d'épuration systématique des servitudes est confiée à un fonctionnaire ad hoc institué substitut extraordinaire du conservateur du registre foncier (art. 7, al. 3, du règlement sur le registre foncier, du 25 septembre 1911) et assisté du personnel nécessaire.

²Dans l'accomplissement de sa tâche, ce fonctionnaire exerce les attributions conférées au conservateur du registre foncier par les articles 743, 744, 969 et 976 du code civil. Tous actes fondés sur ces dispositions sont valables, qu'ils émanent du substitut extraordinaire ou du conservateur en charge au lieu de la situation des immeubles.

Surveillance

Art. 4⁴⁾ Le Département de la gestion du territoire (ci-après: le département) exerce par le service de la géomatique et du registre foncier une surveillance générale sur les fonctionnaires chargés de l'épuration systématique des servitudes.

Recours

Art. 5⁵⁾ ¹Les actes du substitut extraordinaire du conservateur du registre foncier peuvent faire l'objet d'un recours au département dans les conditions

RLN II 799

¹⁾ RS 210

²⁾ RSN 211.1

³⁾ Teneur selon A du 22 décembre 1993 (FO 1993 N° 101)

⁴⁾ Teneur selon A du 24 mai 2006 (FO 2006 N° 39) et A du 5 mars 2008 (FO 2008 N° 16)

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

prévues aux articles 102 à 104 de l'ordonnance fédérale sur le registre foncier, du 22 février 1910⁶⁾.

²La compétence que la loi attribue au juge civil est réservée.

Nominations et
traitements

Art. 6 Le Conseil d'Etat nomme le substitut extraordinaire et ses collaborateurs et fixe les conditions de leur engagement.

TITRE II

Des diverses mesures d'épuration systématiques des servitudes

CHAPITRE PREMIER

Règles préliminaires

Notion de l'ayant
droit

Art. 7 Dans l'application des dispositions qui suivent, il faut entendre par ayant droit dont le consentement est requis pour la radiation d'une servitude:

- a) le propriétaire du fonds dominant;
- b) le créancier garanti par un droit de gage grevant le fonds dominant;
- c) le titulaire d'un autre droit réel grevant le fonds dominant, lorsque ce droit comporte pour son titulaire un intérêt au maintien de la servitude;
- d) le titulaire d'une servitude personnelle.

Forme des
communications

Art. 8 Les avis et communications qui conditionnent l'exercice d'un droit, notamment d'un droit de recours ou d'opposition, sont faits par plis recommandés, ou, si le domicile ou l'identité du destinataire est connu, par une insertion dans la Feuille officielle cantonale.

CHAPITRE 2

Radiation sur consentement de l'ayant droit

Examen des
servitudes

Art. 9 Le substitut extraordinaire examine, pour chaque article, les servitudes l'une après l'autre. Il étudie les actes constitutifs et, cas échéant, se rend sur les lieux.

Recherche du
consentement de
l'ayant droit

Art. 10⁷⁾ Lorsque le substitut extraordinaire constate qu'une servitude est manifestement inutile (art. 736, 743, 744 du code civil), il se met en rapport, verbalement ou par écrit, avec le bénéficiaire de la servitude et s'emploie à obtenir son consentement à la radiation de l'inscription. Il soumet à la signature de l'ayant droit une formule appropriée.

Radiation

Art. 11 Lorsque l'ayant droit a donné son consentement écrit, le substitut extraordinaire fait radier l'inscription, par le conservateur compétent, au fonds dominant, et au fonds servant, et il informe de la radiation le propriétaire grevé.

⁶⁾ RS 211.452.1

⁷⁾ Teneur selon A du 22 décembre 1993 (FO 1993 N° 101)

Mesures en l'absence du consentement de l'ayant droit

Art. 12⁸⁾ Si l'ayant droit refuse de consentir à la radiation, ou s'il ne peut pas être atteint, le substitut extraordinaire se met en relation avec le propriétaire du fonds servant et lui expose le cas en l'invitant:

- a) à signer une requête tendant à la radiation de la servitude, s'il s'agit d'un cas d'application de l'un des articles 743 et 744;
- b) à requérir la libération judiciaire de son fonds lorsque l'article 736 du code civil est applicable.

CHAPITRE 3

Procédure suivant les articles 743 et 744 CCS

Demande du propriétaire grevé

Art. 13 Si le propriétaire du fonds servant consent à signer une requête fondée sur les articles 743 ou 744 CCS, le substitut extraordinaire communique cette demande à l'ayant droit en l'informant qu'à défaut d'opposition écrite de sa part dans le délai d'un mois, il fera procéder à la radiation de la servitude.

Conditions de l'opposition de l'ayant droit

Art. 14 ¹Le délai d'un mois prévu à l'article précédent est péremptoire. Il court dès la réception de l'avis ou dès la date de la publication dans la Feuille officielle.

²L'opposition est adressée au substitut extraordinaire ou au conservateur du registre foncier; elle peut être valablement déposée dans tout bureau de poste suisse le dernier jour du délai.

Absence d'opposition, radiation

Art. 15 Lorsqu'aucune opposition n'a été faite en temps utile, le substitut extraordinaire fait radier l'inscription par le conservateur compétent. Il informe de la radiation le propriétaire grevé.

Procédure ultérieure en cas d'opposition

Art. 16 Si l'ayant droit a fait opposition, le substitut extraordinaire procède conformément aux articles 23 ou 24 et suivants.

CHAPITRE 4

Procédure suivant l'article 976 CCS

Radiation à la requête du propriétaire

Art. 17⁹⁾ Lorsqu'une servitude a perdu toute valeur juridique, le propriétaire grevé peut en requérir la radiation. Le substitut sollicite alors l'accord du bénéficiaire. Si celui-ci le refuse et que le substitut a la certitude que la servitude a perdu toute valeur juridique, il requiert le conservateur de procéder à la radiation. Celui-ci entend au préalable les intéressés.

Radiation d'office

Art. 18¹⁰⁾ ¹Le conservateur peut aussi procéder d'office à la radiation d'une servitude s'il a la conviction qu'elle a perdu toute valeur juridique. Il entend également les intéressés au préalable.

²Si une inscription est échue quant à sa durée le conservateur est dispensé d'entendre les intéressés.

⁸⁾ Teneur selon A du 22 décembre 1993 (FO 1993 N° 101)

⁹⁾ Teneur selon A du 22 décembre 1993 (FO 1993 N° 101)

¹⁰⁾ Teneur selon A du 22 décembre 1993 (FO 1993 N° 101)

³Le conservateur avise toujours les intéressés qu'il a procédé à la radiation et les informe qu'ils peuvent ouvrir action en réinscription au sens de l'article 975 du code civil.

Compétence du juge

Art. 19¹¹⁾ L'article 134a du règlement sur le registre foncier est applicable.

Art. 20¹²⁾

CHAPITRE 5

Procédure d'office suivant l'article 976, alinéa 3, CCS

Art. 21 et 22¹³⁾

CHAPITRE 6

Procédure judiciaire suivant l'article 736 CCS

Rôle du substitut extraordinaire

Art. 23 Dans tous les cas où l'article 736 CCS est applicable, le substitut extraordinaire peut inviter le propriétaire du fonds servant à lui donner procuration pour saisir les tribunaux, par la voie de la procédure ordinaire, d'une action tendant à libérer son fonds de la servitude.

CHAPITRE 7

Procédure arbitrale

Conciliation et arbitrage

Art. 24 Dans tous les cas où la libération judiciaire de la servitude pourrait apparemment être demandée, le substitut extraordinaire s'efforce de concilier les parties. S'il n'y parvient pas, il peut engager les intéressés à soumettre la question au jugement de la commission d'arbitrage en matière d'épuration systématique des servitudes.

Commission d'arbitrage

Art. 25¹⁴⁾ ¹La commission d'arbitrage en matière d'épuration systématique des servitudes se compose de trois membres et de trois suppléants, nommés par le Conseil d'Etat et désignés dans l'arrêté spécial prévu à l'article 2.

²Font partie de la commission, le professeur chargé de l'enseignement des droits réels à l'Université de Neuchâtel, membre de droit ainsi qu'un notaire et un représentant des intérêts immobiliers.

³La commission se constitue librement.

Renvoi au CPC

Art. 26¹⁵⁾ Les dispositions du code de procédure civile (CPC), du 19 décembre 2008, relatives à l'arbitrage sont applicables.

Art. 27 à 29¹⁶⁾

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

¹²⁾ Abrogés par A du 22 décembre 1993 (FO 1993 N° 101)

¹³⁾ Abrogé par A du 22 décembre 1993 (FO 1993 N° 101)

¹⁴⁾ Teneur selon A du 5 décembre 1969 et A du 22 décembre 2010 (FO 2010 N° 51) avec effet au 1^{er} janvier 2011

¹⁵⁾ Teneur selon A du 22 décembre 2010 (FO 2010 N° 51) avec effet au 1^{er} janvier 2011

¹⁶⁾ Abrogés par A du 22 décembre 2010 (FO 2010 N° 51) avec effet au 1^{er} janvier 2011

Art. 28 ¹Le jugement de la commission d'arbitrage est rendu, déposé et notifié conformément aux articles 485 à 487 du code de procédure civile¹⁷⁾. Le greffe compétent est celui du district dans lequel est situé le fonds servant.

²Le substitut extraordinaire est avisé du dépôt du jugement et peut demander qu'une copie de la décision lui soit remise.

Art. 29 Sauf clause contraire du compromis d'arbitrage, la commission statue en instance unique, sous la seule réserve du pourvoi en cassation et de la demande en révision dans les limites des articles 488 et 489 du code de procédure civile¹⁸⁾.

Radiation ensuite
d'arbitrage

Art. 30 Si la commission d'arbitrage déclare la demande bien fondée, le jugement énonce que le conservateur du registre foncier est autorisé à effectuer la radiation (art. 61, al. 2, de l'ordonnance fédérale sur le registre foncier). Lorsque la décision est passée en force, le substitut extraordinaire procède comme dit l'article 22.

TITRE III

Frais des mesures d'épuration systématique des servitudes

Gratuité

Art. 31 ¹Sous réserve de l'article 32, les particuliers sont exonérés de tous émoluments et frais en relation directe avec l'épuration systématique des servitudes. La gratuité s'étend notamment à la radiation des inscriptions, à l'attestation de ces radiations sur les titres hypothécaires, aux avis, communications, réquisitions, formules diverses et au papier timbré.

²En revanche, les opérations qui n'ont qu'un rapport indirect avec l'épuration systématique des servitudes, telles que la mise à jour préalable d'un chapitre dont l'intitulé ne révèle pas le propriétaire actuel, sont entièrement à la charge des intéressés.

Recours
Procédures
contentieuses

Art. 32 En cas de recours administratif ou judiciaire, d'action devant les tribunaux ou de procédure devant la commission d'arbitrage, l'autorité saisie statue sur les frais et dépens. Ceux-ci sont à la charge de l'Etat lorsqu'ils devraient être payés par le propriétaire grevé qui a prêté la main aux mesures d'épuration que le substitut extraordinaire lui a proposées.

TITRE IV

Disposition finale

Entrée en vigueur

Art. 33 Le présent règlement entrera en vigueur après avoir obtenu la sanction du Conseil fédéral. Il sera inséré au Recueil de la législation neuchâteloise.

Règlement approuvé par le Conseil fédéral le 17 août 1959.

¹⁷⁾ RSN 251.1; actuellement L du 30 septembre 1991 et L du 5 octobre 1970 (RSN 252.1)

¹⁸⁾ RSN 251.1; actuellement L du 30 septembre 1991 et L du 5 octobre 1970 (RSN 252.1)

REGLEMENT SUR L'EPURATION SYSTEMATIQUE DES SERVITUDES AU REGISTRE FONCIER

TABLE DES MATIERES

Articles

TITRE 1	Dispositions générales et organiques	
	But de l'épuration systématique	1
	Mise en œuvre	2
	Organes d'exécution	3
	Surveillance	4
	Recours	5
	Nominations et traitements	6
TITRE II	Des diverses mesures d'épuration systématiques des servitudes	
CHAPITRE 1	Règles préliminaires	
	Notion de l'ayant droit	7
	Forme des communications	8
CHAPITRE 2	Radiation sur consentement de l'ayant droit	
	Examen des servitudes	9
	Recherche du consentement de l'ayant droit	10
	Radiation	11
	Mesures en l'absence du consentement de l'ayant droit	12
CHAPITRE 3	Procédure suivant les articles 743 et 744 CCS	
	Demande du propriétaire grevé	13
	Conditions de l'opposition de l'ayant droit	14
	Absence d'opposition, radiation	15
	Procédure ultérieure en cas d'opposition	16
CHAPITRE 4	Procédure suivant l'article 976 CCS	
	Radiation à la requête du propriétaire	17
	Radiation d'office	18
	Compétence du juge	19
	Abrogé	20
CHAPITRE 5	Procédure d'office suivant l'article 976, alinéa 3, CCS	
	Abrogé	21
	Abrogé	22
CHAPITRE 6	Procédure judiciaire suivant l'article 736 CCS	
	Rôle du substitut extraordinaire	23
CHAPITRE 7	Procédure arbitrale	
	Conciliation et arbitrage	24
	Commission d'arbitrage	25
	Renvoi au CPC	26
	Abrogé	27
	Abrogé	28

	<i>Abrogé</i>	29
	Radiation ensuite d'arbitrage	30
<i>TITRE III</i>	Frais des mesures d'épuration systématique des servitudes	
	Gratuité	31
	Recours Procédures contentieuses	32
<i>TITRE IV</i>	Disposition finale	
	Entrée en vigueur	33