

25  
septembre  
1911

## Règlement sur le registre foncier (RRF)<sup>1)</sup>

Etat au  
1<sup>er</sup> décembre 2014

*Le Conseil d'Etat de la République et Canton de Neuchâtel,*  
vu les articles 953 du code civil suisse et 52 du titre final<sup>2)</sup>;  
vu l'article 104 de la loi cantonale concernant l'introduction du code civil suisse,  
du 22 mars 1910<sup>3)</sup>.

*arrête:*

### TITRE PREMIER

## Bureaux du registre foncier – Autorité de surveillance – Fonctionnaires

### CHAPITRE PREMIER

## Organisation des bureaux du registre foncier

**Article premier<sup>4)</sup>** Le canton de Neuchâtel est divisé en deux arrondissements du registre foncier, à savoir:

- a) l'arrondissement du Littoral et du Val-de-Travers comprenant les districts de Neuchâtel, de Boudry et du Val-de-Travers;
- b) l'arrondissement des Montagnes et du Val-de-Ruz comprenant les districts du Val-de-Ruz, du Locle et de La Chaux-de-Fonds.

<sup>2)</sup>Chaque arrondissement est pourvu d'un office du registre foncier dirigé par le conservateur du registre foncier.

**Art. 2<sup>5)</sup>**

**Art. 3<sup>6)</sup>**

**Art. 4<sup>7)</sup>** <sup>1)</sup>L'autorité de surveillance est le Département du développement territorial et de l'environnement (ci-après: le département). Il exerce cette surveillance par l'intermédiaire du service de la géomatique et du registre foncier. Le service veille spécialement à ce que les registres et répertoires

<sup>1)</sup> Teneurs selon A du 22 décembre 2010 (FO 2010 N° 51) avec effet au 1<sup>er</sup> janvier 2011  
RLN I 240

<sup>2)</sup> RS 210

<sup>3)</sup> RSN 211.1

<sup>4)</sup> Teneur selon A du 15 août 2001 (FO 2001 N°61), A du 7 mai 2003 (FO 2003 N° 36). A du 1<sup>er</sup> décembre 2003 (FO 2003 N° 93) et A du 28 juin 2004 (FO 2004 N° 50)

<sup>5)</sup> Abrogé par A du 15 août 2001 (FO 2001 N°61)

<sup>6)</sup> Abrogé par R du 14 juillet 1982 (RLN VIII 345)

<sup>7)</sup> Teneur selon A du 22 décembre 1993 (FO 1993 N° 101) et A du 5 mars 2008 (FO 2008 N° 16). 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<sup>er</sup> août 2013.

soient constamment tenus à jour et à la bonne conservation des pièces justificatives, conformément aux prescriptions légales. Il instruit les recours adressés à l'autorité de surveillance, il accomplit les tâches que lui confie le département.

<sup>2</sup>Il exécute, dans les syndicats d'améliorations foncières, les tâches en relation avec le registre foncier.

<sup>3</sup>Il procède au moins une fois par année à l'inspection de chaque office.

**Art. 5** Les cas dans lesquels il peut y avoir recours à l'autorité cantonale de surveillance sont prévus par les articles 102 à 104 de l'ordonnance fédérale sur le registre foncier, du 22 février 1910<sup>8)</sup>.

**Art. 6**<sup>9)</sup> <sup>1</sup>Le département peut infliger aux fonctionnaires et employés des bureaux du registre foncier qui contreviennent aux devoirs de leur charge les peines disciplinaires prévues à l'article 957 du code civil suisse.

<sup>2</sup>Les poursuites pénales demeurent réservées.

## CHAPITRE 2

### Conservateur du registre foncier

**Art. 7**<sup>10)</sup> <sup>1</sup>Le 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 (art. 857 du code civil).

<sup>2</sup>Seul le conservateur et à défaut son substitut ont le droit de signer valablement les actes et attestations émanant du bureau du registre foncier.

<sup>3</sup>Toutefois, en cas d'empêchement de ces deux fonctionnaires, le département peut désigner un substitut extraordinaire.

**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. 9**<sup>11)</sup> Le conservateur signale au département les actes présentés au bureau du registre foncier qui lui paraîtraient incorrects ou contraires à la loi.

**Art. 10** <sup>1</sup>Le traitement des conservateurs du registre foncier est fixé par la loi.

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

---

<sup>8)</sup> RS 211.432.11

<sup>9)</sup> Teneur selon A du 22 décembre 1993 (FO 1993 N° 101)

<sup>10)</sup> Teneur selon A du 22 décembre 1993 (FO 1993 N° 101)

<sup>11)</sup> Teneur selon A du 22 décembre 1993 (FO 1993 N° 101)

---

## CHAPITRE 3

### Géomètre cantonal

#### Art. 11 à 13<sup>12)</sup>

**Art. 14<sup>13)</sup>** Le géomètre cantonal veille à la bonne conservation des plans déposés au registre foncier.

#### Art. 15<sup>14)</sup>

## CHAPITRE 3A

### Inspecteur cantonal

#### Art. 15a<sup>15)</sup>

## CHAPITRE 4

### Géomètres brevetés

#### Art. 16 à 23<sup>16)</sup>

## 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. 25** Jusqu'à la rénovation des plans cadastraux, le registre foncier comprend dans le canton de Neuchâtel:

a) pour chaque commune du district:

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

b) pour le district:

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

---

<sup>12)</sup> Abrogés par R du 19 février 1974 (RLN V 574)

<sup>13)</sup> Teneur selon A du 5 décembre 1969

<sup>14)</sup> Abrogé par R du 19 février 1974 (RLN V 574)

<sup>15)</sup> Abrogé par R du 19 février 1974 (RLN V 574)

<sup>16)</sup> Abrogés par R du 19 février 1974 (RLN V 574)

## CHAPITRE 2

### Livre-casier ou grand-livre

**Art. 26** <sup>1</sup>Le 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).

<sup>2</sup>Un 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 35**<sup>17)</sup>

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

---

<sup>17)</sup> Abrogés par R du 19 février 1974 (RLN V 574)

**Art. 37 à 39<sup>18)</sup>**

**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 43<sup>19)</sup>**

**Art. 43a<sup>20)</sup>** <sup>1</sup>Le 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.

<sup>2</sup>Les 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.

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

<sup>4</sup>Les 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.

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

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

<sup>7</sup>Le 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).

**CHAPITRE 5****Registre du cadastre**

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

<sup>18)</sup> Abrogés par R du 19 février 1974 (RLN V 574)

<sup>19)</sup> Abrogés par R du 19 février 1974 (RLN V 574)

<sup>20)</sup> Teneur selon A du 6 juillet 1965 et A du 22 décembre 1993 (FO 1993 N° 101)

<sup>2</sup>Tous les immeubles du territoire forment une seule série.

<sup>3</sup>Sont 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** <sup>1</sup>Le cadastre existe en quatre exemplaires: l'original et trois copies.

<sup>2</sup>L'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.

<sup>3</sup>L'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. 48** <sup>1</sup>Le registre des gages immobiliers est destiné à recevoir l'inscription des droits de gages (hypothèque, cédule hypothécaire et lettre de rente) grevant les immeubles du district.

<sup>2</sup>Ce 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.
4. <sup>21)</sup>*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.

---

<sup>21)</sup> Introduit par A du 26 mars 1971

**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. 50** <sup>1</sup>A 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.

<sup>2</sup>En outre, il existe au bureau du registre foncier un répertoire général comprenant, en un seul volume, les noms et prénoms des propriétaires de tout le district.

**Art. 51** Au registre des gages immobiliers de chaque district est annexé un répertoire alphabétique des propriétaires des fonds grevés.

## CHAPITRE 8

### Dossiers des pièces justificatives

**Art. 52**<sup>22)</sup> 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. 53**<sup>23)</sup>

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

**Art. 55 à 85**<sup>24)</sup>

---

<sup>22)</sup> Teneur selon A du 22 décembre 1993 (FO 1993 N° 101) et A du 5 mars 2008 (FO 2008 N° 16)

<sup>23)</sup> Abrogé par R du 19 février 1974 (RLN V 574)

<sup>24)</sup> Abrogés par R du 19 février 1974 (RLN V 574)

*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** <sup>1</sup>Jusqu'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.

<sup>2</sup>La 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.

<sup>3</sup>L'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.

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

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

**Art. 88a**<sup>25)</sup> <sup>1</sup>A 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.

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

- 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.

---

<sup>25)</sup> Introduit par A du 6 juillet 1965



<sup>3</sup>Le 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. 88b**<sup>26)</sup> <sup>1</sup>L'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.

<sup>2</sup>Jusqu'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.

<sup>3</sup>La 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.

<sup>4</sup>Le 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;
  - b) la part (valeur) que représente chaque étage, exprimée en pour-cent ou en pour-mille;
  - c) la propriété par étages (PPE).

**Art. 88c**<sup>27)</sup> <sup>1</sup>L'acte juridique présenté pour l'immatriculation des parts de copropriété ordinaire et des parts de copropriété constituées en propriété par

<sup>26)</sup> Introduit par A du 6 juillet 1965

<sup>27)</sup> Introduit par A du 6 juillet 1965

étages doit contenir les numéros d'articles ou de feuillets attribués aux parts ou aux étages par le géomètre cantonal.

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

**Art. 88d**<sup>28)</sup> <sup>1</sup>Les 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.

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

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

**Art. 88e**<sup>29)</sup> <sup>1</sup>En 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.

<sup>2</sup>A 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.

<sup>3</sup>Si 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.

<sup>4</sup>Faute 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.

<sup>5</sup>L'article 134a est applicable.

<sup>6</sup>Les 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.

**Art. 88f**<sup>30)</sup> <sup>1</sup>Lorsque 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.

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

---

<sup>28)</sup> Introduit par A du 6 juillet 1965

<sup>29)</sup> Introduit par A du 6 juillet 1965

<sup>30)</sup> Introduit par A du 6 juillet 1965

<sup>3</sup>Le 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.

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

**Art. 89** <sup>1</sup>Dès 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.

<sup>2</sup>Il 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** <sup>1</sup>Sous 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.

<sup>2</sup>La 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. 94**<sup>31)</sup> Les justifications à produire pour l'inscription de la propriété sont:

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.

<sup>31)</sup> Teneur selon R du 22 décembre 1997 (RSN 166.101) et A du 22 novembre 2010 (FO 2010 N° 51) avec effet au 1<sup>er</sup> janvier 2011

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. 94a**<sup>32)</sup>

**Art. 95** <sup>1</sup>Les 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.

<sup>2</sup>Toutefois, 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).

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

**Art. 96** <sup>1</sup>Les 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.
  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.

<sup>2</sup>L'inscription d'une hypothèque au profit des artisans et entrepreneurs doit être refusée, si le propriétaire fournit des sûretés suffisantes. Les actes à produire

---

<sup>32)</sup> Abrogé par A du 12 novembre 2014 (RSN 720.1; FO 2014 N° 46) avec effet au 1<sup>er</sup> décembre 2014

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. 97**<sup>33)</sup> <sup>1</sup>Toute réquisition d'inscription doit être faite par écrit.

<sup>2</sup>La 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.

<sup>3</sup>Si 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. 98**<sup>34)</sup> La réquisition d'inscription est adressée au conservateur du registre foncier du district dans lequel sont situés les immeubles désignés dans l'acte.

**Art. 99**<sup>35)</sup> <sup>1</sup>Le 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.

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

**Art. 99a**<sup>36)</sup> <sup>1</sup>La réquisition d'inscription doit être accompagnée des expéditions et des pièces justificatives nécessaires.

<sup>2</sup>L'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.

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

---

<sup>33)</sup> Teneur selon R du 22 décembre 1997 (RSN 166.101)

<sup>34)</sup> Teneur selon R du 22 décembre 1997 (RSN 166.101)

<sup>35)</sup> Teneur selon R du 22 décembre 1997 (RSN 166.101)

<sup>36)</sup> Teneur selon R du 22 décembre 1997 (RSN 166.101)

**Art. 99b**<sup>37)</sup> 1 Le 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.

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

<sup>3</sup>Le 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.

<sup>4</sup>Lorsqu'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. 99c**<sup>38)</sup> 1 L'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.

<sup>2</sup>Il contient également le tableau de report des servitudes modifié ou non.

**Art. 99d**<sup>39)</sup> 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. 100**<sup>40)</sup> 1 La réquisition d'inscription des actes sous seing privé incombe aux intéressés.

<sup>2</sup>Elle 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.

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

**Art. 101**<sup>41)</sup> 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. 102**<sup>42)</sup> 1 L'acte authentique qui fait état d'un plan de mutation contient nécessairement:

---

<sup>37)</sup> Teneur selon R du 22 décembre 1997 (RSN 166.101)

<sup>38)</sup> Teneur selon R du 22 décembre 1997 (RSN 166.101)

<sup>39)</sup> Teneur selon R du 22 décembre 1997 (RSN 166.101)

<sup>40)</sup> Teneur selon R du 22 décembre 1997 (RSN 166.101)

<sup>41)</sup> Teneur selon R du 22 décembre 1997 (RSN 166.101)

<sup>42)</sup> 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.

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

**Art. 103** <sup>1</sup>Aussitôt 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.

<sup>2</sup>L'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** <sup>1</sup>Le 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.

<sup>2</sup>Jusqu'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.

<sup>3</sup>Il 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.

<sup>4</sup>S'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** <sup>1</sup>En 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..."

<sup>2</sup>Puis 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** <sup>1</sup>Lorsqu'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.

<sup>2</sup>Au 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** <sup>1</sup>Le 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.

<sup>2</sup>Il 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** <sup>1</sup>Les effets de l'inscription sont réglés par les articles 937 et 971 à 975 inclusivement du code civil.

<sup>2</sup>Jusqu'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** <sup>1</sup>Les 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.

<sup>2</sup>Jusqu'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** <sup>1</sup>Les annotations sont faites en conformité des dispositions de l'ordonnance fédérale sur le registre foncier.

<sup>2</sup>Jusqu'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** <sup>1</sup>Les mentions sont faites en conformité des dispositions de l'ordonnance fédérale sur le registre foncier.

<sup>2</sup>Lorsqu'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.

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

<sup>4</sup>Jusqu'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.

<sup>5</sup>Toutefois, 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. 113a**<sup>43)</sup> 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. 113b**<sup>44)</sup> <sup>1</sup>Lorsqu'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.

<sup>2</sup>En 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. 115**<sup>45)</sup> <sup>1</sup>Si la cédule hypothécaire ou la lettre de rente résulte d'un contrat, il est procédé conformément aux articles 97 et suivants du présent règlement.

<sup>2</sup>L'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.

<sup>43)</sup> Introduit par A du 6 juillet 1965

<sup>44)</sup> Introduit par R du 8 juillet 1996 (FO 1996 N° 51)

<sup>45)</sup> Teneur selon R du 22 décembre 1997 (RSN 166.101)

**Art. 116<sup>46)</sup>** Si la cédula 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** <sup>1</sup>Les radiations, après avoir été portées au journal, sont opérées à l'encre rouge dans les autres registres, suivant les formes prescrites pour les inscriptions.

<sup>2</sup>La 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** <sup>1</sup>En 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.

<sup>2</sup>Dans 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.

<sup>3</sup>La 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.

---

<sup>46)</sup> Teneur selon A du 22 décembre 2010 (FO 2010 N° 51) avec effet au 1<sup>er</sup> 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** <sup>1</sup>En 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.

<sup>2</sup>En 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** <sup>1</sup>Les inscriptions de servitudes foncières constituées à la charge ou en faveur du fonds divisé doivent, en principe, être reportées sur tous les nouveaux articles.

<sup>2</sup>S'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.

<sup>3</sup>Si 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** <sup>1</sup>Les 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.

<sup>2</sup>Le 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.

<sup>3</sup>Cette répartition doit être mentionnée sur les titres.

**Art. 126** <sup>1</sup>En 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.

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

<sup>3</sup>Le 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** <sup>1</sup>Les annotations doivent être reportées à tous les articles; en cas de besoin, des références sont établies entre ces annotations.

<sup>2</sup>Les mentions sont reportées selon leur contenu aux articles auxquels elles se rapportent.

**Art. 128** <sup>1</sup>La 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.

<sup>2</sup>Si 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.

<sup>3</sup>Lorsqu'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** <sup>1</sup>Si 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.

<sup>2</sup>Les 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. 134<sup>47)</sup>**

**Art. 134a<sup>48)</sup>** <sup>1</sup>Le 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.

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

<sup>3</sup>Abrogé

**TITRE XIV****Recours**

**Art. 135** Les prescriptions relatives aux recours dirigés contre la gestion du conservateur du registre foncier sont contenues dans l'ordonnance fédérale sur le registre foncier.

**TITRE XV****Extraits et registres**

**Art. 136<sup>49)</sup>** <sup>1</sup>Le registre foncier est public.

<sup>2</sup>Toute 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.

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

<sup>4</sup>Les 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.

<sup>5</sup>Si 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).

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

<sup>7</sup>Les 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.

**Art. 137** <sup>1</sup>Les 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.

---

<sup>47)</sup> Abrogé par R du 19 février 1974 (RLN V 574)

<sup>48)</sup> Introduit par A du 6 juillet 1965 et modifié par A du 22 décembre 2010 (FO 2010 N° 51) avec effet au 1<sup>er</sup> janvier 2011

<sup>49)</sup> Teneur selon A du 6 juillet 1965

<sup>2</sup>Ces 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.

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

<sup>4</sup>Toutefois, 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** <sup>1</sup>Le 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.

<sup>2</sup>Jusqu'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.

<sup>3</sup>Dans 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. 141**<sup>50)</sup>

### *TITRE XVII*

#### **Dispositions finales et transitoires**

**Art. 142** Le présent règlement entrera en vigueur le 1<sup>er</sup> 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.

**Art. 143**<sup>51)</sup> Jusqu'à la nouvelle mensuration du sol neuchâtelois, le registre foncier est constitué comme il est dit à l'article 28.

---

<sup>50)</sup> Abrogé par R du 19 février 1974 (RLN V 574)

<sup>51)</sup> Teneur selon R du 12 février 1963

**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<sup>er</sup> janvier 1912. Toutes les mentions de reversaux portées au registre du cadastre seront radiées d'office dès le 1<sup>er</sup> janvier 1917.

**Art. 146** <sup>1</sup>Les 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<sup>er</sup> janvier 1912, par les soins du géomètre cantonal et sous la forme sommaire suivante:

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

<sup>2</sup>A partir du 1<sup>er</sup> 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. 147**<sup>52)</sup> 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. 148**<sup>53)</sup> <sup>1</sup>Les 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.

<sup>2</sup>La 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.

<sup>52)</sup> Introduit par A du 6 juillet 1965

<sup>53)</sup> Introduit par A du 6 juillet 1965

**REGLEMENT SUR LE REGISTRE FONCIER**  
**TABLE DES MATIERES**

		<i>Articles</i>
<i>TITRE I</i>	<b>Bureaux du registre foncier – Autorité de surveillance – Fonctionnaires</b>	
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
<i>TITRE II</i>	<b>Registre foncier</b>	
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
<i>TITRE III</i>	<b>Etablissement des plans cadastraux et du registre foncier</b>	
CHAPITRE 1	Dispositions générales et levé du plan .....	53 à 85
<i>TITRE IV</i>	<b>Immatriculation des immeubles</b> .....	86 à 89
<i>TITRE V</i>	<b>Dispositions de la loi et actes en vertu desquels s'opère l'inscription au registre foncier</b> .....	90 à 96
<i>TITRE VI</i>	<b>Réquisition d'inscription et inscription des actes</b>	
CHAPITRE 1	Réquisition d'inscription .....	97 à 103
CHAPITRE 2	Inscription des actes .....	104 à 111
<i>TITRE VII</i>	<b>Annotation</b> .....	112
<i>TITRE VIII</i>	<b>Mentions</b> .....	113 à 113b
<i>TITRE IX</i>	<b>Cédules hypothécaires</b> <b>Lettres de rente et titres hypothécaires</b> .....	114 à 116
<i>TITRE X</i>	<b>Modifications et radiations</b> <b>Cancellation des titres</b> .....	117 à 121
<i>TITRE XI</i>	<b>Observations concernant les inscriptions des gages immobiliers</b> .....	122



---

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