



Manuel de la Direction de la justice du canton de Berne

pour les notaires pratiquants et les conservateurs du registre foncier
du canton de Berne concernant les relations avec le registre foncier et
la tenue de celui-ci

Le présent manuel peut être retiré auprès de la
Direction de la justice du canton de Berne
Münstergasse 45
3011 Berne

Avant - propos

Mesdames et Messieurs

En sa qualité d'autorité cantonale de surveillance du registre foncier, la Direction de la justice attache une grande importance à une tenue uniforme du registre foncier dans le canton de Berne.

Nous avons dès lors salué avec beaucoup de satisfaction l'initiative prise en 1980 par l'Association des conservateurs du registre foncier bernois d'émettre une circulaire à caractère obligatoire devant compléter et remplacer les circulaires émises autrefois par le conservateur du registre foncier Kellenberger pour le district de Berne.

Par la suite, la Direction de la justice a constitué un groupe de travail placé sous la présidence de Me Roland Pfäffli, conservateur du registre foncier de Thoune, et comprenant Messieurs les notaires Jürg Widmer, inspecteur cantonal du registre foncier, Adrian Bigler, conservateur du registre foncier de Signau, Jürg Bracher, conservateur du registre foncier de Fraubrunnen, Alfred Kellenberger, conservateur du registre foncier de Berne, et Bernhard Schild, conservateur du registre foncier d'Aarwangen.

Après de longues délibérations, ce groupe de travail nous a soumis le résultat de ses efforts, qui en raison de son étendue, ne peut plus être désigné sous le nom de «circulaire», mais sous celui de «manuel».

La Direction de la justice est à même de vous remettre aujourd'hui ce manuel aussi bien en langue allemande qu'en langue française. Son contenu, qui a préalablement été soumis à l'Association des notaires bernois et à l'Association des conservateurs du registre foncier bernois, a un caractère obligatoire pour la tenue du registre foncier dans le canton de Berne de même que pour les personnes qui en sont concernées (notaires, conservateurs du registre foncier, autorités, etc.); la compétence du conservateur du registre foncier d'apprécier en toute indépendance des questions de droit matériel n'est toutefois pas restreinte par ce document.

Nous sommes persuadés que ce manuel, qui selon nos constatations répond à un véritable besoin, permettra de faire un grand pas en direction de l'uniformisation de la tenue du registre foncier dans le canton de Berne, que nous avons évoquée au début de ces propos. Nous ne voudrions pas omettre à cette occasion de vous remercier tous, et notamment le groupe de travail précité, de votre précieuse collaboration. Nous tenons également à remercier les deux traducteurs, Me Marcel Moser, ancien conservateur du registre foncier de Courtelary, Moutier et La Neuveville, ainsi que son successeur Me André Poroli.

Ce manuel sera naturellement révisé périodiquement, dans la mesure où l'exigeront de nouvelles bases légales ou des changements de jurisprudence. C'est dans ce sens que la Direction de la justice accueillera volontiers d'éventuelles propositions.

Veuillez agréer, Mesdames et Messieurs, l'assurance de notre considération distinguée.

Berne, automne 1982

Le Directeur de la justice
Peter Schmid, Conseiller d'Etat

Table des matières

	Page
Abréviations	4
I. Relations avec le registre foncier	5
II. Prescriptions d'ordre formel	9
III. Propriété	13
IV. Servitudes et charges foncières	27
V. Gages immobiliers	33
VI. Annotations et mentions	39
VII. Droits proportionnels	46
VIII. Questions juridiques générales	57
Directives concernant les désignations d'immeubles (modèle no 61 du Recueil de modèles d'actes notariés de l'Association des notaires bernois).	Annexe
Registre alphabétique	pages jaunes (1 à 13)

Abréviations

ATF	Recueil officiel des arrêts du Tribunal fédéral suisse
CCS	Code civil suisse (RS 210)
CE	Conseil – exécutif du canton de Berne
CO	Code des obligations (RS 220)
DJ	Direction de la justice du canton de Berne
DN	Décret sur le notariat (RSB 169.111)
JAB	Jurisprudence du droit administratif bernois
LC	Loi sur les constructions (RSB 721)
LDDA	Loi fédérale sur le désendettement de domaines agricoles (RS 211.412.12)
LDMG	Loi sur les droits de mutation et les droits perçus pour la constitution de gages (RSB 215.326.2)
LEx	Loi sur l'expropriation (RS 711/RSB 711)
Li	Loi introductive
LI	Loi sur les impôts directs de l'Etat et des communes (RSB 661.11)
LN	Loi sur le notariat (RSB 169.11)
LPR	Loi fédérale sur le maintien de la propriété foncière rurale (RS 211.412.11)
LSD	Loi sur la taxe des successions et donations (RSB 662.1)
MBVR	Revue mensuelle du droit administratif et notarial bernois
NB	Notaire bernois, Revue de l'Association des notaires bernois
ON	Ordonnance sur le notariat (RSB 169.112)
ORC	Ordonnance sur le registre du commerce (RS 221.441)
ORF	Ordonnance sur le registre foncier (RS 211.432.1)
ORI	Ordonnance sur la réalisation forcée des immeubles (RS 281.42)
Pra	Die Praxis des Bundesgerichtes
RJB	Revue de la société des juristes bernois
RNRF	Revue suisse du notariat et du registre foncier
RSB	Recueil systématique des lois bernoises
RS	Recueil systématique du droit fédéral

I. Relations avec le registre foncier

Pour entretenir de bonnes relations avec le registre foncier, il convient d'observer les principes suivants:

1. Dépôt des actes

Le conservateur du registre foncier invite les notaires pratiquants à déposer des actes complets. Ce sont en effet les affaires incomplètes qui occasionnent un travail supplémentaire et un retard inutile lors de leur liquidation. Il importe dès lors de déposer, en même temps que l'acte principal, toutes les pièces accessoires, telles que:

- a) les mainlevées des droits de gage immobiliers et les consentements à cession de rang;
- b) les titres de gage nécessaires;
- c) les consentements et approbations;
- d) les procurations;
- e) les annexes aux minutes, en tant qu'elles sont nécessaires pour la tenue du registre foncier;
- f) les déclarations de renonciation des bénéficiaires d'un droit de préemption, en tant qu'elles sont nécessaires;
- g) pour les contrats de vente portant sur des domaines agricoles ou sur des bien-fonds agricoles:
 - l'état des titulaires du droit de préemption et éventuellement les déclarations de renonciation fournies par ces derniers;
 - l'autorisation d'aliéner avant l'expiration du délai d'interdiction;
 - l'indication des motifs excluant l'application de l'article 19 LPR (cas d'opposition);
 - la fixation de la limite de charge;
 - les éventuelles déclarations de consentement des bénéficiaires d'une part au gain;
- h) en cas de morcellement:
 - le plan de mutation du géomètre;
 - l'attestation des nouvelles valeurs officielles;
- i) pour la constitution d'une propriété par étages et de servitudes: les plans (si nécessaire);
- k) en cas de ventes à des personnes domiciliées à l'étranger ou d'acquisitions par des personnes morales: la décision du préfet ou la déclaration notariale (forme authentique) dressée conformément aux prescriptions sur l'acquisition d'immeubles par des personnes domiciliées à l'étranger (voir chiffre III/5 ci-après);

l) pour l'inscription au registre des créanciers d'un créancier-gagiste: le contrat de nantissement ou la cédula hypothécaire correspondante;

m) pour un changement de créancier (y compris l'inscription d'un porteur): la cédula hypothécaire correspondante.

Pour la taxation des droits de mutation, il y a lieu de remettre au registre foncier, en plus des indications figurant sur la «réquisition d'inscription»:

- la formule pour terrains à bâtir dûment remplie en cas de transfert de propriété de terrains à bâtir, en tant que les indications ne se trouvent pas dans l'acte de vente;
- les bilans de reprise en cas de contrats d'apports en nature et de reprises de biens;
- les indications concernant les parts internes en cas de communauté en main commune.

2. Taxation et acquittement des droits de mutation et des droits perçus pour la constitution de gages

a) Principe

Les droits sont taxés par le bureau du registre foncier lors du dépôt de la réquisition d'inscription et, en règle générale, notifiés oralement (art. 14 LDMG); ils doivent être acquittés lors du dépôt de la réquisition d'inscription (art. 20 al. 1 LDMG). La page no 3 de la réquisition d'inscription, éventuellement corrigée, sert de quittance pour le paiement des droits et peut être utilisée comme décision de taxation écrite.

En tant que les droits ne sont pas payés comptant ou par chèque bancaire, ils peuvent être virés au compte de chèques postaux du registre foncier avant le dépôt de la réquisition d'inscription. En pareil cas, une copie de la quittance postale sera jointe à la réquisition d'inscription, ou alors il conviendra de se référer au paiement effectué.

b) Taxation ordinaire

La taxation ordinaire est faite sur la base des pièces justificatives jointes à la réquisition d'inscription ou, selon le cas, en se fondant sur d'éventuelles indications complémentaires (art. 15 al. 1 LDMG).

c) Taxation rectifiée

Une taxation peut être rectifiée jusqu'au moment de l'inscription dans le grand livre (art. 15 al. 2 LDMG).

d) Taxation provisoire

Conformément à l'article 17 LDMG, une taxation ultérieure peut avoir lieu en tant que les éléments déterminants pour la taxation dé-

finitive font défaut au moment de la remise des pièces justificatives (p. ex. opposition pendante en matière d'évaluation officielle; réduction du prix de vente par suite de modification de la zone de construction). Une nouvelle taxation sera faite après présentation des bases de calculs définitives. Une réserve particulière concernant une demande en sus ou en restitution n'est pas nécessaire.

e) Requête civile

Les dispositions relatives à la requête civile (art. 140 a et 140 c LI) s'appliquent par analogie également à la taxation des droits de mutation et des droits perçus pour la constitution de gages. voir aussi Haesler dans MBVR 59 p.289

3. Examen préalable des actes

Bien que les conservateurs du registre foncier ne soient pas tenus de procéder à un examen préalable des projets de contrats, il peut y avoir un intérêt réciproque à discuter certains problèmes avant le dépôt d'une acte. A cet effet, il est préférable de soumettre à un examen préalable des problèmes de droit précis plutôt que des textes contractuels complexes, sans commentaires. Pour des raisons d'opportunité, les conservateurs du registre foncier peuvent exiger que les affaires à examiner préalablement de même que les demandes de renseignements juridiques les engageant leur soient soumises par écrit.

4. Formules

Dans les relations avec le registre foncier, on utilisera les formules uniformes établies par le canton.

5. Ouverture des guichets

Par suite de l'introduction de l'horaire de travail individuel, les bureaux du registre foncier sont autorisés à fixer des heures d'ouverture limitées. Le service de guichet doit être assuré du lundi au vendredi de 08.00 à 12.00 heures et de 14.00 à 17.00 heures (Arrêté du CE du 14 août 1974 sur l'introduction de l'horaire de travail individuel dans l'administration bernoise).

6. Extraits du registre foncier

Dans les cas urgents, des extraits du registre foncier peuvent être communiqués par téléphone (émoluments perçus selon l'art. 23 al. 1 du tarif des émoluments). Dans les bureaux où le registre foncier est tenu sur fiches, il est néanmoins préférable de délivrer des extraits photocopiés du registre foncier. Les bureaux du registre foncier ne sont

toutefois pas tenus de procéder immédiatement à des recherches étendues (p.ex.: teneur des clauses constitutives d'un contrat de servitude).

7. Recours en matière de registre foncier

Le recours spécial et général en matière de registre foncier est réglé par les articles 103 et 104 ORF. En ce qui concerne la qualité pour recourir, voir à ce sujet:

ATF 104 I b 378 = Pra 68 no 75 = RNRF 60 p.111 = RJB 116 p.154

Circulaire du Bureau fédéral du registre foncier du 15.11.1979

(RNRF 61 p.122)

Circulaire DJ du 14.12.1979

II. Prescriptions d'ordre formel

La nécessité de respecter certaines prescriptions d'ordre formel fait l'objet de fréquentes demandes des notaires au bureau du registre foncier. En tant qu'il s'agissait de prescriptions relatives à la législation sur le notariat, le conservateur du registre foncier était jusqu'ici habilité et tenu de donner des avis à ce sujet, et ce en sa qualité d'autorité de surveillance en vertu de l'article 29 de l'ancienne loi sur le notariat. La réglementation de la nouvelle loi sur le notariat ne prévoit plus cette fonction de surveillance. Dès lors, s'il y a lieu néanmoins de se prononcer sur des prescriptions d'ordre formel du droit sur le notariat, cela doit se faire dans l'intérêt d'une compréhension réciproque.

1. Désignation des immeubles dans les minutes

Le modèle no 61 du Recueil de modèles d'actes notariés de l'Association des notaires bernois contient des exemples de descriptions d'immeubles établis selon le nouveau droit (voir Annexe). Ceux-ci doivent servir de recommandation aux notaires pratiquants d'une part. D'autre part, les conservateurs du registre foncier ne doivent pas exiger des descriptions d'immeubles outrepassant le contenu minimal.

2. Légalisation des signatures

a) *Principe*

Dans les actes authentiques, le notaire doit examiner d'office l'identité et la capacité civile des parties à l'acte (art. 13 DN).

Dans tous les autres cas, une légalisation appropriée est en principe nécessaire, en particulier:

- aa) pour tous les contrats et actes déclaratifs écrits ayant pour objet l'acquisition, la renonciation ou la modification de droits réels (limités), tels que p. ex. les partages successoraux, les contrats de servitudes, les réquisitions d'inscription de gages immobiliers, les radiations de servitudes, de cédules hypothécaires nominatives, d'hypothèques, les changements de rang, les consentements à cession de rang et les mainlevées des droits de gage immobiliers;
- bb) pour la réquisition d'annotation de droits de préemption limités, pour l'exercice ou la radiation de droits d'emption, de préemption, de réméré, de droit de retour, de la charge de restitution en cas de substitution fidéicommissaire, du droit de participation des cohéritiers au gain;
- cc) pour toutes les procurations concernant les actes juridiques et les réquisitions mentionnées sous lit. aa et bb;
- dd) pour les déclarations de renonciation des bénéficiaires d'un droit de préemption.

b) *Exceptions*

On peut, en revanche, renoncer à une légalisation des signatures dans les cas suivants:

- aa) pour les actes de disposition effectués par des services officiels, des autorités, des banques et autres institutions semblables;
- bb) pour l'annotation de droits de préemption illimités;
- cc) pour l'annotation et la radiation de baux à loyer et à ferme;
- dd) pour la radiation de cédulas hypothécaires au porteur et au nom du propriétaire;
- ee) pour les réquisitions d'inscription ou de radiation de mentions;
- ff) pour les changements de nom fondés sur des extraits du registre du commerce ou du registre de l'état civil;
- gg) pour l'inscription des héritiers légaux ou des héritiers institués reconnus.

3. Prescriptions d'ordre formel concernant les actes juridiques sous seing privé

Pour des raisons de preuve, les actes juridiques passés en la forme écrite doivent être déposés au bureau du registre foncier avec les signatures originales. Concernant la légalisation des signatures, voir chiffre 2 ci-dessus.

4. Prescriptions concernant l'établissement des expéditions destinées au registre foncier

Pour les pièces justificatives du registre foncier, il y a lieu d'utiliser le papier fourni par la Chancellerie d'Etat. Le texte doit être reproduit sur chaque page de l'expédition soit à la machine à écrire, soit selon un procédé inaltérable de multocopie mécanique; il doit être écrit avec des interlignes serrés en laissant un espace de 3 cm en haut et de 2 cm en bas de chaque page.

Chaque feuille des expéditions devra être munie du sceau notarial.
Voir art. 9 et 10 ON

5. Identité

Dans les actes juridiques revêtus de la forme authentique ou de la forme écrite, il y a lieu de faire figurer l'identité de toutes les parties contractantes, y compris celle des organes des personnes morales et des mandataires (art. 5 DN).

Exemples:

- a) personnes physiques: Monsieur *Jean Roche*, 1917, de la Neuveville, commerçant, rue de l'Hôtel-de-Ville 8, 2740 Moutier, ou Madame *Anne Degoumois née Bangerter*, 1947, épouse de Jean, de Tramelan, ménagère, Vignolans 3, 2520 La Neuveville, mariée sous le régime de la séparation de biens.

- b) personnes morales: *Emalco Emaillerie de Corgémont SA*, avec siège à Corgémont, *agissant* par Monsieur Roger Langel, de Courtelary, commerçant à 2610 St-Imier, président du conseil d'administration avec signature individuelle, *représenté* par Monsieur Albert Perret, de Couvet, ingénieur EPF, rue de Pierre-Pertuis 11, 2605 Sonceboz, selon procuration du 27 mars 1981, annexée en original à la présente minute.

6. Signatures commerciales et sociales

Pour les signatures sociales, il est prescrit que la signature autographe soit ajoutée à la raison sociale exacte (art. 26 ORC). En ce qui concerne la légalisation, elle ne porte pas sur les signatures personnelles, mais sur les signatures apposées au nom de la société, en indiquant la qualité en laquelle les personnes agissent (p. ex. administrateur, directeur) et si elles ont le droit de signer individuellement ou collectivement.

7. Procurations à joindre aux pièces justificatives

Dans les cas où le titre justificatif requis pour l'inscription est dressé en la forme authentique, la procuration sera déposée au registre foncier sous forme de duplicata ou de copie, sur laquelle il sera certifié qu'elle est parfaitement conforme à la procuration originale et que celle-ci est annexée à la minute, ou (en cas de procuration générale) qu'elle a été présentée par le mandataire lors de l'instrumentation. Les signatures apposées sur les procurations ne seront pas légalisées.

En revanche, en cas de procédure d'instrumentation simplifiée (actes de mutation) la procuration originale sera déposée au registre foncier sans légalisation.

Pour les actes juridiques passés en la forme écrite, on joindra la procuration originale; la légalisation des signatures est réglée au chiffre 2 ci-dessus.

8. Le pouvoir de représentation des personnes possédant la signature sociale

L'inscription au registre du commerce indique uniquement les personnes qui peuvent engager une personne morale par leur signature; elle n'indique cependant pas l'étendue de cet engagement, c'est-à-dire l'étendue du pouvoir de représentation. Pour les actes de disposition des personnes morales, celui-ci découle soit de la loi, soit des statuts.

- a) En ce qui concerne la *société anonyme*, l'article 718 al. 1 CO est déterminant; selon cette disposition légale, les personnes étant autorisées à représenter la société ont le droit de faire au nom de celle-ci «tous les actes que peut impliquer le but social». En revanche le fondé de procuration ne peut aliéner ou grever des immeubles que s'il en a reçu le pouvoir exprès (procuration étendue selon l'art. 459 al. 2 CO).

- b) Les mêmes règles sont applicables à la *société à responsabilité limitée* et à la *société coopérative* (art. 814 al. 1 et 899 al. 1 CO).
- c) Les pouvoirs du comité *des associations* sont réglés par les statuts (art. 69 CCS). La compétence d'aliéner ou de grever des immeubles doit dès lors y figurer, sinon il faudra provoquer une décision de l'assemblée générale à ce sujet. Les associations qui ne sont pas inscrites au registre du commerce devront en outre justifier le droit à la signature de leurs organes en produisant un extrait du procès-verbal concernant leur élection.
- d) Pour les *fondations*, l'inscription au registre du commerce ne suffit pas pour donner une indication au sujet de l'étendue du pouvoir de représentation. C'est l'acte de fondation qui est déterminant (art. 83 al. 1 CCS). Dans le doute, l'administration (conseil de fondation) doit approuver l'acte.
- e) Pour les *personnes morales de droit public*, le pouvoir de représentation est réglé par la loi, les statuts, les règlements, etc.
Dans les actes authentiques, le notaire doit contrôler d'office l'identité et la capacité civile des parties à l'acte, ainsi que la compétence de représentation (art. 13 al. 1 DN). Ainsi le conservateur du registre foncier peut se fonder sur l'acte authentique du notaire lors du contrôle du droit de disposition; pour les personnes morales il est par exemple superflu de produire un extrait du registre du commerce. Si le conservateur du registre foncier a un doute certain, il peut exiger d'autres attestations (p. ex. les décisions de l'assemblée communale: des extraits de procès-verbaux lorsqu'il s'agit d'associations ou de fondations).

9. Procédure de réquisition applicable quand les immeubles qui font l'objet de l'acte sont situés dans plusieurs arrondissements

Lorsque les biens immobiliers qui font l'objet de l'acte sont situés dans plusieurs districts, c'est le notaire du district où se trouve la partie des biens immobiliers qui, d'après l'estimation officielle, a la plus grande valeur, qui est habilité à instrumenter (art. 18 al. 2 LN).

Le notaire compétent pour l'instrumentation doit déposer l'acte au registre foncier de l'arrondissement où se trouve la portion des immeubles ayant la plus grande valeur (selon la valeur officielle): identité de compétence dans les attributions du notaire et celles du registre foncier, voir circulaire DJ du 15 mars 1955 = RNR 36 p. 235.

La totalité des droits de mutation seront versés au bureau du registre foncier compétent.

III. Propriété

Pour la désignation du propriétaire, il y a lieu d'indiquer au registre foncier:

- en ce qui concerne les personnes physiques, le nom de famille, un prénom et l'année de naissance,
- en ce qui concerne les personnes morales et les sociétés de personnes, la raison sociale, le siège et au besoin l'espèce de société (art. 31 ORF).

En cas de propriété de plusieurs sur une chose, il y a lieu d'indiquer les quotes-parts lorsqu'il s'agit de copropriété et le rapport juridique d'où résulte la communauté lorsqu'il s'agit de propriété commune.

1. Les héritiers, la dévolution de la succession

a) *Transfert de propriété par suite de succession*

aa) *Principes*

En cas de succession, le transfert de propriété au registre foncier a lieu soit par un certificat d'hérédité notarié, soit sur la base d'une attestation de la qualité d'héritier (art. 559 al. 1 CCS) délivrée par l'autorité compétente (art. 6 Li CCS). Pour les héritiers légaux et les héritiers institués, cette pièce justificative doit constater qu'ils sont les seuls héritiers du défunt (art. 18, 2ème cas, ORF).

Le droit du légataire au transfert d'un immeuble est de nature obligatoire. Avant la délivrance du legs, les héritiers reconnus doivent être inscrits au registre foncier comme propriétaires; le légataire peut ensuite requérir le transfert de l'immeuble en produisant une déclaration écrite de tous les héritiers (art. 16 al. 4 ORF).

Voir à ce sujet Merz dans RNR 36 p.121 Circulaire CE du 20.12.1957 = NB 1958 p.231 et 243

bb) *Héritier soumis au régime externe de la communauté de biens*

Lorsqu'un des héritiers est soumis au régime matrimonial externe de la communauté de biens, seuls les membres de la communauté héréditaire (et non les conjoints mariés sous le régime de la communauté de biens) sont inscrits au registre foncier (Commentaire Meier-Hayoz, 1981, N 56 ad art. 652 CCS, changement de jurisprudence par rapport à NB 1944 p. 13). La communauté de biens externe ne doit apparaître au registre foncier que si l'un des époux (comme conséquence de la succession) devait devenir seul propriétaire d'un immeuble.

cc) *Société simple: décès d'un associé*

Une société simple est dissoute notamment par la mort d'un associé s'il n'a pas été convenu antérieurement que la société continuerait avec ses héritiers (art. 545 al. 1 ch. 2 CO). La juris-

prudence admet cependant que la société peut subsister par une convention conclue avec les héritiers du défunt après le décès de celui-ci.

b) *Partage successoral*

aa) *Prescriptions d'ordre formel*

Selon l'article 634 al.2 CCS, le contrat de partage doit être passé en la forme écrite avec le concours de tous les héritiers. La liquidation du régime matrimonial et de la succession peuvent être réglés sous cette forme; outre les transferts de propriété, des droits d'usufruit, d'habitation, de gage, d'emption et de réméré pourront également être constitués (ATF 100 I b 121 ainsi que Picenoni dans RNR 53 p. 137).

bb) *Cession d'une part héréditaire*

La cession d'une part héréditaire actuelle à un cohéritier peut avoir lieu (également en la forme écrite) sans le consentement des autres héritiers. La requête du cohéritier cessionnaire en relation avec le contrat écrit ou avec une déclaration écrite unilatérale de l'héritier cédant concernant la cession intervenue est suffisante (Pra 66 no 130).

c) *Communauté de biens: attribution d'immeubles à l'époux survivant*

Nous distinguons les cas suivants dans lesquels il y a toujours un contrat de mariage (communauté de biens) avec attribution des biens communs à l'époux survivant:

aa) *Communauté de biens externe*

aaa) *Le défunt, sans descendant, laisse son conjoint*

L'immeuble doit être directement inscrit au nom de l'époux survivant sans le consentement des autres héritiers.

bbb) *Le conjoint du défunt en concours avec des descendants*

Comme les descendants ont droit à la réserve matrimoniale de l'article 226 al.2 CCS, l'immeuble doit être transféré au conjoint survivant et aux descendants. Une attribution au conjoint survivant doit ensuite être faite dans le cadre d'une liquidation du régime matrimonial ou de la succession avec le consentement de tous les héritiers.

bb) *Communauté de biens interne*

Comme le contrat de mariage ne produit que des effets obligatoires, l'immeuble doit être transféré aux héritiers reconnus. Une attribution au conjoint survivant doit ensuite être faite dans le cadre d'une liquidation du régime matrimonial ou de la succession avec le consentement de tous les héritiers. Ce consen-

tement peut être remplacé par l'ouverture du contrat de mariage (art. 24 à 26 DN, Merz dans RNR 36 p. 138).

Voir à ce sujet Piconi dans RNR 46 p. 201

Hausheer dans RNR 52 p. 266

Wegmann dans RJB 107 p. 271

Stirnemann dans RJB 107 p. 274

d) *Le pouvoir de disposition de l'exécuteur testamentaire*

Aux termes de l'article 518 CCS, l'exécuteur testamentaire est chargé de faire respecter la volonté du défunt; il est en particulier chargé de gérer la succession, de payer les dettes, d'acquitter les legs et de procéder au partage conformément aux ordres du disposant ou suivant la loi.

L'étendue des pouvoirs de l'exécuteur testamentaire dépend en premier lieu de la volonté du défunt. En tant que rien d'autre n'a été prescrit, l'exécuteur testamentaire peut disposer des immeubles dépendant de la succession. Le conservateur du registre foncier n'a pas à examiner le bien-fondé de l'acte de disposition (ATF 61 I 382 = Pra 25 no 6 = RNR 17 p. 147; RNR 30 p. 54; Eggen dans RNR 31 p. 253; Guinand dans RNR 57 p. 323). L'exécuteur testamentaire doit simplement produire la preuve qu'il a été régulièrement désigné.

En revanche, un exécuteur testamentaire n'a pas pouvoir, du fait de ses fonctions, de signer seul, au nom des héritiers ou de l'un d'entre eux, une convention de partage. Au contraire le consentement écrit de tous les héritiers est nécessaire (ATF 102 II 197 = RNR 60 p. 93).

e) *La communauté héréditaire*

aa) *Acquisition de biens par une communauté héréditaire*

Dès l'ouverture de la succession du défunt, les biens successoraux passent à ses héritiers (communauté héréditaire). Une augmentation de ces biens n'est possible que dans une mesure limitée. Les héritiers ne peuvent pas, par exemple, faire inscrire à leur gré des immeubles, qu'ils ont acquis ensemble, au nom de la communauté héréditaire. En cas d'acquisitions d'immeubles, ceux-ci ne tombent dans la masse successorale que s'ils ont été acquis avec des moyens de la communauté (= acquisitions faites en emploi des biens de la succession). Le emploi doit être expressément énoncé dans l'acte notarié et doit, au besoin, également être prouvé (commentaire de Haab, N 39 ad art. 652/654 CCS; commentaire de Escher, N 23 ad art. 602 CCS; RNR 26 p. 145; RNR 29 p. 307).

bb) *Nouvelles dettes contractées par une communauté héréditaire; constitution de droits de gage immobiliers*

La constitution de gages immobiliers par une communauté héréditaire est possible. Si l'acte constitutif ne contient aucune clause prévoyant la responsabilité solidaire, une application par analogie des prescriptions valables pour les dettes du défunt (art. 603 al. 1 CCS), de l'indivision de famille (art. 342 al. 2 CCS) et de la société simple (art. 544 al. 3 CO) entre en considération; ces règles prévoient la responsabilité solidaire (voir aussi Guhl dans RJB 86 p. 345; RNRF 36 p. 114; ATF 93 II 11).

2. Actes d'intercession

Selon l'article 177 al. 3 CCS, les obligations que la femme assume envers des tiers dans l'intérêt du mari ne sont valables que si elles ont été approuvées par l'autorité tutélaire.

La question de la nécessité de l'approbation se pose en particulier en cas d'acquisition en commun ou de constitution de gages par les époux (voir commentaire de Lemp, N 69 ad art. 177 CCS). Nous distinguons les cas suivants:

a) *Les époux sont propriétaires communs (société simple, communauté de biens externe, etc)*

L'approbation n'est pas nécessaire en cas d'acquisition d'immeubles et de constitution de gages immobiliers.

b) *Les époux sont copropriétaires*

L'approbation n'est pas nécessaire en cas d'acquisition d'immeubles et de reprise des dettes hypothécaires. Elle n'est également pas nécessaire pour contracter un emprunt hypothécaire ou pour l'augmenter, lorsque cette opération sert à financer l'acquisition ou à accroître la valeur de l'immeuble. Ce fait doit être expressément mentionné dans l'acte notarié – comme constatation du notaire ou comme déclaration des parties – sinon, l'approbation de l'autorité tutélaire doit être produite comme dans tous les autres cas.

voir aussi Rey dans RNRF 62 p. 321

3. Actes juridiques entre époux

Tous actes juridiques entre époux relatifs aux apports de la femme ou aux biens de la communauté ne sont valables que s'ils ont été approuvés par l'autorité tutélaire (art. 177 al. 2 CCS). Ces actes juridiques ne déploient d'effets à l'égard des tiers qu'après leur inscription au registre des régimes matrimoniaux et leur publication (art. 248 al. 1 CCS). En tant que ces dispositions ne sont pas applicables, le notaire doit constater ce fait dans l'acte notarié.

4. Nécessité d'approbation de l'aliénation d'immeubles auxquels des personnes placées sous tutelle, sous curatelle ou sous conseil légal sont intéressées

Situation de faits	Approbation par les autorités tutélaires		Approbation par le préfet pour les ventes de gré à gré	
	Nécessité d'approbation	Base légale	Nécessité d'approbation	Base légale
Curatelle selon 306 al. 2 CCS	oui	418/421 ch. 1 CCS	non	—
Tutelle selon 368-372 CCS	oui	421 ch. 1 CCS	oui	404 al. 3 CCS
Curatelle selon 392 ch. 2 et 3				
a) le représentant légal est détenteur de l'autorité parentale	oui	418/421 ch. 1 CCS	non	—
b) le représentant légal est un tuteur	oui	421 ch. 1 CCS	oui	404 al. 3 CCS
Curatelle selon 393 CCS (tous les cas)	oui	421 ch. 1 CCS	oui	(principe de la tutelle) 404 al. 3 CCS combiné avec 367 al. 3 CCS
Curatelle selon 394 CCS	oui	421 ch. 1 CCS	non	—
Conseil légal selon 395 al. 1 ch. 2 CCS	non	—	non	—
Conseil légal selon 395 al. 2 CCS	oui	421 ch. 1 CCS	oui	404 al. 3 CCS combiné avec 367 al. 3 CCS

Selon «Revue du droit de tutelle», 1975, p. 118, compte tenu du nouveau droit de filiation.

Les dispositions de l'article 404 CCS et l'approbation y relative du préfet s'appliquent en cas d'aliénation d'un immeuble, acquis ensuite de succession, à un tiers; en revanche, elles ne s'appliquent pas en cas d'attribution d'un immeuble à un cohéritier dans le cadre d'un partage (voir Schneider dans «Revue du droit de tutelle», 1975, p. 116).

5. Dispositions applicables aux étrangers

(jour déterminant: 1.1.1982)

a) Bases légales

Arrêté fédéral sur l'acquisition d'immeubles par des personnes domiciliées à l'étranger du 23.3.1961 (RS 211.412.41)

Ordonnance sur l'acquisition d'immeubles par des personnes domiciliées à l'étranger du 21.12.1973 (RS 211.412.411)

Ordonnance du département militaire fédéral concernant l'acquisition par des personnes domiciliées à l'étranger d'immeubles sis à proximité d'ouvrages militaires importants du 25.3.1964 (RS 211.412.412)

Ordonnance sur l'acquisition d'immeubles dans les lieux à vocation touristique par des personnes domiciliées à l'étranger du 10.11.1976 avec annexes 1 et 2 (RS 211.412.413)

Ordonnance d'exécution relative à l'arrêté fédéral du 23.3.1961 instituant le régime de l'autorisation pour l'acquisition d'immeubles par des personnes domiciliées à l'étranger du 2.6.1961 (RSB 215.126.1)

b) Principe

L'acquisition d'immeubles en Suisse par des personnes ayant leur domicile ou leur siège à l'étranger est en principe subordonnée à l'autorisation du préfet.

Par «acquisition d'immeubles» il faut entendre, selon l'article 2 de l'arrêté fédéral, tous actes juridiques qui donnent au bénéficiaire la possibilité de disposer d'un immeuble comme un propriétaire. Cela s'applique ainsi aux droits de superficie; aux droits d'usufruit et d'habitation; aux droits d'emption, de préemption et de réméré; à l'acquisition de parts du patrimoine de sociétés; cas échéant aussi aux baux à loyer et à ferme ainsi qu'aux affaires fiduciaires et de crédit. Les charges imposées à l'acquéreur par les autorités ayant donné l'autorisation doivent être mentionnées dans le registre foncier (art. 8 al. 2 de l'arrêté fédéral).

c) Acquisition par des personnes morales

Sont considérées comme personnes morales ayant leur siège à l'étranger:

- les personnes morales ou les sociétés de personnes dépourvues de la personnalité juridique mais ayant la capacité d'acquérir, qui ont leur siège à l'étranger;
- les personnes morales ou les sociétés de personnes dépourvues de la personnalité juridique et ayant la capacité d'acquérir, qui ont leur siège en Suisse, mais auxquelles des personnes n'ayant pas leur domicile ou leur siège en Suisse participent financièrement dans une mesure prépondérante.

Une participation financière prépondérante consiste en règle générale, en une participation au capital supérieure à un tiers (art. 5 al. 1 de l'ordonnance sur l'acquisition d'immeubles par des personnes domiciliées à l'étranger, voir également les alinéas 1 bis, 2 et 3 de cet article).

Pour chaque personne morale ou société de personne dépourvue de la personnalité juridique mais ayant la capacité d'acquérir avec siège en Suisse, qui acquiert un immeuble, le notaire doit produire une attestation dressée en la forme authentique (constatation qui peut aussi être faite dans le contrat même). Cette attestation doit mentionner:

- qu'il n'existe pas de participation financière prépondérante de personnes ayant leur domicile ou leur siège à l'étranger dans le sens des prescriptions sur l'acquisition d'immeubles par des personnes domiciliées à l'étranger;
- que l'officier public a fait lui-même les constatations nécessaires (art. 23 al. 4 de l'ordonnance sur l'acquisition d'immeubles par des personnes domiciliées à l'étranger).

Il appartient au notaire de juger pour chaque cas particulier du degré de ce devoir d'examen. La connaissance personnelle des circonstances y relatives devrait dans tous les cas jouer un rôle.

Comme base pour l'établissement d'une telle attestation peuvent être pris en considération par le notaire par exemple: le registre des actionnaires, la composition du conseil d'administration, le bilan (avec la liste des créanciers).

Lorsque d'après les constatations du notaire la société est de prédominance étrangère ou lorsque les documents nécessaires pour ses constatations ne lui ont pas été présentés, ou encore lorsqu'il y a doute, malgré les documents qui lui ont été fournis pour l'établissement de l'attestation, l'affaire est à transmettre au préfet pour décision. Au besoin, le conservateur du registre foncier fixe au requérant un délai de 30 jours pour la remise d'une requête appropriée sous menace, pour le cas où ce délai ne serait pas utilisé, de rejet de la réquisition (art. 21 al. 3 de l'arrêté fédéral).

Il peut être renoncé à cette attestation:

- lorsqu'il s'agit d'une société pour laquelle une dépendance étrangère n'entre raisonnablement pas en question (par exemple: sociétés de droit public ou semi-publics, établissements de droit public: fondations de secours du personnel et organisations analogues);
- lorsque la question d'une prédominance étrangère pour la même société a déjà été éclaircie ou qu'une décision négative a déjà été rendue; il n'en n'est pas de même si entre temps une modification des circonstances est probable.

d) *Acquisition par des personnes physiques*

N'est pas soumise à autorisation l'acquisition d'immeubles par:

- des personnes de nationalité suisse;
- des étrangers qui ont le droit de s'établir en Suisse (permis «C»);
- des étrangers qui, étant au bénéfice d'une autorisation de séjour de la police des étrangers ou en vertu d'une autre autorisation, ont séjourné plus de cinq ans en Suisse sans interruption; (Permis «B» comme résidant à l'année ou permis «D» comme réfugié, en liaison avec l'attestation de séjour ininterrompu susmentionnée)
- des héritiers légaux (mais non institués) étrangers dans la dévolution d'une succession;
- un étranger marié avec une femme suisse;
- des parents étrangers de l'aliénateur (étranger) en ligne ascendante ou descendante ainsi que son conjoint.

Les faits justifiant une renonciation à autorisation sont à établir par le notaire au moyen d'une attestation authentique (attestation qui peut être contenue dans l'acte même). Autrement, une procédure d'autorisation doit être introduite auprès du préfet. Au besoin, le conservateur du registre foncier fixe au requérant un délai de 30 jours pour déposer sa requête avec menace de rejet de la réquisition si ce délai n'est pas utilisé (art. 21 al. 3 de l'arrêté fédéral).

e) *Cas spéciaux*

- Pour l'acquisition d'immeubles dans les régions touristiques, les dispositions de l'ordonnance du Conseil fédéral du 10.11.1976 avec annexe 1 et annexe 2 sont applicables.
- Pour l'acquisition d'immeubles par un Etat étranger, il suffit d'une attestation délivrée par le Département fédéral des affaires étrangères aux termes de laquelle l'acquisition est faite dans un but d'intérêt public reconnu en Suisse (art. 5 lit. c et art. 9 al. 1 lit. a de l'arrêté fédéral), voir également décision DJ no 2864/81 du 23.10.1981.

6. Propriété par étages

a) *Parts*

Selon l'article 712 e al. 1 CCS, la part de chaque copropriétaire doit être indiquée en pour-cent ou en pour mille. Il a été cependant constaté dans la pratique que ce mode de répartition est souvent trop sommaire et satisfait trop peu aux besoins des affaires. Pour cette raison, divers registres fonciers se sont déclarés disposés à admettre une répartition qui va plus loin, soit par l'adjonction de décimales au numérateur. En principe cependant, les parts doivent être uniquement données en fractions simples, au maximum en milliè-

mes. Des exceptions sont, dans tous les cas, à discuter préalablement avec le conservateur du registre foncier.

La modification des parts nécessite le consentement de toutes les personnes directement intéressées et l'approbation de l'assemblée des copropriétaires (art. 712 e al. 2 CCS). Il en est de même pour la division d'un étage en deux ou plusieurs unités, de même que pour leur réunion. Dans tous les cas un acte authentique est nécessaire. La décision de l'assemblée des copropriétaires est prise à la majorité simple des voix émises, après constatation préalable du quorum prévu à l'article 712 p CCS (des prescriptions réglementaires plus strictes demeurent réservées).

L'échange de locaux ou de locaux annexes qui n'entraîne pas de modification des parts nécessite également un acte authentique. Une approbation par l'assemblée des copropriétaires n'est pas nécessaire (voir également le commentaire Friedrich, «Das Stockwerkeigentum», Berne, 1972, N 7 à 12 ad par. 3).

b) *Séparation des parts*

L'acte constitutif doit indiquer de manière claire et précise la description, la délimitation et la composition de chaque unité d'étage (exemple: appartement no 4, septième étage à gauche, avec cave no 4 comme local annexe au rez-de-chaussée); une simple référence aux plans de répartition ne suffit pas (art. 33 b al. 1 ORF).

Selon l'article 712 b CCS, ne peuvent être l'objet du droit exclusif que des locaux fermés et des locaux annexes séparés formant un tout et disposant d'un accès propre. Pour des parties non fermées comme par exemple des parties de jardin, des places de parc ou de stationnement, y compris dans des garages souterrains, une séparation en parts de propriété par étages est exclue.

Sont reconnus comme ayant un «accès propre» les locaux qui sont accessibles au moyen des parties communes (p.ex. escaliers). Un droit de passage à travers des locaux faisant l'objet d'un droit exclusif n'est pas admissible.

c) *Réglementation des droits de jouissance particuliers*

Comme il n'est pas possible, selon l'article 712 b CCS, de constituer des droits de jouissance particuliers, ceux-ci peuvent être au besoin inclus dans le règlement d'organisation et d'administration. S'il est convenu dans le règlement qu'un bénéficiaire ne peut pas être privé de ces droits sans son consentement, il en résulte pour lui une situation correspondant presque à un droit réel exclusif.

Il est important ici aussi que de tels droits soient décrits d'une manière claire et détaillée. S'ils sont représentés sur les plans de répartition, la description doit correspondre à la représentation sur le plan.

d) *Plans de répartition*

Dans un but d'unification et pour en faciliter l'examen, il est recommandé de représenter, sur les plans de répartition, les parties privées en couleur rouge, les parties communes en vert et tous les autres droits exclusifs prévus par le règlement d'administration en noir. Pour la tenue du registre foncier, il est nécessaire que la séparation entre les parties privées et les parties communes soit représentée clairement et sans équivoque. Sur le plan de répartition les numéros des feuillets du registre foncier de chaque unité d'étage sont à mentionner exactement. Par contre, il peut être fait abstraction des mensurations de chaque chambre, telles qu'elles figurent sur les plans de construction. Les plans destinés au registre foncier sont à réduire, si possible, au format A 4. Pour chaque même type d'appartement, il suffit de produire uniquement un plan. Des plans en perspective ne sont en principe pas nécessaires; ils doivent être seulement requis lorsque les limites des locaux n'apparaissent pas suffisamment clairement.

e) *Droit d'opposition*

Selon l'article 712 c al. 2 CCS, il peut être convenu et annoté au registre foncier qu'un étage ne pourra valablement être aliéné, grevé d'un usufruit ou d'un droit d'habitation, ou loué, que si les autres propriétaires par étages n'ont pas, ensuite d'une décision prise à la majorité, formé opposition dans les 14 jours après avoir reçu communication de l'opération.

Dans de tels cas, le notaire doit remettre avec la réquisition d'inscription les déclarations de renonciation des bénéficiaires du droit d'opposition ou une déclaration notariée constatant que ceux-ci en ont été avisés et que, dans le délai légal de 14 jours, ils n'ont formé aucune opposition. Si malgré l'existence d'un droit d'opposition annoté, le propriétaire insiste pour qu'un contrat soit déposé, le bureau du registre foncier doit inscrire cette affaire; les opérations auxquelles le conservateur du registre foncier procède sont à communiquer aux bénéficiaires du droit d'opposition reconnaissables selon le registre foncier conformément à l'article 969 CCS (même procédure que pour le droit de préemption, voir commentaire Meier-Hayoz N 71 ad art. 682 CCS).

f) *Actes de disposition*

Selon l'article 648 al. 2 CCS, le consentement de tous les copropriétaires (propriétaires par étages) est nécessaire pour toute disposition de la chose, à moins qu'ils n'aient unanimement établi d'autres règles à cet égard. Cela produit entre eux, et avant tout pour de petites affaires (p. ex. corrections de routes), de grosses difficultés souvent disproportionnées. La stipulation d'un autre mode de régle-

mentation, soit l'introduction d'une décision majoritaire, soit l'extension des pouvoirs de l'administrateur, pour les affaires de peu d'importance, est très recommandée.

g) *Constitution de servitudes*

Il est en principe possible de grever une unité d'étage (en tant que part de copropriété transformée en propriété par étages) d'une servitude foncière ou personnelle (voir Friedrich dans NB 1980 p. 137 et la littérature y relative).

La constitution de servitudes entre les propriétaires par étages et la communauté des copropriétaires n'est pas souhaitable. Des modifications de droits de jouissance (avec adaptation éventuelle de l'acte constitutif) sont à régulariser dans le règlement d'organisation et d'administration.

h) *Droit de préemption*

Les propriétaires par étages n'ont pas de droit de préemption légal (art. 712 c al. 1 CCS). Si un tel droit est constitué, celui-ci a le contenu et le caractère d'un droit de préemption légal. Il peut être constitué et annoté pour une durée supérieure à dix ans, par exemple pour toute la durée de la propriété par étages; une modification de ce droit peut être annotée au registre foncier (art. 682 al. 3 CCS).

voir aussi Friedrich «Das Stockwerkeigentum», Berne, 1972, remarques ad par. 48.

7. Remaniements de terrains à bâtir

Pour les remaniements de terrains à bâtir le décret du 13 mai 1965 sur les remaniements de fonds bâtis et non bâtis et les ajustements de limites est applicable. Dans la pratique, la procédure de remaniement de gré à gré selon l'article 15 est plus fréquemment utilisée que celle de la fondation d'une coopérative de remaniement (art. 16 et ss). La différence essentielle entre les deux procédures réside dans le fait que dans la procédure de gré à gré tous les intéressés doivent y participer. Par intéressés, il ne faut pas entendre seulement les propriétaires fonciers concernés, mais tous les détenteurs de droits réels restreints ou de droits personnels annotés. Il est en outre à observer que le plan de remaniement (art. 15 al. 3) se compose du plan de répartition, du plan des servitudes, de l'état de remaniement et cas échéant, du plan d'estimation (art. 45 à 49). Dans le remaniement de gré à gré une publication officielle est exclue et la procédure d'épuration des servitudes en conformité des articles 743 et 744 CCS n'est pas applicable. Il est recommandé de faire figurer dans l'acte notarié l'ancien et le nouvel état pour chaque propriétaire.

8. Transfert des installations de viabilité de détail aux communes

Selon l'article 78 LC, les installations de viabilité de détail deviennent à titre gratuit, une fois achevées, la propriété des responsables publics de la viabilité (p. ex. les communes), lesquels en assurent l'entretien. Font partie des installations de viabilité de détail les routes, les conduites d'approvisionnement en eau et en énergie ainsi que l'éduction des eaux usées reliant le terrain à bâtir aux installations de viabilité fondamentale. Ne font pas partie de la viabilité de détail, d'une part les conduites principales du réseau viabilisé et d'autre part les raccordements domestiques.

Le transfert de propriété des installations de viabilité de détail à la communauté a lieu avec l'achèvement de leur construction; il est donc dépendant d'un processus purement effectif. Il ne peut être parlé d'achèvement seulement lorsque les installations sont exécutées selon les prescriptions (pour des chemins, des routes et autres un immeuble séparé doit être créé).

Comme le propriétaire actuel d'un fonds ne subit pas de perte de fortune par suite du transfert de propriété et que, de plus, une charge durable lui est enlevée, son consentement n'est pas nécessaire pour la rectification au registre foncier. Est encore moins nécessaire la constitution de servitudes pour les droits de passage de conduites ou un acte authentique pour le «transfert de propriété». Le conseil communal constatera uniquement au moyen d'une ordonnance qui est à notifier au propriétaire actuel, en lui indiquant les voies de recours (plainte en matière communale), l'achèvement des installations et l'étendue de la propriété publique en résultant.

Pour l'inscription des mutations survenues dans les conditions de propriété, le conseil communal doit remettre au registre foncier l'ordonnance de constat susmentionnée avec un attestation de l'entrée en force.

Si la classification d'une route est modifiée (p. ex. route communale devenant route cantonale), la propriété passe d'office au nouveau propriétaire (art. 16 al. 4 de la loi sur la construction et l'entretien des routes).

9. Droit foncier rural

a) *Délai d'interdiction*

Les immeubles agricoles ne peuvent être aliénés, ni en entier ni par parcelles, pendant dix ans à compter de leur acquisition (art. 218 al. 1 CO). Les exceptions nécessitent l'autorisation du préfet (art. 218 bis CO combiné avec art. 1 lit. c Li LDDA).

Le transfert de propriété par voie successorale n'est pas une acquisition visée par l'article 218 CO.

En cas d'aliénation par la communauté héréditaire à un tiers, la date déterminante pour l'acquisition au sens de l'article 218 al. 1 CO est celle de l'acquisition de l'immeuble par le défunt.

En cas d'aliénation par un cohéritier, qui a repris l'immeuble, le délai commence à courir depuis le partage.

Une cession à titre d'avancement d'hoirie n'est pas une aliénation visée par l'article 218 CO.

Toute opération qui contrevient aux prescriptions concernant le délai d'interdiction ou qui vise à les éluder est nulle et ne peut être inscrite dans le registre foncier (art. 218 ter CO).

voir aussi ATF 88 I 202 = RNRF 46 p. 239; ATF 95 II 426 = RNRF 52 p. 284; RNRF 62 p. 101; NB 1955 p. 32

b) *Droit de préemption*

En cas de vente d'une exploitation agricole ou de parties importantes d'une exploitation, les parents du vendeur ont un droit de préemption (art. 6 à 17 LPR; art. 3 à 7 Li LPR). En ce qui concerne le droit de préemption en cas de vente de pâturages de montagne ou de droits de participation à de tels pâturages, il est renvoyé aux articles 17 LPR et 6 Li LPR.

Le notaire dressera dans le contrat de vente un état vidimé des titulaires du droit de préemption. Il lui est loisible d'y joindre simultanément les déclarations de renonciation fournies par ces derniers (art. 13 LPR et art. 4 Li LPR).

Le droit de préemption s'éteint en tout cas trois mois après la réquisition d'inscription du contrat de vente au registre foncier (art. 14 al. 2 LPR).

c) *Opposition en matière de ventes de bien-fonds*

Conformément à l'article 19 LPR, le conservateur du registre foncier peut former opposition contre des contrats de vente portant sur des domaines agricoles ou sur des bien-fonds agricoles pour certains motifs (spéculation, accaparement ou vente rendant l'exploitation non viable). Les motifs excluant l'application de la procédure d'opposition doivent être indiqués dans l'acte de vente.

L'opposition, faite par écrit et sommairement motivée, doit être communiquée au notaire instrumentant à l'intention des parties contractantes dans les 14 jours dès la réception du contrat aux fins d'inscription; le conservateur du registre foncier adresse en même temps le dossier au préfet pour décision (art. 9 al. 2 Li LPR).

voir aussi Hotz, «Bäuerliches Grundeigentum», exposés et communications de la Société suisse des juristes, cahier 2/1979, en particulier p. 153

d) *Alpes divisées en droits d'alpage*

Les alpes qui appartiennent à des corporations au sens de l'article 20 Li CCS ne peuvent être aliénées, données en gage ou grevées de droits réels qu'avec l'assentiment des $\frac{2}{3}$ des ayants-droit possédant, si l'alpe est divisée en droits d'alpage, au moins les $\frac{2}{3}$ de ceux-ci (art. 103 Li CCS).

En outre, les actes de disposition d'alpes qui sont divisées en droits d'alpage nécessitent le consentement des créanciers gagistes pour autant qu'il ne s'agisse pas d'une opération ayant pour but une meilleure exploitation de l'alpe ou dont le but est une amélioration du sol (circulaire DJ du 25.4.1917, voir aussi décision CE no 6486 du 17.9.1968 et décision DJ no 2962/71 du 8.11.1971).

Concernant le droit de préemption des pâturages de montagne, voir art. 17 LPR et art. 6 Li LPR.

e) *Limite de charge des immeubles agricoles*

En principe, les immeubles agricoles ne peuvent être grevés de droits de gage immobiliers et de charges foncières au-delà de la valeur officielle que jusqu'à concurrence de la limite de charge (charge maximum) (art. 84 al. 1 LDDA); les exceptions sont réglées aux articles 85 et 86 LDDA.

Lors de nouvelles constructions ou de transformations de bâtiments des droits de gage immobiliers qui dépassent momentanément la limite de charge existante peuvent néanmoins être constitués pour autant que le montant du gage demeure dans le cadre de la limite de charge provisoire fixée par l'Intendance cantonale des impôts et qu'un notaire soit désigné par les parties comme mandataire fiduciaire.

Le notaire doit confirmer dans une déclaration:

- aa) qu'il veillera à ce que le titre de gage ne soit pas mis en circulation avant l'achèvement des travaux;
- bb) que le montant du prêt accordé par le prêteur servira à payer les artisans qui, par leur matériel et leur travail, ont contribué à l'augmentation de la valeur de l'immeuble;

La confirmation selon lit. b peut au besoin être remplacée par une déclaration d'une banque.

voir à ce sujet RNRF 34 p. 334 = MBVR 52 p. 155

f) *Droit de part au gain des cohéritiers*

voir chiffre VI/1/d ci-après

IV. Servitudes et charges foncières

1. Servitudes

Des rapports de droit privé trouvent leur expression au registre foncier sous forme de servitudes, pour lesquelles la cause juridique peut résulter aussi du droit public (voir également NB 1977 p. 205 = RNR 57 p. 354 = JAB 1976 p. 169; de même que Rey dans RNR 61 p. 11).

La rédaction incomplète des contrats de servitudes peut donner lieu à des difficultés ultérieures. Une servitude doit être déterminée de telle manière qu'elle soit suffisamment délimitée non seulement pour les parties contractantes, mais aussi pour les tiers et surtout pour les successeurs juridiques des immeubles concernés (commentaire Liver N 23 ad art. 732 CCS; décision DJ no 2983/79 du 8. 5. 1980; commentaire Homberger N 2 et 3 ad art. 966 CCS).

a) Teneur, libellé

aa) *Principes*

Il y a lieu de distinguer le contenu matériel de la servitude (teneur) des éventuelles clauses de nature obligatoire. Le libellé de la servitude doit être succinct (p. ex. non pas «Droit de maintenir et de jouissance des installations de chauffage et d'eau chaude», mais «Installation de chauffage», ou bien non pas «Droit de passage des conduites d'eau, d'électricité et de gaz», mais «Installation de conduites»). Les dispositions juridiques accessoires d'une servitude ne sont pas à faire figurer dans le libellé. Le cas échéant, le conservateur du registre foncier peut raccourcir le libellé de façon appropriée; cette opération devra être attestée d'une manière correspondante dans les expéditions destinées aux parties.

Il suffit qu'une servitude soit constituée comme charge sur un immeuble déterminé (en faveur d'une personne ou du propriétaire actuel d'un autre immeuble); s'il s'agit d'une servitude foncière, l'inscription correspondante doit être opérée d'office sur le fonds dominant.

La constitution d'une servitude dont l'assiette varierait suivant les besoins actuels et futurs du fonds dominant est admissible (ATF 87 I 311 = RNR 45 p. 119). Dans ce jugement, le Tribunal fédéral a reconnu un droit indéterminé et non délimité, à «l'installation de places de parcage nécessaires à l'exploitation d'un hôtel» sur le fonds grevé, parce que les parties s'attendaient à un développement économique et à un accroissement des besoins de parcage.

bb) *Délimitation de l'assiette*

Lorsque l'assiette d'une servitude est délimitée, un plan de situation conforme établi par le géomètre doit être déposé au registre foncier. Exceptionnellement, un autre plan suffit aussi pour autant que le géomètre d'arrondissement en confirme l'exactitude des limites par sa signature. Si l'établissement d'un plan du géomètre n'est pas possible parce que le terrain est d'une étendue considérable (terrain pour lequel une mensuration exacte n'a pas été jugée nécessaire), il y a lieu de produire un levé de plan sommaire. Si la servitude est dessinée par les parties ou le notaire, ce fait doit être constaté sur le plan ou dans le contrat (commentaire Liver N 70 ad art. 731 CCS et N 22 ad art. 732 CCS, NB 1963 P. 193, décision DJ no 2983/79 du 8. 5. 1980).

Le plan, qui forme partie intégrante de la déclaration de volonté, doit être signé par les parties. Pour les contrats de servitudes passés en la forme authentique, il est recommandé que le plan soit aussi signé par le notaire (ATF 106 II 146 = RNR 62 p. 45 de même que RNR 62 p. 42).

cc) *Durée, conditions*

La limitation de la durée d'une servitude avec un terme déterminé est admissible. L'inscription ne doit cependant être subordonnée à aucune condition ni réserve (art. 12 al. 1 ORF). Une servitude assortie d'une condition suspensive ou résolutoire ne peut en principe pas être inscrite au registre foncier (ATF 87 I 311 = RNR 45 p. 119); une exception existe pour droit d'habitation qui devient caduc en cas de remariage de l'époux divorcé (ATF 106 II 329 = Pra 70 no 182), lorsque le bénéficiaire s'engage, dans le contrat constitutif, à donner le consentement à radiation, si la condition résolutoire se réalise.

b) *Prescriptions d'ordre formel*

Le contrat ayant pour objet la constitution d'une servitude nécessite en principe pour sa validité la forme écrite. Un acte authentique est prescrit pour la constitution:

- d'un usufruit (art. 746 al. 2 CCS en relation avec art. 657 al. 1 CCS).
- d'un droit d'habitation (art. 776 al. 3 CCS en relation avec art. 746 al. 2 et 657 al. 1 CCS.)
- d'un droit de superficie distinct et permanent (art. 779 a CCS) et ce sans prendre en considération qu'il soit constitué en immeuble ou non.

Pour la constitution d'autres servitudes ayant le caractère de droits distincts et permanents la forme écrite suffit purement et simplement.

- d'une suppression ou d'une modification des restrictions légales de la propriété (art. 680 al. 2 CCS), auxquelles appartiennent, selon la pratique bernoise, le droit de construire en dehors des limites légales et à la limite de même que le transfert du coefficient d'utilisation en droit privé (NB 1977 p. 205 = RNR 57 p. 354), à l'exception cependant de la constitution de servitudes «du propriétaire» (RNR 57 p. 21).

Un contrat de servitude est un acte juridique bilatéral: pour des raisons de preuve et vu que le bénéficiaire (pour le moins juridiquement) prend des engagements (art. 741 CCS), le contrat doit être signé par toutes les parties. En cas de stipulation pour autrui (art. 112 CO), il peut être renoncé à la signature du bénéficiaire.

c) *Droit de superficie*

aa) *Constitution, indépendance, durée*

Le droit de superficie peut être constitué sous forme de servitude personnelle, foncière ou comme droit distinct et permanent. Concernant les prescriptions de formes, voir lit. b ci-dessus.

Le droit de superficie est distinct lorsqu'il est constitué en faveur d'une personne (cessible et transmissible par succession) et permanent pour autant que sa durée soit de 30 ans au moins et 100 ans au plus (art. 779 I CCS, art. 7 ORF). Sur demande écrite du bénéficiaire, les droits distincts et permanents peuvent être immatriculés comme immeubles au registre foncier (art. 7 al. 1 ORF, art. 655 et 943 CCS).

Un droit distinct et permanent peut être prolongé en tout temps pour une nouvelle durée maximum de 100 ans (art. 779 I al. 2 CCS). Lors d'une prolongation d'un droit de superficie, le rapport de droit subsiste et toutes les clauses du contrat qui ne sont pas modifiées ou supprimées restent valables. Le droit renouvelé conserve aussi le rang qui lui a été donné lors de l'inscription originale. Des tiers ayant acquis des droits postérieurs à la constitution du droit de superficie ne peuvent pas faire opposition à une prolongation, même s'ils sont lésés dans leurs droits (Isler, «Der Baurechtsvertrag und seine Ausgestaltung», Berne, 1973, p. 118).

L'inscription au registre foncier est nécessaire pour la constitution d'une servitude. Le délai pour la durée d'un droit de superficie distinct et permanent commence dès cette date; une éventuelle convention relative à un commencement antérieur ou postérieur n'a d'effet obligatoire qu'entre les parties et n'entre pas en considération pour la durée.

bb) *Droit de superficie sur des parties de bâtiments*

Un droit de superficie sur des parties de bâtiments n'est, selon l'article 675 al.2 CCS, pas admissible: des droits exclusifs sur des parties de bâtiments sont à constituer sous forme de la propriété par étages (art. 712 a à 712 t CCS).

Cependant, exceptionnellement, la constitution d'un droit de superficie sur des parties de bâtiments est possible, à condition que celles-ci soient fermées et que chacune ait un accès indépendant (direct), comme p. ex. les stations transformatrices ou les installations de protection civile (voir aussi ATF 99 I b 140 = Pra 62 no 210 = RNRf 55 p. 92 de même que l'avis de droit de Liver concernant les quais de la gare de Berne dans RNRf 54 p. 204)

Si toutefois les parties de bâtiments appartenant aux différents propriétaires ne sont pas clairement délimitables et sont imbriquées les unes dans les autres, la constitution de la propriété par étages demeure la seule solution possible.

cc) *Constitution de servitudes sur un droit de superficie*

La constitution de servitudes sur un droit de superficie immatriculé au registre foncier comme droit distinct et permanent est possible pour autant que celles-ci soient en rapport avec l'utilisation du bâtiment ou du sol. Etant donné que selon l'article 734 CCS chaque servitude s'éteint par la radiation de l'inscription ou la perte totale du fonds servant ou du fonds dominant (p. ex. retour du droit de superficie au propriétaire), il est recommandé de constituer les servitudes qui doivent subsister au-delà de la durée du droit de superficie aussi bien sur le bien-fonds que sur l'immeuble objet du droit de superficie.

d) *Droit d'habitation et d'usufruit*

La constitution de droits d'habitation et d'usufruit nécessite l'acte authentique; toutefois, dans le cadre d'un partage, ils peuvent être constitués sous la simple forme écrite.

Le droit d'habitation se distingue fondamentalement du bail en ce sens que celui-là donne naissance à un rapport de droit réel et celui-ci à un rapport de droit obligatoire. La fixation d'un prix à charge du bénéficiaire du droit d'habitation n'est pas une convention de nature réelle mais de nature purement obligatoire; le droit d'habitation comme tel peut cependant être inscrit au registre foncier (commentaire Leemann N 10 ad art. 776 CCS de même que RNRf 5 p. 76 et RNRf 13 p. 192 et 220).

e) *Épuration des servitudes*

Aussi bien pour des morcellements (et des distractions) que pour des réunions (et des adjonctions) d'immeubles, les servitudes sont à épurer séparément pour chaque immeuble concerné. Ceci est aussi valable pour les actes simplifiés selon le décret du 16. 11. 25 (voir NB 1980 p. 91 et 105).

aa) *Charges*

aaa) *en cas de morcellement*

Lors de la division d'un immeuble, une charge continue, dans la règle, à en grever chaque parcelle. Si une charge ne s'exerce pas ou ne peut, suivant les circonstances, s'exercer sur certains immeubles ou certaines portions d'immeubles faisant l'objet du morcellement, le propriétaire d'une parcelle sur laquelle la servitude ne s'exerce pas, peut demander qu'elle soit radiée sur son fonds (art. 744 al. 2 CCS). Il peut être renoncé à la communication y relative du conservateur du registre foncier lorsqu'il s'agit de cas clairs; un avis est nécessaire dans chaque cas où la situation est incertaine.

bbb) *en cas de réunion*

L'extension d'une charge ne présente généralement pas de difficultés parce que le propriétaire du fonds servant participe. Au besoin, le rapport de rang à l'égard des droits réels existants (en particulier des gages immobiliers) et des annotations doit être réglé.

bb) *Droits*

aaa) *en cas morcellement*

Si le fonds dominant est divisé, la servitude reste due à chaque parcelle, pour autant que son exercice ne soit pas limité à une parcelle.

bbb) *en cas de réunion*

Une réunion d'immeubles ou une adjonction d'une parcelle à un autre immeuble 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. 91 ORF).

Les morcellements ou les réunions d'immeubles, qui ne traitent pas ou que d'une manière incomplète l'épuration des servitudes, doivent être, si besoin est, rejetés par le conservateur du registre foncier.

voir aussi commentaire Gonvers – Sallaz, Le registre foncier suisse, Lausanne, N 9 à 12 ad art. 91 ORF (représentation graphique)

f) *Radiation des servitudes*

Le consentement du bénéficiaire suffit pour la radiation d'une servitude. En cas de radiation d'une servitude à laquelle est rattachée une obligation d'entretien du bénéficiaire (art. 741 CCS), le bureau du registre foncier doit en aviser le propriétaire du fonds servant conformément à l'article 969 CCS (RNRF 22 p.202 ainsi que commentaire Liver N 19, 20 et 51 ad art. 734 CCS). Au besoin, cette communication peut aussi être faite par une publication dans la feuille d'avis et la feuille officielle.

Pour la radiation de droits d'habitation et d'usufruit par suite de décès du bénéficiaire, la preuve de la mort doit être fournie par la production au registre foncier d'un acte de décès.

Une radiation de servitudes par suite de l'expiration de la durée n'est pas opérée d'office par le registre foncier. Une radiation d'office n'est prévue que pour les annotations de droits personnels (art. 72 al.1 ORF).

2. Charges foncières

a) *Constitution*

La constitution d'une charge foncière nécessite la forme authentique (art. 783 al. 3 combiné avec art. 657 al. 1 CCS). L'inscription au registre foncier avec indication de la valeur de la charge se fait dans la colonne des «servitudes» sur le fonds servant alors que seule une mention est portée sur le fonds dominant (art. 39 ORF).

Selon l'article 788 al. 3 CCS, la charge foncière qui se rattache à une servitude perpétuelle n'est pas rachetable (voir les conditions particulières relatives à la charge foncière irrachetable exposées par le Tribunal fédéral dans RNRF 48 p.354; ATF 93 II 71 = RNRF 50 p.261).

b) *Epuration*

Le propriétaire du fonds grevé n'est tenu à garantie que sur son immeuble, en ce sens que l'ayant droit, en cas d'inexécution, ne peut se faire payer que sur le prix de réalisation (art. 37 al.1 LP), voir commentaire Leemann, N 9 ad art. 791 CCS. Pour cette raison, l'épuration des charges foncières, en cas de morcellement, est traitée de la même manière que les gages immobiliers soit au moyen de mainlevées. La procédure des articles 743/744 CCS n'est pas applicable pour les charges foncières.

V. Gages immobiliers

Sont inscrits au registre foncier comme droits de gage immobiliers: la cédula hypothécaire, l'hypothèque et la lettre de rente (art. 793 al. 1 CCS). Les titres hypothécaires de l'ancien droit bernois (Schadlosbrief et Kaufbeile) ont le même effet que les hypothèques actuelles. Par contre, les obligations de gage et les lettres de gage de la Caisse Hypothécaire sont assimilées aux cédulas hypothécaires; pour ces dernières, le bureau du registre foncier peut (sans percevoir de droits) établir de nouveaux titres conformément à l'article 64 al. 3 ORF. Cette faculté de remplacement d'anciens droits de gage avec des mêmes du nouveau droit n'est cependant possible que pour les communes où le registre foncier fédéral est introduit (art. 165 Li CCS).

1. Unification des conditions de taux et de remboursement pour les cédulas hypothécaires

Les conditions de taux et de remboursement ci-après répondent à un désir d'unification des conditions exprimé par l'Association de révision des banques et caisses d'épargne bernoises (lesquelles sont déjà imprimées sur les formules de cédulas hypothécaires en langue allemande):

«Les intérêts et l'amortissement de cette dette sont payables aux conditions et termes fixés par le créancier; il est loisible à chacune des parties de dénoncer en tout temps la dette au remboursement moyennant un préavis de trois mois.»

Pour des cas particuliers, des conditions d'intérêt et de remboursement spéciales peuvent être admises.

2. Renonciation au droit de profiter des cases libres

Les formules imprimées de consentement à radiation de droits de gage immobiliers mentionnent expressément la renonciation à l'inscription d'une case libre. Lors d'une radiation d'un droit de gage immobilier, tous les gages postérieurs avancent simultanément (et sans réquisition spéciale) dans le rang qui le précède; la constitution d'un droit de profiter des cases libres est donc superflue.

3. Taux d'intérêt maximum

- a) Contrairement à l'énoncé de l'article 48 ORF, nous estimons que l'inscription d'un taux d'intérêt maximum pour une case libre ou une case réservée est admissible (voir même avis dans le commentaire Gonvers-Sallaz, Le registre foncier suisse, 1938 N 7 ad art. 48 ORF).

- b) Si aucun taux d'intérêt maximum n'est demandé pour un gage immobilier, le gage s'étend aussi, conformément à l'article 818 CCS combiné avec l'article 73 CO, à la créance de l'intérêt dans le cadre de 5%. Un taux d'intérêt maximum inférieur à 5% est par conséquent superflu et n'est pas à inscrire au registre foncier.
- c) En cas d'inscription d'une hypothèque maximale, l'inscription d'un taux d'intérêt maximum n'est pas admissible car, dans la limite du montant de l'hypothèque maximale, l'immeuble garantit «toutes les prétentions du créancier» (art. 794 al. 2 CCS).

4. Prescriptions de forme pour la constitution et la modification des cédules hypothécaires

- a) Le contrat pour la constitution d'une cédule hypothécaire nominative ou d'une hypothèque nécessite la forme authentique (art. 799 al. 2 CCS).
- b) Pour la réquisition d'une cédule hypothécaire au nom du propriétaire ou au porteur, la forme écrite suffit (art. 20 al. 1 ORF). La réquisition d'inscription doit cependant être présentée au conservateur du registre foncier par un notaire bernois, si elle ne l'est personnellement par le propriétaire (art. 111 Li CCS). En ce qui concerne les personnes morales, c'est un représentant autorisé (selon les inscriptions au registre du commerce) qui doit présenter la réquisition. La représentation par procuration est dans chaque cas inadmissible.
- c) L'engagement par lequel le propriétaire d'un immeuble s'oblige à donner en gage une cédule hypothécaire au nom du propriétaire ou au porteur non encore établie nécessite la forme authentique (ATF 71 II 262 = Pra 35 no 62, NB 1946 p. 52).

La constitution de cédules hypothécaires au nom du propriétaire ou au porteur avec nantissement simultané ou l'augmentation de titres au nom du propriétaire ou au porteur déjà mis en gage doit, pour cette raison, être instrumentée en la forme authentique; la compétence quant au lieu du notaire, conformément à l'article 18 LN, doit être observée (seul un notaire avec étude dans le district où sont situés les biens immobiliers peut instrumenter un tel acte).

- d) La transformation d'une cédule hypothécaire nominative en une cédule au porteur (MBVR 39 p. 251) ou vice versa (MBVR 20 p. 429) nécessite un acte authentique (NB 1941 p. 59); un endossement sur un titre au porteur n'est pas possible. En revanche, la transformation d'une cédule hypothécaire au porteur en une cédule au nom du propriétaire ou vice versa peut être faite en la forme écrite, pour autant que les titres ne soient pas mis en gage.

5. Transferts de cédules hypothécaires

a) *Endossement*

Le transfert d'une cédule hypothécaire au nom du propriétaire ou nominative s'effectue par endossement, c'est-à-dire par une mention écrite du transfert sur la cédule. Le nom du nouveau créancier doit être énoncé; un endossement en blanc est inadmissible (commentaire Lehmann N 14 ad art. 869 CCS).

b) *Transfert anticipé*

Souvent des mainlevées de droits de gage immobiliers, des cessions de rang, etc, sont déposées au bureau du registre foncier pour des cédules hypothécaires au nom du propriétaire qui sont déjà transférées. Après que les droits de créancier sont transférés au nouveau créancier par l'endossement, une cédule hypothécaire transférée a le caractère d'un titre nominatif et le consentement du nouveau créancier est par conséquent à produire.

Dans le même sens, aucune réquisition de cédule hypothécaire rédigée en la forme écrite ne peut être déposée si la formule de la nouvelle cédule hypothécaire est déjà transférée (voir Huber RNR 39 p. 193 et p. 342).

c) *Scindement d'une cédule hypothécaire*

En cas de scindement d'une cédule hypothécaire avec délivrance de cédules en faveur de différents créanciers, le titre à scinder doit être préalablement transféré aux noms des nouveaux créanciers au moyen d'endossements partiels (p. ex. «Transféré pour fr. 20 000.– à X et pour fr. 30 000.– à Y»).

d) *Radiation de nantissements (cas spécial)*

Si une cédule hypothécaire est transférée au nom du créancier déjà inscrit dans le registre des créanciers en qualité de créancier gagiste, son consentement (formel) pour la radiation du nantissement n'est pas nécessaire.

6. Modification de l'état des droits de gage

Pour des changements de droits de gage, un consentement (cession) du créancier ou du créancier gagiste ne sera demandé que si – vu dans son ensemble – les droits du créancier ou du créancier gagiste sont aggravés. Quand par exemple un droit de gage en 1er rang est augmenté, un consentement exprès à cession de rang du même créancier en 11ème rang est superflu, étant donné que, dans l'ensemble, ses droits sont améliorés. Bien entendu, le rapport de rang à l'égard des servitudes, des charges foncières et des annotations inscrites au registre foncier depuis la constitution (respectivement la dernière augmentation) du droit de gage est à régulariser (voir ch. 11 ci-après). Dans

tous les cas, les titres cédants sont à remettre au bureau du registre foncier avec la cédule hypothécaire à augmenter, de manière à ce qu'il puisse être procédé aux modifications nécessaires.

7. Délivrance des cédules hypothécaires

Après leur régularisation, le bureau du registre foncier ne délivre les cédules hypothécaires qu'au requérant (en règle générale au notaire instrumentant). Il est aussi possible que le bureau du registre foncier soit autorisé par le débiteur et le propriétaire de l'immeuble grevé à remettre le titre à une banque (art. 857 al. 3 CCS).

L'attestation selon l'article 14 al. 2 ORF, aux termes de laquelle une affaire déterminée est déposée au bureau du registre foncier, n'a pas le caractère d'une déclaration d'engagement du notaire et ne doit être délivrée qu'au requérant.

8. Déclaration d'annulation d'une cédule hypothécaire

Conformément à l'article 870 CCS, une cédule hypothécaire, en tant que papier-valeur, peut être déclarée nulle par le juge. Le droit lui-même par contre n'est pas éteint. C'est uniquement le papier (comme moyen de légitimation) et non pas le droit garanti par écrit qui est déclaré nul (commentaire Leemann N 19 ad art. 870 CCS).

En lieu et place du titre déclaré nul, il peut être établi (sans perception de droits) une nouvelle cédule hypothécaire identique. Si le droit de gage doit cependant être radié au registre foncier, le consentement du propriétaire et du dernier créancier connu selon le registre des créanciers est nécessaire.

La reconnaissance de dette sur la première page de la nouvelle cédule hypothécaire peut être signée par le débiteur (propriétaire) ou, au nom de celui-ci, par le conservateur du registre foncier ou le notaire instrumentant mandaté à cet effet.

9. Etablissement de nouvelles cédules hypothécaires

Lorsqu'une cédule hypothécaire est endommagée, illisible ou surchargée, le conservateur du registre foncier doit établir un nouveau titre de gage après cancellation de l'ancien (art. 64 al. 3 ORF).

L'établissement d'un nouveau titre peut être demandé par le propriétaire ou le créancier et exigé par le conservateur du registre foncier lui-même. Cela sera spécialement à faire lorsque le texte de la cédule hypothécaire (et non seulement la marge blanche) est perforé.

La reconnaissance de dette sur la première page de la cédule hypothécaire peut être signée par le débiteur (propriétaire) ou, pour celui-ci, par le conservateur du registre foncier ou le notaire instrumentant mandaté à cet effet.

10. Case réservée à l'égard d'un droit de superficie

Lors de la constitution d'un droit de superficie, le propriétaire foncier veut fréquemment se réserver la libre mise en gage du terrain jusqu'à un montant déterminé en rang antérieur au droit de superficie et de s'assurer cette possibilité par l'inscription d'une case réservée. Une telle réserve de rang dans le sens de l'article 813 al. 2 CCS ne peut se faire que par l'inscription en sa faveur d'un droit de gage limité en rang postérieur (commentaire Leemann N 16 ad art. 813/814 CCS). Il y a donc lieu par exemple de constituer sur le terrain un titre en deuxième rang, antérieur au droit de superficie, dans lequel l'antériorité du premier rang est réservée. Concernant l'inscription d'un taux d'intérêt maximum voir chiffre 3 ci-devant.

11. Rapport de rang entre les droits réels limités et les annotations

A cause de la double mise à prix dans la procédure de réalisation forcée (art. 56 ORI), les règles énoncées ci-dessous sont à observer. Le conservateur du registre foncier doit rejeter une réquisition lorsque le rapport de rang ne peut pas être réglé sans préjudice pour les bénéficiaires des rangs postérieurs et que ceux-ci n'ont pas expressément approuvé (RNRF 58 p. 328).

voir aussi Friedrich dans RNRF 58 p. 321

a) *Augmentation de droits de gage*

Lorsqu'un droit de gage est augmenté, le rapport de rang à l'égard des servitudes foncières, des charges foncières et des annotations qui ont été inscrites entre le moment de la constitution (respectivement de la dernière augmentation) et l'augmentation actuelle du droit de gage au registre foncier est à régler. En ce qui concerne les annotations, nous estimons la réglementation comme nécessaire à l'égard du droit d'emption, du droit de réméré, du droit de préemption limité, du droit de retour en cas de donation, des restrictions du droit d'aliéner (art. 960 CCS) et des inscriptions provisoires (art. 961 CCS), mais non, par contre, en ce qui concerne les baux à loyer et à ferme, le droit de préemption illimité et le droit de part au gain.

Si l'objet du gage est une part de copropriété (unité d'étage), la même réglementation est applicable en ce qui concerne les servitudes, les charges foncières et les annotations sur l'immeuble de base, car ces charges ne priment pas automatiquement les droits de gage sur les parts.

Il n'est pas possible qu'une partie d'un droit de gage prime une servitude alors que l'autre partie soit postérieure à cette servitude.

Si les rapports de rang sont trop complexes, il est recommandé, au lieu de procéder à une augmentation de gage, de constituer de nouveaux droits de gage (dans le but d'éviter des problèmes de rang).

b) *Changement de rang de droits de gage*

Lors de changements de rang de droits de gage immobiliers, il faut pour cela prendre garde que chaque droit de gage immobilier prime au moins les mêmes charges que le droit de gage qui le précède immédiatement. Un droit de gage en premier rang ne peut, par exemple, pas être placé en rang postérieur à des servitudes foncières alors que le titre en deuxième rang prime celles-ci.

c) *Droits de gage sur une part de copropriété*

S'il existe des droits de gage sur une part de copropriété (propriété par étages), la chose elle-même peut sans autre être ultérieurement grevée de servitudes car l'interdiction de grever s'applique seulement aux gages immobiliers et aux charges foncières (art. 648 al. 3 CCS). Un ordre de rang ne peut pas être requis; cela serait cependant désirable lorsque les servitudes inscrites sur l'immeuble de base sont postérieures aux droits de gage grevant les parts selon le système de la priorité dans le temps.

(voir Ottiker, «Pfandrecht und Zwangsvollstreckung bei Miteigentum und Stockwerkeigentum», Berne, 1972, p. 198).

d) *Réunion de cédules hypothécaires*

Une réunion de cédules hypothécaires ne peut être réalisée que si tous les titres sont inscrits au nom du même créancier et que s'ils ont été préalablement mis à parité de rang. Si les titres ne portent pas tous la même date de constitution, la nouvelle cédula hypothécaire reçoit le rang (date) de la réunion pour laquelle la relation de rang est à régulariser conformément aux règles sus-mentionnées.

12. Interdiction de grever des immeubles non réalisables

La mise en gage d'immeubles non réalisables n'est pas possible. Par exemple, des droits de gage ne peuvent pas être constitués sur des biens du patrimoine administratif (= biens de l'Etat qui servent directement, c'est-à-dire de par leur destination, à remplir une tâche publique) (ATF 103 II 227 = Pra 67 no 27 = RNRF 60 p. 185), ainsi que sur des immeubles d'ambassade.

VI. Annotations et mentions

Il ne peut pas être annoté ou mentionné n'importe quels droits: chaque annotation ou mention nécessite une base légale. De par la loi, des droits acquis ne peuvent être inscrits au registre foncier qu'autant que ceux-ci ont été expressément prévus par le législateur (comme par exemple pour le droit de part au gain des cohéritiers).

1. Annotations

a) *Droit de préemption*

aa) *Devoir de communication dans un cas de préemption*

aaa) Pour les droits de préemption conventionnels comme pour les droits de préemption légaux de la copropriété et du droit de superficie, le vendeur respectivement le notaire, doit éclaircir avant le dépôt du contrat, si le droit de préemption sera exercé. Le notaire doit déposer avec la réquisition d'inscription au registre foncier les déclarations de renonciation des bénéficiaires du droit de préemption, ou alors une déclaration constatant que ceux-ci ont été avisés et que, dans le délai d'un mois, ils n'ont pas fait valoir leur droit. Si, malgré l'existence d'un droit de préemption, cette déclaration ne peut être fournie avec la réquisition, il appartient au bureau du registre foncier de traiter l'affaire; le transfert de propriété est à communiquer aux bénéficiaires du droit de préemption reconnaissables selon le registre foncier conformément à l'article 969 CCS (commentaire Meier-Hayoz N 71 ad art. 682 CCS).

bbb) Pour le droit de préemption des immeubles agricoles (art. 6 LPR), le notaire doit déposer un état vidimé des titulaires du droit de préemption ainsi que les éventuelles déclarations de renonciation (art. 4 Li LPR). Le devoir de communication du conservateur du registre foncier se règle d'après les prescriptions de l'article 7 Li LPR.

bb) *Concurrence des droits de préemption légaux*

aaa) *En rapport avec le propriétaire foncier, le bénéficiaire du droit de superficie et le bénéficiaire du droit de superficie au second degré*

Entre le propriétaire foncier, le bénéficiaire du droit de superficie et le bénéficiaire du droit de superficie au second degré, il existe toujours seulement dans un rapport direct un droit de préemption: en cas d'aliénation du droit de superficie au second degré, seul le bénéficiaire du droit de superficie a un droit de préemption légal, mais pas le pro-

priétaire foncier; inversément, le bénéficiaire d'un droit de superficie au second degré n'a également pas de droit de préemption lors de la vente du terrain.

Si le bénéficiaire du droit de superficie aliène son droit de superficie, tant le propriétaire du terrain que le bénéficiaire du droit de superficie au second degré ont un droit de préemption, pour lequel le droit du propriétaire du terrain prime (Binz, «Das gesetzliche Vorkaufsrecht im schweizerischen Recht», Berne/Frankfurt, 1975, p. 94).

bbb) *En rapport avec les droits de préemption selon l'article 682 al.1 et 2 CCS lors d'une vente d'une part de copropriété du bien-fonds ou du droit de superficie*

Lorsque le droit de superficie existe en copropriété et qu'une part de copropriété est aliénée, non seulement l'ensemble des copropriétaires du droit de superficie mais aussi le propriétaire du terrain sont bénéficiaires du droit de préemption. En cas d'exercice, les copropriétaires sont en rang préférentiel au propriétaire du terrain (commentaire Meier-Hayoz N 29 ad art. 682 CCS). Il en va de même lorsque le bien-fonds ou même le bien-fonds et le droit de superficie forment une copropriété.

b) *Droit d'emption et droit de réméré*

Le contrat constitutif d'un droit d'emption respectivement d'un droit de réméré nécessite la forme authentique (art. 216 al. 2 CO). Celui-ci doit comprendre tous les points essentiels, en particulier l'indication, respectivement la détermination du prix de vente (commentaire Meier-Hayoz N 45 ad art. 683 CCS).

Pour l'exercice du droit d'emption, respectivement du droit de réméré, la simple déclaration d'exercice écrite du bénéficiaire complétée par l'autorisation d'inscription du propriétaire qui peut être déjà donnée dans le contrat constitutif, est à remettre au bureau du registre foncier.

La constitution d'un droit d'emption (ou d'un droit de préemption) en faveur du propriétaire actuel d'un immeuble est possible et peut être annotée au registre foncier. Sur l'immeuble du «fonds dominant», une mention correspondante est à indiquer dans le sens de l'article 39 ORF (NB 1944 p. 41).

voir aussi Liver dans NB 1961 p. 41 et 71

c) *Contrats de bail*

aa) *Prescriptions d'ordre formel*

L'annotation d'un contrat de bail représente juridiquement une disposition sur un immeuble (art. 965 CCS); celui qui, selon le registre foncier, bénéficie d'un droit de disposition doit, pour

cette raison, donner son assentiment exprès à l'annotation. Ce consentement peut être déjà contenu dans le contrat de bail. Cela nécessite dans tous les cas que le propriétaire (en tant que bailleur) signe le contrat de bail.

Si le contrat de bail est signé par un gérant immobilier, le propriétaire doit consentir à l'annotation par une déclaration écrite séparée, à moins que le gérant annexe au bail une procuration originale du propriétaire selon laquelle il est aussi autorisé à requérir des inscriptions au registre foncier (p. ex. texte de la procuration de l'Association des notaires bernois). Une simple procuration de gérance ne suffit pas.

Le contrat de bail à déposer au bureau du registre foncier doit porter les signatures originales du bailleur et du preneur.

bb) *Durée de l'annotation*

Selon l'article 71 al. 2 ORF l'annotation de droits personnels doit énoncer la durée de leur existence. Un contrat de bail ne peut être annoté au maximum que jusqu'au terme de la première échéance convenue (= fixe, durée du bail non dénonçable) aussi lorsqu'il prévoit un renouvellement tacite. Si l'annotation doit subsister au-delà de ce terme, une nouvelle réquisition est, pour cela, nécessaire (ATF 81 I 75 = RNR 37 p. 305).

Une annotation pour une durée de bail fixe supérieure à 10 ans est sans autre possible (la limitation de temps n'est applicable qu'aux droits de préemption, d'emption et de réméré).

cc) *Sous-location*

L'annotation d'un contrat de bail de sous-location est admissible pour autant que le contrat de bail lui-même soit annoté, que le contrat de bail de sous-location ne dépasse pas le cadre du contrat de bail principal et que le bailleur ait donné son consentement à l'annotation.

d) *Droit de part au gain des cohéritiers*

aa) *En matière d'immeubles agricoles*

Si un héritier a reçu en partage un immeuble agricole, non pas à sa valeur vénale, mais à un prix de reprise inférieur, ses cohéritiers sont au bénéfice d'un droit de part au gain pendant les 25 années qui suivent (art. 619 et ss CCS), sous réserve d'une éventuelle modification conformément à l'article 619 sexies al. 2 CCS.

Dans le même sens, le vendeur d'un immeuble agricole qui l'a transféré à un héritier possède un droit de part au gain (art. 218 quinquies CO).

La prétention au gain des cohéritiers et du cédant peut être annotée au registre foncier (art. 619 quinquies CCS). Dans ce cas,

l'acquéreur répond solidairement avec l'aliénateur du règlement de la part au gain.

bb) *En matière d'immeubles non agricoles*

Des conventions sur la participation au gain des cohéritiers en matière d'immeubles non agricoles peuvent être faites en la forme écrite et annotées au registre foncier (art. 619 sexies CCS).

cc) *Durée*

Le droit de participation au gain peut être convenu et annoté pour une durée déterminée quelconque.

dd) *Condition de l'annotation*

La qualité d'héritier (ou tout au moins la possibilité de devenir héritier du cédant) est la condition pour l'annotation. Une prétention au gain légale ou conventionnelle ne peut donc être annotée qu'en faveur d'un cohéritier ou d'un cohéritier présomptif. Lorsque la qualité d'héritier d'un bénéficiaire est de prime abord exclue, l'annotation ne doit pas être inscrite (voir aussi commentaire Escher N 5 ad art. 619 sexies CCS).

Les héritiers déjà connus lors de la réquisition d'inscription sont à mentionner selon leur identité.

ee) *Transmissibilité successorale*

Un droit de part au gain est, du côté du bénéficiaire, héréditairement transmissible (Eggen dans RNRF 46 p. 293). Une annotation ne peut donc pas être radiée par suite du décès du bénéficiaire.

ff) *Procédure en cas de vente de l'immeuble*

L'annotation est à radier lors d'une vente, respectivement n'est pas à reporter sur une portion de terrain, car elle devient caduque par la vente.

Le notaire doit remettre au bureau du registre foncier une liste des personnes bénéficiaires d'une part au gain et les consentements à radiation correspondants. Pour le cas où aucune déclaration de consentement n'est produite de la part des bénéficiaires, le conservateur du registre foncier doit néanmoins inscrire l'acte (avec radiation de l'annotation) et en aviser les bénéficiaires conformément à l'article 969 CCS).

voir aussi Eggen dans NB 1976 p. 105.

e) *Durée et radiation des droits personnels*

aa) La durée de l'annotation des droits personnels (art. 71 al. 2 ORF) doit être exactement indiquée (p. ex. 10 ans dès l'inscription au registre foncier ou dès la conclusion du contrat). Dans le doute, l'annotation est inscrite dès la date du dépôt au registre foncier.

- bb) L'annotation de droits personnels est (sans réquisition) radiée d'office lorsque le temps fixé dans l'annotation est écoulé. Dans le même sens, les droits de préemption, d'emption et de réméré sont radiés lorsque le bénéficiaire est devenu propriétaire de l'immeuble (art. 72 ORF).

2. Mentions

a) *Immeubles mentionnés*

Lorsque la propriété d'un immeuble appartient aux propriétaires actuels d'autres immeubles (art. 32 ORF) on parle «d'immeuble dépendant de la propriété d'autres immeubles» (ci-après désigné «immeuble mentionné»).

Si l'immeuble mentionné appartient à plusieurs copropriétaires, les parts de copropriété sont à relier d'une manière réelle-subjective aux immeubles principaux (= copropriété liée). Un mélange de copropriété indépendante et liée est exclu.

aa) *Droit de disposition*

aaa) «L'affectation» d'un immeuble en qualité d'immeuble mentionné provoque comme conséquence de la liaison réelle-subjective à la chose principale la suppression de son indépendance. La disposition de la chose principale entraîne également la disposition de l'immeuble mentionné; une disposition de l'immeuble mentionné uniquement est exclue. Une modification de la participation à la copropriété d'un immeuble mentionné nécessite en principe le consentement de tous les propriétaires, lequel peut sans aucun doute être donné d'avance dans «l'acte d'affectation».

bbb) Si l'immeuble mentionné est partagé en copropriété, le droit à la dissolution de la copropriété est exclu (art. 650 CCS). Comme la condition de l'indépendance fait défaut, le droit de préemption légal (copropriété ou droit de superficie et sans doute aussi pour d'éventuels immeubles de référence) est dans ce cas exclu. Seuls les bénéficiaires du droit de préemption de l'immeuble principal doivent être pris en considération dans un cas de préemption.

bb) *Mise en gage*

Pour la mise en gage d'immeubles mentionnés, les règles suivantes sont applicables:

aaa) L'immeuble mentionné ne peut plus être grevé séparément.

bbb) L'immeuble principal ne peut plus être grevé seul.

ccc) Le droit de gage de l'immeuble principal comprend aussi la valeur de l'immeuble mentionné.

ddd) Si l'immeuble mentionné est déjà grevé comme immeuble indépendant avant son rattachement réel-subjectif à l'immeuble principal, le droit de gage est à radier ou à répartir sur les (divers) immeubles principaux, car cette mise en gage n'a plus de base d'existence juridique indépendante.

voir à ce sujet Liver dans RNRF 50 p. 14

Lüscher dans RNRF 50 p. 92

Schneider dans RNRF 57 p. 1

Kellenberger dans RNRF 58 p. 1

ATF 100 II 310

b) *Radiation de la mention «immeuble agricole»*

Selon l'article 4 LDDA et l'article 1 lit. a Li LDDA le préfet est compétent pour la suppression d'une décision d'assujettissement respectivement la radiation de la mention «immeuble agricole». De ce principe il peut en être fait abstraction dans les cas suivants, c'est-à-dire que le conservateur du registre foncier (sur requête) peut opérer directement la radiation:

- pour de petites rectifications de limites (p.ex. corrections de routes, rectification de limites de parcelles);
- dans des communes qui n'ont pas de plan de zones entré en force selon LC, pour autant qu'il soit constaté par le notaire qu'une autorisation de construire passée en force existe pour l'immeuble libéré;
- dans les communes avec plan de zones entré en force selon LC, pour autant qu'il soit constaté par le notaire qu'il s'agit d'un terrain situé dans une zone à bâtir, excepté pour des parcelles de domaines agricoles sur lesquelles sont situés des bâtiments agricoles ou pour des immeubles qui sont frappés d'une interdiction de bâtir (art. 27 al. 2 du décret du 13. 2. 1973 concernant la révision des valeurs officielles des immeubles et des forces hydrauliques).

c) *Mentions de droit public*

La mention de restrictions de droit public peut être prescrite par la législation cantonale (art. 962 CCS). A celles-ci appartiennent notamment les revers d'enlèvement et de plus-value selon l'article 50 LC.

voir aussi Zaugg dans «JAB» 1976 p. 44

Rey dans RNRF 61 p. 1

d) *Règlement d'utilisation et d'administration*

aa) *Copropriété*

Les copropriétaires peuvent convenir d'un règlement d'utilisation et d'administration dérogeant aux dispositions légales et le faire mentionner au registre foncier (art. 647 al. 1 CCS). La convention et la mention d'un tel règlement nécessite (expressément) le consentement de l'ensemble des copropriétaires (art. 82 a al. 1 ORF), même si le règlement existant prévoit la possibilité de modification par une décision majoritaire (ATF 103 Ib 76 = RNRF 61 p. 379). Chaque copropriétaire peut présenter la réquisition d'inscription au registre foncier.

bb) *Propriété par étages*

Par contre, s'il s'agit d'une communauté de propriétaires par étages, une décision majoritaire des propriétaires d'étages suffit pour l'acceptation d'un règlement (art. 712 g al. 3 CCS, art. 82 a al. 2 ORF). Le règlement est à remettre avec la réquisition d'inscription au registre foncier, soit muni des signatures de tous les propriétaires d'étages, soit accompagné d'un extrait certifié conforme du procès-verbal constatant l'adoption par décision des propriétaires d'étages. L'administrateur et chaque propriétaire d'étage peut présenter la réquisition.

VII. Droits proportionnels

La taxation des droits de mutation et des droits pour la constitution de gages se règle selon la loi du 15 novembre 1970 concernant les droits de mutation et les droits perçus pour la constitution de gages (LDMG). Les droits sont dus pour autant qu'il n'existe pas de base légale excluant leur perception.

En outre, le bureau du registre foncier prélève des émoluments et des débours conformément à l'Ordonnance du 10. 9. 1980 concernant les émoluments du registre foncier (tarif des émoluments).

1. Contrats de vente

a) *Principe*

Selon l'article 7 al. 1 LDMG les droits de mutation sont calculés sur la base de la contre-prestation convenue pour l'acquisition de l'immeuble. Elle comprend toutes les prestations de valeur pécunière auxquelles l'acquéreur s'oblige à l'égard de l'aliénateur ou de tiers pour l'immeuble, y compris les accessoires. Toutes les conventions déterminantes pour la fixation du prix de vente (y compris les prestations accessoires) sont à certifier authentiquement.

b) *Acquisition de terrains à bâtir*

Pour les acquisitions de terrains à bâtir, les droits de mutation sont à calculer sur les valeurs qui changent de propriétaire au point de vue du droit civil selon le principe de l'accession au moment de l'inscription au registre foncier.

Toutes les valeurs et prestations déterminantes (prix du terrain, frais de viabilité, valeurs de constructions brutes ou nouvelles déjà existantes, etc.) doivent figurer dans l'acte de vente, autrement dit il y a lieu de constater dans le contrat que le prix de vente instrumenté comprend toutes les prestations en question. Au besoin une attestation séparée concernant la composition du prix de vente, respectivement des valeurs changeant de propriétaire, doit être produite au registre foncier (appelée «formule pour terrains à bâtir»).

c) *Contrat de vente conclu conjointement avec un contrat d'entreprise*

Ces principes sont aussi applicables en cas de contrat de vente conclu conjointement avec un contrat d'entreprise, de même qu'en cas de contrat de vente portant sur une construction clefs en mains: ici également, les droits de mutation se calculent toujours uniquement sur les valeurs qui existent effectivement au moment du transfert de propriété.

d) *Constructions sur fonds d'autrui*

Constructions sur fonds d'autrui: les droits doivent toujours être perçus sur le prix du terrain à bâtir ainsi que sur toutes les valeurs qui sont liées à l'immeuble à transférer comme parties intégrantes ou accessoires au moment du transfert de propriété et qui dès lors passent à l'acquéreur selon les droits réels. Les valeurs qui s'ajoutent au prix du terrain (constructions ou installations commencées ou pas encore estimées) doivent dès lors être mentionnées dans le contrat de vente ou au moyen de la «formule pour terrains à bâtir». Une taxation différente ne peut être faite que lorsque la construction, prétendument édifiée par des moyens propres, a juridiquement (c'est-à-dire sur la base d'une servitude de droit de superficie) un sort indépendant du terrain.

e) *Prestations accessoires*

Des prestations accessoires sont comptées lorsqu'elles sont d'ordinaire comprises dans le prix de vente; en font partie notamment les prestations suivantes à reprendre par l'acquéreur:

- l'impôt sur les gains de fortune ou autres créances échues (dettes hypothécaires et autres dettes garanties par gages, émoluments, impôts) repris par l'acquéreur, dans la mesure où ils sont en rapport avec l'acquisition de l'immeuble;
- les indemnités dues en raison d'inconvénients;
- la reprise des frais pour le déblaiement, le déménagement et la nouvelle installation d'une exploitation ou d'un commerce transféré; la perte de loyer et les frais d'une installation provisoire;
- les frais de constitution de cédules hypothécaires ou autres frais juridiques échus, dans la mesure où ils sont en rapport avec l'immeuble;
- les prix indiqués séparément pour des appareils, cheminées, arbres et autres parties intégrantes;
- le «Goodwill», dans la mesure où celui-ci est dans une relation influençant étroitement la valeur vénale d'une propriété (p. ex. une patente d'auberge).

f) *Frais de viabilité*

Les frais de viabilité sont soumis aux droits, ces derniers toutefois seulement dans la mesure où ils concernent des constructions ou des installations qui sont déjà érigées au moment du transfert de propriété.

voir circulaire DJ du 15. 10. 1981

2. Accessoires

- a) Selon l'article 7 al.1 LDMG, les droits de mutation sont également perçus sur la contre-prestation convenue pour les accessoires immobiliers.
- b) En ce qui concerne la perception des droits pour les accessoires, les conditions objectives (= art. 644 al. 2 CCS: objets mobiliers affectés d'une manière durable à la chose principale pour l'exploitation, la jouissance ou la conservation de celle-ci et qui y sont joints, adaptés ou rattachés d'une manière ou d'une autre pour le service de la chose principale) et une condition subjective (= art. 644 al. 2 CCS: volonté du propriétaire de la chose principale ou usage local) doivent être remplies, voir aussi décision DJ no 3191 du 20.4.1976 = NB 1979 p. 62.
- c) Si ces conditions sont remplies, une perception des droits peut même avoir lieu si aucune mention n'est inscrite au registre foncier (ATF 98 I a 163 = RNR 54 p. 38 = NB 1972 p. 41).
- d) En cas de dévolution d'une succession, les droits de mutation sont à calculer sur la valeur officielle et en outre sur le montant mentionné des accessoires, respectivement sur la valeur vénale justifiée des accessoires immobiliers.
- e) En cas de fusion, de reprises de biens et d'apports en nature, les valeurs de reprise correspondantes sont à indiquer spécialement pour le registre foncier, respectivement les bilans sont à remettre audit registre.

3. Modification dans l'état des membres de sociétés de personnes

Conformément à l'article 5 al. 1 lit. a LDMG, un changement de personnes composant une communauté en main commune est soumis aux droits.

A l'inverse des communautés héréditaires et des sociétés simples où tous les propriétaires sont inscrits au registre foncier, les sociétés de personnes (sociétés en nom collectif et en commandite) sont inscrites sous leur raison sociale. Des modifications dans l'état des membres de ces sociétés ne trouvent pas leur expression dans le registre foncier attendu qu'il s'agit de transferts en dehors du registre foncier.

Aux termes de l'article 16 LDMG, les droits de mutation sont taxés sur la base d'une communication relative à ces modifications. Les principes suivants sont applicables:

- a) La part de participation d'un associé sortant ou nouvellement admis est calculée (sous réserve de l'art. 8 al. 3 LDMG) selon le rapport entre son compte capital et la totalité du capital social, pour autant

- qu'un autre mode de participation résultant du contrat de société ou d'autres conventions ne puisse être prouvé.
- b) Les entrées et les sorties simultanées sont considérées comme un état de fait fiscal et les droits sont calculés sur la plus haute participation.
 - c) L'entrée de descendants ou du conjoint (survivant) à la place du parent (décédé) est taxée selon le taux d'impôt privilégié de 0,8 % sur la part de ce dernier. Le cas échéant, les droits peuvent être compensés avec la taxe de succession (voir art. 12 LSD).
 - d) La base de calcul de l'impôt est formée par la part afférente à la valeur officielle totale des immeubles de la société situés dans l'ensemble du canton de Berne (taxation par l'office du siège de la société) au moment de la mutation. Au besoin, une valeur comptable ou une valeur d'attribution plus élevée est à prendre en considération.

4. Contrat d'échange

a) *Principe*

Les contrats d'échange sont en principe à traiter comme deux contrats de vente en ce qui concerne les droits de mutation. Pour autant que les objets échangés soient désignés comme étant de valeur égale sans indication de montant, la taxation a lieu sur la base du double de la valeur officielle (la plus élevée) (art. 7 al. 4 LDMG).

Lorsqu'il s'agit d'un contrat d'échange avec soulte, les droits sont à calculer sur les valeurs d'attribution des objets à échanger (au besoin sur les valeurs officielles et sur la soulte).

b) *Exemples*

aa) L'immeuble A (valeur officielle: fr. 700 000.–) est échangé avec l'immeuble B (valeur officielle: fr. 800 000.–). Les deux immeubles sont considérés comme étant de valeur égale.

Taxation: 1,5 % de fr. 1 600 000.– (= valeur officielle la plus élevée comptée à double)

bb) L'immeuble A (valeur officielle: fr. 1 000 000.–) est échangé avec l'immeuble B (valeur officielle: fr. 500 000.–). Le propriétaire B paie au propriétaire A une soulte de Fr. 300 000.–.

Taxation: 1,5 % de fr. 1 800 000.– (= somme des valeurs officielles + soulte)

cc) L'immeuble A (valeur officielle: fr. 800 000.–; valeur d'attribution: fr. 800 000.–) est échangé avec l'immeuble B (valeur officielle: fr. 500 000.–; valeur d'attribution: fr. 600 000.–). Le propriétaire B paie au propriétaire A une soulte de fr. 200 000.–.

Taxation: 1,5 % de fr. 1 400 000.– (= somme des valeurs d'attribution).

5. Droit de superficie

a) *Principes*

Conformément à l'article 5 al. 1 lit. b LDMG, la constitution d'un droit de superficie distinct et permanent est soumise aux droits de mutation.

Si des prestations périodiques sont convenues pour la constitution (intérêt du droit de superficie), le droit sera prélevé sur la somme de toutes les prestations périodiques pendant les 20 premières années du contrat (art. 7 al. 2 LDMG).

Si aucune prestation périodique n'est convenue, l'article 7 al. 1 LDMG est applicable, aux termes duquel les droits sont calculés sur la base de la contre-prestation (au minimum fr. 20.—, art. 6 LDMG).

Si un droit de superficie est constitué sur un bâtiment déjà existant, des droits complémentaires sont à prélever sur le prix respectivement la valeur officielle de l'immeuble, pour autant que cette indemnité ne soit pas expressément comprise dans l'intérêt du droit de superficie.

b) *Augmentation de l'intérêt du droit de superficie; prolongation de la durée du droit de superficie*

Une réadaptation de l'intérêt du droit de superficie n'est en principe pas imposable. Par contre, si le contenu du droit de superficie est élargi et que, pour cette raison, l'indemnité (intérêt du droit de superficie) est augmentée, il y a lieu de procéder à une taxation complémentaire (voir circulaire DJ du 2. 4. 1971, ch. 1 = NB 1971, p. 117). Si la durée d'un droit de superficie distinct et permanent est prolongée, le nouveau délai ne motive pas la perception de nouveaux droits.

c) *Droit de retour*

En cas de retour d'une construction, des droits de mutation sont à payer sur l'indemnité qui a été versée pour les bâtiments, respectivement sur la valeur officielle, qui doit au besoin être adaptée au jour du retour au propriétaire du fonds.

6. Participation majoritaire dans des sociétés immobilières

Selon l'article 5 al. 2 lit. c LDMG l'acquisition de parts sociales dans une société immobilière est soumise aux droits de mutation dès que l'acquéreur atteint une participation majoritaire. Dans tous les cas les droits sont à prélever sur la valeur officielle totale des immeubles concernés respectivement sur une éventuelle valeur d'attribution plus élevée. Une aliénation postérieure des mêmes immeubles à l'actionnaire unique et majoritaire est par contre exempte de droits (MBVR 72 p. 150).

7. Partage matériel

Selon l'article 10 lit. d LDMG, il n'y a pas de droits de mutation à payer en cas de partage matériel de la propriété commune, pour autant que les immeubles attribués correspondent au rapport des parts antérieur; cependant un émolument en pour mille est à payer conformément à l'article 11 du tarif des émoluments.

Les principes suivants sont applicables:

- a) Pour le calcul des droits, les valeurs d'attribution indiquées dans le contrat ou, à défaut de telles valeurs, les valeurs officielles sont déterminantes. La part de propriété antérieure (droit au partage matériel) n'est pas soumise aux droits.
Si les immeubles partagés sont considérés par les parties comme étant de valeur égale (et qu'il n'en résulte en conséquence aucune compensation de valeurs), le partage matériel est exempt de droits (demeurent réservées de toute évidence les affaires frauduleuses). La déclaration sur l'équivalence doit être reconnue comme détermination du prix, même dans le cas où les valeurs officielles sont différentes (décision DJ no 3316/78 du 15.4.1981).
- b) Si l'on veut faire valoir le privilège du partage matériel, les affaires y relatives sont à déposer simultanément au bureau du registre foncier. Des aliénations partielles antérieures (p. ex. une cession à titre d'avancement d'hoirie) ne peuvent plus être prises en considération dans un partage bénéficiant du privilège des droits (ces taxations sont entrées en force de chose jugée et ne peuvent plus être rectifiées ultérieurement au moyen d'un nouveau contrat).
- c) Il est possible de liquider l'ensemble des biens (Vermögenskomplex) d'une propriété commune par différents partages partiels et de considérer chaque partage partiel comme un cas de droits de mutation indépendant. Dans ce sens, il est aussi admissible, à l'occasion d'un partage matériel d'une propriété commune, de former certains nouveaux immeubles pour lesquels, naturellement, en cas d'éventuels déplacements des parts, les droits correspondants sont à percevoir (il ne s'agit pas pour ces immeubles d'un partage, mais au contraire d'un remaniement ou d'une nouvelle formation de propriété commune).
- d) Dans un partage matériel, l'ensemble de la propriété foncière d'une communauté située dans le canton de Berne peut être pris en considération. Pour le dépôt des actes au bureau du registre foncier compétent, les règles ordinaires concernant des affaires situées dans plusieurs arrondissements sont applicables (voir chiffre II/9 ci-devant). Le bureau du registre foncier du lieu du dépôt des actes taxe les droits de mutation pour tous les immeubles. En revanche, il est inadmissible de percevoir des droits de mutation pour des immeu-

bles inclus dans un partage et qui sont situés dans un autre canton ou même à l'étranger.

8. Transfert des droits d'emption

Chaque transfert (également caché) d'un droit d'emption est imposable (art. 5 al. 2 lit. b LDMG), en particulier lorsque le bénéficiaire d'un droit d'emption, sans transfert formel du droit d'emption, dispose des immeubles comme un propriétaire, p. ex. lorsque le contrat de vente est conclu directement avec un tiers désigné par le bénéficiaire du droit d'emption (voir JAB 1977 p. 152 = NB 1977 p. 174).

Lorsque, par exemple, A concède à B un droit d'emption (prix de vente: fr. 100 000.—) et que ce dernier le transfère à C moyennant une indemnité de fr. 20 000.—, B est imposable pour fr. 100 000.— (art. 2 lit. a LDMG). Lors de l'exercice ou d'un transfert successif du droit d'emption par C, celui-ci est imposable de son côté sur fr. 120 000.—.

9. Expropriation

Aucun droit de mutation n'est dû en cas de transferts de propriété par suite d'expropriation (art. 35 LEx Be et art. 92 LFEEx) ou en cas d'acquisition par convention sous menace d'expropriation (art. 35 LEx Be). Lors de l'acquisition d'un immeuble par une commune, il faut tenir compte que le droit d'expropriation existe seulement pour les espaces d'utilité publique dont un plan de zones ayant force de loi détermine l'affectation (art. 96 LC).

Généralement la procédure suivante est à observer:

- pour les cas clairs (cessions de terrains pour la construction ou la correction de routes), les droits de mutation ne doivent de prime abord pas être perçus;
- dans tous les autres cas, le contrat doit se référer au privilège de l'exonération des droits de mutation, et la requête en exonération de l'impôt sur les gains immobiliers conformément à l'article 80 lit. d LI est à produire. Il est renoncé à la perception des droits de mutation sous réserve d'une éventuelle réclamation ultérieure.

S'il n'existe aucune décision d'exonération ou si aucune requête n'est adressée à l'Intendance cantonale des impôts, section de l'impôt sur les gains de fortune, la perception des droits de mutation s'effectue sous réserve de restitution. Sur présentation de la décision relative à l'exonération de l'impôt, le droit perçu est restitué.

10. Cessions à titre d'avancement d'hoirie

Pour les cessions gratuites à titre d'avancement d'hoirie les droits de mutation sont perçus sur la base de la valeur officielle, et ceci même si une valeur rapportable plus élevée est fixée pour le partage.

Le cédant ne peut pas requérir la constitution et l'inscription d'une hypothèque légale en sa faveur (exempte de droits); l'hypothèque légale en faveur du cédant peut cependant être requise lorsqu'un prix de cession à été convenu.

11. Cas spéciaux en cas de succession

a) *Taux des droits et bases de calcul*

En cas de succession, les droits sont calculés sur la base de la valeur officielle au moment du transfert de propriété en dehors du registre foncier (jour du décès), voir JAB 1977 p.18 = NB 1977 p.183.

Le taux réduit en faveur des conjoints et des descendants n'est pas seulement applicable lors du transfert de propriété, en dehors du registre foncier, du défunt aux héritiers, mais aussi lors d'un partage ultérieur, p.ex. lorsqu'un conjoint ou un descendant reprend l'immeuble en son nom (décision DJ no 3201/72 du 18. 5. 1972): le rapport de parenté à l'égard du défunt est déterminant.

b) *Communauté de biens*

Le régime matrimonial externe est déterminant pour la perception des droits de mutation. Ainsi par exemple en cas de communauté de biens interne, les droits de mutation sont calculés, pour une succession, selon le régime matrimonial externe (union des biens): malgré l'attribution (interne) de la totalité des biens à l'époux survivant, est déterminant pour la perception des droits de mutation le fait que selon le droit successoral les $\frac{3}{4}$ de la succession reviennent en premier lieu à la souche des parents (il n'existe ici pas de descendants); par conséquent, cette part est imposable au taux de 1,5%. Pour le transfert de ces $\frac{3}{4}$ à l'époux survivant, celui-ci sera taxé sur la base d'un taux de 0,8%.

voir à ce sujet décision DJ no 3181/74 du 19. 8. 1974

c) *Attribution du bénéfice dans le régime de l'union des biens*

Une attribution du bénéfice par contrat de mariage à l'époux survivant n'a pas d'effet réel (de même également lorsque toute la succession se compose du bénéfice). La perception des droits de mutation se fonde en premier lieu sur le droit successoral; une taxation complémentaire a lieu lorsqu'un immeuble est attribué en couverture d'une prétention matrimoniale.

d) *Legs, règles de partage*

A l'encontre des héritiers, le légataire obtient un droit de nature obligatoire au transfert de l'immeuble. La succession comme la délivrance du legs sont par conséquent deux états de faits différents concernant les droits de mutation.

Il en est de même en ce qui concerne une règle de partage pour l'attribution d'un immeuble; celle-ci aussi a seulement un caractère de nature obligatoire, la propriété passe légalement tout d'abord aux héritiers.

12. Exonération des droits selon la loi sur le désendettement

La constitution et la modification de droits de gage immobiliers garantissant des crédits d'investissements et des prêts et cautionnements pour l'aide aux exploitations paysannes sont exonérées d'impôts et d'émoluments d'inscription au registre foncier (art. 31 de l'ordonnance du 15.11.1972 sur les crédits d'investissements dans l'agriculture et l'aide aux exploitations paysannes).

Il s'agit spécialement de droits de gage immobiliers en faveur de la Fondation bernoise de crédit agricole (CAB) conformément à l'article 85 lit. e LDDA. Si, au lieu d'hypothèques, des cédules hypothécaires sont constituées, celles-ci sont à remettre par la CAB au bureau du registre foncier avant leur restitution afin de percevoir les droits pour la constitution du gage. L'exonération des droits pour la constitution du gage est seulement donnée dans le cadre de l'aide officielle à l'agriculture, mais non pour l'utilisation de la cédule hypothécaire comme titre négociable.

Au surplus, l'exonération des droits est aussi valable pour la constitution d'hypothèques selon l'article 86 al. 1 lit. b LDDA.

voir aussi directives DJ des 5. 1. 1973 et 24. 4. 1973

13. Hypothèques légales

Les hypothèques légales (art. 836 à 841 CCS) sont inscrites au registre foncier sous la forme d'hypothèque; elles sont exemptes de droits conformément à l'article 12 al. 1 LDMG; il ne sera également pas perçu de droits lors d'un transfert ultérieur. Si une autre forme de gage immobilier est demandée pour une hypothèque légale (p. ex. une cédule hypothécaire), les droits pour la constitution du gage sont à percevoir (NB 1970 p. 68).

14. Exonération des droits de mutation et des droits perçus pour la constitution de gages

Avec la révision de la LDMG entrée en vigueur le 1er avril 1980, les possibilités d'exonération ont été sensiblement élargies et notamment étendues à des états de faits économiques (assainissement et restructuration d'entreprises avec l'appui de la Société pour le développement de l'économie bernoise).

voir aussi Widmer dans NB 1979 p. 53

a) *Principe de la demande d'exonération*

La demande doit être présentée par le notaire instrumentant, le débiteur des droits ou au besoin par un mandataire (agent d'affaires, etc.) auprès de la Direction de la justice du canton de Berne, Münstergasse 2, 3011 Berne. Les pièces justificatives existantes (contrat de vente, garantie de subventions, bilans, etc.) sont à joindre.

Les demandes d'exonération sont à adresser à la Direction de la justice au plus tard lors du dépôt des actes au bureau du registre foncier, auprès duquel une réserve expresse doit être faite quant au paiement des droits.

b) *Motifs d'exonération*

aa) *Dureté manifeste (art. 23 al. 1 lit. a LDMG)*

Une telle dureté existe si la perception des droits prévue par la loi était préjudiciable dans un cas tout à fait spécial ou si elle devait produire un résultat contraire au bon sens non voulu par le législateur. Des fusions de sociétés, de caisses de pension, etc., ne sont pas considérées comme des cas de dureté.

bb) *Utilité publique, bienfaisance (art. 23 al. 1 lit. b LDMG)*

Utilité publique ou bienfaisance dans le sens de la loi existe seulement si les prestations d'une corporation profitent à la collectivité et sont sans but lucratif. Pour pouvoir se prévaloir de la qualité d'institution d'utilité publique ou de bienfaisance, le requérant doit fournir, à titre gracieux, des prestations considérables à un nombre en principe illimité de tiers et, en outre, le faire sans but lucratif.

Sur la base de cette très étroite définition qui se fonde sur le commentaire Reimann, Zuppinger et Schärner relatif à la loi d'impôt zurichoise, Volume I, N 45–56 ad par. 16 de la loi d'impôt, la poursuite de buts publics par une communauté ou une organisation privée n'est pas considérée comme étant d'utilité publique ou de bienfaisance; des tâches publiques de ce genre sont p.ex.: livraison d'énergie, établissement d'installations sportives et de bains, protection civile, organisation du trafic public, etc. De même, les fondations de secours du personnel ainsi que les associations qui poursuivent un but idéal ne sont pas considérées comme ayant un caractère d'utilité publique ou de bienfaisance car toutes se limitent à un cercle restreint de personnes (personnel d'une entreprise déterminée, membres des associations, etc.).

cc) *Contributions du canton (art. 23 al. 1 lit. C LDMG)*

La contribution doit être importante et résulter d'une obligation légale. Une exonération des droits pour la constitution de gage

est aussi possible s'il ne sert pas à garantir une contribution de l'Etat: l'unique condition est qu'il s'agisse du financement d'un ouvrage d'utilité publique ou de bienfaisance.

dd) *Intérêts importants de l'économie bernoise (art.23 a al.1 lit.a LDMG)*

En règle générale, des intérêts économiques importants n'existent cependant pas si le montant des droits à exonérer est inférieur à fr. 10 000.—. Seules des entreprises qui ont leur siège soit dans le Jura bernois (y compris Bienne et les communes environnantes), soit dans des régions de montagne selon la loi sur l'aide en matière d'investissements, peuvent déjà représenter des intérêts importants de ce genre pour des montants de droits entre fr. 5 000.— et fr. 10 000.—. Il est recommandé de prendre contact avec le délégué au développement économique avant de déposer une requête et notamment avant la conclusion du contrat y relatif.

15. Compensation des droits de mutation avec la taxe des successions et donations

Les requêtes en vue de la compensation des droits de mutation avec la taxe des successions ou donations selon l'article 12 LSD doivent être présentées à l'Intendance cantonale des impôts, section des impôts des successions et donations.

Les droits de mutation doivent être acquittés en totalité sans considération si la taxe des successions ou donations est déjà payée ou non.

16. Obligation d'annoncer

Dans les cas où aucune inscription au registre foncier n'est nécessaire, le débiteur des droits est tenu, dans le délai d'un mois depuis l'acquisition, d'annoncer le fait soumis aux droits au bureau du registre foncier du district dans lequel est situé la partie des immeubles ayant le plus de valeur et de produire les pièces justificatives nécessaires (art.16 LDMG). Une violation fautive de cette obligation d'annoncer entraîne le paiement d'une surtaxe de 30% des droits dus. Le notaire instrumentant doit informer les parties de leur obligation d'annoncer et de payer les droits.

Cela concerne avant tout les cas de mutations dans l'état des associés des sociétés de personnes, l'acquisition de paquets d'actions de sociétés immobilières, le transfert de droits d'emption ainsi que la cession de droits découlant de précontrats.

VIII. Questions juridiques générales

1. Actes de disposition au registre foncier

Seul celui qui est inscrit au registre foncier a le pouvoir réel de disposer des droits inscrits au registre foncier. Le conservateur du registre foncier doit examiner si le requérant est la personne légitimée aux termes du registre foncier (art. 965 CCS).

Des modifications au registre foncier ne sont opérées en règle générale que sur réquisition (art. 11 ORF). Les opérations faites d'office par le bureau du registre foncier se limitent à peu de cas (p. ex. art. 72, 98 et 99 ORF).

2. Réquisition d'inscription au registre foncier

La réquisition d'inscription au registre foncier se fonde sur l'autorisation d'inscription expresse du propriétaire possédant le pouvoir de disposer. Il peut être renoncé à une telle autorisation lorsqu'il s'agit d'une réquisition (du disposant) adressée directement au conservateur du registre foncier (p. ex. réquisition d'inscription d'une cédula hypothécaire).

Pour les actes juridiques, la réquisition d'inscription renferme l'acte de disposition réel (art. 963 CCS): toutes les inscriptions à opérer au registre foncier et au registre des créanciers doivent être indiquées de manière exactes selon leur libellé sur la formule «réquisition d'inscription au registre foncier» (voir aussi décision DJ no 3112/77 du 26.9.1977, consid. 7). Cette formule sert ensuite à la taxation des droits de mutation et des droits pour la constitution des gages immobiliers dus par le débiteur des droits ainsi qu'au registre foncier pour le décompte des émoluments.

Le notaire doit requérir d'office l'inscription au registre foncier des actes qu'il a instrumentés (art. 963 al. 3 CCS combiné avec art. 128 Li CCS et art. 16 al. 3 LN). Pour cette raison, le notaire ne doit pas, dans ses actes authentiques, être spécialement autorisé à requérir l'inscription au registre foncier; en ce qui concerne les actes juridiques passés sous forme écrite, une procuration en faveur du requérant est cependant exigée, pour autant que le bénéficiaire du droit de disposition ne dépose pas personnellement l'acte au bureau du registre foncier (voir aussi le cas chiffre V/4 lit. b ci-devant, où la réquisition doit être faite personnellement). Le délai de 30 jours prévu à l'article 128 Li CCS pour requérir l'inscription des actes au registre foncier est uniquement une prescription d'ordre.

3. Conditions

Les réquisitions ne doivent être subordonnées à aucune réserve ou condition (art. 12 al. 1 ORF). S'il existe des conditions ou des réserves,

le notaire doit, pour cette raison, expressément constater que celles-ci sont remplies (p. ex. sous forme de lettre ou par un complément à la réquisition d'inscription). Une telle déclaration n'est pas nécessaire si la clause suivante en liaison avec chaque condition (respectivement chaque réserve) est stipulée dans la minute: «Avec le dépôt de cet acte au registre foncier par le notaire, la condition (respectivement la réserve) est réputée accomplie».

Il peut être dérogé à ce principe pour les contrats de reprise de biens et d'apports en nature: avec la réquisition d'inscription de la société au registre du commerce, le contrat de reprise de biens ou d'apports en nature en faveur de la société à fonder peut être déposé en même temps au registre foncier. L'inscription au grand livre ne doit cependant être opérée que lorsque le bureau du registre du commerce confirme que la société est inscrite au registre du commerce (décision DJ no 3173/75 du 12. 3. 1975).

4. Retrait d'un acte

Aussi longtemps qu'un acte est déposé au registre foncier et qu'il n'a pas encore été inscrit au grand livre, le notaire peut réclamer la réquisition d'inscription et retirer l'acte. Un retrait de la part d'une des parties contractantes n'est possible qu'avec le consentement du notaire. Chaque retrait est soumis à une redevance selon l'article 20 al. 4 LDMG. Un acte déjà inscrit au registre foncier ne peut plus être retiré.

5. Blocage du registre foncier

Le blocage ou la cancellation du registre foncier n'est prévu ni par le droit civil fédéral ni par le droit cantonal bernois. Concernant la non-admissibilité d'un blocage du registre foncier comme mesures provisoires selon l'article 145 CCS; voir décisions DJ no 2855/78 du 25. 1. 1978 et no 2891/79 du 16. 7. 1979 (contrairement au commentaire Bühler, N 370 à 378 ad art. 145 CCS).

6. Inscription au registre foncier après le décès du bénéficiaire du pouvoir de disposition

Lorsque le bénéficiaire du pouvoir de disposition décède après la conclusion du contrat mais cependant avant la réquisition d'inscription au registre foncier, ses héritiers doivent donner une nouvelle autorisation d'inscription et, avant l'inscription du nouveau droit, il doit être procédé au transfert de propriété (certificat d'hérédité) qui en est résulté en dehors du registre foncier (art. 656 al. 2 CCS).

7. Rang des droits réels constitués simultanément

Le rang des droits, qui sont constitués dans la même pièce justificative et dont l'inscription est requise en même temps au registre foncier, doit

être fixé. Dans le doute, ces droits prennent le même rang (égalité de rang, c'est-à-dire une servitude doit être mentionnée dans une cédule hypothécaire qui a été constituée simultanément); l'ordre figurant dans la pièce justificative à destination du registre foncier ou dans le grand livre n'est pas déterminant (Friedrich dans RNR 58 p. 334). L'égalité de rang n'est en effet pas possible lorsque les droits se contredisent quant à leur contenu (Friedrich dans RNR 58 p. 332).

8. Le contrat avec soi-même; la double représentation

Le droit des obligations ne contient aucune règle légale en ce qui concerne le contrat avec soi-même (= lorsque la même personne est mandataire et tiers, c'est-à-dire qu'elle conclut un acte juridique comme personne ayant le pouvoir de contracter au nom d'autrui en jouant elle-même le rôle de cocontractant) et la double représentation (= lorsqu'un acte juridique est conclu par un organe d'une personne morale avec lui-même comme cocontractant ou avec lui-même comme organe d'une autre personne morale, RNR 28 p. 252).

En complément de la loi, la pratique des tribunaux a établi la règle que le contrat que le représentant passe avec lui-même est en principe illégitime et nul en raison de l'habituel conflit des intérêts en présence et qu'il ne l'est pas, exceptionnellement, lorsque la nature de l'acte (p. ex. marchandises fongibles avec cotation en bourse) exclut la possibilité d'une lésion des intérêts du représenté ou lorsque celui-ci a autorisé spécialement son représentant ou a ratifié le contrat après coup (ATF 89 II 326). Au surplus, le contrat avec soi-même et la double représentation contredisent la nature du contrat qui présume la décision de volonté concordante de plusieurs contractants. Voir à ce sujet Guhl / Merz / Kummer, CO (7ème édition), p. 136/137 et la «Revue du droit de tutelle», 1977, p. 104. Une double représentation existe aussi en principe lorsqu'une même personne conclut un acte juridique comme représentant (sur la base de procurations) de deux ou plusieurs parties contractantes.

Pour des achats d'immeubles ou la renonciation et la constitution de droits réels sur des immeubles, le contrat du représentant avec lui-même ou une double représentation sans autorisation spéciale ou ratification subséquente est exclu. Lors d'une double représentation, cette ratification n'est pas nécessaire et pratiquement impossible si le représentant agit comme unique organe compétent d'une société.

9. Estimations de valeur de rendement et de valeur vénale par la commission d'estimation des lettres de rente

La requête en vue de la fixation d'une valeur de rendement ou d'une valeur vénale selon l'article 618 CCS ne peut être requise que lorsqu'un héritier peut revendiquer l'attribution d'un immeuble sur la base d'un droit préférentiel lui appartenant vis-à-vis de ses cohéritiers, que ce

soit sur la base d'une disposition de dernière volonté du défunt ou d'une convention liant les héritiers, que ce soit en raison d'une disposition légale impérative, comme par exemple pour des exploitations agricoles (art. 620 CCS) ou dans les cas d'attribution sous la surveillance de l'autorité d'objets successoraux déterminés (Art. 611, 613 CCS), voir à ce sujet ATF 66 II 238 et 95 I 111.

La requête doit être adressée au registre foncier à l'occasion de quoi le droit préférentiel doit être signalé. C'est l'affaire du conservateur du registre foncier d'examiner les demandes d'estimation sur le but de l'estimation et de les transmettre d'office à la commission d'estimation des lettres de rente seulement si celle-ci peut entrer d'office en fonction en sa qualité d'organe de l'Etat (décisions CE no 3594 du 13.10.1971 et no 930 du 24.3.1982).

Un recours écrit et motivé peut être formé contre une estimation de valeur de rendement (pour des immeubles agricoles) dans les 30 jours auprès du bureau du registre foncier compétent à l'intention de la Direction de l'agriculture du canton de Berne (art. 10 Li LPR).

Une plainte écrite et motivée contre une estimation de valeur vénale (pour des immeubles non agricoles) peut être portée dans les 30 jours auprès de la Direction de la justice du canton de Berne à l'intention du Conseil-exécutif pour violation de la loi, ainsi que pour violation de l'obligation de procéder aux estimations avec le soin voulu et conformément aux instructions (art. 7 de l'ordonnance concernant l'estimation officielle des immeubles).

Si la condition manque pour une estimation officielle, les requêtes peuvent être éventuellement adressées à titre privé à la commission d'estimation des lettres de rente; un recours contre une telle décision n'est pas possible.

10. Ordre des mutations

Les mutations doivent être déposées au bureau du registre foncier chronologiquement, c'est-à-dire dans l'ordre où elles ont été établies par le géomètre. L'ordre des mutations peut ne pas être observé lorsqu'il s'y trouve exclusivement des parcelles de routes cantonales ou communales. Cependant si dans deux ou plusieurs mutations de routes les mêmes immeubles privés sont plusieurs fois concernés, la suite pour le dépôt des mutations doit être maintenue dans tous les cas, car, sinon, les nouvelles surfaces de ces immeubles privés ne correspondent plus avec le registre foncier, ce qui provoquerait de grandes difficultés pour la tenue du registre foncier (épuration, etc.) et lors d'aliénations ultérieures. Par contre, les indications de surface ne jouent pas un grand rôle pour les parcelles de routes, car ces parcelles ne sont normalement pas grevées de droits de gages ni de servitudes et n'ont pas de valeurs officielles (décisions DJ no 3071/75 du 30.10.1975 et no 2842/79 du 21.11.1979).

Annexe

Directives concernant les désignations d'immeubles

(modèle no 61 du Recueil de modèles d'actes notariés de l'Association des notaires bernois)

Directives concernant les désignations d'immeubles

I. Préambule

L'article 11 al. 4 du Décret sur le notariat dispose, en ce qui concerne la description des immeubles, que:

«Les minutes portant sur des immeubles doivent contenir une désignation exacte de l'immeuble et pour le transfert d'un immeuble toutes les indications mentionnées dans le registre foncier.»

Les présentes directives permettront au notaire et au conservateur du registre foncier d'interpréter plus facilement cette disposition.

II. Genres de description

1. Description complète contenue dans le registre foncier

Par **toutes les indications mentionnées dans le registre foncier** il faut entendre la description complète de l'immeuble, c'est-à-dire:

Commune et numéro de feuillet ainsi que les **contenance, bâtiment, lieu-dit, valeur officielle, titre d'acquisition, servitudes, charges foncières, droits de gage immobiliers, annotations, mentions.** Voir exemples sous chiffre V. ci-après.

2. Désignation exacte de l'immeuble

Il s'agit ici de l'**identification de l'immeuble** comprenant la désignation de la **commune** et du **numéro de feuillet**, par exemple: **Mont-Tramelan, feuillet no. 174.** Il n'y a donc pas d'autres descriptions de l'immeuble.

III. Applications

1. Les **actes juridiques portant sur les transferts d'immeubles** (vente, cession, donation, échange, apport, etc) et sur les pactes d'emption doivent contenir la **description complète de l'immeuble**.
2. Les dispositions du décret du 16 novembre 1925 (RSB 169.422) demeurent applicables aux transferts de propriété selon la procédure simplifiée. La mention des tableaux et plans de mutation du géomètre suffit.
3. Pour **tous les autres actes juridiques** et les certificats d'hérédité (ATF 83 I 81) l'**identification de l'immeuble** suffit.
4. L'article 11 al. 4 DN se réfère aux minutes. L'identification de l'immeuble suffit donc pour tous les actes juridiques passés sous seing privé.

IV. Recommandations

1. Les **actes juridiques portant sur les transferts d'immeubles contiendront la description complète de l'immeuble principal et de l'immeuble de référence** (Bezugsgrundstücke). Sont des immeubles de référence: le bien-fonds s'il y a un droit distinct et permanent; le droit de superficie s'il y a un droit de superficie au deuxième degré; l'immeuble de base (Stammgrundstück) s'il y a une propriété par étages; le feuillet commun s'il y a une copropriété.

On pourra par contre renoncer à une description complète des **immeubles mentionnés** (y compris leurs immeubles de référence), à l'exclusion des charges foncières et des droits de gage immobiliers.

2. Les actes juridiques portant sur les transferts de droits d'alpage contiendront leur description complète; pour les alpes, par contre, l'identification complétée des charges foncières et droits de gage immobiliers suffira.

3. On complétera de manière adéquate l'identification de l'immeuble en cas de lotissements ou de changements de rang de droits réels limités.
4. L'identification de l'immeuble suffit pour les actes juridiques portant sur des contrats de gage immobiliers ou des réquisitions pour la constitution de cédules hypothécaires. Les registres fonciers qui n'immatriculent pas encore les immeubles sur fiches seront toutefois reconnaissants de se voir délivrer ces actes avec la description complète.

V. Exemples de la description complète de l'immeuble

Les descriptions d'immeubles imprimées en **caractères normaux** dans les exemples suivants correspondent au **contenu minimal de la description complète des immeubles**.

Les parties imprimées en *italiques* ne sont pas nécessaires.

1. Exemple simple

Immeuble principal:

St-Imier, feuillet no 1457

Immeuble mentionné:

Immeuble mentionné
no 1456

1.1. Description de l'immeuble principal

St-Imier, feuillet no 1457

Habitation no 17, rue Francillon

3,88 ares, assise, aisance

Valeur officielle: Fr. 235 000.-

4 Directives

Titre d'acquisition

Vente inscrite le 11.10.1969, PJ 3819

Servitudes

Droit: Droit de passage à charge 1458, 1459

Charge: Conduite d'eau en faveur 1459

Droits de gages immobiliers

1^{er} rang Fr. 80 000.– (7%) cédule hypothécaire en faveur
Caisse d'Epargne du district de Courtelary

2^{ème} rang Fr. 90 000.– (8%) cédule hypothécaire en faveur
Caisse d'Epargne du district de Courtelary

Annotations: aucune

Mentions

Le feuillet no 1456 dépend du présent feuillet.

1.2. Description de l'immeuble mentionné

St-Imier, feuillet no 1456

14 m², aisance (place de parc), rue Francillon

Valeur officielle: Fr. 0.–¹⁾

Titre d'acquisition:

Affectation inscrite le 28.3.1965, PJ 1880

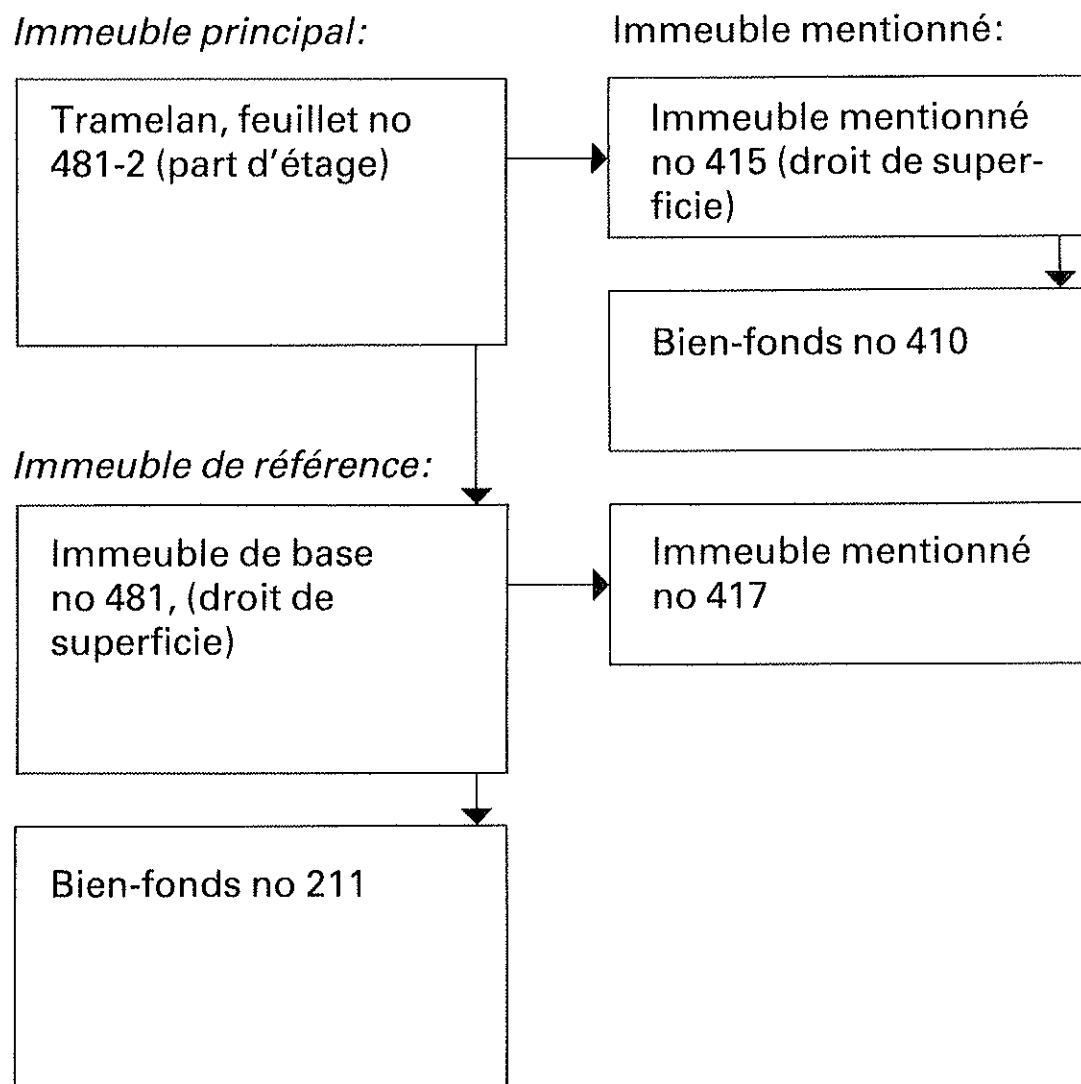
Servitudes:

Charge: restriction de bâtir en faveur 1458, 1459

Droits de gages immobiliers: voir immeubles principal

Annotations, mentions: aucune

1.2. Exemple compliqué



2.1. Description de l'immeuble principal

Tramelan, feuillet no 481-2

125/1000 Copropriété de l'immeuble no 481 avec droit exclusif sur l'appartement du 2ème étage et locaux annexes dans le bâtiment no 1 à la Grand'Rue

Valeur officielle: Fr. 187 500.–

Titre d'acquisition

Vente inscrite le 17.5.1976, PJ 3418

6 Directives

Servitudes

Charge: Usufruit en faveur de Jeanne Vuilleumier

Droits de gage immobiliers

1^{er} rang Fr. 7000.– hypothèques maximale en faveur de la commune municipale de Tramelan

2^{ème} rang Fr. 170000.– (8%) cédule hypothécaire en faveur de la Banque cantonale de Berne, Tramelan

3^{ème} rang Fr. 70000.– (8%) cédule hypothécaire en faveur de la Banque Populaire Suisse, Tramelan

Annotations: aucune

Mentions:

1/6 de l'immeuble no 415 dépend du présent feuillet.

Règlement de la communauté des propriétaires par étages.

2.2. Description de l'immeuble de référence

Immeuble de base no 481

Droit de superficie sur feuillet no 211 jusqu'au 31 décembre 2010

Habitation no 1, Grand'Rue

Propriétaires

- | | |
|---|----------------------|
| 1. Monsieur Urbain Steiner | <i>pour 200/1000</i> |
| 2. les époux Brigitte et Albert Houriet | <i>pour 100/1000</i> |
| 3. A. Huguenin S.A. | <i>pour 150/1000</i> |
| 4. Monsieur Pierre Vuille | <i>pour 175/1000</i> |
| 5. Madame Jeannette Delaroche | <i>pour 250/1000</i> |
| 6. L'acquéreur (481-2) | <i>pour 125/1000</i> |

Valeur officielle: Fr. 0.–²⁾

Servitudes et charges foncières

- Charges:
1. Restriction d'industrie en faveur de la commune municipale de Tramelan
 2. Obligation de contribuer au chauffage central en faveur 417 (valeur de la charge Fr. 25000.–)

Droits de gage immobiliers

1^{er} rang Fr. 90000.– hypothèque maximale en faveur de la commune municipale de Tramelan

Annotations

Convention relative à l'indemnité en cas de retour

Modification du droit de préemption légal

Mentions

1/3 de l'immeuble no 417 dépend du présent immeuble

Obligation de chauffer à charge 417 (valeur de la charge Fr. 65000.–)

Bien-fonds no 21119,25 ares, assise, aisance, Grand'RuePropriétaire: Commune municipale de TramelanValeur officielle: Fr. 150000.–Titre d'acquisition

Vente inscrite le 21.5.1923, PJ II/1789

ServitudesDroits: 1. Droit de passage à charge 189

2. Droit de canalisation à charge 210

Charges: 3. Droit de passage en faveur 367

4. Droit de superficie no 481 jusqu'au 31.12.2010

Droits de gage immobiliers: aucunAnnotations

Convention relative à l'indemnité en cas de retour

Modification du droit de préemption légal

Mentions: aucune**2.3. Description de l'immeuble mentionné****Immeuble mentionné no 415**Droit de superficie sur une partie de l'immeuble no 410 jusqu'au 31.12.2010Place de parc souterraine no la, Grand'RuePropriétaires: les propriétaires respectifs des immeubles

481-1 (Urbain Steiner)

pour 1/6

481-2 (l'acquéreur)

pour 1/6

481-3 (les époux Brigitte et Albert Houriet)

pour 1/6

481-4 (A. Huguenin S.A.)

pour 1/6

8 Directives

481-5 (Pierre Vuille)

481-6 (Jeannette Delaroche)

pour 1/6

pour 1/6

Valeur officielle: Fr. 0.–¹⁾

Titre d'acquisition

Affectation inscrite le 1.4.1970, PJ 1819

Servitudes

Charges: 1. Interdiction de construire en faveur de la commune
municipale de Tramelan

2. Droit de canalisation en faveur 817

Droits de gage immobiliers, mentions: aucune

Annotations

Convention relative à l'indemnité en cas de retour

Modification du droit de préemption légal

Bien-fonds no 410

13,00 ares, assise, aisance

Bâtiment no 2, Grand'Rue

Propriétaire: Commune municipale de Tramelan

Valeur officielle: Fr. 346000.–

Titre d'acquisition

Vente inscrite le 12.12.1960, PJ IV/781

Servitudes

Droit: Droit de passage à charge 133

Charge: Droit de superficie no 485 jusqu'au 31.12.2010

Droits de gage immobiliers

1^{er} rang Fr. 150000.– case réservée

2^{ème} rang Fr. 5000.– (8%) cédule hypothécaire en faveur de la
propriétaire

Annotations

Convention relative à l'indemnité en cas de retour

Modification du droit de préemption légal

Mentions: aucune

Immeuble mentionné no 417

2,00 ares, assise, aisance

Chauffage central no 19 b, Grand'Rue

Propriétaires: les propriétaires respectifs des immeubles

481 (voir ci-dessous)

482 (Hortense Gagnebin)

483 (Immo SA)

pour 1/3

pour 1/3

pour 1/3

Valeur officielle: Fr. 0.–¹⁾

Titre d'acquisition

Affectation inscrite le 1.4.1970, PJ 1819

Servitudes et charges foncières

Charges: 1. *Droit de canalisation en faveur 566*

2. *Obligation de chauffer en faveur 481, 482, 483,
(valeur de la charge Fr. 65000.–)*

Droits de gage immobiliers, annotations: aucune

Mentions:

Règlement d'utilisation et d'administration

Obligation de contribuer au chauffage central à charge 481 (valeur de la charge Fr. 25000.–)

Obligation de contribuer au chauffage central à charge 482 (valeur de la charge Fr. 20000.–)

Obligation de contribuer au chauffage central à charge 483 (valeur de la charge Fr. 20000.–)

Remarques:

- 1) La valeur officielle de l'immeuble mentionné est répartie sur les immeubles bénéficiaires en fonction des parts inscrites au registre foncier. La valeur officielle de l'immeuble mentionné est donc fixée à Fr. 0.–.
Les valeurs officielles des immeubles mentionnés qui font encore l'objet de valeurs distinctes seront ajustées au moment de l'introduction de la «banque des données immobilières» et réparties sur les immeubles bénéficiaires.
- 2) La valeur officielle de l'immeuble de base est répartie sur les parts de propriété par étages en fonction des quotes-parts inscrites au registre foncier. La valeur officielle de l'immeuble de base est donc fixée à Fr. 0.–.

Registre alphabétique

	Chapitre	Page
Accessoires	VII/2	48
Actes		
– dépôt	I/1	5
– examen préalable	I/3	7
Actes d'intercession	III/2	16
Actes juridiques		
– dans plusieurs districts	II/9	12
– entre époux	III/3	16
Actes de mutation (procédure simplifiée)		
– épuration des servitudes	IV/1/e	31
– procurations	II/7	11
Acquisition de terrains à bâtir	VII/1/b	46
– avec contrat d'entreprise (droits proportionnels)	VII/1/c	46
– constructions sur fonds d'autrui (droits proportionnels) ...	VII/1/d	47
Alpes divisées en droits d'alpage	III/9/d	26
Annotations		
– contrat de bail	VI/1/c	40
– droit d'emption	VI/1/b	40
– droit de part au gain	VI/1/d	41
– droits personnels	VI/1/e	42
– droit de préemption	VI/1/a	39
– droit de réméré	VI/1/b	40
– numerus clausus	VI/au début	39
– rapport de rang à l'égard des autres droits	V/11	37
Apports en nature/reprise de biens		
– droits proportionnels	VII/2/e	48
– réquisition d'inscription conditionnelle	VIII/3	57
Approbations		
– voir autorités tutélaires		
– voir préfet		
Arrondissement, actes juridiques dans plusieurs districts	II/9	12

	Chapitre	Page
Association, pouvoir de représentation	II/8/c	12
Attestation d'héritier	III/1/a/aa	13
Autorités tutélaires		
– actes d'intercession	III/2	16
– actes juridiques entre époux	III/3	16
– aliénation d'immeubles par un pupille	III/4	17
Blocage du registre foncier	VIII/5	58
Cédules hypothécaires		
– conditions de taux et de remboursement	V/1	33
– déclaration d'annulation	V/8	36
– délivrance des cédules hypothécaires	V/7	36
– droit de profiter des cases libres	V/2	33
– établissement de nouvelles cédules	V/9	36
– prescriptions de forme	V/4	34
– radiation de nantissements (cas spécial)	V/5/d	35
– rapport de rang: à l'égard des autres droits	V/11	37
– rapport de rang: modification de l'état des droits de gage	V/6	35
– réunion	V/11/d	38
– scindement	V/5/c	35
– titres hypothécaires de l'ancien droit	V/au début	33
– transferts	V/5	35
Certificat d'hérédité	III/1/a/aa	13
Cession		
– à titre d'avancement d'hoirie (droits proportionnels)	VII/10	52
– d'une part héréditaire	III/1/b/bb	14
Charges foncières		
– constitution	IV/2	32
– épuraton	IV/2/a	32
– épuraton	IV/2/b	32
Classification des routes, modification	III/8	24
Commission d'estimation des lettres de rente	VIII/9	59

	Chapitre	Page
Communauté de biens		
– acquisition d'immeubles	III/2/a	16
– défunt soumis au régime de la communauté de biens	III/1/c	14
– disposition des biens communs	III/3	16
– droits proportionnels	VII/11/b	53
– héritier soumis au régime externe de la communauté de biens	III/1/a/bb	13
Communauté héréditaire		
– acquisition de biens	III/1/e/aa	15
– constitution de dettes	III/1/e/bb	16
Compensation des droits avec la taxe des successions	VII/15	56
Compétence du notaire, actes juridiques dans plusieurs districts	II/9	12
Conditions		
– contrats de servitudes	IV/1/a/cc	28
– réquisitions	VIII/3	57
Conditions de taux et de remboursement	V/1	33
Conseil légal, droit de disposition	III/4	17
Contrat de bail	VI/1/c	40
Contrat d'échange, droits proportionnels	VII/4	49
Contrat d'entreprise, droits proportionnels	VII/1/c	46
Contrat de mariage, ouverture	III/1/c/bb	14
Contrat avec soi-même	VIII/8	59
Contrat de vente		
– accessoires	VII/2	48
– droits proportionnels	VII/1	46
– prestations accessoires	VII/1/e	47

	Chapitre	Page
Copropriété		
– acquisition par des époux	III/2/b	16
– cas de préemption (procédure)	VI/1/a/aa/aaa	39
– copropriété liée	VI/2/a	43
– droits de gage	V/11/c	38
– règlement d'utilisation et d'administration	VI/2/d/aa	45
 Curatelle, droit de disposition	 III/4	 17
 Déclaration d'annulation d'une cédule hypothécaire	 V/8	 36
 Déclaration du mandataire fiduciaire selon LDDA	 III/9/e	 26
 Délai d'interdiction, immeubles agricoles	 III/9/a	 24
 Dépôt des actes	 I/1	 5
 Désignation des immeubles	 II/1	 9
 Dévolution de la succession		
– droits proportionnels, accessoires	VII/2/d	48
– droits proportionnels, cas spéciaux	VII/11	53
– en général	III/1	13
 Dispositions applicables aux étrangers	 III/5	 18
 Double représentation	 VIII/8	 59
 Droits d'alpage	 III/9/d	 26
 Droit de disposer		
– après le décès du bénéficiaire du pouvoir de disposer	VIII/6	58
– en général	VIII/1	57
– exécuteur testamentaire	III/1/d	15
– personnes morales	II/8	11
– propriété par étages	III/6/f	22
 Droit d'emption		
– droits proportionnels (transfert)	VII/8	52
– en général	VI/1/b	40
 Droits d'état, voir droits proportionnels		
 Droit exclusif, propriété par étages	 III/6/b	 21

	Chapitre	Page
Droit foncier rural	III/9	24
– alpes divisées en droits d'alpage	III/9/d	26
– cas de préemption (procédure)	VI/1/a/aa/bbb	39
– déclaration du mandataire fiduciaire	III/9/e	26
– délai d'interdiction	III/9/a	24
– droit de part au gain	VI/1/d	41
– droit de préemption	III/9/b	25
– exonération des droits pour les droits de gage	VII/12	54
– limite de charge	III/9/e	26
– opposition	III/9/c	25
– radiation de la mention «immeuble agricole»	VI/2/b	44
Droits de gage immobiliers	V	33
– augmentation (rapport de rang)	V/11/a	37
– case libre (taux d'intérêt maximum)	V/3/a	33
– case réservée à l'égard d'un droit de superficie	V/10	37
– changement de rang	V/11/b	38
– conditions de taux et de remboursement	V/1	33
– déclaration d'annulation d'une cédule hypothécaire	V/8	36
– délivrance des cédules hypothécaires	V/7	36
– droits de gage de l'ancien droit	V/au début	33
– droit de profiter des cases libres	V/2	33
– établissement de nouvelles cédules hypothécaires	V/9	36
– hypothèques légales	VII/13	54
– hypothèque maximale	V/3/c	34
– limite de charge	III/9/e	26
– mise en gage d'immeubles non réalisables	V/12	38
– modification de l'état des droits de gage	V/6	35
– prescriptions de forme	V/4	34
– rapport de rang à l'égard des autres droits	V/11	37
– réunion de cédules hypothécaires	V/11/d	38
– selon la loi sur le désendettement: droits proportionnels	VII/12	54
– selon la loi sur le désendettement: limite de charge	III/9/e	26
– taux d'intérêt maximum	V/3	33
– transferts de cédules hypothécaires	V/5	35
Droit d'habitation	IV/1/d	30
Droit de jouissance particulier, propriété par étages	III/6/c	21
Droits de mutation, voir droits proportionnels		
Droit d'opposition, propriété par étages	III/6/e	22

	Chapitre	Page
Droit de part au gain	VI/1/d	41
Droits perçus pour la constitution de gages, voir droits proportionnels		
Droits personnels, annotation: durée, radiation	VI/1/e	42
Droit de préemption		
– cas de préemption (procédure)	VI/1/a/aa	39
– concurrence des droits de préemption légaux	VI/1/a/bb	39
– copropriété liée	VI/2/a/aa	43
– droit foncier rural	III/9/b	25
– propriété par étages	III/6/h	23
Droit de profiter des cases libres	V/2	33
Droits proportionnels	VII	46
– accessoires	VII/2	48
– acquisition de terrains à bâtir (avec contrat d'entreprise) ..	VII/1/b/c	46
– cession à titre d'avancement d'hoirie	VII/10	52
– compensation avec la taxe des successions	VII/15	56
– constructions sur fonds d'autrui	VII/1/d	47
– contrat d'échange	VII/4	49
– contrats de vente	VII/1	46
– droit d'emption (transfert)	VII/8	52
– droit de superficie	VII/5	50
– exonération	VII/14	54
– expropriation	VII/9	52
– frais de viabilité	VII/1/f	47
– hypothèques légales	VII/13	54
– loi sur le désendettement	VII/12	54
– modifications dans l'état des associés	VII/3	48
– obligation d'annoncer	VII/16	56
– partage matériel	VII/7	51
– prestations accessoires	VII/1/e	47
– procédure de taxation	I/2	6
	II/9	12
– sociétés immobilières	VII/6	50
– succession	VII/11	53
Droit de réméré	VI/1/b	40
Droit de signature, personnes morales	II/8	11

	Chapitre	Page
Droit de superficie	IV/1/c	29
– cas de préemption (procédure)	VI/1/a/aa/aaa	39
– case réservée	V/10	37
– constitution de servitudes	IV/1/c/cc	30
– droit de préemption (questions de concurrence)	VI/1/a/bb	39
– droits proportionnels	VII/5	50
– durée	IV/1/c/aa	29
– indépendance	IV/1/c/aa	29
– prescriptions d'ordre formel	IV/1/b	28
– prolongation	IV/1/c/aa	29
– sur des parties de bâtiments	IV/1/c/bb	30
Endossement, transferts de cédulas hypothécaires	V/5/a,b	35
Epoux		
– actes juridiques entre époux	III/3	16
– copropriétaires (intercession)	III/2/b	16
– propriétaires communs (intercession)	III/2/a	16
Epuration		
– charges foncières	IV/2/b	32
– en cas de remaniements de terrains à bâtir	III/7	23
– servitudes	IV/1/e	31
Estimation de valeur de rendement	VIII/9	59
Estimation de valeur vénale	VIII/9	59
Examen préalable des actes	I/3	7
Exécuteur testamentaire	III/1/d	15
Exercice, droits d'emption et de réméré	VI/1/b	40
Exonération des droits	VII/14	54
Expédition, pièce justificative du registre foncier (forme)	II/4	10
Expropriation, droits proportionnels	VII/9	52
Extraits du registre foncier	I/6	7

	Chapitre	Page
Fondation, pouvoir de représentation	II/8/d	12
Fondé de procuration, pouvoir de représentation	II/8/a	11
Forme écrite		
– contrat de partage	III/1/b	14
– en général	II/3	10
Formules	I/4	7
Héritiers	III/1	13
Heures d'ouverture des bureaux du registre foncier	I/5	7
Hypothèques légales	VII/13	54
Hypothèque maximale	V/3/c	34
Identité	II/5	10
Installations de viabilité		
– droits proportionnels	VII/1/f	47
– installations de viabilité de détail	III/8	24
Légalisation de signatures		
– en général	II/2	9
– signatures commerciales et sociales	II/6	11
– sur les procurations	II/7	11
Legs		
– droits proportionnels	VII/11/d	53
– en général	III/1/a/aa	13
Lex Furgler	III/5	18
Limite de charge	III/9/e	26
Locaux annexes d'une propriété par étages	III/6/b	21

	Chapitre	Page
Loi sur le désendettement		
– exonération d'impôts	VII/12	54
– limite de charge	III/9/e	26
Mentions	VI/2	43
– charges foncières	IV/2/a	32
– de droit public	VI/2/c	44
– immeuble agricole (radiation)	VI/2/b	44
– immeubles mentionnés	VI/2/a	43
– numerus clausus	VI/au début	39
– règlement d'utilisation et d'administration	VI/2/d	45
Morcellements		
– épuration des charges foncières	IV/2/b	32
– épuration des servitudes	IV/1/e	31
– ordre des mutations	VIII/10	60
Mutations, ordre	VIII/10	60
Obligations d'annoncer les faits soumis aux droits proportionnels	VII/16	56
Opposition en matière de ventes de bien-fonds agricoles	III/9/c	25
Ouverture d'un contrat de mariage	III/1/c/bb	14
Ouverture des guichets des bureaux du registre foncier	I/5	7
Partage	III/1/b	14
Partage matériel, droits proportionnels	VII/7	51
Part héréditaire, cession	III/1/b/bb	14
Participation majoritaire dans des sociétés immobilières	VII/6	50
Parts, propriété par étages	III/6/a	20

	Chapitre	Page
Personnes morales		
– de droit public	II/8/e	12
– dispositions applicables aux étrangers	III/5/c	18
– identité	II/5	10
– signatures commerciales et sociales	II/6	11
– pouvoir de représentation	II/8	11
Personnes physiques		
– dispositions applicables aux étrangers	III/5/d	20
– identité	II/5	10
Pièces justificatives		
– prescriptions de forme	II/4	10
– procurations	II/7	11
Plans		
– propriété par étages	III/6/d	22
– servitudes	IV/1/a/bb	28
Pouvoir de représentation, personnes morales	II/8	11
Préfet		
– art. 404 CCS (vente de gré à gré)	III/4	17
– autorisation de vente avant l'expiration du délai d'interdiction	III/9/a	24
– dispositions applicables aux étrangers	III/5	18
– radiation «immeuble agricole»	VI/2/b	44
Prescriptions d'ordre formel concernant		
– actes juridiques sous seing privé	II/3	10
– contrat de bail (annotation)	VI/1/c/aa	40
– droits d'emption et de réméré	VI/1/b	40
– droits de gage immobiliers	V/4	34
– partages	III/1/b	14
– servitudes	IV/1/b	28
– transfert des installations de viabilité de détail	III/8	24
Prestations accessoires, droits proportionnels	VII/1/e	47
Principe d'inscription, réquisition	VIII/2	57
Procédure d'instrumentation simplifiée		
– épuration des servitudes	IV/1/e	31
– procurations	II/7	11

	Chapitre	Page
Procédure de taxation	I/2	6
	II/9	12
Procurations		
– pièces justificatives du registre foncier	II/7	11
– réquisition d'inscription au registre foncier	VIII/2	57
Propriété	III	13
Propriété par étages	III/6	20
– constitution de servitudes	III/6/g	23
– droit de disposition	III/6/f	22
– droit exclusif	III/6/b	21
– droit de jouissance particulier	III/6/c	21
– droit d'opposition	III/6/e	22
– droit de préemption	III/6/h	23
– locaux annexes	III/6/b	21
– parts	III/6/a	20
– plans de répartition	III/6/d	22
– règlement	VI/2/d/bb	45
Radiation		
– droit de part au gain	VI/1/d/ff	42
– droits personnels	VI/1/e	42
– immeuble agricole	VI/2/b	44
– servitudes	IV/1/f	32
Rapport de rang		
– droits de gage immobiliers	V/6	35
	V/11	37
– droits de préemption légaux (concurrence)	VI/1/a/bb	39
– droits réels constitués simultanément	VIII/7	58
– entre les droits réels limités	V/11	37
– réunion d'immeubles	IV/1/e/aa/bbb	31
Recours en matière de registre foncier	I/7	8
Registre des droits d'alpage	III/9/d	26
Registre des régimes matrimoniaux, actes juridiques entre époux	III/3	16

	Chapitre	Page
Règlement		
– copropriété	VI/2/d/aa	45
– propriété par étages: en général	VI/2/d/bb	45
– propriété par étages: droits de jouissance particuliers	III/6/c	21
Règlement d'utilisation et d'administration	VI/2/d	45
Règles de partage en droit successoral, droits proportionnels	VII/11/d	53
Relations avec le registre foncier	I	5
Remaniements de terrains à bâtir	III/7	23
Renseignements du registre foncier		
– examen préalable des actes	I/3	7
– extraits du registre foncier	I/6	7
– heures d'ouverture/ouverture des guichets	I/5	7
Représentation, double représentation/contrat avec soi-même	VIII/8	59
Requête civile, droits proportionnels	I/2/e	7
Réquisition		
– conditions	VIII/3	57
– d'actes juridiques dans plusieurs districts	II/9	12
– dépôt des actes	I/1	5
– en général	VIII/2	57
– retrait	VIII/4	58
Réquisition d'inscription au registre foncier, voir réquisition		
Restrictions de la propriété, légales (forme)	IV/1/b	28
Retrait d'un acte	VIII/4	58
Réunion d'immeubles, épuration des servitudes	IV/1/e	31

	Chapitre	Page
Servitudes	IV/1	27
– assiette (délimitation)	IV/1/a/bb	28
– conditions	IV/1/a/cc	28
– droit d'habitation	IV/1/d	30
– droit de superficie	IV/1/c	29
– durée	IV/1/a/cc	28
– épuration	IV/1/e	31
– grevant une propriété par étages	III/6/g	23
– libellé	IV/1/a/aa	27
– plan (en cas de délimitation de l'assiette)	IV/1/a/bb	28
– prescriptions d'ordre formel	IV/1/b	28
– radiation	IV/1/f	32
– rapports de droit public	IV/1	27
– teneur	IV/1/a	27
– usufruit	IV/1/d	30
 Signatures		
– légalisation	II/2	9
– pouvoir de représentation	II/8	11
– signatures commerciales et sociales	II/6	11
 Société anonyme, pouvoir de représentation	II/8/a	11
 Société coopérative, pouvoir de représentation	II/8/b	12
 Sociétés immobilières, droits proportionnels	VII/6	50
 Sociétés de personnes, modifications	VII/3	48
 Société à responsabilité limitée, pouvoir de représentation ..	II/8/b	12
 Société simple		
– acquisition d'immeubles par des époux	III/2/a	16
– décès d'un associé	III/1/a/cc	13
 Taux d'intérêt maximum	V/3	33
 Transfert du coefficient d'utilisation, forme	IV/1/b	28
 Tutelle, droit de disposer	III/4	17
 Usufruit, forme	IV/1/b	28
	IV/1/d	30