

## EXPOSE DES MOTIFS ET PROJET DE LOI

### ● sur le registre foncier (LRF)

### ● modifiant le Code de droit privé judiciaire vaudois du 12 janvier 2010

#### PREAMBULE

Le Conseil d'Etat soumet au Grand Conseil un projet de loi sur le registre foncier commandé par des modifications importantes du droit fédéral.

#### 1 INTRODUCTION

Le 11 décembre 2009, le Parlement fédéral a adopté la révision du Code civil. Cette adaptation, dont une grande partie concerne les droits réels, entrera en vigueur au 1<sup>er</sup> janvier 2012. Cette révision a également engendré une refonte totale de l'Ordonnance du 22 février 1910 sur le Registre foncier (ORF RS 211.432.1).

En substance, les textes fédéraux contiennent les bases indispensables à la tenue du registre foncier informatique, sans toutefois négliger le fait que les registres sur papier perdureront encore plusieurs années. Ils introduisent les cédules hypothécaires de registre, l'extension de l'exigence de la forme authentique à toutes les servitudes, ainsi que de nouvelles prescriptions en relation avec les mentions de restriction de droit public.

L'Ordonnance sur le registre foncier est complétée par une Ordonnance sur l'acte authentique électronique (OAAE) qui prévoit la possibilité, pour les officiers publics, de produire des expéditions électroniques reproduisant fidèlement leurs minutes, de procéder électroniquement à l'authentification de signatures ou de documents originaux. Elle gratifie également les officiers publics d'une signature électronique permettant d'attester de leur qualité ministérielle.

La loi fédérale du 5 octobre 2007 sur la géoinformation (LGéo RS 510.62) est entrée en vigueur le 1<sup>er</sup> juillet 2008. Son but est de permettre la mise à disposition de géodonnées, à une large échelle, par la Confédération, les cantons et les communes. Selon les dispositions transitoires, les cantons disposent de 3 ans dès son entrée en vigueur pour adapter leur législation. La partie mensuration avait été intégrée dans la loi vaudoise du 23 mai 1972 sur le registre foncier, le cadastre et le système d'information sur le territoire (LRF RSV 211.61) lors de la révision du 4 décembre 1995. Cependant, la LRF ne se prête pas pour intégrer, au niveau cantonal, toutes les nouvelles dispositions légales commandées par la LGéo. De ce fait, il est apparu plus opportun de scinder la LRF existante de manière à disposer de deux outils distincts : une loi vaudoise sur la géoinformation (Lgéo-VD) et une loi vaudoise sur le registre foncier (LRF). L'entrée en vigueur de la nouvelle loi vaudoise sur la géoinformation est prévue au 1<sup>er</sup> semestre 2012. Quant à la loi vaudoise sur le registre foncier, son entrée en vigueur devra être simultanée à celle de la Lgéo-VD, les deux lois ayant une certaine interdépendance. De ce fait, il appartiendra au Conseil d'Etat d'en fixer la date d'entrée en vigueur.

Enfin, le canton de Vaud a entièrement introduit le registre foncier fédéral, ce qui permet d'abroger toutes les dispositions légales relatives à la procédure d'introduction du feuillet fédéral.

## **2 BUT DE LA MODIFICATION**

Les nouvelles dispositions du Code civil, ainsi que l'ORF contiennent des prescriptions techniques et détaillées, de sorte que la latitude laissée aux cantons d'édicter des dispositions d'application, ainsi que la nécessité de celles-ci s'avère moindre. Cependant, l'adaptation des dispositions cantonales se justifie au regard de l'organisation et de la réglementation des questions pratiques dont les implications ne sauraient être réglées par le droit fédéral.

C'est ainsi que la nouvelle loi sur le registre foncier précise notamment les compétences en matière de registre foncier, l'organisation des bureaux, les exigences requises pour devenir conservateur du registre foncier, ou encore les dispositions relatives au dépôt des actes.

De plus, les dispositions relatives à la lettre de rente ont complètement disparu de la législation fédérale. Les cantons profitent d'une compétence de transformation des lettres de rentes existantes en types de gages selon le droit actuel, par exemple en cédules hypothécaires, qui seraient la forme la plus proche. Le présent projet de loi ne fait pas usage de cette compétence, le nombre de lettres de rentes existantes n'étant qu'anecdotique, il n'était pas opportun de prévoir un article spécifique, d'autant plus que la législation fédérale laisse la possibilité de se prévaloir des modalités de l'ancien droit, le cas échéant.

Les modifications proposées permettent une simplification de la loi et tendent à clarifier le fonctionnement du registre foncier.

Il s'agit d'une révision totale et non pas d'un simple toilettage des dispositions légales existantes, et ce bien qu'un certain nombre d'entre elles aient été reprises à l'identique. Cette révision est cependant l'occasion d'améliorer la systématique de la loi, notamment par l'introduction de chapitres et une nouvelle présentation des articles.

### **Commentaires article par article**

#### Titre de la loi et art. premier

Vu la scission entre les dispositions relatives au registre foncier et celles relatives aux mensurations officielles, lesquelles sont désormais réglées dans la Lgéo-VD, la loi se voit amputée d'une partie de son titre et s'intitule désormais uniquement loi sur le registre foncier (LRF). Une modification formelle est ainsi apportée au titre de la loi et à son article premier. L'abréviation demeure cependant identique.

L'article premier précise donc la portée de la loi. Le registre foncier est une institution de droit fédéral régie par le code civil (Titre vingt-cinquième principalement) et par l'ORF. Les cantons disposent cependant d'une certaine autonomie dans l'adoption de dispositions légales complémentaires de mise en oeuvre.

L'article 1 contient également un alinéa relatif à la rédaction épïcène. En effet, même si le projet de loi contient plusieurs dispositions utilisant des noms au pluriel, il demeure plusieurs désignations (par exemple, le conservateur) employant exclusivement le masculin (voir "L'égalité s'écrit : Guide de la rédaction épïcène", publié par le Bureau de l'égalité entre les femmes et les hommes, Lausanne, décembre 2007).

#### Art. 2

L'article 2 actuel est modifié au vu de la scission de la Lgéo-VD et des dispositions relatives au registre foncier.

En vertu de l'article 956 CC, la gestion des offices du registre foncier est soumise à la surveillance administrative des cantons. L'autorité de surveillance du registre foncier est désignée. Son

fonctionnement par le biais de l'inspectorat du registre foncier est ancré dans la loi.

### Art. 3

Cette disposition reprend dans les grandes lignes l'article 13 actuel. La répartition des offices du registre foncier sur le territoire cantonal fait, depuis de nombreuses années, l'objet de vives discussions. En effet, compte tenu de l'informatisation progressive du registre foncier, les groupements deviennent légion. Cependant, la volonté a toujours été de garder la notion de découpage par district conformément à la Constitution vaudoise. La loi permet toutefois le regroupement de ces districts afin de former des arrondissements.

Une particularité a été fixée dans la loi : la possibilité de créer des bureaux décentralisés. Le deuxième alinéa a donc tout son sens, compte tenu de la topographie cantonale. Il est, en effet, utile de pouvoir bénéficier d'un bureau décentralisé lorsque l'éloignement géographique d'un centre urbain est avéré, comme c'est le cas, par exemple, à Château-d'Oex.

### Art. 4

L'article 4 définit la tenue du registre foncier. Prévu à l'article 18 actuel, cette disposition est remaniée afin de définir la manière dont le registre foncier doit être tenu. Il consacre le fait que le registre foncier, organe de l'Etat, doit être tenu dans la langue officielle du canton, soit le français.

### Art. 5

L'article 5 est fondé sur l'article 949a CC qui stipule que le canton qui veut tenir le registre foncier au moyen de l'informatique doit obtenir une autorisation du Département fédéral de justice et police. L'ORF, dans sa nouvelle mouture, règle les modalités relatives cette tenue informatique.

Les cantons doivent pour cela prévoir un système permettant la disponibilité des informations tout en assurant la protection des données. La voie législative pour ce dernier point n'est pas nécessaire une simple délégation dans la loi suffit.

### Art. 6

L'ORF réglant de manière détaillée l'obtention d'extraits, d'informations en relation avec un immeuble ou encore le droit d'accès au registre foncier, il aurait été superfétatoire de paraphraser les normes fédérales. De ce fait, la loi n'opère qu'un simple renvoi.

### Art. 7

Le Canton de Vaud s'étant doté, le 14 juin 2011, d'une loi sur l'archivage (LArch), dont l'entrée en vigueur sera fixée par le Conseil d'Etat, le simple renvoi à cette législation s'impose.

### Art. 8

L'article 8 correspond à l'article 16 actuel et précise la responsabilité de l'Etat et de ses agents prévue par l'article 955 CC, par un renvoi aux dispositions légales cantonales applicables en la matière.

### Art. 9

L'article 9 reprend l'article 14 actuel et fixe les conditions d'engagement du conservateur. Actuellement, le Conseil d'Etat est l'autorité d'engagement du conservateur au sens de la loi sur le personnel de l'Etat de Vaud (LPers), sans possibilité de délégation de compétences. Or, l'exercice des compétences de l'autorité d'engagement est trop lourd dans la pratique, pour le Conseil d'Etat. Il est donc proposé de lui donner la possibilité de déléguer tout ou partie de ces compétences (par ex. les congés, les entretiens d'appréciation etc.) au chef de service auquel le registre foncier est rattaché. Le chef de service peut alors à son tour déléguer tout ou partie de ces compétences déléguées au chef d'office.

Les titulaires d'un master en droit ou d'un acte de capacité pour l'exercice du notariat ou encore qui ont déjà occupé un poste semblable sont dispensés d'un examen de capacité. Cette exigence permet d'aspirer à un certain niveau de connaissances professionnelles.

L'exigence d'un master en droit (5 ans d'études) se justifie eu égard au nouveau système universitaire (de Bologne). En effet, la titularité du seul bachelor (3 ans d'études) en droit s'avère insuffisante pour passer outre l'examen de capacité.

#### Art. 10

L'article 10, qui reprend l'article 15 actuel, définit les compétences requises pour engager l'Etat par une signature en matière de registre foncier.

#### Art. 11

Repris de l'article 17 actuel, l'article 11 ne pose qu'une modification cosmétique, dans le sens de l'élimination de la référence à la direction du cadastre.

La notion de délai prévu pour le traitement des réquisitions a été éliminée pour faire place à une formulation conforme à l'ORF qui ne prévoit plus ce type de contrainte.

Il appartiendra désormais au juge ou à l'inspectorat d'ordonner au conservateur de se dessaisir de pièces originales.

#### Art. 12

La réquisition pour le registre foncier est définie par l'article 19 de la loi actuelle. L'inscription des actes au registre foncier s'effectue aujourd'hui suite au dépôt d'un document original ou d'une copie vidimée de la minute du notaire, accompagné d'une réquisition rédigée sur un formulaire. La disposition légale actuelle ne prévoyant pas cette procédure, une modification s'imposait par conséquent.

L'article 12 précise que tant la réquisition que les justificatifs relatifs au titre, soit les actes, ou contrats sous seing privé fondant le droit à inscrire, doivent être rédigés en français. Les annexes, par contre, peuvent être présentées dans une autre langue nationale. La loi précise langue nationale car l'ORF ne mentionne pas d'autre possibilité. Cela étant, une certaine tolérance à l'égard de l'anglais peut être laissée à la libre appréciation du conservateur. A relever toutefois qu'en cas de besoin, le conservateur peut exiger une traduction des documents produits dans une autre langue que le français.

#### Art. 13

Correspond à l'article 20 actuel. L'article 86 ORF prévoit que lorsque l'office du registre foncier ne peut pas s'assurer lui-même de l'authenticité de la signature, il exige sa légalisation. La légalisation pour les actes déposés par les notaires, les ingénieurs géomètres ou les communes n'est cependant pas exigée par le droit cantonal. Cette modification régularise une pratique qui n'a pas fait l'objet de contestation.

#### Art. 14

La révision du code civil a introduit l'extension de la forme authentique pour toute constitution de servitude. La disposition a fait l'objet de vives discussions devant les chambres fédérales qui, dans un premier temps, ont pris l'option d'exclure de cette obligation les servitudes de gaines et de conduites, celles-ci, bien souvent constituées par contrats standardisés établis par des praticiens, pouvant demeurer soumises à la forme écrite. Contrairement à l'avant-projet de loi et à son rapport explicatif, le Message du Conseil fédéral du 27 juin 2007 concernant la révision du code civil suisse (FF 2007, p. 5015 et suivantes) prévoit que la forme écrite continuera de suffire pour les servitudes foncières. La crainte exprimée découlant de l'utilisation généralisée de la forme authentique relevait du surcoût engendré par l'opération. Par suite des procédures de consultation, la disposition légale finale soumet finalement toutes les sortes de servitudes, quelle qu'elles puissent être, à la forme authentique, nonobstant l'écueil soulevé ci-dessus. Si effectivement, des questions de sécurité et de prévention des litiges découlant de l'interprétation et de la portée des servitudes pourront sans nul doute être évitées par le recours à un notaire, il n'en demeure pas moins que pour les servitudes de moindre importance,

un allègement doit être prévu. Compte tenu des diverses tergiversations des chambres fédérales, il est apparu que la question des servitudes de passage, ainsi que de gaines et conduites pouvait être traitée de manière allégée. De plus, compte tenu du risque non négligeable de conclusion de conventions sous seing privé permettant de remplacer les servitudes devenues trop onéreuses, il était nécessaire de légiférer en la matière et de prévoir une procédure qui, bien que répondant aux exigences de la forme authentique, bénéficie d'un allègement et d'une simplification. Les ingénieurs géomètres inscrits au registre de la profession sont à même, de par leur fonction, leurs connaissances et l'usage jusqu'ici en vigueur, d'établir ces servitudes.

Le droit fédéral impose la forme authentique il appartient toutefois aux cantons, en vertu de l'article 55 Titre final du code civil, de définir la portée et les exigences de cette forme. Les cantons sont notamment libres de désigner les personnes habilitées à dresser des actes authentiques (ATF 133 I 259). De ce fait, la nouvelle loi prévoit que les ingénieurs géomètres inscrits au registre des géomètres bénéficieront d'une compétence spéciale relative à l'établissement d'actes de constitution de servitude, ayant valeur d'actes authentiques, dans les deux cas exhaustivement énumérés par la nouvelle disposition légale, soit les servitudes de gaines et de conduites et les servitudes de passage. La limitation stricte des compétences des ingénieurs géomètres pour dresser les actes authentiques permet de garantir une protection adéquate des intéressés.

Corollaire de cette compétence spéciale, ils devront respecter les exigences de la loi vaudoise du 29 juin 2004 sur le notariat (LNo RSV 178.11) relatives au déroulement de la procédure d'instrumentation. Le géomètre devra convoquer les parties afin de procéder à la lecture du document. Les parties signeront l'acte en sa présence et il lui conférera le caractère d'acte authentique en apposant sa signature ensuite de celles des parties. Ne serait pas considéré comme répondant aux exigences légales un acte qui aurait été adressé par courrier aux intéressés puis réceptionné par le géomètre et adressé au registre foncier. Un tel document serait frappé de nullité. Ce formalisme est nécessaire afin de garantir le caractère authentique dudit acte.

Cette compétence spéciale n'exclut en aucun cas la compétence générale des notaires en la matière.

A l'issue d'une consultation informelle, les notaires se sont exprimés contre la possibilité pour les ingénieurs géomètres inscrits de constituer des servitudes de passages, alors que les ingénieurs géomètres souhaitaient des compétences accrues en matière de servitudes découlant du droit de voisinage. La solution proposée a l'avantage d'offrir un compromis entre les desideratas des uns et des autres tout en conservant une justification et une sécurité juridique.

#### Art. 15

L'article 15 découle de l'alinéa 3 de l'actuel article 21, qui prévoit que l'acte constitutif de servitude, dont l'exercice ne concerne qu'une partie de bien-fonds, doit être déposé au registre foncier, accompagné d'un plan à l'échelle du plan cadastral localisant l'assiette de la servitude. Or, selon Piotet [1] il serait contraire au droit fédéral d'exiger l'emploi d'un formulaire officiel ou la remise d'un plan cadastral pour figurer l'assiette de la servitude, si celle-ci ressort clairement de la réquisition ou de la pièce justificative. De ce fait, l'exigence du plan à l'échelle du plan cadastral a été remplacée par un croquis figurant sur un extrait de plan du registre foncier. Cette disposition découle en droite ligne du nouvel alinéa 2 de l'article 732 CC qui requiert que la servitude soit dessinée sur un plan du registre foncier lorsque le lieu où elle s'exerce n'est pas décrit avec suffisamment de précision dans le titre. Sont dispensées de cette exigence les servitudes qui se trouvent à l'intérieur d'un bâtiment telles que servitudes de caves dans une propriété par étages, ou de place de stationnement dans un garage collectif.

Lorsqu'un croquis de localisation de l'assiette ne peut être produit, ou pas de manière précise, ce qui est notamment le cas lorsque des travaux doivent encore être exécutés, la servitude peut faire l'objet

d'une réquisition d'inscription, avec cependant l'obligation pour les parties de déposer ledit croquis immédiatement après la fin des travaux.

[1] Traité de droit privé suisse, volume 1, tome II, Editions universitaires Fribourg suisse, Helbing & Lichtenhahn, Bâle et Frankfort-sur-le-Main, 1998

#### Art. 16

Reprend en substance l'article 21 actuel. Il précise cependant qu'une division de bien-fonds doit faire l'objet d'un document de mutation établi par un ingénieur géomètre dûment inscrit au registre de la profession. La réquisition, quant à elle, doit faire état du report des droits et charges sur les différentes parcelles objets de la division.

#### Art. 17

Cette disposition reprend l'actuel article 22.

L'alinéa 2 a toutefois été modifié par l'ajout des actes soumis à condition. En effet, il était opportun de prévoir cette notion également, car certains actes à exécution directe prévoient un dépôt au registre foncier dès la réalisation d'une condition précise. De ce fait, la loi se doit de prévoir cette forme de plus en plus usitée par les notaires.

#### Art. 18

Cet article traite de l'ajournement de l'inscription. Prévue déjà en partie par l'article 25 actuel, cette disposition a subi des modifications du fait de l'introduction de l'article 88 ORF. En effet, la mention "suspens" n'était jusqu'alors pas ancrée dans la loi. Il ne s'agit que d'une légalisation de la pratique existante.

#### Art. 19

Le Canton de Vaud étant entièrement au feuillet fédéral, il convient de remanier les anciens articles 30 et 31 afin de les transposer dans le contexte des remaniements parcellaires au sens de la loi vaudoise du 29 novembre 1961 sur les améliorations foncières (LAF RSV 913.11). L'article 49 du règlement d'application de la loi du 29 novembre 1961 sur les améliorations foncières (RLAF RSV 913.11.1) prévoit expressément l'intervention du registre foncier dans l'inscription du nouvel état de l'immeuble issu de la procédure de remaniement parcellaire. Le règlement faisant mention de l'article 31 LRF, il sera modifié sur ce point.

#### Art. 20

L'article 20 reprend sans changement l'article 35 de la loi actuelle.

#### Art. 21

L'article 21 découle de l'article 962 CC, lequel implique que les cantons ne seront plus libres de décider de mentionner ou non les restrictions à la propriété relevant du droit public. Ils seront donc tenus de le faire. Selon le Message du Conseil fédéral du 27 juin 2007 concernant la révision du code civil suisse (FF 2007, p. 5065) la collectivité a le devoir non seulement de requérir la mention des restrictions au registre foncier, mais également de les faire radier par la suite en cas de caducité de celles-ci. L'ORF stipule que les cantons peuvent prévoir des mentions en relation avec d'autres domaines du droit et qu'ils en établissent la liste à communiquer à l'Office fédéral du registre foncier. Pour des raisons de clarté, il semblait indispensable de reprendre, pour le moins en partie, le texte de la norme fédérale.

#### Art. 22

Reprend l'article 25a actuel qui avait été modifié par simple décret entré en vigueur le 1<sup>er</sup> janvier 2005. Ce changement avait été rendu nécessaire par la modification de l'article 970a CC imposant la publication des transferts immobiliers, tout en supprimant l'exigence de la publication dans la "Feuille des avis officiels". La modification de la loi sur le registre foncier offre dès lors une

base légale formelle à cette disposition.

#### Art. 23

Prévues actuellement à l'article 36, les rectifications, modifications de limites et attributions de minime importance sont désormais réglées par la Lgéo-VD. De ce fait, un simple renvoi à cette nouvelle législation s'avère suffisant.

#### Art. 24

Présente à l'article 34 de la loi actuelle, la disposition relative à la rectification judiciaire a dû subir une modification du fait de l'introduction, dans la législation fédérale, des dispositions des articles 976a et suivants CC réglant la question des inscriptions dépourvues de droit ou inexactes. Jusqu'à présent, seule l'action en rectification était ouverte. Or, la nouvelle a introduit la notion d'action en constatation du droit en sus de la rectification.

#### Art. 25

Cet article traite du recours contre un rejet de réquisition. Cette disposition reprend dans les grandes lignes tout en le précisant l'article 87 ORF. En effet, la mention "recours" n'était jusqu'alors pas ancrée dans la loi. Il ne s'agit que d'une légalisation de la pratique existante.

#### Art. 26, 27, 28 et 29

Les émoluments sont définis comme étant la contrepartie financière d'une prestation fournie par l'administration. A ce titre, et de jurisprudence constante, ils doivent respecter les principes de la couverture des frais et de l'équivalence. Ils ne sauraient, dès lors, dépasser l'ensemble des coûts engendrés par la branche de l'administration concernée, ni être manifestement disproportionnés eu égard à la valeur objective de la prestation administrative.

Dans le rapport du Conseil d'Etat au Grand Conseil sur le postulat Nicolas Daina (07/POS/253), les charges calculées pour le registre foncier et l'Office d'information sur le territoire (tenue du plan du registre foncier) se montent à quelques CHF 23 millions. Les émoluments de ces dernières années sont régulièrement supérieurs à CHF 25 millions. Ancrés dans un règlement, les émoluments perçus par les registres fonciers ne disposent pas d'une base légale suffisante pour ignorer les principes de la couverture des frais et de l'équivalence et ainsi se muer en une taxe ayant le caractère mixte de l'émolument et de l'impôt. De ce fait, il est primordial d'insérer dans la loi la base de l'émolument perçu par le registre foncier en rapport avec la valeur de la transaction (perception ad valorem).

Si les émoluments prévus de manière forfaitaire pourront continuer à faire l'objet d'une base réglementaire, par délégation législative expresse, il n'en demeure pas moins qu'une base légale au sens formel est nécessaire pour ancrer le principe de la perception ad valorem. De plus, il a été jugé opportun de différencier les opérations pour lesquelles l'inscription revêt un effet constitutif, telles que notamment les ventes ou les échanges, de celles dont l'inscription n'est que déclarative, l'acquisition se faisant "extra tabula" par une autre cause, telles que par exemple les fusions, les successions ou encore la liquidation de régime matrimonial. Pour ces dernières opérations, un émolument réduit de moitié a été prévu.

#### Art. 30

Cet article reprend l'actuel article 43 avec la suppression des renvois aux articles faisant l'objet d'un traitement par la Lgéo-VD. De plus, compte tenu de la modification de l'article 784 CC, les charges foncières de droit public doivent dorénavant être inscrites, afin de renforcer l'effet de publicité du registre foncier et protéger les tiers de bonne foi.

#### Art. 33

Le Conseil d'Etat est chargé de fixer la date d'entrée en vigueur de manière à ce qu'elle coïncide avec l'entrée en vigueur de la Lgéo-VD.

## **COMMENTAIRES SUR LE PROJET DE LOI MODIFIANT LE CODE DE DROIT PRIVE JUDICIAIRE VAUDOIS DU 12 JANVIER 2010 (CDPJ)**

La révision générale de la loi sur le registre foncier (LRF) entraîne un changement dans le Code de droit privé judiciaire vaudois (CDPJ) du 12 janvier 2010 (RSV 211.02)

### **Commentaire par article**

#### Art. 13

La nouvelle loi sur le registre foncier n'entraîne qu'une modification cosmétique de l'article 13 du Code de droit privé judiciaire vaudois (CDPJ) du 12 janvier 2010 (RSV 211.02). L'énonciation du département compétent et le renvoi à la LRF en est modifié, respectivement adapté. De plus, l'article 957 du Code civil ayant été abrogé, la référence à cette disposition légale doit être éliminée.

### **3 CONSEQUENCES**

#### **3.1 Légales et réglementaires (y.c. eurocompatibilité)**

Adaptation de la loi au droit fédéral entré en vigueur le 1<sup>er</sup> janvier 2012 et à la modernisation du registre foncier vaudois, qui est un des plus avancé de Suisse.

#### **3.2 Financières (budget ordinaire, charges d'intérêt, autres)**

La présente modification légale n'entraînera aucun surcoût que ce soit au niveau purement financier ou en besoin de personnel, la plupart des nouveautés étant une transposition dans la loi d'une pratique déjà existante à l'heure actuelle.

#### **3.3 Conséquences en terme de risques et d'incertitudes sur les plans financier et économique**

Néant.

#### **3.4 Personnel**

Néant.

#### **3.5 Communes**

La faculté donnée aux ingénieurs géomètres de constituer des servitudes devrait permettre aux communes, très souvent bénéficiaires de canalisations et de passages, de limiter les coûts d'établissement des réquisitions pour le registre foncier.

#### **3.6 Environnement, développement durable et consommation d'énergie**

Néant.

#### **3.7 Programme de législature (conformité, mise en œuvre, autres incidences)**

Conforme.

#### **3.8 Loi sur les subventions (application, conformité)**

Conforme.

#### **3.9 Constitution (conformité, mise en œuvre, autres incidences)**

Conforme.



### **3.10 Plan directeur cantonal (conformité, mise en œuvre, autres incidences)**

Conforme, aucune incidence.

### **3.11 RPT (conformité, mise en œuvre, autres incidences)**

Aucune incidence.

### **3.12 Simplifications administratives**

Néant.

### **3.13 Autres**

Aucune autre incidence.

## **4 CONCLUSION**

D'adopter le projet de loi sur le registre foncier et le projet de loi modifiant le Code de droit privé judiciaire vaudois.

# PROJET DE LOI

## sur le registre foncier (LRF)

du 7 décembre 2011

---

LE GRAND CONSEIL DU CANTON DE VAUD

vu le Livre quatrième et le Titre final du Code civil suisse  
vu l'Ordonnance fédérale du 23 septembre 2011 sur le registre foncier  
vu le projet de loi présenté par le Conseil d'Etat

*décète*

### Chapitre I Dispositions générales

#### Art. 1 Objet et terminologie

<sup>1</sup> La présente loi fixe les modalités d'application des dispositions du Code civil relatives au registre foncier qui relèvent de la compétence du canton.

<sup>2</sup> Toute désignation de personne, de statut ou de fonction dans la présente loi vise indifféremment un homme ou une femme.

#### Art. 2 Autorité cantonale

<sup>1</sup> Le département en charge du registre foncier (ci-après : le département) est l'autorité cantonale de surveillance du registre foncier.

<sup>2</sup> Il exerce son action par l'intermédiaire de l'inspectorat du registre foncier (ci-après : l'inspectorat).

#### Art. 3 Arrondissements du registre foncier

<sup>1</sup> La tenue du registre foncier est assurée par des offices de district ou de groupes de districts formant des arrondissements fixés par le Conseil d'Etat.

<sup>2</sup> Le Conseil d'Etat peut décider la création de bureaux décentralisés au sein de l'arrondissement.

<sup>3</sup> Les documents faisant foi pour la détermination de la propriété foncière et des droits qui s'y rapportent sont déposés dans chaque office ou bureau du registre foncier.

#### Art. 4 Tenue du registre foncier

<sup>1</sup> La tenue et l'organisation du registre foncier sont définis par le Code civil, l'Ordonnance fédérale du 23 septembre 2011 sur le registre foncier (ci-après : ORF) et la présente loi.

<sup>2</sup> Le registre foncier est tenu en français sur tout le territoire du Canton de Vaud.

<sup>3</sup> Le département élabore les directives d'application.

#### Art. 5 Registre foncier informatisé

<sup>1</sup> Le registre foncier est tenu par traitement informatique conformément à l'ORF.

<sup>2</sup> Le Conseil d'Etat fixe dans un règlement, les modalités d'un tel traitement et conçoit un système pour assurer la sécurité des données en application de la législation fédérale et cantonale en la matière.

## **Art. 6            Publicité**

<sup>1</sup> L'ORF règle l'obtention d'extraits du registre foncier ainsi que de renseignements en relation avec un immeuble déterminé .

## **Art. 7            Archives**

<sup>1</sup> Les registres, les plans et les pièces justificatives caducs sont conservés aux archives du registre foncier, puis aux archives cantonales en application de la loi vaudoise du 14 juin 2011 sur l'archivage.

## **Art. 8            Responsabilité**

<sup>1</sup> L'Etat est responsable de tout dommage résultant de la tenue du registre foncier, conformément à l'article 955 du Code civil.

<sup>2</sup> La responsabilité du conservateur et des autres collaborateurs du registre foncier est réglée par la loi vaudoise du 16 mai 1961 sur la responsabilité de l'Etat, des communes et de leurs agents.

## **Chapitre II            Conservateur du registre foncier**

### **Art. 9            Conservateur**

<sup>1</sup> L'office du registre foncier est dirigé par un conservateur du registre foncier (ci-après le conservateur).

<sup>2</sup> Il exerce les attributions qui lui sont conférées par la législation fédérale et cantonale, ainsi que par les directives du département.

<sup>3</sup> Le Conseil d'Etat est l'autorité d'engagement du conservateur au sens de la loi sur le personnel de l'Etat de Vaud. Il peut déléguer tout ou partie de ses compétences au chef de service auquel l'office est rattaché. Le chef de service peut à son tour déléguer tout ou partie de ses compétences au chef d'office.

<sup>4</sup> L'engagement ne peut avoir lieu que si les conditions d'accès à la fonction, fixées par le Conseil d'Etat, sont remplies. Sont dispensés de l'examen les candidats qui possèdent un master en droit, un acte de capacité pour l'exercice du notariat et ceux qui ont déjà occupé un poste de conservateur ou de conservateur adjoint du registre foncier.

### **Art. 10           Signature**

<sup>1</sup> Le conservateur, le conservateur adjoint, le substitut ou, à défaut, une autre personne autorisée par le conservateur ont seuls qualité pour signer des actes, des extraits ou des déclarations officiels.

<sup>2</sup> Le département décide, dans le cadre des prescriptions fédérales, du mode de communication électronique du registre foncier et de la plate-forme de messagerie utile, comme du moment de l'introduction de la réquisition et des pièces justificatives électroniques.

### **Art. 11           Rôle du conservateur**

<sup>1</sup> Le conservateur reçoit les réquisitions d'inscription, les porte au journal dès qu'elles sont parvenues à l'office du registre foncier et se détermine sur leur recevabilité.

<sup>2</sup> Il fait procéder aux inscriptions voulues au grand livre et vérifie que les mutations opérées correspondent aux réquisitions reçues.

<sup>3</sup> Il est responsable des documents qui lui sont confiés, de leur archivage et en assure l'intégrité.

<sup>4</sup> Il ne se dessaisit d'aucune pièce principale ou originale, sauf ordre écrit du juge ou de l'inspectorat.

### **Chapitre III Réquisition et inscription**

#### **Art. 12 Réquisition pour le registre foncier**

<sup>1</sup> Toutes les réquisitions et justificatifs relatifs au titre présentés au registre foncier sont rédigés en français.

<sup>2</sup> Les annexes peuvent être rédigées en une autre langue nationale au besoin, le conservateur du registre foncier peut exiger une traduction.

<sup>3</sup> La réquisition indique de façon exacte et complète l'inscription requise, ainsi que toutes les données nécessaires ; elle porte la signature du requérant ou de son mandataire.

#### **Art. 13 Attestations et légalisations**

<sup>1</sup> Les actes sous seing privé sont annexés en original à la réquisition du registre foncier.

<sup>2</sup> Les notaires sont autorisés à déposer une copie vidimée de leur minute, des pièces justificatives et des annexes.

<sup>3</sup> Les signatures apposées sur un acte sous seing privé sont légalisées, à moins qu'elles ne soient connues du conservateur ou apposées en sa présence.

<sup>4</sup> Les notaires, les ingénieurs géomètres inscrits au registre des géomètres et les communes qui présentent un acte sous seing privé sont dispensés de la légalisation, mais sont responsables de l'authenticité des signatures et de l'identité des signataires.

<sup>5</sup> La légalisation électronique des signatures doit s'opérer en conformité avec les règles de l'Ordonnance fédérale du 23 septembre 2011 sur l'acte authentique électronique et avec la loi vaudoise du 29 juin 2004 sur le notariat.

<sup>6</sup> Les actes émanant d'une autorité ou d'un officier public sont attestés conformes par les signatures et les sceaux officiels.

#### **Art. 14 Compétences spéciales**

<sup>1</sup> Les ingénieurs géomètres inscrits au registre des géomètres sont également compétents pour établir des actes ayant valeur d'actes authentiques au sens du Code civil, dans les cas suivants:

- a. la constitution ou la modification de servitudes de gaines ou de conduites
- b. la constitution ou la modification de servitudes de passage.

<sup>2</sup> La procédure d'instrumentation appliquée aux ingénieurs géomètres inscrits au registre des géomètres doit suivre les prescriptions imposées aux articles 47 et suivants de la loi vaudoise du 29 juin 2004 sur le notariat sous peine de nullité ou d'annulation de l'acte (art. 69 al. 1 à 3 LNo).

<sup>3</sup> L'acte est instrumenté en brevet.

#### **Art. 15 Plan de servitude**

<sup>1</sup> L'acte constitutif de servitude dont l'exercice ne concerne qu'une partie de l'immeuble est accompagné d'un croquis figurant la localisation exacte de l'assiette de la servitude sur un extrait de plan du registre foncier au sens de l'Ordonnance fédérale du 18 novembre 1992 sur la mensuration officielle.

<sup>2</sup> Si la localisation n'est possible qu'ultérieurement, les propriétaires de l'immeuble concerné et, le cas échéant, les bénéficiaires de la servitude, doivent produire le plan complémentaire signé par eux tous immédiatement après la réalisation de l'ouvrage.

#### **Art. 16**      **Division de bien-fonds**

<sup>1</sup> La réquisition de division de bien-fonds est accompagnée des documents de mutation établis par un ingénieur géomètre inscrit au registre des géomètres.

<sup>2</sup> La réquisition précise le report des droits et charges sur les nouveaux biens-fonds.

#### **Art. 17**      **Délai de présentation**

<sup>1</sup> Les réquisitions d'inscription fondées sur des actes soumis à la forme authentique doivent être remises au conservateur dans les quatorze jours dès la date de leur instrumentation par l'officier public.

<sup>2</sup> Ce délai peut être prolongé à trente jours par les parties au contrat en cas de circonstances particulières.

<sup>3</sup> Passés les délais mentionnés aux alinéas précédents, seules les parties à l'acte sont compétentes pour présenter la réquisition au registre foncier.

<sup>4</sup> Pour les actes soumis à condition, à ratification ou à autorisation, le délai légal court dès le jour de la réalisation de la condition, de la notification de la ratification ou de l'autorisation.

#### **Art. 18**      **Ajournement de l'inscription**

<sup>1</sup> En cas d'ajournement de l'inscription jusqu'à l'obtention d'une autorisation, le conservateur du registre foncier procède à l'inscription d'une mention "suspens" sur le feuillet concerné.

#### **Art. 19**      **Enquête publique lors d'un remaniement parcellaire**

<sup>1</sup> Lorsque la procédure d'inscription du nouvel état d'un remaniement parcellaire effectuée en application de loi vaudoise du 29 novembre 1961 sur les améliorations foncières est terminée, le feuillet et les pièces justificatives font l'objet d'une enquête publique de dix jours ouvrables au registre foncier.

<sup>2</sup> Le dossier du nouvel état est tenu à disposition à titre de justificatif des opérations entreprises par le registre foncier.

<sup>3</sup> Cinq jours avant le début de l'enquête, un avis personnel est adressé, sous pli simple, à chaque propriétaire, créancier hypothécaire, bénéficiaire de droits personnels. Cet avis mentionne que, faute d'intervention dans le délai d'enquête, les intéressés sont réputés accepter les nouvelles inscriptions.

<sup>4</sup> Les créanciers hypothécaires sont invités à produire leurs titres pour mise à jour.

<sup>5</sup> Après l'enquête, le conservateur instruit chaque opposition, au besoin contradictoirement avec les tiers intéressés, et statue.

<sup>6</sup> Il notifie sa décision à chaque intéressé, avec l'indication des voies et délai de recours, en application de l'article 25 de la présente loi.

#### **Art. 20**      **Domaine public**

<sup>1</sup> Le conservateur est compétent pour inscrire l'immatriculation ou la décadastration du domaine public cantonal ou communal.

<sup>2</sup> Le conservateur contrôle en particulier que la création d'un droit réel limité privé sur le domaine public ou le passage de ce dernier au domaine privé ait été régulièrement précédé d'une enquête publique de 30 jours avant la décision, la législation sur les routes étant applicable directement ou par analogie.

## **Art. 21 Mentions de restriction de droit public**

<sup>1</sup> La collectivité publique ou toute entité qui accomplit une tâche d'intérêt public doit faire mentionner au registre foncier toute restriction découlant du droit public ayant pour effet d'entraver l'utilisation, de restreindre le pouvoir de disposition ou de créer une obligation liée à un immeuble à la charge du propriétaire foncier.

<sup>2</sup> Les bénéficiaires sont tenus de faire radier les restrictions à la propriété devenues caduques.

<sup>3</sup> Le département établit la liste des mentions prévues par le droit public cantonal et la communique à l'Office fédéral du registre foncier (OFRF).

## **Art. 22 Publications**

<sup>1</sup> Le conservateur est chargé des publications prévues par l'article 970a du Code civil. Elles interviennent, en principe dans un délai de deux mois, dès le dépôt de la réquisition d'inscription au registre foncier.

<sup>2</sup> Ne sont pas publiées :

- a. les acquisitions de bien-fonds d'une surface inférieure à 100 mètres carrés pour un terrain à bâtir, et à 1000 mètres carrés pour les autres ;
- b. les mutations imposées par l'article 57 de la loi fédérale du 4 octobre 1991 sur le droit foncier rural ainsi que les simples redressements de limites inadaptées aux rapports de voisinage ;
- c. les acquisitions de parts de copropriété ou de propriété par étages, lorsque ces parts ne confèrent à leur titulaire que l'utilisation d'une place de stationnement, d'un garage, d'une cave ou d'un local annexe.

<sup>3</sup> Les conservateurs sont chargés de la publication.

## **Art. 23 Rectifications, modifications de limites et attribution de minime importance**

<sup>1</sup> Les rectifications, modifications de limites ou d'inscriptions de minime importance, effectuées selon la volonté concordante de tous les intéressés, sont réglées la loi vaudoise du ... sur la géoinformation.

## **Chapitre IV Actions judiciaires et voies de droit**

### **Art. 24 Rectifications judiciaires**

<sup>1</sup> En cas de rectification judiciaire découlant de l'article 977 CC, le juge compétent en raison du lieu de situation de l'immeuble objet de la requête statue dans les formes de la procédure sommaire du Code de droit privé judiciaire vaudois du 12 janvier 2010, l'article 109 de ce code étant applicable.

### **Art. 25 Rejet de réquisition et recours**

<sup>1</sup> Les décisions du conservateur rejetant une réquisition en application de l'ORF sont notifiées aux intéressés par pli recommandé avec l'indication des motifs, des voies de droit et du délai de recours.

<sup>2</sup> Toutes les décisions du conservateur peuvent faire l'objet d'un recours au département. Les dispositions de la loi vaudoise du 28 octobre 2008 sur la procédure administrative sont applicables.

<sup>3</sup> Le conservateur du registre foncier peut procéder à l'inscription d'une mention "recours" sur le feuillet concerné.

## **Chapitre V            Emoluments**

### **Art. 26            Propriété**

<sup>1</sup> Toute inscription relative à la propriété d'un immeuble est soumise à un émoulement de 1,5‰ du prix ou de la valeur fixé dans l'acte ou, à défaut, du montant de l'estimation fiscale.

<sup>2</sup> La valeur du mobilier ou des accessoires n'est pas déduite.

<sup>3</sup> En cas d'échange, l'émoulement est calculé sur l'objet ayant la plus grande valeur.

<sup>4</sup> Lorsqu'il s'agit d'acte portant sur une part, divise ou indivise, d'immeuble, l'émoulement est proportionnel.

<sup>5</sup> L'émoulement s'élève toutefois au minimum à CHF 100.- et au maximum à CHF 20'000.- par opération.

### **Art. 27            Succession, régime matrimonial et fusion**

<sup>1</sup> Toute inscription relative à une succession (y compris legs et partage successoral), à une liquidation de régime matrimonial, ou découlant d'une fusion, d'une scission ou d'un transfert de patrimoine au sens de la loi du 3 octobre 2003 sur la fusion, la scission, la transformation et le transfert de patrimoine est soumise à un émoulement fixé à 0,75‰ du prix ou de la valeur fixé dans l'acte, ou, à défaut, du montant de l'estimation fiscale.

<sup>2</sup> L'émoulement s'élève toutefois au minimum à CHF 100.- et au maximum à CHF 20'000.- par opération.

<sup>3</sup> La transformation de sociétés, au sens de la LFus, n'est pas soumise à cet émoulement.

### **Art. 28            Gage immobilier**

<sup>1</sup> Toute inscription ou augmentation de gage immobilier, y compris les hypothèques légales, est soumise à un émoulement de 1,5‰ du montant de la créance ou de son augmentation.

<sup>2</sup> L'émoulement s'élève toutefois au minimum à CHF 100.- et au maximum à CHF 20'000.- par opération.

### **Art. 29            Autres opérations**

<sup>1</sup> Les autres opérations du registre foncier sont facturées aux requérants sur la base d'un règlement sur le tarif des émoluments du registre foncier arrêté par le Conseil d'Etat.

### **Art. 30            Garantie des frais**

<sup>1</sup> Dans les hypothèses visées par les articles 27 à 30 de la présente loi, le recouvrement des frais est garanti par une charge foncière de droit public d'une durée de deux ans en faveur du canton. Cette charge prime toutes les autres charges dont les immeubles peuvent être grevés. La durée de deux ans est comptée dès le jour de l'exigibilité de la créance.

<sup>2</sup> Le département est compétent pour requérir l'inscription ou la radiation de cette charge foncière.

<sup>3</sup> Les articles 87 et suivants du Code de droit privé judiciaire vaudois du 12 janvier 2010 sont applicables pour le surplus.

## **Chapitre VI      Dispositions finales**

### **Art. 31      Prescriptions techniques**

<sup>1</sup> Le département édicte les prescriptions techniques laissées à l'appréciation des cantons par l'Ordonnance fédérale du 23 septembre 2011 sur le registre foncier, par voie d'instruction ou de circulaire.

### **Art. 32      Abrogation**

<sup>1</sup> La loi du 23 mai 1972 sur le registre foncier, le cadastre et le système d'information du territoire est abrogée.

### **Art. 33      Entrée en vigueur**

<sup>1</sup> Le Conseil d'Etat est chargé de l'exécution de la présente loi. Il en publiera le texte conformément à l'article 84 alinéa 1 lettre a de la Constitution cantonale du 14 avril 2003 et en fixera, par voie d'arrêté, la date d'entrée en vigueur.

Ainsi adopté, en séance du Conseil d'Etat, à Lausanne, le 7 décembre 2011.

Le président :

*P. Broulis*

Le chancelier :

*V. Grandjean*



Texte actuel

Projet

**PROJET DE LOI**  
**modifiant le Code de droit privé judiciaire vaudois**

du 7 décembre 2011

---

LE GRAND CONSEIL DU CANTON DE VAUD

vu le projet de loi présenté par le Conseil d'Etat

*décrète*

**Article premier**

<sup>1</sup> La loi du 12 janvier 2010 est modifiée comme il suit :

**Art. 13**

<sup>1</sup> Le département en charge du registre foncier est chargé de la surveillance de celui-ci (art. 956 CC), conformément à la loi vaudoise du 7 décembre 2011 sur le registre foncier (LRF).

**Art. 2**

<sup>1</sup> La présente loi entre en vigueur par voie d'arrêté du Conseil d'Etat.

**Art. 3**

<sup>1</sup> Le Conseil d'Etat est chargé de l'exécution de la présente loi. Il en publiera le texte conformément à l'article 84, alinéa 1, lettre a de la Constitution cantonale et en fixera l'entrée en vigueur, par voie d'arrêté, conformément à l'article 2 ci-dessus.

**Art. 13**

<sup>1</sup> Le département en charge du registre foncier est chargé de la surveillance de celui-ci (art. 956 et 957 CC), conformément à la loi sur le registre foncier, le cadastre et le système d'information du territoire (LRF)

**Texte actuel**

**Projet**

Ainsi adopté, en séance du Conseil d'Etat, à Lausanne, le 7 décembre 2011.

Le président :

Le chancelier :

*P. Broulis*

*V. Grandjean*