

Ordonnance cantonale sur le registre foncier (OcRF)

du 5 novembre 2014

Le Conseil d'Etat du canton du Valais

vu les art. 953 ss du Code civil suisse;
vu l'ordonnance fédérale sur le registre foncier du 23 septembre 2011 (ORF);
vu les art. 66 ss et 184 ss de la loi d'application du code civil suisse du 24 mars 1998 (LACC);
vu la loi sur les droits de mutations du 15 mars 2012;
sur proposition du Département de l'économie, de l'énergie et du territoire,
*ordonne:*¹

Section 1: Dispositions générales

Art. 1 Contenu

La présente ordonnance règle en exécution du droit supérieur:

- a) L'organisation des registres fonciers,
- b) La tenue du registre foncier,
- c) Les émoluments du registre foncier.

Section 2: Organisation des registres fonciers

Art. 2 Arrondissements du registre foncier

¹Un ou plusieurs arrondissements sont constitués pour la tenue du registre foncier.

²La répartition des arrondissements et le siège des offices du registre foncier sont réglés dans la loi d'application du code civil suisse (LACC).

Art. 3 Conservateur

Chaque office est dirigé par un conservateur avec un ou plusieurs substituts.

Art. 4 Nominations

Les conservateurs et leurs substituts sont nommés par le Conseil d'Etat selon les dispositions de la loi sur le personnel de l'Etat du Valais.

Art. 5 Autorité de surveillance

¹Le département désigné par le Conseil d'Etat exerce la surveillance en matière du registre foncier.

²Le Conseil d'Etat nomme un inspecteur du registre foncier. Celui-ci est compétent pour rendre des directives dans les affaires techniques et administratives du registre foncier.

³L'inspecteur du registre foncier dirige l'inspectorat du registre foncier.

¹ Dans la présente ordonnance, toute désignation de personne, de statut ou de fonction vise indifféremment l'homme ou la femme.

Art. 6 Inspections

L'inspectorat du registre foncier contrôle régulièrement la tenue du registre foncier de chaque office. Dans les cas de graves réclamations, il en fait rapport au département.

Art. 7 Séances des conservateurs

¹ L'inspectorat du registre foncier dirige chaque année au moins quatre séances des conservateurs afin d'uniformiser l'application du droit.

² Les conservateurs du registre foncier ont l'obligation de participer personnellement aux séances.

³ Sur demande motivée, l'inspecteur du registre foncier peut dispenser les conservateurs du registre foncier de leur participation personnelle.

Art. 8 Localité

Le registre foncier doit être ouvert au public et, à l'exception des autres offices du service auquel il appartient, il doit disposer de locaux indépendants.

Art. 9 Heures d'ouverture des guichets

Les offices du registre foncier sont ouverts au public tous les jours ouvrables, le matin durant quatre heures.

Art. 10 Secret de fonction

¹ Les employés des offices du registre foncier sont tenus au secret de fonction.

¹ Les dispositions de la loi sur le personnel de l'Etat du Valais concernant le secret de fonction sont applicables.

Art. 11 Récusation

Les employés des offices du registre foncier sont tenus de se récuser dans les cas où ils sont eux-mêmes parties ou lorsqu'il s'agit d'inscriptions intéressant leur conjoint, leur partenaire enregistré, leurs parents et alliés jusqu'au troisième degré compris.

Art. 12 Responsabilité

¹ Le canton assure les employés de l'inspectorat et des offices des registres fonciers contre les prétentions en dommages-intérêts pour la tenue fautive du registre foncier.

² Les renseignements oraux des employés de l'inspectorat et des offices des registres fonciers n'entraînent aucune responsabilité.

Section 3: Tenue du registre foncier

Art. 13 Bases légales

Les dispositions du Code civil suisse et de l'ordonnance du conseil fédéral sur le registre foncier de même que la loi d'application du code civil suisse et les dispositions suivantes valent en particulier pour la tenue du registre foncier.

Art. 14 Langue officielle

¹ Le registre foncier est tenu en langue allemande dans les arrondissements du Haut-Valais et en langue française dans les arrondissements du Valais central et du Bas-Valais.

² Les réquisitions destinées au registre foncier sont présentées en allemand ou en français.

Art. 15 Sceau officiel

Les employés des offices du registre foncier apposent le sceau officiel à chacune de leur signature lors de la délivrance d'attestations et de déclarations sous forme papier.

Art. 16 Légalisation de signatures

Le conservateur et son substitut ont qualité, conformément aux dispositions de la LACC, pour légaliser les signatures en rapport avec les réquisitions destinées au registre foncier.

Art. 17 Registre des propriétaires

Les offices du registre foncier tiennent un registre des propriétaires au sens de l'art. 11 ORF.

Art. 18 Registre des créanciers

Les offices du registre foncier tiennent un registre des créanciers au sens de l'art. 12 ORF.

Art. 19 Réquisitions au registre foncier

¹ Si la réquisition au registre foncier concerne plusieurs arrondissements, elle est adressée à chaque office du registre foncier concerné, munie des pièces justificatives.

² La personne habilitée à dresser des actes authentiques doit déposer la minute ainsi qu'une copie certifiée conforme valant pièce justificative.

³ Les actes sous seing privé et les décisions officielles doivent être présentés à l'office du registre foncier en original ou en copie certifiée conforme. Pour les actes sous seing privé, les signatures doivent être légalisées, à l'exception des réquisitions des banques, des assurances, des administrations et des tribunaux.

⁴ Pour les réquisitions concernant des personnes agissant par le biais d'un représentant, la justification du pouvoir de représentation ou le document relatif au rapport de représentation doit être présenté. Ces documents sont conservés avec les pièces justificatives.

⁵ Pour les réquisitions concernant les justificatifs relatifs au titre qui doivent être reçus en la forme authentique, les personnes habilitées à dresser des actes authentiques sont tenues d'effectuer les réquisitions.

⁶ Les pièces justificatives accompagnant la réquisition doivent décrire les immeubles concernés ainsi que leur propriétaire.

⁷ Le conservateur du registre foncier peut exiger la production d'un extrait de cadastre.

Art. 20 Immatriculation des concessions de droits d'eau

¹ Lors de l'inscription des concessions de droits d'eau comme droits distincts et permanents, les offices du registre foncier compétents accordent les numéros d'immeuble conformément aux directives de l'inspectorat du registre foncier.

² Le feuillet du grand livre contient une référence à la partie du cours d'eau concernée selon le plan d'ensemble et le numéro du registre des droits d'eau est intégré dans le descriptif de l'immeuble.

³ Si la réquisition au registre foncier touche des immeubles dans plusieurs arrondissements ou plusieurs immeubles dans le même arrondissement, l'immatriculation de la concession du droit d'eau a lieu dans la commune touchée par la plus grande partie du cours d'eau.

Art. 21 Propriété par étages

Les règles techniques pour la constitution d'une propriété par étages sont établies dans une directive de l'inspectorat du registre foncier.

Art. 22 Conservation des pièces justificatives sur papier

¹ Les pièces justificatives entièrement disponibles sous forme électronique sont conservées aux archives cantonales ou dans un autre lieu sûr au sens de l'art. 37 al. 4 ORF.

² Les autres documents du registre foncier sont conservés dans les offices du registre foncier.

³ L'archivage et le droit de consultation des pièces justificatives s'effectuent selon les dispositions légales sur le registre foncier.

Art. 23 Plan de servitude

Lorsque l'assiette d'une servitude est limitée à une partie seulement de l'immeuble, le conservateur du registre foncier peut exiger la production d'un plan de servitude signé par le géomètre.

Art. 24 Hypothèques légales

Les droits de gage légaux sont inscrits au registre foncier de la même manière que les hypothèques conventionnelles (art. 118 al. 3 ORF).

Art. 25 Inscription de droits de gage partiels

Lorsque plusieurs immeubles sont constitués en gage pour la même créance, sans qu'il y ait lieu de créer un gage collectif et que les parties n'ont pas fait la répartition, le conservateur du registre foncier rejette la réquisition (art. 113 al. 2 ORF).

Art. 26 Radiations en cas de décès

La réquisition de radiation d'un usufruit ou d'un droit d'habitation en cas de décès du bénéficiaire doit être accompagnée d'une attestation officielle.

Art. 27 Registre foncier cantonal

¹ Jusqu'à l'introduction du registre foncier fédéral, il est nécessaire de poursuivre la tenue du registre analytique et du registre hypothécaire sous

forme de livre ou de feuillet mobile.

² Les dispositions sur le registre foncier fédéral sont applicables par analogie en ce qui concerne l'établissement et la tenue des registres cantonaux de transcription et de gages immobiliers.

Art. 28 Transactions électroniques

La réglementation concernant les transactions électroniques sera prévue dans une ordonnance séparée.

Section 4: Emoluments du registre foncier

Art. 29 Principe

¹ Les registres fonciers perçoivent des émoluments à l'attention du canton pour toutes les opérations du registre foncier, conformément aux dispositions suivantes.

² Les frais de port ne sont pas compris dans les émoluments et sont perçus en sus à leur valeur effective.

³ Pour les travaux liés à la préparation et à l'expédition des envois postaux, il est perçu un montant de cinq francs par envoi simple, respectivement un montant de dix francs pour les autres envois.

⁴ Aucun émolument n'est perçu pour les avis adressés aux services cantonaux et communaux ainsi qu'aux tribunaux.

Art. 30 Obligation de payer

¹ Celui qui demande une prestation au registre foncier est responsable du paiement des émoluments.

² Si plusieurs personnes participent à l'acte juridique, celles-ci sont solidairement responsables du paiement de l'émolument.

Art. 31 Sûreté

¹ L'office du registre foncier peut demander une avance de frais pour les émoluments.

² En garantie du paiement de ses émoluments, l'office du registre foncier peut retenir les documents.

³ Le représentant pour sa part peut exiger des parties une avance de frais pour le paiement des émoluments.

Art. 32 Emolument proportionnel

¹ La base de calcul pour l'émolument proportionnel correspond à la base de calcul de l'article 11 de la loi sur les droits de mutations.

² Les émoluments proportionnels sont fixés de la façon suivante:

- | | |
|---|--|
| a) Inscription des droits de propriété sur les immeubles | 2‰, au minimum Fr. 100.- et au maximum Fr. 5'000.- |
| b) Constitution de cédula hypothécaire sur papier, chaque titre | 2.5‰, au minimum Fr. 100.- et au maximum |

- | | |
|--|--|
| | Fr. 2'500.- |
| c) Constitution des cédulas hypothécaires de registre ainsi que des hypothèques | 1‰, au minimum Fr. 100.- et au maximum Fr. 2'500.- |
| d) Augmentation ainsi que remplacement de l'objet du gage des cédulas hypothécaires sur papier | 2.5‰, au minimum Fr. 100.- et au maximum Fr. 2'500.- |
| e) Augmentation ainsi que remplacement de l'objet du gage des cédulas hypothécaires de registre et des hypothèques | 1‰, au minimum Fr. 100.- et au maximum Fr. 2'500.- |
| f) Transformation des cédulas hypothécaires de registre en cédulas hypothécaires sur papier | 1.5‰, au minimum Fr. 100.- et au maximum Fr. 2'500.- |

³ Lors du calcul de l'émolument proportionnel, la base de calcul est arrondie au millier de francs supérieurs.

⁴ Lors de réquisitions dans plusieurs registres fonciers, les montants maximaux sont valables pour chaque office du registre foncier.

⁵ Lorsque la valeur des différents immeubles n'est pas indiquée, l'émolument est réparti dans chaque office du registre foncier dans la proportion des valeurs cadastrales.

⁶ Le présent tarif des émoluments est applicable par analogie à tous les cas qui ne sont pas expressément mentionnés ci-devant.

Art. 33 Emolument fixe

¹ Un émolument fixe est perçu indépendamment de l'émolument proportionnel.

² Les émoluments fixes sont déterminés de la manière suivante et facturés forfaitairement par le nombre des actes juridiques selon les lettres a, b et c.

a) Fr. 100.- pour les actes juridiques suivantes:

Copropriété

- Changement de propriété commune en copropriété et inversement

Propriété par étages

- Constitution d'une propriété par étages

- Modification d'une propriété par étages

- Suppression d'une propriété par étages

Servitudes et charges foncières

- Constitution de servitudes et de charges foncières, par servitude et charge foncière

- Transfert de servitudes, et de charges foncières, par servitude et charge foncière

- Modification de servitudes et de charges foncières, par servitude et charge foncière

b) Fr. 50.- pour les actes juridiques suivantes:

Droits de gage

- Modification du taux d'intérêt

- Extension ou diminution du gage, pour chaque immeuble

- Changement de créancier

- Transformation d'une cédule hypothécaire sur papier en cédule hypothécaire de registre
- Création de cases libres
- Modification de rang
- Reparution du gage
- Annotations
 - Constitution, par annotation
 - Modification, par annotation
- Mentions
 - Constitution, par mention
 - Modification, par mention
- Observation, par observation
- Changements de nom, de raison sociale, de forme juridique, par modification

c) Fr. 20.- pour les actes juridiques suivantes:

Propriété par étages

- Immatriculation d'une part de propriété par étages, pour chaque unité
- Modification d'une part de propriété par étages, pour chaque unité

Radiations, par radiation

Déclarations, communications, avis aux créanciers, aux personnes privés et aux autorités, par avis

Inscription ou modification dans le registre des créanciers, par créancier

Déréliction, par immeuble

Légalisation par signature

Divisions ou réunions de parcelles, pour chaque parcelle

³ Le présent tarif relatif aux émoluments doit être appliqué par analogie à tous les cas non expressément mentionnés ci-dessus.

⁴ L'inspecteur des registres fonciers est chargé de l'application uniforme de la présente ordonnance relative aux émoluments du registre foncier.

Art. 34 Rejet/instruction pour la correction des réquisitions imparfaites

Pour le rejet ou l'instruction pour la correction des réquisitions imparfaites, il est perçu en fonction du temps consacré un émolument minimum de 20 francs et au maximum 200 francs.

Art. 35 Renseignements et recherches

¹ Le renseignement oral simple est dans la règle gratuit.

² Les préavis, les recherches spécifiques ainsi que les correspondances sont facturés en fonction du temps consacré. L'émolument minimum est de 20 francs. Le tarif horaire est de 70 francs pour les collaborateurs du registre foncier et de 150 francs pour les juristes du registre foncier.

Art. 36 Extraits du registre foncier et états des charges

¹ Pour l'établissement d'un extrait du registre foncier, il est perçu un montant de Fr. 20.- ainsi qu'un montant de Fr. 5.- pour chaque page supplémentaire.

² Pour les extraits d'une propriété par étages, il est perçu un montant de Fr. 20.- par immeuble de base ainsi qu'un montant de Fr. 5.- par unité de propriété par étages.

³ Pour l'établissement d'un état des charges, il est perçu un émolument de Fr. 20.-.

Art. 37 Copies

Pour l'établissement des copies, il est perçu par page un montant de Fr. 1.-.

Art. 38 Exonération des émoluments

¹ Il n'est perçu aucun émolument lorsque la législation cantonale ou fédérale prévoit son exonération.

² Aucun émolument n'est perçu dans le cadre de l'entraide administrative et judiciaire.

Section 5: Voies de droit

Art. 39 Voie de recours

¹ Les recours contre les décisions des offices du registre foncier sont à adresser dans les trente jours au Conseil d'Etat. La procédure est déterminée par l'article 69 LACC.

² L'inspectorat du registre foncier, agissant au nom de l'autorité cantonale de surveillance, a un droit de recours contre les décisions de première instance.

Section 6: Dispositions finales et transitoires

Art. 40 Registre des propriétaires

Aussi longtemps que l'introduction du registre foncier n'est pas terminée au niveau cantonal et que les données du registre foncier ne sont pas complètement informatisées, le registre des propriétaires doit être tenu de la façon suivante:

¹ Le registre des propriétaires est établi par ordre alphabétique et contient le nom de famille, les prénoms, la filiation et la date de naissance.

² Chaque propriétaire est inscrit sous son nom de célibataire. Le nom de célibataire est complété par le nom et prénom du conjoint ou du partenaire enregistré.

³ En cas de copropriété, chaque copropriétaire est inscrit dans le registre des propriétaires.

⁴ Dans le registre foncier tenu sur papier, la communauté héréditaire est inscrite sous le nom du défunt et complétée par l'ajout «communauté héréditaire».

Art. 41 Abrogation

L'ordonnance concernant la tenue du registre foncier cantonal du 17 avril 1920 est abrogée.

Art. 42 Entrée en vigueur

Le présent acte législatif entre en vigueur dès sa publication dans le Bulletin officiel.

- 9 -

Ainsi arrêté en Conseil d'Etat, à Sion, le 5 novembre 2014.

Le président du Conseil d'Etat: **Jean-Michel Cina**

Le chancelier d'Etat: **Philipp Spörri**

Intitulé et modifications	Publication	Entrée en vigueur
Ainsi arrêté en Conseil d'Etat, à Sion, le 5 novembre 2014	BO No 1/2015	02.01.2015

² Approuvé par le Département fédéral de justice et police (DFJP) le 18 décembre 2014.