



Intervention parlementaire

Réponse du Conseil-exécutif

N° de l'intervention :	292-2024
Type d'intervention :	Interpellation
Motion ayant valeur de directive :	Non
N° d'affaire :	2024.GRPARL.112
Déposée le :	05.12.2024
Motion de groupe :	Non
Intervention de l'organe du GC :	Non
Déposée par :	Freudiger (Langenthal, UDC) (porte-parole)
Cosignataires :	0
Urgence demandée :	Non
Urgence accordée :	
N° d'ACE :	552/2025 du 28 mai 2025
Direction :	Direction de l'intérieur et de la justice
Classification :	Non classifié

Potentiel d'amélioration pour l'épuration du registre foncier ?

Celui qui acquiert la propriété ou d'autres droits réels en se fondant de bonne foi sur une inscription du registre foncier est maintenu dans son acquisition (art. 973, alinéa 1, CC). Le principe de la bonne foi publique s'applique ; il est essentiel, par conséquent, que le contenu du registre foncier soit correct pour assurer le bon fonctionnement des rapports juridiques. Lorsqu'il ne fait aucun doute que les inscriptions sont sans incidence, une épuration du registre foncier peut avoir lieu. En pratique, celle-ci se heurte toutefois à des obstacles. Des inscriptions manifestement obsolètes ou incorrectes, bien qu'encore visibles dans le registre foncier, peuvent empêcher un usage opportun ou dissuader des investisseurs potentiels eu égard aux démarches judiciaires à entreprendre en vue d'une épuration. La question est de savoir si des solutions existent pour optimiser le traitement des inscriptions qui ne sont pas ou plus correctes, sans pour autant compromettre la sécurité du droit.

Le Conseil-exécutif est prié de bien vouloir répondre aux questions suivantes :

1. Quelles sont, de l'avis du Conseil-exécutif, les optimisations envisageables et d'un coût raisonnable qui permettraient de rectifier ou de radier plus facilement les inscriptions au registre foncier qui ne sont manifestement pas ou plus correctes ?
2. L'épuration des inscriptions manifestement incorrectes permettrait-elle de dégager, le cas échéant, des synergies dans le cadre de la numérisation du registre foncier ?
3. Serait-il envisageable, sous certaines conditions à définir, de prévoir une réglementation sur le renversement de la charge de la preuve pour certaines servitudes bien définies et manifestement inexactes ou inutilisées depuis longtemps (parce qu'inutilisables) ?

4. Dans quelles circonstances serait-il possible, dans le respect de la sécurité du droit, de radier des inscriptions qui ne sont manifestement pas ou plus correctes, sans qu'il soit nécessaire d'introduire systématiquement une action en rectification du registre foncier ?

Réponse du Conseil-exécutif

1. Quelles sont, de l'avis du Conseil-exécutif, les optimisations envisageables et d'un coût raisonnable qui permettraient de rectifier ou de radier plus facilement les inscriptions au registre foncier qui ne sont manifestement pas ou plus correctes ?

L'épuration du registre foncier est en principe, selon les articles 743 et 976 du Code civil suisse (CC) ainsi que 140 ss de l'ordonnance sur le registre foncier (ORF), une tâche permanente. Elle doit permettre la radiation des inscriptions illégales, dont le délai a expiré ou superflues, à savoir des droits qui ne sont plus utilisables ou utilisés.

L'introduction du registre foncier électronique a rendu les épurations systématiques plus efficaces qu'auparavant. Toutefois, en raison des retards dans le traitement des affaires et de la fixation des priorités s'agissant des réquisitions d'inscription au registre foncier qui en découle, ces épurations ne sont actuellement pas considérées comme étant urgentes et seuls quelques rares bureaux se lancent dans de telles démarches, pour des questions de ressources. Les épurations systématiques nécessitent en effet une coordination avec des acteurs externes (p. ex. bureaux de géomètres), en particulier pour les affaires courantes, en plus du fait qu'elles mobilisent d'importantes ressources techniques et humaines.

L'application spécialisée utilisée par les bureaux du registre foncier (BRF) signale, dans le cadre du traitement des affaires, les inscriptions dont le délai est échu, rendant ainsi possible une épuration du registre au cas par cas.

En outre, à l'heure actuelle, il est procédé de manière systématique à l'épuration des données personnelles par la comparaison, sur les plans technique et matériel, avec les données fournies par la Centrale de compensation (CdC), conformément à l'article 164a ORF. Ces travaux sont en bonne voie, ce qui devrait faciliter les épurations ultérieures le cas échéant.

D'autres optimisations seraient par ailleurs envisageables en ce qui concerne la radiation des droits de superficie dont le délai est arrivé à échéance et qui sont inscrits comme des immeubles dans le registre foncier. Des mesures ad hoc sont élaborées en collaboration avec d'autres acteurs (Office de l'information géographique, géomètres, notaires). L'ordonnance GRUDIS fait en outre l'objet d'une révision. Ces travaux permettent la mise en relation des données concernant des immeubles détenues par les différents acteurs (Intendance des impôts, Mensuration officielle et BRF) ainsi qu'une nouvelle analyse détaillée de ces données.

2. L'épuration des inscriptions manifestement incorrectes permettrait-elle de dégager, le cas échéant, des synergies dans le cadre de la numérisation du registre foncier ?

Voir la réponse à la question 1.

Le bureau du registre foncier rectifie dans la mesure du possible les données inexactes qu'il constate (art. 140 ORF). Il ne peut pas rectifier les erreurs qui entraînent un changement de sens de sa propre initiative, mais doit demander aux personnes concernées leur consentement (art. 142 ORF).

3. Serait-il envisageable, sous certaines conditions à définir, de prévoir une réglementation sur le renversement de la charge de la preuve pour certaines servitudes bien définies et manifestement inexactes ou inutilisées depuis longtemps (parce qu'inutilisables) ?

La proposition consistant à renverser la charge de la preuve pour certaines servitudes bien définies et manifestement inexactes ou inutilisées depuis longtemps (parce qu'inutilisables) permettrait, le cas échéant, de soulager les bureaux du registre foncier et de faciliter la radiation des servitudes dont le délai a expiré. Il reviendrait dans ce cas aux bénéficiaires d'une servitude de prouver que la servitude est toujours utilisée. En l'absence de preuve, le bureau du registre foncier pourrait radier d'office les servitudes obsolètes en application par analogie de l'article 976 CC. Il ne serait toutefois pas possible d'introduire un tel renversement de la charge de la preuve dans la législation cantonale : une réglementation au niveau fédéral serait nécessaire.

4. Dans quelles circonstances serait-il possible, dans le respect de la sécurité du droit, de radier des inscriptions qui ne sont manifestement pas ou plus correctes, sans qu'il soit nécessaire d'introduire systématiquement une action en rectification du registre foncier ?

Le bureau du registre foncier rectifie dans la mesure du possible les données inexactes qu'il constate (art. 140, al. 2 ORF). Il peut procéder d'office à la rectification des simples erreurs de plume ou des données inexactes, pour autant qu'il ne touche pas à la consistance même du droit. Il n'a pas besoin d'en aviser les personnes concernées dans ce cas. Les bureaux du registre foncier agissent déjà de cette manière.

Le bureau du registre foncier ne peut pas procéder à d'autres rectifications sans le consentement des personnes qui ont acquis des droits réels en se fondant de bonne foi sur une inscription du registre foncier (art. 973 CC).

Destinataire
– Grand Conseil