

Le CONSEIL D'ÉTAT de la République et canton de Genève,

vu les articles 166 à 187 de la loi d'application du code civil suisse et autres lois fédérales en matière civile, du 28 novembre 2010 ⁽⁷⁾,
arrête :

Chapitre I Organisation

Art. 1 Surveillance administrative

Le registre foncier est placé sous l'autorité administrative du département de l'urbanisme ⁽⁸⁾.

Art. 2 Office

L'office du registre foncier comprend :

- a) le conservateur qui le dirige;
- b) le conservateur-adjoint et le substitut du conservateur qui assistent le conservateur dans sa tâche et le remplacent en cas d'absence; ⁽³⁾
- c) les chefs de service qui en assument la direction ou exercent seuls des fonctions particulières; ils peuvent être appelés à exercer les attributions du conservateur ou de ses adjoints en cas d'absence de ceux-ci. ⁽³⁾

Art. 3 Signature

¹ Le conservateur, ses adjoints et les chefs de service signent ou instrumentent individuellement les actes, les extraits des registres et les décisions officielles. ⁽³⁾

² Le Conseil d'Etat peut conférer à d'autres fonctionnaires du registre foncier le pouvoir de signer des extraits exclusivement.

Chapitre II Documents du registre foncier et contenu des actes

Section 1 Documents du registre foncier

Art. 4 Support du registre foncier cantonal

¹ Jusqu'à la mise en vigueur du registre foncier fédéral, les inscriptions peuvent avoir lieu dans les registres issus de l'ancien droit civil cantonal, sur fiches mobiles intitulées « feuillets transitoires » ou sur support informatique.

² Les données enregistrées sur base de données informatique et l'ensemble des programmes et procédures permettant de les conserver et de les révéler font partie intégrante du registre foncier.

³ Les changements de supports documentaires sont de la compétence du conservateur, en fonction du développement des travaux du bureau.

Art. 5 Support du registre foncier fédéral

¹ Le registre foncier fédéral est tenu dans des registres reliés ou sur fiches mobiles.

² Les états descriptifs d'immeubles, disponibles sur ordinateur ne sont pas reproduits sur les feuillets du grand livre.

Art. 6 Procédure et inscription

Le conservateur édicte des directives sur la procédure de mise à jour des données conservées sur support informatique.

Art. 7 Renseignements et extraits

¹ Les renseignements sont communiqués par la présentation des documents originaux ou des listes d'ordinateur du registre foncier ou par délivrance d'extraits certifiés conformes.

² Ces documents sont établis sous forme d'attestations, de photocopies ou de listes d'ordinateur; ils sont datés, scellés et signés. ⁽³⁾

³ Seuls les extraits originaux établis conformément à l'alinéa 2 engagent la responsabilité de l'Etat.

⁴ Les listes d'ordinateur portant description des servitudes immatriculées dans les registres de l'ancien droit cantonal ne peuvent être délivrées sans être accompagnées de la copie du feuillet transitoire.

Art. 8 Pièces justificatives

Les dossiers présentés au registre foncier aux fins d'inscription constituent les pièces justificatives; ils comprennent :

- a) une copie certifiée conforme de l'acte authentique ou sous seing privé;
- b) une réquisition établie sur formule officielle, édictée par le registre foncier;
- c) tous les documents nécessaires à la constatation de la réalisation des conditions de l'inscription.

Art. 9 Propriété des pièces et conservation

¹ Les pièces justificatives, même rejetées, appartiennent à l'Etat de Genève. ⁽³⁾

² Elles sont rédigées sur un papier et à l'aide de techniques d'écriture les rendant aptes à une longue conservation.

Art. 10 Classement

Le conservateur définit la méthode de classement des pièces justificatives.

Section 2 Contenu des actes

Art. 11 Désignation des personnes

¹ Les personnes physiques sont désignées par leur nom, nom de célibataire, prénoms, date de naissance, filiation paternelle et maternelle, l'indication « marié » ou « non marié », lieu d'origine ou nationalité, domicile et profession; de plus, pour les étrangers résidant en Suisse, le type d'autorisation de la police des étrangers est indiqué. ⁽³⁾

² Les personnes morales sont désignées par leur raison sociale, leur siège ainsi que l'adresse de celui-ci, conformément aux énonciations figurant au registre du commerce, sous réserve de l'alinéa 4 ci-après. ⁽³⁾

³ En cas de divergence entre les énonciations figurant au registre foncier et les documents probants, le requérant est tenu de requérir d'emblée la modification de l'intitulé au registre foncier. ⁽³⁾

⁴ Lorsque la raison sociale est inscrite au registre du commerce en plusieurs langues, seules les désignations en français ainsi que dans la langue du lieu de situation du siège sont retenues par le registre foncier. ⁽³⁾

Art. 12 Désignation des immeubles

¹ La désignation des immeubles, conforme aux énonciations du registre foncier figure dans le texte de l'acte.

² Les actes de division et de réunion d'immeubles comprennent la désignation des anciens et des nouveaux biens-fonds.

³ Le conservateur édicte des directives sur la forme et le contenu exact des désignations.

Art. 13⁽³⁾ Propriété par étages

¹ L'acte constitutif est accompagné d'un plan de répartition des locaux sous forme de cahier, établi par un ingénieur géomètre officiel, qui en certifiera la conformité aux dispositions légales. ⁽⁴⁾

² L'attestation officielle prévue aux articles 33b, alinéa 2, et 33c de l'ordonnance sur le registre foncier, du 22 février 1910, est établie par un ingénieur-géomètre officiel; elle vaut réquisition de radiation de la mention « Propriété par étages avant construction ».

Art. 14⁽³⁾ Division et réunion de bien-fonds

L'acte de division ou réunion de bien-fonds est accompagné d'un plan établi par un ingénieur-géomètre officiel et doit comporter des indications précises et complètes relatives à l'inscription des droits immatriculés au feuillet fédéral ou transitoire, sur chaque immeuble issu de l'opération, de telle manière que leur exercice soit possible juridiquement et matériellement dans le cadre du nouvel état parcellaire.

Art. 15 Servitudes

¹ A l'appui d'une réquisition d'inscription d'une servitude s'exerçant sur une partie de bien-fonds ou de modification de son assiette, le requérant produit un plan établi à l'échelle cadastrale, indiquant l'assiette du droit.⁽³⁾

² Si la localisation exacte n'est possible qu'après exécution des travaux, le requérant doit prendre l'engagement de produire le plan nécessaire à la fin des travaux.

³ Les normes de dessin applicables sont fixées par des directives internes.

⁴ Demeurent réservées les dispositions cantonales relatives à l'abornement des droits distincts et permanents immatriculés comme immeubles au registre foncier. ⁽³⁾

Art. 16 Annotation

Les prescriptions de l'article 15, alinéa 1, sont applicables aux droits à annoter, s'ils ont pour objet une partie d'un bien-fonds.

Art. 17⁽³⁾

Art. 18 Contenu des réquisitions

¹ La réquisition pour le registre foncier contient les indications nécessaires et suffisantes permettant la définition et l'exécution des opérations prévues dans les actes.

² Le conservateur édicte des directives sur la forme et le libellé des réquisitions.

Chapitre III⁽³⁾

[Art. 19, 20, 21, 22]⁽³⁾

Chapitre IV Dispositions spéciales

[Art. 23, 24, 25]⁽⁵⁾

Art. 26 Rejet de réquisition

¹ Les décisions du conservateur écartant une réquisition sont notifiées aux intéressés sous pli recommandé avec l'indication du motif du rejet, de l'autorité et du délai de recours. ⁽³⁾

² S'agissant d'une réquisition présentée par un notaire, la notification est adressée à ce dernier, à charge pour lui de la transmettre aux personnes intéressées.

Art. 27⁽³⁾ Mutations technologiques

Le conservateur veille à ce que les données enregistrées sur des supports permettant une longue conservation puissent être relues en tout temps; le cas échéant, il fera recopier ces informations sur des supports adaptés à de nouveaux appareils.

Chapitre V Anciens droits

Art. 28⁽³⁾ Copropriété divise de l'ancien droit

Etablissement du plan

¹ En vue de l'inscription de la propriété par étages conformément aux dispositions des articles 712 a à 712 t du code civil, le conservateur fait dresser, aux frais de l'Etat, un plan de répartition des lots avec définition des parts de copropriété.

² Les propriétaires sont tenus de donner accès à leurs immeubles à l'ingénieur-géomètre officiel et aux fonctionnaires chargés de dresser le plan. En cas de refus d'un propriétaire, sa part est déterminée d'office par estimation. ⁽³⁾

Art. 29⁽³⁾ Examen et recours

¹ Le plan de répartition des lots et des parts de copropriété est adressé aux intéressés sous pli recommandé, leur impartissant un délai de 60 jours pour recourir auprès du Tribunal de première instance par acte écrit et motivé ou produire un nouveau plan approuvé par tous et dressé à leurs frais.

² En l'absence d'un nouveau plan, d'un recours, ou si le recours est écarté, le plan et le tableau de répartition des parts deviennent définitifs et le conservateur procède d'office aux inscriptions nécessaires.

Art. 30⁽³⁾ Application par analogie – Division de biens-fonds

Si la situation sur le terrain le permet et moyennant l'accord écrit de tous les intéressés, le plan de répartition des lots et des parts de copropriété peut être remplacé par un tableau de division de biens-fonds.

Chapitre VI Dispositions finales et transitoires

Art. 31⁽³⁾ Clause abrogatoire

Le règlement sur le registre foncier, du 24 novembre 1916, est abrogé.

Art. 32⁽³⁾ Entrée en vigueur

Le présent règlement entre en vigueur le 1^{er} octobre 1988.

| RSG | Intitulé | Date d'adoption | Entrée en vigueur |
|--|---------------------------|-----------------|-------------------|
| E 1 50.04 | R sur le registre foncier | 07.09.1988 | 01.10.1988 |
| <i>Modifications :</i> | | | |
| 1. <i>n.t.</i> : dénomination du département (1) | | 20.12.1989 | 30.12.1989 |
| 2. <i>n.t.</i> : dénomination du département (1) | | 22.12.1993 | 01.01.1994 |
| 3. <i>n.</i> : 11/3-5, 15/4, (<i>d.</i> : 27-31 >> 28-32) 27; <i>n.t.</i> : 1, 2/b-c, 3/1, 7/2, 9/1, 11/1-2, 13-14, 15/1, 23, 24/1, 26/1, 28/2; <i>a.</i> : 17, chap. III (19-22) | | 29.01.1997 | 06.02.1997 |
| 4. <i>n.t.</i> : 13/1; <i>a.</i> : 11/5 | | 16.06.1999 | 24.06.1999 |
| 5. <i>a.</i> : 23-25 | | 15.12.1999 | 01.01.2000 |
| 6. <i>n.t.</i> : rectification selon 7C/1, B 2 05 (1) | | 28.02.2006 | 28.02.2006 |
| 7. <i>n.t.</i> : rectification selon 7C/1, B 2 05 (cons.) | | 01.01.2011 | 01.01.2011 |
| 8. <i>n.t.</i> : rectification selon 7C/1, B 2 05 (1) | | 03.09.2012 | 03.09.2012 |