

Ordonnance pour l'introduction du registre foncier en Valais

du 9 décembre 1919

Le Conseil d'Etat du canton du Valais

en exécution des articles 942 et suivants et 40, alinéa 1, du titre final du Code civil suisse et 279 et suivants de la loi d'application;
sur la proposition du Département des finances,

ordonne:

Chapitre 1: Généralités

Article premier

Le registre foncier sera introduit par commune, simultanément dans les cinq arrondissements.

Il sera établi définitivement dans les communes possédant des plans selon les nouvelles instructions fédérales, et provisoirement, dans les autres communes, sur la base des plans cadastraux et des états d'immeubles existant actuellement.

Art. 2

Le Département des finances désigne les communes où le registre foncier devra être introduit.

Art. 3

L'exécution de ce travail comprendra trois périodes:

- a) préparation par les communes des états d'immeubles, détermination de la propriété, inscription des servitudes. Vérification de ces opérations (art. 5 à 29);
- b) report des hypothèques, charges foncières, etc., telles qu'elles ressortent des registres des bureaux des hypothèques (art. 30 à 33);
- c) épuration, établissement du registre foncier (art. 34 à 49).

Art. 4

Ces travaux s'exécutent sous la surveillance et la direction du registre foncier.

Chapitre 2: Préparation par les communes des états d'immeubles**Art. 5**

Le conseil communal est responsable de l'exécution de tout le travail incombant à la commune.

Art. 6

Le conseil communal nomme pour la durée des travaux concernant le registre foncier, une commission exécutive composée de trois à sept membres dont deux au moins font partie du conseil communal et de deux suppléants.

Ces fonctions sont obligatoires pour les membres du conseil communal.

Le teneur des registres d'impôts ou du cadastre fait d'office partie de cette commission.

La commission exécutive élit son président et son secrétaire.

Art. 7

La commission exécutive a les compétences et les obligations suivantes:

- a) elle représente le conseil communal vis-à-vis de l'autorité cantonale, du géomètre et des propriétaires;
- b) elle examine et liquide les réclamations et les recours;
- c) elle donne aux fonctionnaires cantonaux et au géomètre les renseignements nécessaires (nom des propriétaires, limite des propriétés, noms, locaux, etc.). Elle est responsable de l'exactitude de ses indications;
- d) elle procède aux publications nécessaires.

Art. 8

L'établissement des registres des états des immeubles se fait sous la direction et la surveillance du service technique du registre foncier et ainsi que suit:

- a) dans les communes possédant des mensurations fédérales, sur la base de ces documents;
- b) dans les communes en possession de documents cadastraux, ceux-ci seront mis à jour;
- c) dans les communes ne possédant pas de documents cadastraux, la commission communale, assistée d'un géomètre ou arpenteur assermenté, prendra sur le terrain, parchet par parchet, les données nécessaires à l'établissement de ces registres.

Ces états indiqueront: le numéro de la parcelle, le nom local, le nom du propriétaire, la nature, la surface et les quatre confins actuels. Les propriétaires peuvent être astreints à déposer un inventaire exact des immeubles qu'ils possèdent sur le territoire de la commune (art. 280, al. 3, de la loi d'application).

Art. 9

Dès que ces documents seront prêts, il en sera fait le dépôt public au greffe communal pendant le délai fixé par le Service cantonal du registre foncier. Les intéressés seront invités à prendre connaissance et à inscrire sur un registre ad hoc les observations qu'ils auraient à produire.

Art. 10

Les propriétaires devront, à cette occasion, dénoncer les servitudes actives et passives affectant leurs propriétés.

La réquisition sera présentée par écrit et devra contenir:

- a) la définition exacte du droit invoqué;
- b) la désignation du titre ou de l'acte sur lequel se fonde le droit, avec indication de sa date et du numéro sous lequel il est inscrit dans les registres publics, ou s'il n'existe pas de titre, l'indication de la cause d'acquisition;
- c) le nom et le domicile et une désignation suffisante de l'ayant droit;
- d) le nom et le domicile et une désignation suffisante du propriétaire du fonds servant;
- e) la désignation exacte du fonds dominant et du fonds servant, si possible avec l'indication des numéros du cadastre (art. 283 loi d'application).

Art. 11

Pour les alpages et consortages de bisses il sera dressé un registre spécial contenant, avec les règlements et les statuts de l'alpage, le nombre et la valeur des droits, le contrôle des consorts avec les droits afférents à chacun d'eux (art. 243 loi d'application).

Art. 12

Ces opérations terminées, toutes les propriétés seront inscrites sur les feuilles de biens-fonds destinées à former le registre foncier-minute avec annotations des servitudes reconnues ou non reconnues.

Art. 13

Les feuillets porteront le nom du propriétaire effectif. Les biens de la femme mariée sous le régime de l'union des biens figureront à son nom. Les rectifications nécessaires seront faites en ce sens dans les registres d'impôt.

Art. 14

En règle générale, chaque feuillet ne recevra qu'une seule parcelle. Toutefois, lorsque plusieurs parcelles appartenant à un même propriétaire forment un tout attenant et indivisible, elles seront portées sur le même feuillet.

Art. 15

En cas de copropriété d'un immeuble, le feuillet mentionnera le nom de tous les copropriétaires, avec la quote-part revenant à chacun d'eux.

Art. 16¹

Abrogé

Art. 17

La commission locale prévue à l'article 7 provoquera pour les bâtiments la transformation de la propriété des étages en copropriété avec servitude de jouissance.

Art. 18

S'il s'agit d'une propriété commune, on indiquera, outre le nom de la communauté, sa cause ou sa nature, succession, biens des familles, etc., et, si possible, le nom des ayants droit et des administrateurs.

Art. 19

Les droits distincts et permanents sur les immeubles, tels que le droit de superficie, le droit à une source sur le fonds d'autrui recevront un feuillet spécial.

Art. 20

Les droits réels existant en vertu du droit cantonal et qui ne sont plus admis par le Code civil suisse, tels que le droit à des arbres plantés sur le fonds d'autrui, seront mentionnés sur le feuillet du fonds principal. La commission communale provoquera le rachat de ces droits (art. 271 loi d'application).

Art. 21

Les servitudes seront inscrites sur les feuillets de biens-fonds et, lorsque faire se pourra, dessinées sur le plan par les soins du géomètre, d'entente avec la commission communale et les propriétaires intéressés.

Art. 22

L'épuration des plans et l'établissement des feuillets de biens-fonds devront être entrepris dès la mise en demeure par le Département des finances, et se faire dans un délai fixé par celui-ci.

Art. 23 Vérification

Sitôt l'épuration des plans terminée et les feuillets établis, la commission locale vérifiera l'exactitude des reports faits sur les feuillets des biens-fonds. Le conseil communal mettra à sa disposition tous les éléments nécessaires à cette vérification.

Art. 24

La commission est également chargée de la liquidation des oppositions et des réclamations.

Art. 25

A cet effet, elle convoquera les opposants et le propriétaire inscrit et cherchera à les concilier. Elle les invitera à produire leurs titres, les examinera et procédera d'office à toutes les informations que lui paraîtra exiger la solution de l'affaire.

Art. 26

Si la conciliation aboutit, il en sera donné acte sur le feuillet y relatif, les parties en cause signeront cette déclaration.
Les oppositions non liquidées feront l'objet d'une mention spéciale: une liste en sera dressée, indiquant le numéro du feuillet, l'immeuble et la portée de l'opposition.

Art. 27

Dès que ces opérations seront terminées et que les modifications et additions en résultant auront été reportées sur les feuillets, l'état des immeubles avec le double du plan cadastral sera transmis au conservateur des hypothèques de l'arrondissement dont fait partie la commune.

Art. 28

Pendant la durée de ces opérations et aussi longtemps que les feuillets et le double du plan seront en sa possession, la commission communale y inscrira toutes les mutations qui surviendraient sur présentation de l'acte translatif de propriété inscrit au bureau des hypothèques.

Art. 29

Les frais de la commission communale pour la mise à jour des plans seront à la charge de la commune. L'Etat fournira gratuitement les formulaires et les registres nécessaires.

Chapitre 3: Report des hypothèques et charges foncières telles qu'elles ressortent des registres des bureaux des hypothèques

Art. 30

Le conservateur des hypothèques, une fois en possession des feuillets indicatifs de biens-fonds, les complète en compulsant les registres actuels. Il y reporte d'office les droits de gage inscrits, les servitudes et charges foncières connues, pour autant que cela n'aura pas lieu dans les communes, ainsi que les annotations et mentions.

Art. 31

Il tient un contrôle exact des immeubles grevés dans les bureaux des hypothèques et qui, par suite d'indications erronées ou incomplètes, ne peuvent être retrouvés sur les feuillets.

Les tiers possesseurs des gages sur ces immeubles seront spécialement convoqués avec les propriétaires aux fins de s'entendre. Il en sera de même en cas de divergence entre la désignation de l'immeuble dans le titre et sur le feuillet.

Art. 32

Le conservateur liquide dans la mesure du possible les oppositions qui lui ont été transmises par la commission communale.

Il convoque à cet effet les propriétaires intéressés, examine les titres, les compare avec les inscriptions faites au bureau des hypothèques, cherche à concilier les parties et leur fait signer leur accord, dans un protocole spécial.

Art. 33

Si les parties n'arrivent pas à s'entendre au sujet de leurs droits de propriété, le conservateur des hypothèques les renverra à se pourvoir devant les tribunaux ordinaires.

Le renvoi sera signifié par le conservateur des hypothèques aux parties par lettres chargées.

L'action devra être introduite, à peine de déchéance, dans un délai de deux mois dès réception de l'avis. Elle est dispensée des préliminaires de la conciliation.

Chapitre 4: Epuration et établissement du registre foncier

Art. 34

Dans le délai de trois mois dès la sommation de produire émanant du Département des finances, tous ceux qui prétendent avoir droit à des gages immobiliers doivent faire valoir des droits par une requête au bureau des hypothèques de l'arrondissement dans lequel l'immeuble grevé est situé pour sa plus grande partie.

Est aussi fondé à produire, celui auquel un titre de gage immobilier a été remis en nantissement. La sommation de produire doit être publiée tous les quinze jours dans toutes les communes et par insertion dans le Bulletin officiel. Cette publication indiquera les conséquences du défaut de production.

Le propriétaire de l'immeuble grevé est également tenu d'indiquer toutes les charges dont il a connaissance (art. 282).

Art. 35

La réquisition, présentée sur le formulaire officiel, devra contenir:

- a) le montant primitif et actuel du capital de la créance (somme garantie par le gage);
- b) le nom et le domicile et une désignation suffisante du créancier primitif et actuel;
- c) le nom et le domicile et une désignation suffisante du débiteur primitif et actuel;
- d) l'indication du titre ou de l'acte de créance, avec sa date et le numéro sous lequel le gage est inscrit dans les registres hypothécaires publics;
- e) la désignation exacte de l'immeuble grevé, soit sa situation (commune, nom local, dénomination spéciale), sa nature, sa superficie, sa provenance, ses confins avec, si possible, l'indication des numéros du cadastre.

Ces réquisitions sont affranchies du droit de timbre (art. 283 loi d'application).

Art. 36

Dans chaque arrondissement hypothécaire les conservateurs des hypothèques ou les fonctionnaires spécialement nommés à cet effet par le Conseil d'Etat doivent, d'office, et avec la coopération des ayants droit et des propriétaires des fonds grevés, examiner les réquisitions présentées, réclamer les compléments nécessaires et, en général, éclairer la situation en tant que de besoin pour déterminer l'état des droits fonciers sur chaque immeuble aussi nettement et exactement que l'exige l'établissement du registre foncier.

Les conservateurs des hypothèques et les fonctionnaires spéciaux ont le droit d'exiger la production des titres originaux ou des copies légalisées de ceux-ci; ils doivent en délivrer un reçu.

En cas de non-production, il pourra être procédé conformément aux dispositions de l'article 976, alinéa 3, du Code civil suisse (art. 284 loi d'application).

Art. 37

Lorsque les droits réels ont été provisoirement épurés et constatés, ils sont inscrits, pour chaque immeuble, sur le feuillet établi pour celui-ci (feuillet de biens-fonds), dans les sections spéciales à ce destinées (cf. art. 280, chiffre 5; art. 285, loi d'application).

Art. 38

Les feuillets de biens-fonds ainsi établis dans la forme des futurs feuillets du registre foncier et les états d'immeubles seront exposés publiquement au bureau des hypothèques durant un délai de trois mois au moins.

Par les soins du Département des finances, l'exposition est annoncée tous les quinze jours par publication dans toutes les communes et insertion dans le Bulletin officiel, avec sommation à tous les intéressés de formuler, par écrit, durant le délai d'exposition, leurs oppositions contre l'inscription ou le défaut d'inscription, sous peine de déchéance de leurs prétentions à l'égard des tiers.

Les droits soumis à l'inscription, non invoqués précédemment, peuvent l'être durant ce délai par voie d'opposition.

Le délai d'opposition expiré, les ayants droit sont réputés avoir renoncé à l'inscription au registre foncier des droits non invoqués, et les conséquences prévues à l'article 44, alinéa 1, du titre final du Code civil suisse se produisent (art. 286 loi d'application).

Art. 39

Après l'expiration du délai d'opposition, une commission spéciale de trois membres, désignée par le Conseil d'Etat pour chaque arrondissement hypothécaire liquide les oppositions présentées. Ce prononcé peut être porté aussi bien sur l'existence que sur l'étendue des droits réels litigieux (art. 287, loi d'application).

Art. 40

La commission convoquera les parties intéressées. Celles-ci sont tenues de comparaître personnellement pour autant qu'elles habitent dans le canton, sous peine d'une amende de 20 à 100 francs, qui sera prononcée par la commission.

Le président doit, au début des opérations, tenter conciliation et instruire les parties des conditions dans lesquelles, d'après notre ancien droit valaisan, des servitudes ou droits réels pouvaient être établis.

Les parties seront invitées à faire valoir leurs moyens de preuves pour autant que ceux-ci ne sont pas déjà en mains de la commission. Celle-ci devra, à la demande des parties, procéder à une vision locale. La preuve par témoins ou experts est exclue. La commission tient un protocole de ses opérations.

En cas de non-conciliation, la commission prononce dans un délai d'un mois au plus, sur la base des preuves qui lui ont été apportées.

Art. 41

Le prononcé est communiqué aux parties par lettres chargées, avec assignation d'un délai fixé par la commission et qui n'excédera pas deux mois, durant lequel ceux qui s'estiment lésés dans leurs droits par le prononcé peuvent ouvrir action devant le juge ordinaire du for de la situation de l'immeuble.

Cette action est dispensée du préliminaire de la conciliation. Les actions en opposition sont liquidées selon les formes de la procédure civile.

Lorsque le jugement est passé en force de chose jugée, le juge en donne d'office communication au conservateur de ce registre, ensuite de quoi il est procédé à l'inscription définitive (art. 288 loi d'application).

Art. 42

Si une action en opposition n'a pas été intentée dans le délai utile, le prononcé de la commission acquiert force de chose jugée, et le président de la commission le communique immédiatement au bureau des hypothèques sur feuillets-minutes (art. 289 loi d'application).

Art. 43

Après achèvement des états d'immeubles et des feuillets-minutes et jusqu'à l'établissement du registre foncier, les actes présentés à l'inscription sont immatriculés sur les feuillets de biens-fonds de la même manière qu'ils le seront plus tard au registre foncier.

Cette immatriculation remplace les inscriptions et transcriptions du droit ancien mais elle doit néanmoins être mentionnée avec date certaine dans les anciens registres. Les pièces justificatives sur la production desquelles les immatriculations dans les feuillets indicatifs de biens-fonds du registre foncier sont opérées, ainsi que les feuillets eux-mêmes, devront être classés et conservés de la même manière que les pièces justificatives à l'appui des inscriptions au registre foncier du Code civil (art. 290 loi d'application).

Art. 44

Sur la base des immeubles et des feuillets de biens-fonds ainsi que des prononcés des commissions et éventuellement des arrêts judiciaires, le conservateur du registre foncier établit ensuite et tient à jour le registre foncier conformément à l'ordonnance du Conseil fédéral du 22 février 1910. Chaque immeuble reçoit un feuillet double et un numéro distinct au registre foncier (art. 945, 946, CCS et art. 291 loi d'application).

Art. 45

Lors de l'établissement du registre foncier, on immatriculera sur un feuillet collectif de biens-fonds tous les immeubles d'un même propriétaire formant un tout au point de vue des droits de gage (hypothèque grevant plusieurs immeubles d'un même propriétaire pour la même dette et situés dans la même commune). Les immeubles non grevés seront immatriculés sur un ou plusieurs autres feuillets de biens-fonds.

Art. 46

Il pourra être procédé aux inscriptions au registre foncier sans attendre la solution juridique des actions en opposition. Durant le litige, le maintien des droits réels litigieux est assuré sur la base d'une communication officielle de la demande par la voie de l'inscription provisoire (art. 961 CCA et art. 293 loi d'application).

Art. 47

Les droits réels qui ne peuvent plus être constitués à teneur des dispositions du Code civil (art. 45 titre final CCS sont traités, quant à l'inscription au registre foncier, selon les dispositions des articles 267 et suivants de la loi d'application ainsi conçue:

"Art. 267. – Les droits réels existants, dont la constitution n'est plus permise par le droit nouveau, tel que le droit de propriété sur les divers étages d'une maison, ou le droit de propriété sur les arbres plantés dans le fonds d'autrui, sont maintenus sous l'empire du droit nouveau.

"Art. 268. – Ces droits ne sont pas inscrits au registre foncier, mais ils y sont annotés d'une manière suffisante ou bien, à la requête des intéressés et ensuite d'accord intervenu entre eux, ils sont transformés en droits réels admissibles, tels que copropriété combinée avec une servitude, conformément à l'article 781 du Code civil suisse et inscrits comme tels.

"Des prescriptions plus détaillées seront édictées à ce sujet par la Confédération ou le canton, lors de l'établissement du registre foncier.

"Art. 269. – Lorsque les droits réels abolis par le droit nouveau s'éteignent pour une cause quelconque, ils ne peuvent plus être rétablis.

"Art. 270.– Aussi longtemps que les divers étages d'une maison appartiennent à différents propriétaires, des dispositions y relatives du Code valaisan sont applicables.

"Art. 271. – Les droits de propriété existants sur des arbres plantés dans le fonds d'autrui peuvent en tout temps être rachetés par le propriétaire du fonds moyennant une indemnité équitable qui est fixée par le juge, au besoin avec l'assistance d'experts."

Art. 48

Les frais de réquisition sont à la charge des intéressés. Le juge décide à qui incombent les frais des actions en opposition. Les frais de la procédure devant les fonctionnaires préposés à l'épuration des droits réels (cf. art. 287 et suivants loi d'application) ainsi que tous les autres frais sont supportés par l'Etat. Sont exceptés les frais personnels par les ayants droit ou les propriétaires de fonds grevés à l'occasion de leur participation à la constatation des droits réels; ces frais demeurent à la charge des intéressés (art. 295 loi d'application).

Art. 49

Lorsque pour une commune les feuillets de biens-fonds du registre foncier auront été définitivement établis et complétés, le Conseil d'Etat pourra décréter l'entrée en vigueur du registre foncier pour cette commune.

A dater de ce moment, le conservateur des hypothèques établit et tient à jour le journal et les registres accessoires prévus à l'article 108 de l'ordonnance sur le registre foncier.

Les anciens registres ne seront plus utilisés et resteront comme pièces à l'appui.

Chapitre 5: Pénalités

Art. 50

Les propriétaires qui ne se conforment pas aux prescriptions de cette ordonnance et aux instructions données par l'autorité compétente, sont punis d'une amende de 10 à 200 francs.

Art. 51

Les amendes sont prononcées par le Département des finances, éventuellement sur le préavis de la commission cantonale ou du conservateur des hypothèques.

Art. 52

Les autorités communales qui, par leur faute ou négligence, entravent l'exécution de cette ordonnance sont passibles d'une amende de 100 à 500 francs.

En cas de récidive l'amende pourra être doublée.

Le recours au Conseil d'Etat reste réservé; il doit s'exercer dans le délai de quinze jours dès réception de la décision.

Chapitre 6: Dispositions finales

Art. 53

Le Département des finances est chargé de l'exécution de la présente ordonnance, qui entrera en vigueur dès son approbation par le Conseil fédéral.

Ainsi arrêté, en Conseil d'Etat, à Sion, le 9 décembre 1919.

Le président du Conseil d'Etat: **E. Delacoste**

Le chancelier d'Etat: **Osw. Allet**

Intitulé et modifications	Publication	Entrée en vigueur
O concernant l'introduction du registre foncier du Valais du 9 septembre 1919	RO/VS 1919, 498	9.12.1919
¹ modification du 13 septembre 1966: a.: art. 16	RO/VS 1966, 148	1.11.1966
a.: abrogé; n.: nouveau; n.t.: nouvelle teneur		