CONSEIL D'ÉTAT

Règlement sur le registre foncier (RRF)

Le Conseil d'État de la République et Canton de Neuchâtel,

vu les articles 953 du Code civil suisse et 52 du titre final ;

vu l'article 104 de la loi concernant l'introduction du Code civil suisse (LI-CC), du 22 mars 1910 ;

sur la proposition du conseiller d'État, chef du Département du développement territorial et de l'environnement,

arrête :

TITRE PREMIER
Dispositions générales

Objet

Article premier Le présent règlement fixe les modalités d'application des dispositions du Code civil suisse (ci-après : CC) relatives au registre foncier qui relèvent de la compétence du canton.

Arrondissement

Art. 2 Le territoire du canton de Neuchâtel forme un seul arrondissement du registre foncier.

Organisation

Art. 3 [1]Le registre foncier est rattaché au service de la géomatique et du registre foncier (ci-après : le service).

[2]Il est dirigé par la cheffe ou le chef de domaine du registre foncier (ci-après : la cheffe ou le chef de domaine), assisté de la conservatrice ou du conservateur du registre foncier (ci-après : la conservatrice ou le conservateur).

Responsabilités et pouvoirs de signature

Art. 4 [1]La cheffe ou le chef de domaine dirige et coordonne les activités du registre foncier, en particulier la mise en œuvre de projets stratégiques et la gouvernance du système d'informations du registre foncier.

[2]La conservatrice ou le conservateur est chargé de la tenue et de la conservation des registres destinés à l'inscription des droits réels immobiliers, ainsi que des autres opérations qui lui sont attribuées par la loi.

[3]La cheffe ou le chef de domaine, la conservatrice ou le conservateur et les préposé-e-s à l'examen des actes (ci-après : conservatrices-adjointes ou conservateurs-adjoints) ont qualité pour signer tous documents et décisions émanant du registre foncier.

[4]La cheffe ou le chef de domaine et la conservatrice ou le conservateur fixent, par voie de directive, les pouvoirs de signature des autres membres du personnel du registre foncier.

Autorité de surveillance

Art. 5 Le Département du développement territorial et de l'environnement (ci-après : le département) est l'autorité cantonale de surveillance.

Recours

Art. 6 [1]Les décisions du service peuvent faire l'objet d'un recours au département, celles du département au Tribunal cantonal.

[2]La procédure est régie par les dispositions du Code civil en matière de recours contre les décisions du registre foncier et par la loi sur la procédure administrative (LPA), du 18 mars 2025.

Langue officielle

Art. 7 [1]Toute réquisition d'inscription doit être effectuée en français.

[2]Le registre foncier peut prévoir des exceptions, notamment concernant les pièces justificatives et se réserve le droit d'exiger une traduction officielle.

Émoluments

Art. 8 Les émoluments dus pour les opérations et les services requis du registre foncier sont fixés par la loi concernant le tarif des émoluments du registre foncier (LERF), du 25 janvier 1988 et un arrêté du Conseil d'État.

TITRE II

Tenue du registre foncier

CHAPITRE PREMIER

Gestion informatisée, communications et transactions électroniques

Traitement informatique

Art. 9 Le registre foncier est tenu par traitement informatique.

Communications et transactions électroniques

Art. 10 Le registre foncier est habilité à communiquer, à transmettre des documents et à conduire des transactions par voie électronique.

Requêtes mixtes

Art. 11 [1]Lorsque la requête est adressée par voie électronique, la transmission de pièces justificatives sous forme papier n'est pas admise.

[2]Le registre foncier peut prévoir des exceptions.

CHAPITRE 2

Réquisition d'inscription et pièces justificatives

Acte authentique

Art. 12 La réquisition d'inscription relative à un acte authentique a lieu selon un formulaire établi par le Conseil notarial, sauf s'il s'agit d'une réquisition portant inscription d'une cédule hypothécaire. Dans ce cas, la réquisition peut être portée au pied de l'acte.

Délai pour requérir

Art. 13 [1]Le notaire qui a stipulé l'acte requiert l'inscription au registre foncier dans les dix jours à compter de celui où les conditions de l'acte le permettent.

[2]Sur demande motivée, le service peut accorder exceptionnellement la prolongation de ce délai.

Expéditions et pièces justificatives

Art. 14 [1]La réquisition d'inscription doit être accompagnée des expéditions et des pièces justificatives nécessaires.

[2]L'expédition destinée au registre foncier y est conservée. Les autres expéditions sont retournées au notaire, après avoir été munies d'une attestation de l'inscription.

Désignation des immeubles

Art. 15 L'acte authentique désigne tous les immeubles qui en font l'objet conformément à leur inscription au registre foncier.

Acte authentique et plan de mutation

Art. 16 [1]L'acte authentique qui fait état d'un plan de mutation contient nécessairement :

a) la désignation de tous les immeubles concernés par le plan de mutation ;

b) la désignation de tous les nouveaux immeubles résultant du plan de mutation.

[2]Sont réservées les dispositions du règlement d'exécution de la loi sur le notariat (RELN), du 22 décembre 1997, concernant la forme simplifiée.

Documents officiels de mutation

Art. 17 Les plans de mutation (division, suppression, réunion, etc.), les tableaux de mutation (balances), les feuilles de légende ainsi que les tableaux de report des servitudes établis par le service sont déposés au registre foncier pour inscription. Ils doivent être signés par tous les propriétaires concernés et s'ils accompagnent un acte authentique, par le notaire.

Plan de servitude

Art. 18 Lorsque la législation cantonale prescrit la constitution d'une servitude doublée d'une mention au registre foncier, l'assiette de la servitude est figurée sur un plan établi par le service.

Acte sous seing privé

Art. 19 [1]La réquisition d'inscription des actes sous seing privé incombe aux intéressés.

[2]Elle doit être accompagnée d'un extrait du registre foncier. Sont exceptées les réquisitions :

a) portant inscription d'annotations de droits personnels ou de mentions de droit public ou privé ;

b) de cession et de radiation de droit ;

c) intervenant dans le cadre d'un remaniement parcellaire ou de l'introduction du registre foncier fédéral.

CHAPITRE 3

Immatriculation d'une propriété par étages

Plan de répartition

Art. 20 [1]Un plan de répartition définissant l'objet des droits exclusifs des propriétaires d'étages, signé par tous les propriétaires, doit être déposé au registre foncier avec l'acte constitutif ou modificatif de la propriété par étages.

[2]Le plan de répartition comprend le plan de situation et les plans d'étage, nécessaires à la délimitation précise des unités juridiques, ainsi que la légende, définissant chaque unité et ses annexes.

[3]Le plan de répartition est signé par un architecte inscrit au registre neuchâtelois des architectes et ingénieurs, par un ingénieur géomètre inscrit au registre fédéral des ingénieurs géomètres ou par un ingénieur en géomatique Reg A.

Responsabilité

Art. 21 L'architecte ou l'ingénieur qui a signé les documents est tenu responsable de tous dommages résultant de leurs inexactitudes.

Attestation du géomètre cantonal

Art. 22 Le plan de situation, les plans d'étage et la légende portent l'attestation du service indiquant que le géomètre cantonal a procédé à l'attribution des numéros d'immeubles aux unités juridiques.

Dossier de PPE

Art. 23 Le plan de répartition, l'acte constitutif, modificatif ou extinctif, le règlement d'administration et d'utilisation sont conservés dans un dossier spécial.

Directives

Art. 24 Le département édicte, sur la proposition du service, les directives pour l'établissement des dossiers de propriété par étages.

TITRE III

Diffusion, consultation et accès au registre foncier

CHAPITRE PREMIER

Principes généraux

Demande d'extraits ou de pièces justificatives

Art. 25 Toute personne qui justifie d'un intérêt légitime peut consulter des plans ou des pièces justificatives et se faire délivrer des extraits officiels du registre foncier ou des copies de pièces justificatives.

Autorités judiciaires

Art. 26 La remise des pièces justificatives aux autorités judiciaires a lieu sous forme de copie certifiée conforme.

CHAPITRE 2

Diffusion et consultations sur support papier

Effets juridiques

Art. 27 Seuls les documents papiers munis du sceau humide du registre foncier accompagnés de la signature manuscrite d'une personne habilitée à signer au sens de l'article 3 ont la foi publique.

Copies libres

Art. 28 À des fins d'information, le registre foncier peut également délivrer, sans les avoir légalisés, des tirages imprimés des données du registre foncier ainsi que des copies de plans, de pièces justificatives et des registres accessoires.

CHAPITRE 3

Diffusion et consultation par voie électronique

Effets juridiques

Art. 29 [1]Seuls les documents électroniques munis d'une signature électronique qualifiée ainsi que d'une confirmation d'admission délivrée par le registre suisse des officiers publics ont la foi publique.

[2]Sous réserve de l'article 17 de l'ordonnance sur l'établissement d'actes authentiques électroniques et la légalisation électronique (OAAE), du 8 décembre 2017, l'impression papier d'un tel document en abroge la foi publique.

[3]La foi publique subsiste tant que la forme électronique du document est conservée et que ce dernier est inaltéré au sens de l'OAAE.

Diffusion de données

Art. 30 À des fins d'information, le registre foncier peut également mettre à disposition, sans les avoir légalisées, des données du registre foncier informatisé ainsi que des numérisations de pièces justificatives et de registres accessoires.

Accès aux plateformes de consultation en ligne

Art. 31 [1]Les droits d'accès en ligne aux plateformes de consultation électroniques du registre foncier sont délivrés par le service.

[2]Les demandes de droits d'accès doivent être présentées au service et si celui-ci donne suite à la demande il en précise les conditions d'utilisation sous forme d'une convention d'utilisation.

[3]Le droit d'accès peut être ouvert à tous les droits inscrits ou seulement sur une partie de ceux-ci.

[4]La copie et la distribution des données obtenues sont interdites, à l'exception de celles nécessaires aux notaires dans la préparation des actes authentiques et aux autres personnes qui justifient d'un besoin pour l'établissement de conventions en la forme écrite.

Extrait électronique du registre foncier

Art. 32 Le registre foncier est habilité à délivrer un extrait officiel électronique conformément à l'OAAE.

Erreurs de transmissions, dérangements techniques, pannes et interventions illicites ou abusives

Art. 33 [1]L'État de Neuchâtel ne répond pas des dommages pouvant résulter d'erreurs de transmissions, de dérangements techniques, des pannes et des interventions abusives de son système informatique.

[2]Il n'assure aucune garantie pour l'exactitude et l'intégralité des données et des communications numériques.

TITRE IV
Épuration des inscriptions

CHAPITRE PREMIER
But et organes d'exécution

But de l'épuration systématique

Art. 34 [1]L'épuration systématique des inscriptions a pour but de radier du registre foncier les servitudes, annotations et mentions devenues caduques en tout ou en partie ou dont la situation est devenue incertaine.

[2]Elle a également pour but de supprimer ou régulariser les servitudes « selon plan cadastral ».

Mise en œuvre

Art. 35 L'épuration systématique des inscriptions est mise en œuvre dans un périmètre déterminé, sur décision du service.

Organes d'exécution

Art. 36 Les travaux d'épuration systématique des inscriptions sont dirigés par la conservatrice ou le conservateur, par une conservatrice-adjointe ou un conservateur-adjoint ou par une personne spécialement désignée.

CHAPITRE 2
Mise en œuvre de l'épuration

Mention

Art. 37 La procédure d'épuration fait l'objet d'une mention sur les feuillets de tous les immeubles situés dans le périmètre concerné par l'épuration.

Constitution des dossiers et analyses

Art. 38 [1]Toutes les inscriptions à épurer sont analysées sur la base d'un dossier constitué pour chaque propriétaire ou pour chaque servitude.

[2]Ce dossier contient la désignation du ou des biens-fonds concernés par l'épuration, les pièces justificatives et les plans relatifs aux servitudes, aux annotations et aux mentions à épurer.

CHAPITRE 3
Procédure

Enquête publique

Art. 39 [1]Les propositions de maintien, de modification et de suppression des inscriptions sont mises à l'enquête publique durant 30 jours au registre foncier.

[2]L'avis d'enquête est publié dans la Feuille officielle et adressé à chaque propriétaire ou titulaire de droit concerné par l'épuration dont l'adresse est connue.

Réclamation

Art. 40 [1]Les propriétaires ou autres titulaires de droits peuvent déposer une réclamation au registre foncier, au moyen du cahier des réclamations mis à disposition sur place ou par écrit.

[2] Le registre foncier statue sur les réclamations.

[3]Faute de réclamation, les intéressés sont réputés avoir accepté l'épuration.

CHAPITRE 4
Entrée en vigueur des nouvelles inscriptions

Inscription au registre foncier

Art. 41 Le registre foncier inscrit d'office les modifications entrées en force et radie la mention de la procédure d'épuration.

Envoi d'un extrait

Art. 42 Les propriétaires reçoivent un extrait du registre foncier de chaque immeuble dont les droits ont fait l'objet de l'épuration.

TITRE V
Introduction du registre foncier fédéral

CHAPITRE PREMIER
Organes d'exécution, avis et communications

Organes d'exécution

Art. 43 Les travaux d'introduction du registre foncier fédéral sont dirigés par la conservatrice ou le conservateur, par une conservatrice-adjointe ou un conservateur-adjoint ou par une personne spécialement désignée.

Avis et communications

Art. 44 [1]Les avis personnels obligatoires et les communications qui conditionnent l'exercice d'un droit, notamment d'un droit de recours ou d'opposition, sont faits par pli recommandé.

[2] Si le domicile ou l'identité de la ou du destinataire est inconnu, l'avis personnel est remplacé par une publication dans la Feuille officielle. Cette publication peut viser collectivement tous ceux qu'elle concerne sans les citer nominativement.

[3]Est réservé le droit des organes d'exécution de prendre des mesures de publicité plus étendues en renouvelant la publication ou en la faisant paraître dans la presse locale ou dans la Feuille officielle d'autres cantons.

CHAPITRE 2
Ouverture de la procédure d'introduction

Arrêté du Conseil d'État

Art. 45 [1]L'introduction du registre foncier fédéral dans un périmètre déterminé fait l'objet d'un arrêté du Conseil d'État publié dans la Feuille officielle.

[2]Le département communique l'arrêté à l'office fédéral chargé du droit du registre foncier et du droit foncier.

Mention au registre foncier

Art. 46 La mention « introduction du registre foncier fédéral en cours » est inscrite sur le feuillet de chaque immeuble concerné.

Constitution des dossiers et analyses

Art. 47 [1]Un dossier est constitué pour chaque propriétaire contenant la désignation du ou des biens-fonds concernés par l'épuration, les pièces justificatives relatives aux servitudes, aux annotations, aux mentions et aux gages immobiliers à épurer.

[2]Toutes les inscriptions à épurer sont analysées.

Tenue à jour

Art. 48 Toutes les opérations faites dans le registre foncier cantonal jusqu'au moment de l'entrée en vigueur du registre foncier fédéral sont reportées dans les dossiers.

CHAPITRE 3
Réunion des biens-fonds

Procédure

Art. 49 [1]Les organes d'exécution dressent pour chaque propriétaire un tableau des biens-fonds contigus qui peuvent être réunis en un seul bien-fonds.

[2]Ils sollicitent les approbations prévues à l'article 974b du code civil suisse.

[3]Ils communiquent le tableau aux intéressé-e-s, en leur fixant un délai de trente jours pour déclarer leur opposition par écrit et en les informant qu'à défaut, ils seront réputés accepter la réunion des biens-fonds proposée.

[4]Ils statuent sur les oppositions après avoir entendu les intéressé-e-s.

Numérotation et description des nouveaux biens-fonds

Art. 50 Les nouveaux biens-fonds sont numérotés d'entente avec le géomètre cantonal.

Modification du registre foncier et des dossiers de dépouillement

Art. 51 Les biens-fonds résultant de la réunion sont immatriculés d'office au registre foncier cantonal et portés dans les dossiers de dépouillement.

CHAPITRE 4
Épuration des servitudes

But de l'épuration systématique

Art. 52 [1]L'épuration des servitudes a pour but de radier du registre foncier les inscriptions devenues caduques en tout ou en partie ou dont la situation est devenue incertaine (art. 976c CCS).

[2]Elle a également pour but de supprimer les servitudes « selon plan cadastral » ou de les régulariser au sens des articles 730 CCS et 98 ORF.

Procédure

Art. 53 Les servitudes maintenues, modifiées ou radiées sont mises à l'enquête publique lors de l'enquête prévue aux articles 58 et suivants.

CHAPITRE 5
Transcription de l'état descriptif, des droits réels, des annotations et des mentions

Teneur de la transcription

Art. 54 La conservatrice ou le conservateur détermine d'office le libellé qui devra figurer au registre foncier fédéral.

Inscriptions inexactes

Art. 55 La conservatrice ou le conservateur rectifie les inscriptions inexactes et donne d'office à l'inscription nouvelle la forme correspondant à sa nature juridique.

Inscriptions incomplètes

Art. 56 La conservatrice ou le conservateur se charge d'obtenir les indications nécessaires et le consentement des intéressés-e- pour parfaire les inscriptions incomplètes.

Inscriptions illégales

Art. 57 Les inscriptions de faits ou de rapports de droit qu'il n'est pas licite d'indiquer au registre foncier sont éliminées d'office.

CHAPITRE 6

Copropriétés et propriétés par étages régies par l'ancien droit

Conversion

Art. 58 [1]Les inscriptions de copropriétés ou de propriétés par étages constituées sous l'ancien droit cantonal doivent être converties en inscriptions conformes au code civil suisse.

[2]S'il n'est pas possible de procéder à une division verticale de la propriété à partir du sol, combinée avec une ou plusieurs servitudes d'empiétement, ou si les propriétaires intéressés ne donnent pas leur accord unanime à une autre solution, la transformation a lieu en une propriété par étages au sens des articles 712a et suivants du code civil.

[3]La conservatrice ou le conservateur invite les propriétaires à lui fournir une déclaration écrite, ainsi que les plans de répartition, fixant en pour-cent ou en pour-mille la valeur relative de leurs parts et indiquant les éléments nécessaires à la détermination de leurs droits respectifs.

[4]Faute d'accord des intéressé-e-s, la conservatrice ou le conservateur charge, aux frais des copropriétaires, deux expert-e-s de l'établissement cantonal d'assurance et de prévention de faire les déterminations nécessaires. Les expert-e-s donnent aux ayants droit l'occasion de s'exprimer.

[5]Si la conciliation n'aboutit pas, les expert-e-s rendent une décision qu'elles ou ils notifient aux parties et à la conservatrice ou au conservateur.

Consultation des intéressés

Art. 59 [1]Lorsque l'application des dispositions qui précèdent appelle l'intervention des intéressé-e-s, la conservatrice ou le conservateur s'efforce d'obtenir par voie amiable les renseignements ou les consentements nécessaires et de concilier les parties.

[2]Elle ou il établit les déclarations nécessaires et les soumet à la signature de qui de droit.

Sommation

Art. 60 [1]Si les démarches prévues à l'article 59 n'aboutissent pas ou si les intéressé-e-s ne peuvent être atteints autrement, la conservatrice ou le conservateur leur notifie une sommation, au besoin par voie édictale.

[2]Cette sommation peut consister en une citation à comparaître à une date ou dans un délai déterminé, en une injonction de donner des renseignements, ou en une mise en demeure de se prononcer sur une question.

[3]La sommation impartit un délai de vingt jours.

[4]Sur requête motivée, la conservatrice ou le conservateur peut accorder une prolongation des délais.

Sommations infructueuses - Décision

Art. 61 Si la procédure de sommation n'aboutit pas, la conservatrice ou le conservateur rend une décision.

CHAPITRE 7
Mise à l'enquête

Avis d'enquête

Art. 62 [1]La conservatrice ou le conservateur met à l'enquête au registre foncier le nouveau grand-livre, les registres accessoires et les pièces de la procédure.

[2]Elle ou il en informe les intéressé-e-s par un avis dans la Feuille officielle et leur impartit un délai de trente jours dès la publication pour former une réclamation.

[3]Elle ou il envoie en outre un avis personnel à chaque propriétaire et à tous les titulaires de droits réels concernés dont l'adresse est connue.

Production des titres hypothécaires

Art. 63 Lors de la mise à l'enquête, la conservatrice ou le conservateur invite si besoin les créanciers gagistes à produire leurs titres pour la mise à jour.

Procédure ensuite de réclamation

Art. 64 Les organes d'exécution statuent sur la réclamation.

CHAPITRE 8
Entrée en vigueur du registre foncier fédéral

Entrée en vigueur

Art. 65 Le registre foncier fédéral entre en vigueur au terme de l'enquête pour toutes les parcelles et autres droits qui n'ont pas fait l'objet d'une réclamation. L'avis d'enquête le précise.

Communication

Art. 66 Lorsque le registre foncier fédéral est entré en vigueur, la conservatrice ou le conservateur informe le département ainsi que l'office fédéral chargé du droit du registre foncier et du droit foncier.

Radiation de la mention

Art. 67 La mention « introduction du registre foncier fédéral en cours » est radiée d'office.

Conservation des documents d'établissement du registre foncier fédéral

Art. 68 Les dossiers de dépouillement et les autres documents ayant servi de base à l'établissement du registre foncier fédéral sont conservés aux archives conformément aux instructions du service de la géomatique et du registre foncier.

TITRE VI
Dispositions finales

Abrogation

Art. 69 Les textes suivants sont abrogés

a) règlement sur le registre foncier (RRF), du 25 septembre 1911 ;

b) règlement sur l'épuration systématique des servitudes au registre foncier, du 3 juillet 1959 ;

c) règlement concernant l'introduction du registre foncier fédéral, du 12 février 1963 ;

d) règlement concernant la tenue du registre foncier par traitement informatique, du 8 juillet 1996.

Entrée en vigueur et publication

Art. 70 [1]Le présent règlement entre en vigueur au jour de son approbation par la Confédération.

[2]Il sera publié dans la Feuille officielle et inséré au Recueil de la législation neuchâteloise.

Neuchâtel, le 4 mars 2026

Au nom du Conseil d'État :

La présidente, C. GRAF

La chancelière, S. DESPLAND