

REPertoire
DES REGLES ET PRATIQUES
CONCERNANT
LA CONSULTATION ET LA TENUE DU
REPertoire
DES REGLES ET PRATIQUES
CONCERNANT
REGISTRE FONCIER

SUIVI DES MODIFICATIONS

Numéro de version	Date d'entrée en vigueur
V.1	31.10.2012
V.2	16.09.2016
V.3	14.12.2018
V.4	27.01.2020

Diffusion	Collaboratrices/teurs de l'ORF (S:\UO6481\04_INFORMATION\Directives\06_TENUE_ RF\REPERTOIRE_REGLES_PRATIQUES) Notaires et ingénieurs géomètres officiels (Internet "espace partenaires")
------------------	--

TABLE DES MATIERES

1. INTRODUCTION	6
2. L'OFFICE DU REGISTRE FONCIER.....	7
2.1) Administration	7
2.1.1) Adresses et heures d'ouverture du Guichet.....	7
2.1.2) Heures de dépôt des réquisitions par les notaires (Journal).....	7
2.1.3) Téléphone - Fax - Internet.....	7
2.1.4) Sécurité - code d'accès	7
2.2) Organigramme	8
2.2.1) Organigramme fonctionnel	8
2.2.2) Organigramme nominatif.....	8
3. PUBLICITE DU REGISTRE FONCIER - ADMINISTRATION EN LIGNE	9
3.1) Extraits du Grand livre / Pièce justificative.....	9
3.1.1) Plans	9
3.2) Données accessibles en ligne (dénuées de foi publique)	9
3.2.1) Données accessibles au public	9
3.2.2) Données accessibles via Intercapi	9
3.3) Publications des transactions immobilières	10
3.4) Feuilles papier numérisés.....	10
4. COMMUNICATIONS ET TRANSACTIONS AVEC L'OFFICE DU REGISTRE FONCIER	10
4.1) Contenu des réquisitions.....	10
4.1.1) Modèle de réquisition.....	10
4.1.2) Modèles de réquisitions par type d'opération	10
4.1.3) Remarques sur certains types de réquisitions	10
4.1.4) Mots-clés	12
4.1.5) Conditions	12
4.2) Demande de traitement en urgence	12
4.3) Pouvoir de requérir.....	12
4.3.1) Réquisition par un représentant.....	12
4.3.2) Réquisition par un exécuteur testamentaire.....	13
4.4) Légalisation de la signature du requérant	13
4.5) Communications et transactions électroniques	13
5. PIECES ACCOMPAGNANT LA REQUISITION.....	13
5.1) Principe	13
5.2) Langue.....	14
5.3) Pièces d'identité.....	14
5.4) Décisions judiciaires / administratives et apostilles	14
5.5) Actes authentiques / Conventions sous seing privé	14
5.5.1) Représentation des parties	14

5.5.2) Désignation des parties.....	15
5.5.3) Zones d'affectation	15
5.5.4) Prix de vente et frais annexes	15
5.6) Consentements.....	16
5.6.1) Consentements du conjoint ou du partenaire enregistré	16
5.6.2) Consentement à postposition.....	17
5.6.3.) Consentement de l'autorité de protection de l'adulte pour inscrire un droit d'emption	17
5.6.4.) Consentement de l'autorité de protection de l'adulte pour radier un droit d'habitation ou d'usufruit....	18
5.7) Autorisations.....	18
5.7.1) Droit foncier rural	18
5.7.2) Acquisition d'immeubles par des étrangers (LFAIE)	19
5.7.3) Sites pollués	20
5.7.4) Impôt fédéral direct (LIFD).....	21
5.7.5) Démolitions, transformations et rénovations de maisons d'habitations (LDTR).....	21
5.7.6) Propriété par étage (PPE) en zone de développement	23
5.8) Formulaire "Statistique des transactions immobilières"	23
5.9) Cédules hypothécaires	23
6. IMMATRICULATION DES IMMEUBLES	24
6.1) Immeubles du domaine public	24
7. ETAT DESCRIPTIF	24
8. PROPRIETE.....	24
8.1) Communauté de biens et attribution du bénéfice au conjoint survivant	24
8.2) Administration d'office.....	24
8.3) Dépendance.....	24
9. SERVITUDES	25
9.1) Principes applicables aux servitudes	25
9.2) Plans de servitudes	25
10. CHARGES FONCIERES.....	25
11. GAGES	26
11.1) Désignation du porteur d'une cédule dans les actes relatifs aux gages	26
11.2) Profit des cases libres (PCL) en cas de modification de gage.....	26
11.3) Clauses accessoires	27
11.4.) Novation des cédules hypothécaires	27
12. ANNOTATIONS	27
13. MENTIONS	28
13.1) Mentions de PPE avant construction et mentions de mutation de projet (art. 126 ORF).	28
13.2) Mentions de règlement de PPE	28
13.3) Mentions de règlement de copropriété.....	28
13.4) Mentions de restriction du droit d'aliéner LPP.....	28
13.5) Mention d'expropriation	29

13.6) Mention de protection des immeubles.....	29
13.7) Mention "Autorisation d'aliéner RDTR"	29
14. DIVISION - REUNION	29
14.1) Remarque générale	29
14.2) Réunion - division d'un immeuble principal	29
14.3) Réunion d'immeubles	30
14.3.1) Servitudes en droit.....	30
14.3.2) Servitudes en charge : assiette sur l'entier de la parcelle	31
14.3.3) Contenu de l'acte et de la réquisition	31
15. PROPRIETE PAR ETAGES.....	31
15.1) Parties communes / privatives.....	31
15.2) Empiètement.....	31
16. DROIT DISTINCT ET PERMANENT DE SUPERFICIE.....	32
17. TRAITEMENT DES RANGS	33
17.1) Transformation d'une cédule hypothécaire papier en une cédule de registre.....	33
17.2) Rang d'un gage par rapport à une servitude inscrite en charge et en droit	33
17.3) Effets d'une augmentation de gage immobilier (capital et/ou taux d'intérêt maximum) sur une servitude en droit postérieur en rang	33
18. LOI FEDERALE SUR LE REGISTRE DES BATEAUX.....	33
19. DECISIONS DE L'OFFICE DU REGISTRE FONCIER.....	33
19.1) Mises en communication	33
19.2) Mises en suspens.....	33
19.3) Rejets.....	33
19.4) Retraits.....	34
19.5) Attestations d'inscriptions.....	34
19.6) Emoluments	34
19.6.1) Tarifs des émoluments	34
19.6.2) Exonérations.....	34
19.6.3) Etats étrangers	34
19.6.4) Taxation des frais annexes	35
20. DROITS DE TIMBRE	35
21. FACTURATION	35
22. ABREVIATIONS	35

1. INTRODUCTION

Le présent répertoire a pour but de réunir, en un seul document, l'ensemble des informations générales que l'office du registre foncier transmet régulièrement aux notaires du canton de Genève.

Ces communications s'opèrent traditionnellement par voie de "notes", qui portent essentiellement sur des questions d'ordre administratif (activité, organisation, mesures, actions, nominations au sein de l'office du registre foncier, etc.) ou légal (interprétation de normes, nouvelles règles, etc.), ayant ou pouvant avoir une incidence sur le travail des notaires.

Ne sont pas comprises ici les communications effectuées concernant des affaires personnelles ou particulières.

Ce répertoire permet ainsi une meilleure organisation et tenue de ces informations. Il en améliore le suivi et la cohérence, facilite les recherches et la lecture. Il permet enfin d'avoir une base commune à laquelle l'office du registre foncier et les notaires, voire les ingénieurs géomètres officiels, peuvent se référer.

Il est donc régulièrement revu, actualisé et complété.

La première édition du présent document a pris considération, d'une part, les divers points traités dans le cadre du groupe de travail constitué en mars 2011, réunissant les représentants de la Chambre des notaires, de l'association des ingénieurs-géomètres officiels et géomaticiens, de la direction de l'information du territoire (anciennement direction de la mensuration officielle) et de l'office du registre foncier et, d'autre part, les notes émises par ce dernier depuis l'année 2000.

Le contenu de la première édition avait été alors validé par le groupe de travail précité.

S'agissant des notes antérieures à l'année 2000, celles-ci conservent leur validité et ce, tant que les objets sur lesquels elles portent ne sont pas repris, cas échéant réexaminés, et incorporés au présent répertoire.

Les sujets non encore abordés comportent l'indication "*à traiter*".

Ce répertoire ne met toutefois pas définitivement fin aux communications par "notes". Certaines continueront à être émises, notamment pour les cas où une information doit être rapidement transmise aux notaires ou pour les interventions de type ponctuel et/ou de validité limitée dans le temps.

La direction de l'office du registre foncier tient à remercier les membres du groupe de travail (Chambre des notaires, association des ingénieurs-géomètres officiels et géomaticiens, direction de l'information du territoire et office du registre foncier), ainsi que toutes les collaboratrices et tous les collaborateurs de l'office du registre foncier qui ont participé aux nombreuses réflexions menées sur les différents thèmes étudiés, qui ont contribué à l'élaboration du présent document et qui participent régulièrement à l'actualisation de celui-ci.

2. L'OFFICE DU REGISTRE FONCIER

2.1) Administration

2.1.1) Adresses et heures d'ouverture du Guichet

Rue des Gazomètres 5

Case postale 69

1211 Genève 8

Du lundi au vendredi de 9 h. 00 à 12 h. 00 et de 14 h. 00 à 16 h. 00

2.1.2) Heures de dépôt des réquisitions par les notaires (Journal)

Du lundi au vendredi de 9 h. 00 à 12 h. 00 et de 14 h. 00 à 16 h. 00

2.1.3) Téléphone - Fax - Internet

Téléphone : +41 (0)22 546 61 58

Fax : +41 (0)22 546 61 22

E-mail : registre.foncier@etat.ge.ch

Internet : <https://www.ge.ch/consulter-espace-partenaires-office-du-registre-foncier>

<https://www.ge.ch/consulter-registre-foncier>

<https://www.ge.ch/consulter-publications-acquisitions-immobilieres>

2.1.4) Sécurité - code d'accès

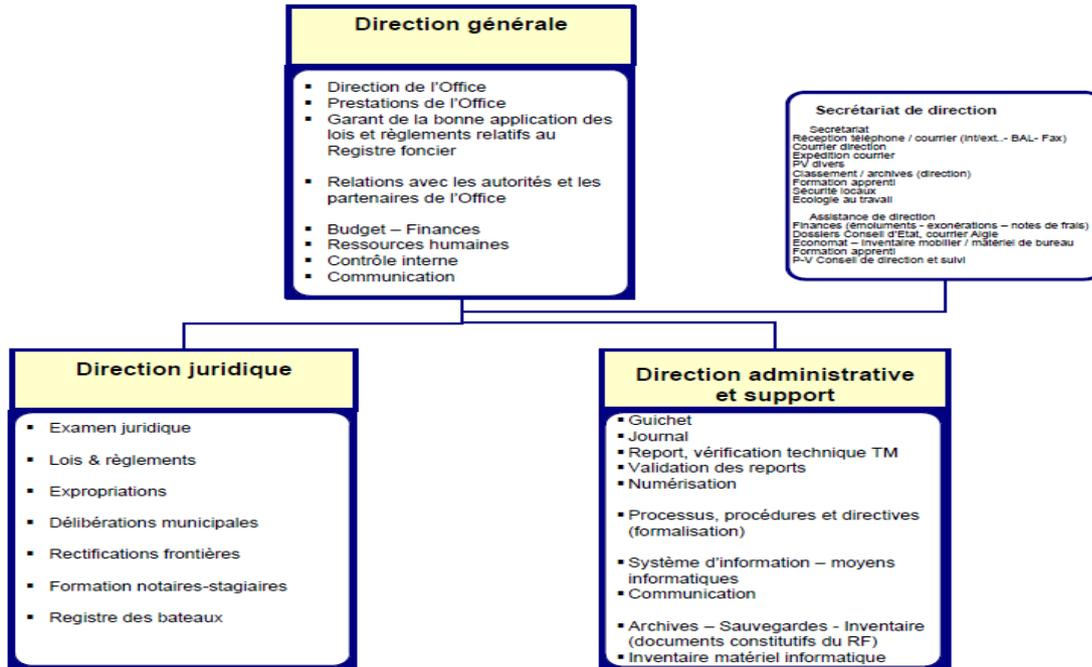
Les entrées situées aux n° 3 et 7, rue des Gazomètres, sont réservées aux collaboratrices/teurs de l'office du registre foncier, ainsi qu'aux "visiteurs autorisés" (autres services administratifs, collaboratrices/teurs des Etudes de notaires ou autres personnes mandatées par les Etudes).

Une liste des "visiteurs autorisés" est tenue et mise à jour régulièrement par l'office du registre foncier.

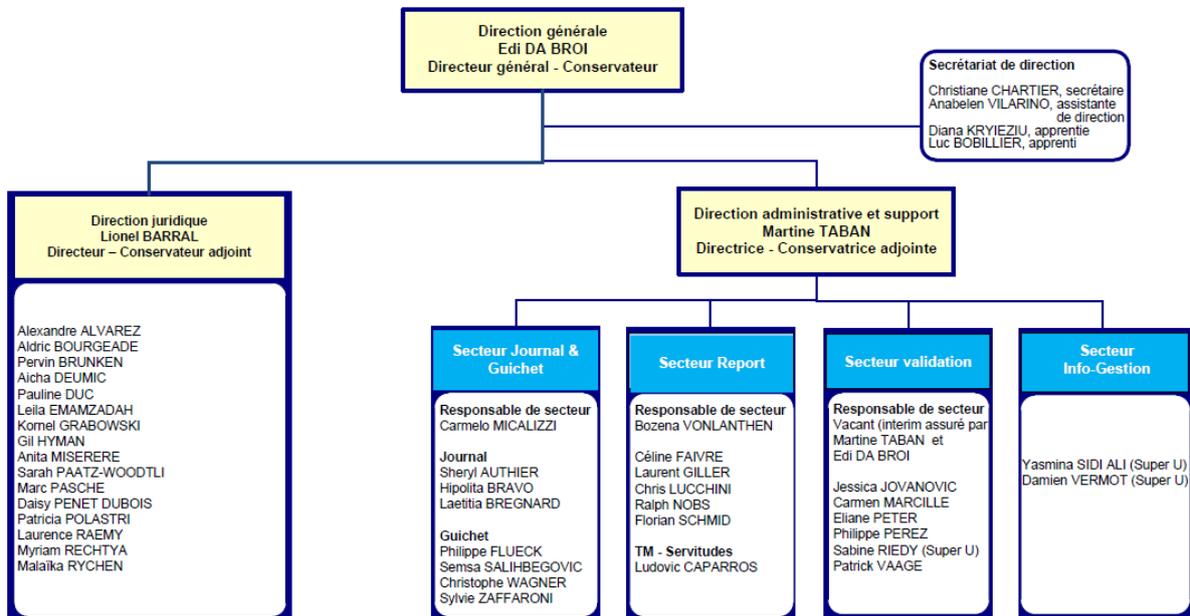
Les portes de ces accès sont fermées et équipées d'un digicode. Le code, communiqué par messagerie aux personnes susmentionnées, est modifié tous les 3 mois. Il est remis à titre **confidentiel, personnel et est intransmissible**.

2.2) Organigramme

2.2.1) Organigramme fonctionnel



2.2.2) Organigramme nominatif



3. PUBLICITE DU REGISTRE FONCIER - ADMINISTRATION EN LIGNE

3.1) Extraits du Grand livre / Pièce justificative

Les extraits certifiés conformes peuvent être commandés au guichet, par courrier, par fax, par email à l'adresse suivante :

registre.foncier@etat.ge.ch

ou en ligne sous :

<https://www.ge.ch/consulter-registre-foncier>

3.1.1) Plans

Les plans du registre foncier ainsi que d'autres plans et cartographies (sous format numérique) peuvent être commandés en ligne via les liens suivants :

<https://www.ge.ch/consulter-plans-du-cadastre-mensuration-officielle/extraits-plan-ligne>

<https://www.ge.ch/demander-plan-officiel-geneve>

Les plans (papier) du registre foncier certifiés conformes peuvent être commandés selon les mêmes modalités que les demandes d'extraits du registre foncier.

3.2) Données accessibles en ligne (dénuées de foi publique)

Les données accessibles en ligne sont dépourvues de la foi publique. Elles constituent de simples moyens d'information. Seuls les extraits certifiés conformes par l'office du registre foncier déploient des effets juridiques.

3.2.1) Données accessibles au public

Les données accessibles au public sont notamment disponibles sur Internet via le lien suivant :

<https://etat.geneve.ch/extraitfoncier/>

3.2.2) Données accessibles via Intercapi

Conformément à l'article 28 ORF, certaines catégories de personnes peuvent obtenir un accès à d'autres données que celles diffusées sur Internet. La demande y relative doit être formulée à l'office du registre foncier et l'accès ne peut être octroyé que moyennant la signature par les notaires associés.

3.3) Publications des transactions immobilières

<https://www.ge.ch/consulter-publications-acquisitions-immobilieres>

3.4) Feuilles papier numérisés

Les feuilles papier numérisés sont uniquement accessibles aux collaboratrices et collaborateurs de l'office du registre foncier, ainsi qu'aux utilisatrices et utilisateurs (ayant signé une convention ad hoc) des postes situés dans les locaux de l'office du registre foncier et mis à disposition des notaires dans le répertoire suivant:

S:\UO6481\04_INFORMATION\Feuilles_mobilis\Numerisation_par_commune

Les feuilles papier pouvant être modifiés après avoir été numérisés, il est recommandé de prendre également connaissance du contenu du tableau Excel disponible sous :

S:\UO6481\04_INFORMATION\Feuilles_mobilis\Suivi_modifications

Avant toute consultation des feuilles numérisés de la Ville de Genève, sections Cité et Plainpalais, il est recommandé de prendre systématiquement connaissance du contenu de ce tableau.

4. COMMUNICATIONS ET TRANSACTIONS AVEC L'OFFICE DU REGISTRE FONCIER

Bases légales : art. 46ss ORF (dispositions générales concernant la réquisition) et art. 89 al. 1 ORF (principe concernant l'inscription au Grand livre).

4.1) Contenu des réquisitions

4.1.1) Modèle de réquisition

Voir modèle sur Internet dans "espace partenaires", accessible via le lien suivant:

<https://www.ge.ch/consulter-espace-partenaires-office-du-registre-foncier>

4.1.2) Modèles de réquisitions par type d'opération

Voir modèles sur Internet dans "espace partenaires".

4.1.3) Remarques sur certains types de réquisitions

a) Successions :

L'office du registre foncier devant assurer l'historique de la propriété, les informations relatives aux étapes héritage et partage doivent figurer expressément sur la réquisition. Il convient donc d'indiquer les héritiers (étape "héritage") et si nécessaire, les nouveaux propriétaires ensuite du partage successoral (étape "partage") (cf. modèle 3).

Lorsque le conjoint survivant **n'obtient qu'un droit d'usufruit** (sur toute la succession ou sur un/des immeuble/s précis), il ne doit pas être inscrit en tant que membre de l'hoirie, car il n'est que légataire.

Successions étrangères :

- **Droit international**

Le Règlement (UE) No 650/2012 du Parlement européen et du Conseil du 4 juillet 2012 relatif à la compétence, la loi applicable, la reconnaissance et l'exécution des décisions, et l'acceptation et l'exécution des actes authentiques en matière de successions et à la création d'un certificat successoral européen pourrait influencer une succession étrangère, mais l'art. 1 ch. 2 let. I dudit règlement exclut de son champ d'application "toute inscription dans un registre de droits immobiliers [...], y compris les exigences légales applicables à une telle inscription, ainsi que les effets de l'inscription ou de l'absence d'inscription de ces droits dans un registre."

Quant à la Convention de la Haye sur l'administration internationale des successions du 2 octobre 1973, elle n'est pas en vigueur en Suisse.

- **Droit interne**

A noter que les Directives fédérales portant sur les certificats d'hérédité étrangers servant de pièces justificatives pour des inscriptions au registre foncier suisse sont toujours en cours de révision :

<https://www.bj.admin.ch/dam/data/bj/wirtschaft/grundbuch/erbfolgezeugnisse-f.pdf>

Aussi, les successions étrangères doivent, en principe, être analysées sous l'angle de la LDIP, soit en particulier les articles 86ss (Successions) et 97ss (Droits réels).

Au surplus, il est rappelé qu'il est possible de faire des demandes de consultation juridique en lien avec le droit international et le droit international privé auprès l'Institut suisse de droit comparé (CH-1015 Lausanne, e-mail: info.isdc@unil.ch, Tél.+41 (21) 692 49 11).

Délivrance de legs :

En principe, le transfert immobilier par délivrance de legs doit être effectué par les héritiers et nécessite l'acceptation du légataire (art. 485 al. 1 CC et art. 64 al. 1 let. c ORF). Par conséquent, il est nécessaire que les héritiers soient préalablement inscrits au registre foncier en tant que propriétaires. A l'instar du partage successoral, il est donc nécessaire de procéder en deux étapes successives (1. "héritage" et 2. "délivrance de legs").

Exception : lorsqu'il y a un exécuteur testamentaire, celui-ci peut délivrer directement le legs (art. 50 al.1 let. b ORF).

b) Liquidation du régime matrimonial :

A traiter.

c) Extension-dégrévement de gage :

En cas d'extension-dégrévement de gage, l'immeuble dégrévé doit aussi être indiqué sur la réquisition (cf. modèle 28).

d) Servitudes et charges foncières :

Se référer aux documents relatifs aux divers principes applicables aux servitudes et charges foncières, accessibles sur Internet dans "espace partenaires".

e) Vente à terme :

Si un acte de vente à terme contient une clause résolutoire, il est nécessaire que le notaire atteste que la condition est réalisée au moment du dépôt de l'acte de vente immobilière à l'office du registre foncier.

4.1.4) Mots-clés

Conformément aux art. 98 al. 3, 100 al. 3 et 123 al. 1 ORF, il appartient à l'office du registre foncier de déterminer les mots-clés décrivant le contenu des droits et obligations inscrits. Les listes des mots-clés relatives aux servitudes, mentions et annotations, titres de droit, hypothèques légales et à l'état descriptif dans Capitastra sont disponibles sur Internet dans "espace partenaires".

Les notaires, pour les réquisitions, et les ingénieurs-géomètres, pour les plans de servitudes, sont vivement invités à se référer à ces listes actualisées, lors de l'introduction de chaque version de Capitastra.

4.1.5) Conditions

L'art. 47 al. 1 1^{ère} phrase ORF énonce que "la réquisition ne peut être subordonnée à aucune condition ni réserve".

Dans le cas d'une opération soumise à la réalisation d'une condition à l'instar d'un acte de vente à terme contenant une clause résolutoire, il est nécessaire que le notaire atteste que la condition est réalisée au moment du dépôt de l'acte à l'office du registre foncier.

4.2) Demande de traitement en urgence

Exceptés les cas portant sur des mesures provisionnelles (blocage civil, pénal, administratif, inscription provisoire), faillites, saisies et séquestres, les réquisitions sont traitées par ordre chronologique de dépôt. Les éventuelles demandes de traitement d'urgence doivent être dûment motivées, par écrit, par les requérants.

4.3) Pouvoir de requérir

4.3.1) Réquisition par un représentant

Le représentant doit, sous réserve du mandat légal du notaire - lequel n'existe que pour les actes devant obligatoirement être passés en la forme authentique -, prouver ses pouvoirs ou produire la procuration qui lui a été conférée, si lesdits

pouvoirs n'ont pas été donnés dans l'acte valant titre d'inscription (cf. art. 49 et 83 al. 2 let. d ORF).

4.3.2) Réquisition par un exécuteur testamentaire

En application de l'art. 50 ORF, l'exécuteur testamentaire légitime sa qualité par la seule présentation d'une attestation délivrée par l'autorité compétente. A Genève, l'autorité compétente est la Justice de Paix.

4.4) Légalisation de la signature du requérant

L'art. 86 al. 1 ORF énonce que "lorsque l'office du registre foncier ne peut pas s'assurer lui-même de l'authenticité de la signature, il exige sa légalisation". Toutefois, l'office du registre foncier n'exige pas de légalisation de signature lorsque :

- a) le requérant signe par-devant un collaborateur de l'office du registre foncier,
- b) la réquisition est signée par un notaire,
- c) la réquisition est signée par un collaborateur d'un service de l'Etat de Genève et formulée sur papier en-tête du service ou sur le formulaire de réquisition ad hoc muni du timbre du service,
- d) la réquisition est signée par un fond de pension pour les mentions LPP, cf. directives fédérales sous :

<https://www.grundbuchverwalter.ch/fr/component/search/?searchword=LPP&searchphrase=all&Itemid=181>

4.5) Communications et transactions électroniques

A traiter.

5. PIECES ACCOMPAGNANT LA REQUISITION

5.1) Principe

Les pièces à l'appui des réquisitions doivent être déposées sous forme d'originaux ou de copies certifiées conformes. Cela vaut également pour les actes de vente à terme.

- Exceptions :**
- a) l'original, destiné à l'office du registre foncier, des dossiers de mutation (cahier de PPE & tableaux de mutations) et des plans de servitudes ("**Original RF**") doit toujours être déposé,
 - b) les pièces d'identité, arrêtés du Conseil d'Etat et délibérations communales sont admis en copie.

Lorsque les pièces déposées à l'appui d'une réquisition ne permettent pas de la journaliser, un délai de 24 heures est imparti au requérant pour compléter le dossier. La réquisition sera rejetée si ce délai n'est pas respecté ou si une réquisition portant sur le(s) même(s) immeuble(s) est déposée dans l'intervalle.

5.2) Langue

Conformément aux art. 5 ORF et 3 RRF, l'office du registre foncier peut exiger une traduction des annexes qui ne sont pas rédigées en français.

5.3) Pièces d'identité

Selon l'art. 51 al. 1 let. a ORF, la réquisition doit être accompagnée d'une copie du passeport ou de la carte d'identité du disposant et de l'acquéreur. Toutefois, si celle-ci n'est pas fournie, la réquisition ne sera mise en communication qu'en cas de doute.

5.4) Décisions judiciaires / administratives et apostilles

Toutes décisions judiciaires ou administratives invoquées à l'appui d'une réquisition doivent être accompagnées d'une attestation de l'autorité compétente qui en démontre l'entrée en force (voir art. 64 al. 1 let. g et h ORF pour les inscriptions constitutives ainsi que les art. 65 al. 1 let. e et 65 al. 2 let. b et c ORF pour les inscriptions déclaratives). Il en va de même pour les sentences arbitrales au sens des art. 381ss CPC sachant qu'elles peuvent faire l'objet d'un recours devant le Tribunal fédéral (art. 389 CPC) ou devant un tribunal cantonal compétent (art. 390 CPC). Le Professeur Paul-Henri Steinauer précise d'ailleurs que "La propriété est alors acquise sans inscription et à titre originaire au moment où le jugement, respectivement la sentence arbitrale (CPC 387), entre en force" (voir "Commentaire romand, Code civil II", p. 1322 N 29).

Exception : dans le cas d'une réquisition demandant l'émission d'un duplicata d'une cédula hypothécaire annulée judiciairement, il n'est pas nécessaire que l'ordonnance du Tribunal de première instance - en annexe à la réquisition - soit entrée en force.

Si les actes authentiques ou légalisations émanent de l'étranger, il est nécessaire que les signatures des personnes habilitées à les signer soient dûment apostillées (art. 63 ORF et Convention de la Haye du 5 octobre 1961 supprimant l'exigence de la légalisation des actes publics étrangers).

N.B. : Cette Convention ne s'applique qu'aux actes publics établis sur le territoire d'un Etat contractant (art. 1 de la Convention).

Dans les cas où un document signé en lien avec une succession ne provient pas d'un Etat contractant à la Convention précitée, l'office du registre foncier peut exiger la production d'un "certificat de coutume" délivré par la représentation diplomatique ou consulaire sise en Suisse de l'Etat non contractant.

5.5) Actes authentiques / Conventions sous seing privé

5.5.1) Représentation des parties

Principe : les pouvoirs de représentation volontaire d'une partie à l'acte valant titre d'inscription doivent être prouvés par le biais de la production de la procuration conférée par ladite partie.

Exception : une telle procuration n'a pas besoin d'être produite si le notaire atteste, dans l'acte, que le représentant a, en vertu d'une procuration dont

l'original demeure annexé à la minute, tous pouvoirs pour passer l'acte en question au nom du représenté.

La clause y relative peut notamment être libellée comme suit :

"X agissant aux fins des présentes au nom et pour le compte de Y et ayant, ainsi que le notaire soussigné l'atteste, tous pouvoirs de représentation nécessaires à cet effet, conformément à la procuration dont l'original demeure annexé à la minute".

5.5.2) Désignation des parties

Pour les personnes physiques, il est rappelé que l'art. 51 al. 1 let. a ORF prévoit que le nom, les prénoms, la date de naissance, le sexe, le lieu de domicile, le lieu d'origine ou la nationalité doivent être contenus dans les pièces justificatives accompagnant la réquisition.

L'art. 51 al. 2 ORF précise que ces pièces justificatives doivent en outre contenir les indications permettant d'apprécier si l'autorisation d'une autorité ou le consentement de tiers (par ex. celui du conjoint) est nécessaire pour disposer de l'immeuble.

Pour les personnes morales, ainsi que pour les sociétés en nom collectif ou en commandite, il faut entre autres, depuis le 1^{er} janvier 2012, le numéro d'identification des entreprises (IDE - cf. art. 51 al. 1 let. b et 90 al.1 let. b ORF).

Ce numéro peut être recherché via le lien suivant :

<https://www.uid.admin.ch/Search.aspx>

Les succursales n'ayant pas la personnalité juridique, il faut donc toujours inscrire : "la société principale" (y compris pour les porteurs/créanciers).

5.5.3) Zones d'affectation

Les zones d'affectation des parcelles doivent être indiquées dans les actes authentiques non seulement pour la parcelle de base, mais aussi pour les dépendances.

5.5.4) Prix de vente et frais annexes

a) Les frais annexes, compris ou non dans le prix de la vente, déterminent l'exigence de la forme authentique (art. 216 CO), la publication de la transaction immobilière (art. 157 LaCC – "prix de l'immeuble et frais annexes") et le calcul de l'émolument (art. 3 REmORFDIT – 0,25% du prix de l'immeuble, frais annexes compris).

Frais annexes compris (soit frais annexes taxés) :

- **frais de mise en valeur** (frais/honoraires d'étude, de participation aux frais de réalisation d'un PLQ, d'obtention d'une autorisation de construire, d'ingénieur géomètre officiel pour le morcellement d'une parcelles,...),
- **honoraires divers** (tels que les honoraires de courtier),

- **intérêts de retard,**
- **frais liés à des contrats d'entreprise (travaux exécutés ou non) si lesdits frais sont payés par l'acheteur au vendeur,**
- prise en charge d'**intérêts de dettes** dues par le vendeur,
- **frais de rachat de cédules** remises libres de tout engagement par le vendeur,
- **indemnités diverses** (telles que celles prévues dans les zones de développement, pour des frais de dépollution ou pour la marge bénéficiaire),

lorsque ces frais sont payés par l'acheteur au vendeur parce qu'ils correspondent à toutes les prestations effectuées à titre de rémunération globale en échange du transfert de propriété de l'immeuble. (cf. SJ No 34 2000 p. 533 ss.; MOOSER, "Droit notarial" p. 254 et "Commentaire romand, Code des obligations I", THEVENOZ WERRO 2012 et doctrine citée).

Frais annexes non compris (soit frais annexes non taxés) :

- **frais qui ne sont pas payés par l'acheteur au vendeur,**
- **frais d'acquisition d'une servitude personnelle,** par exemple de place de parc ou d'un droit personnel annoté.

b) Dans les cas d'immeubles soumis au droit de préemption LGL (immeubles situés en zone de développement) où l'on constate une différence de prix au stade de la vente par rapport à l'emption et qu'il y a un doute quant à la modification des conditions, il convient de produire les courriers adressés à la commune et à l'Etat de Genève dûment à jour.

5.6) Consentements

5.6.1) Consentements du conjoint ou du partenaire enregistré

Tout acte signé par une personne mariée ou liée par un partenariat enregistré et restreignant les droits sur le logement familial ou commun (par exemple : vente, création ou augmentation de gages, constitution ou radiation de servitudes d'usufruit ou de droit d'habitation, etc.) nécessite le consentement du conjoint ou du partenaire enregistré (cf. art. 169 CC et 14 LPart) qui doit être joint à la pièce justificative.

Ledit consentement n'a toutefois pas besoin d'être produit lors d'une création ou d'une augmentation de gage lorsque l'acte hypothécaire est déposé immédiatement après l'acte d'achat (cas du dépôt de P.j. comportant des numéros d'ordre qui se suivent), car on part du principe que l'immeuble acheté n'a pas encore pu devenir (entre le moment du dépôt de l'acte de vente immobilière et le dépôt de l'acte hypothécaire) le logement familial ou commun.

Si l'acte indique que le (la) disposant(e) est non marié(e), il faut alors également indiquer qu'il (elle) n'est pas lié(e) par un partenariat enregistré.

Il convient de rappeler que depuis le 1^{er} janvier 2017, lorsqu'une mention de restriction du droit d'aliéner LPP est inscrite sur un immeuble au registre foncier, la réquisition d'inscription de droits de gage immobilier doit être accompagnée d'une déclaration de consentement de l'époux ou de l'épouse, ou du partenaire enregistré ou de la partenaire enregistrée (voir art. 30c al. 5 LPP et art. 331^e al. 5 CO).

De plus, toujours depuis le 1^{er} janvier 2017, un ou une propriétaire unique doit remettre à l'attention de l'office du registre foncier une déclaration de consentement de son conjoint ou de sa conjointe ou de son partenaire enregistré ou de sa partenaire enregistrée lors du dépôt de toute réquisition d'inscription d'un gage immobilier, à moins qu'il ne ressorte clairement de l'une des pièces justificatives, par exemple d'une constatation du ou de la notaire que l'immeuble devant être grevé n'est pas ou pas encore une habitation familiale au sens de l'art. 169 CC ou un logement commun au sens de l'art. 14 LPart.

Enfin, nous rappelons que lorsque deux époux, copropriétaires d'un bien, sont soumis au régime de la participation aux acquêts, aucun d'eux ne peut, sauf convention contraire, disposer de sa part sans le consentement de l'autre (art. 201 al. 2 CC).

5.6.2) Consentement à postposition

Le consentement d'un créancier à la création d'une servitude n'emporte pas sans autre précision le consentement à postposer le droit de gage antérieur par rapport à la servitude nouvellement constituée.

Pour ce faire, le consentement doit porter **expressément** sur la postposition du droit de gage par rapport à la servitude créée, à défaut de quoi l'acte sera mis en communication pour complément du consentement. Ce principe vaut *mutatis mutandis* pour le consentement donné par tous bénéficiaires d'un droit inscrit au registre foncier à la création d'un nouveau droit.

(Note N-5 / 2000)

Enfin, il est rappelé qu'un notaire ne peut pas attester que les consentements précités "sont annexés à la minute". En effet, cette possibilité est uniquement réservée aux procurations (cf. pt 5.5.1).

5.6.3.) Consentement de l'autorité de protection de l'adulte pour inscrire un droit d'emption

Selon l'art. 416 al. 1 ch. 4 CC, le consentement de l'autorité de protection de l'adulte est nécessaire pour acquérir ou aliéner des immeubles, les grever de gages ou d'autres droits réels ou construire au-delà des besoins de l'administration ordinaire.

Le droit d'emption n'est pas un droit réel. Partant, la base légale précitée ne devrait pas s'appliquer lors de la constitution d'un droit d'emption.

Toutefois, selon la doctrine, le consentement de l'autorité de protection de l'adulte devrait être obtenu pour constituer un droit d'emption (Urs Vogel in "Basler kommenta, Zivilgesetzbuch I, Art. 1-456 ZGB", p. 2542 § 20 et Steinauer/Fountoulakis, Rz 1228). Dans le même sens, selon Yvo Biderbost "La

constitution de droits de préemption ou d'autres droits analogues est également visée. Il en va de même de toute promesse de contracter, comportant des obligations ou de la renonciation à certains droits" (in "Commentaire du droit de la famille, Protection de l'adulte", Stämpfli Editions, page 596 § 28)

L'office du registre foncier suit la doctrine précitée et exige par conséquent le consentement de l'autorité de protection de l'adulte pour inscrire valablement un droit d'emption.

5.6.4.) Consentement de l'autorité de protection de l'adulte pour radier un droit d'habitation ou d'usufruit

L'art. 416 al. 1 CC ne règle pas cet état de fait mais la doctrine préconise également l'obtention du consentement de l'autorité de protection de l'adulte en énonçant que "soient soumis à autorisation tous les actes juridiques impliquant une diminution des droits réels sur un bien immobilier" (Yvo Biderbost in "Commentaire du droit de la famille, Protection de l'adulte", Stämpfli Editions, page 596 § 28). Enfin, selon Philippe MEIER l'autorisation de l'autorité de protection de l'adulte devrait être nécessaire "en cas de renonciation à un droit d'usufruit ou d'habitation sur l'immeuble occupé par la personne concernée, par application du ch.4, éventuellement en combinaison avec le ch. 1 (dans ce sens: Piotet, Muri 2013, p. 38)" ("Droit de la protection de l'adulte", Art.360-456 CC, p. 531 nbp 1808 dernière phrase).

L'office du registre foncier suit la doctrine précitée et exige par conséquent le consentement de l'autorité de protection de l'adulte pour radier un droit d'habitation ou d'usufruit.

5.7) Autorisations

En matière droit foncier rural, il y a également lieu de veiller à l'application de la LDFR tant pour la parcelle de base que pour les éventuelles dépendances.

5.7.1) Droit foncier rural

Morcellement :

Outre les autorités prévues par la LDFR, il convient de rappeler que conformément à l'art. 89 de la loi sur les améliorations foncières, le morcellement des biens-fonds **issus d'un remaniement parcellaire** doit également faire l'objet d'une autorisation de l'office cantonal de l'agriculture et de la nature.

En cas de division de parcelle mixte (p. ex.: zone agricole et zone 4b protégée) :

et même si la division a lieu en limite de zone, une décision de la Commission foncière agricole est nécessaire conformément à l'art. 60 al. 1 LDFR, si le notaire n'a pas attesté que la parcelle ne fait pas partie d'une entreprise agricole.

Gages :

Durée de validité des expertises concernant les valeurs de rendements :

Le Conseil fédéral a révisé le "Guide pour l'estimation de la valeur de rendement agricole". Le nouveau guide est entré en vigueur le 1er avril 2018.

Il est disponible via le lien suivant :

<https://www.ejpd.admin.ch/dam/data/bj/aktuell/news/2018/2018-01-31/schaetzungsanleitung-f.pdf>

En cas de dégrèvement d'un fonds collectivement grevé, le notaire doit produire une nouvelle décision relative à la charge maximale car celle-ci augmente pour les immeubles qui restent grevés (voir art. 74 LDFR).

Droit de réméré conventionnel :

L'aliénateur peut convenir d'un droit de réméré avec l'acquéreur [...] (cf. art. 41 al. 3 LDFR). Il est précisé que ce droit de réméré peut également être inscrit lors d'une donation immobilière.

N.B. : L'exercice d'un droit de réméré conventionnel est soumis à autorisation de la Commission foncière agricole.

5.7.2) Acquisition d'immeubles par des étrangers (LFAIE)

Personnes physiques ou morales étrangères :

Se référer aux directives cantonales d'application de la LFAIE du département de la sécurité, de l'emploi et de la santé disponibles à l'adresse suivante :

<https://www.ge.ch/document/directives-cantonales-interpretation>

N.B. Lesdites directives d'interprétation ont été modifiées avec entrée en vigueur au 1^{er} octobre 2019. Ces dernières ne déployant pas d'effet rétroactif, elles sont donc uniquement applicables aux PJ déposées dès le 1^{er} octobre 2019.

Il y a lieu de préciser ici que le point 3.2.6.2. des directives d'interprétation en vigueur jusqu'au 30 septembre 2019 (promesse portant sur une résidence principale par une personne à l'étranger non encore domiciliée en Suisse) a été supprimé et ne figure plus donc dans les nouvelles directives d'interprétation applicables dès le 1^{er} octobre 2019.

Enfin, en application du chiffre 5 let. a 3^{ème} paragraphe de l'aide-mémoire de l'Office fédéral de la justice ainsi que du chiffre 31.12 des instructions de l'Office fédéral de la justice aux offices du registre foncier du 1^{er} juillet 2009, les nouvelles directives d'interprétation prévoient aux points 3.1.1.2.1. (procédure de non assujettissement pour les ressortissants européens), 3.1.1.2.2. (procédure de non assujettissement pour les détenteurs de Permis C), 3.1.1.2.3. (procédure de non assujettissement pour assimilés permis C) et 4.1.1.7.2. (procédure de non assujettissement pour les ressortissants d'autres pays et cas particuliers) que l'acquéreur doit prouver son domicile effectif en Suisse et la nouvelle annexe 24 (constatation notariale) doit en outre être jointe à l'acte d'emption ou d'achat.

Concernant les établissements bancaires, il convient de se référer à la liste établie par la FINMA afin de déterminer si l'établissement est en mains suisses ou étrangères. Cette liste est disponible à l'adresse suivante:

<https://www.finma.ch/fr/finma-public/etablissements-personnes-et-produits-autorises/>

Cas particulier concernant les héritiers institués :

L'art. 8 al. 2 LFAIE prévoit que "l'héritier assujéti au régime de l'autorisation, qui ne peut invoquer aucun motif pour obtenir celle-ci, est autorisé cependant à acquérir l'immeuble, à charge pour lui de l'aliéner dans les deux ans. S'il apporte la preuve qu'il a des liens étroits et dignes d'être protégés avec l'immeuble, l'autorisation peut être accordée sans cette charge".

Le point 4.2.1. 3^{ème} paragraphe des nouvelles Directives d'interprétations (voir point ci-dessus) précise d'ailleurs que "L'héritier institué (qui n'est pas un héritier légal ou héritier légal potentiel selon la jurisprudence) est assujéti au régime de l'autorisation en vertu de l'art. 8 aliéna 2 LFAIE [...]".

Il en résulte que dans les cas où l'art. 8 al. 2 LFAIE s'applique, une autorisation du département de la sécurité, de l'emploi et de la santé est nécessaire.

Etats étrangers :

Selon la section diplomatique et consulaire du Département fédéral des affaires étrangères (DFAE), la création d'un droit d'emption en faveur d'un Etat étranger soumis à la LEH ne nécessite pas obligatoirement une autorisation. En revanche, l'exercice du droit d'emption par un Etat étranger est soumis à une autorisation du DFAE, dans la mesure où il s'agit d'une acquisition au sens des articles 16 et 17 LEH.

5.7.3) Sites pollués

Conformément à la note du service de géologie, sols et déchets (GESDEC) du 1er juillet 2014, tout acte de transfert de propriété (constitutif ou déclaratif à l'instar d'un héritage) doit indiquer que l'immeuble transféré et ses dépendances éventuelles ne figurent pas au cadastre des sites pollués (soit par une attestation dans l'acte soit par la production d'un extrait du cadastre des sites pollués).

Les extraits du cadastre des sites pollués sont disponibles à l'adresse suivante :

<https://www.ge.ch/extrait-du-cadastre-sites-pollues>

Si l'immeuble et/ou sa (ses) dépendance(s) figure au cadastre des sites pollués, une autorisation du GESDEC, entrée en force, autorisant le transfert (constitutif ou déclaratif) doit être produite.

(Note du GESDEC du 1^{er} juillet 2014)

N.B. : Si une autorisation du GESDEC devait être réutilisée dans le cadre d'un nouveau transfert immobilier plus d'une année après qu'elle ait été rendue, il appartient au notaire de prendre préalablement contact avec le GESDEC pour obtenir son consentement quant à sa réutilisation.

Une autorisation de l'autorité compétente doit également être produite si un bien-fonds se trouve sur des cadastres des sites contaminés fédéraux :

a) cadastre des sites pollués de l'office fédéral des transports (OFT) :

<https://www.bav.admin.ch/bav/fr/home/themes-a-z/environnement/sites-contamines/cadastre-des-sites-pollues.html>

b) cadastre des sites contaminés de l'office fédéral de l'aviation civile (OFAC) :

<https://www.bazl.admin.ch/bazl/fr/home/experts/aerodromes/cadastre-des-sites-contamines-sur-les-aerodromes-civils--casip-o.html>

c) cadastre des sites pollués du département militaire fédéral (DDPS) :

<https://www.csp-ddps.ch/>

5.7.4) Impôt fédéral direct (LIFD)

L'administration fiscale cantonale (AFC) renonce à l'obligation d'une attestation 172 LIFD pour les actes dans lesquels l'exécuteur testamentaire apparaît comme seul vendeur (sans que ne soit communiqué le nom des héritiers).

Dans les cas de vente, d'un immeuble grevé par un usufruit, par une personne domiciliée à l'étranger, l'AFC a modifié ses attestations 172 LIFD qui indiquent désormais tant le nom du nu-propriétaire que celui de l'usufruitier.

Une réquisition de transfert par succession (même sans partage) est soumise à l'article 172 LIFD, si le de cujus avait son domicile à l'étranger. Plus généralement, le service du contentieux de l'AFC considère qu'une attestation relative à l'art. 172 LIFD doit être exigée dans tous les cas où une personne a été inscrite, même un court instant, comme propriétaire au registre foncier.

5.7.5) Démolitions, transformations et rénovations de maisons d'habitations (LDTR)

a) Constituent notamment des aliénations au sens de l'art. 39 al. 1 LDTR, celles d'un appartement ou de parts de copropriété d'un appartement à usage d'habitation (notamment cession de droits de copropriété d'étages ou de parties d'étages, d'actions, de parts sociales) sous les formes suivantes :

- vente / cession;
- donation (cf. ATA/349/2018);
- jugement de divorce (n'ordonnant pas au Conservateur du registre foncier d'opérer un (des) transfert(s) immobilier(s) en faveur d'un des ex-époux);
- partage successoral (qui ne constitue pas simplement une fixation de parts); **N.B. un partage successoral ne constitue toutefois pas une aliénation au sens de l'art. 39 al. 1 LDTR si les héritiers n'ont jamais loué ou offert en location l'appartement (faisant l'objet du partage) durant la période pendant laquelle ils étaient propriétaires;**
- partage-attribution dans le cadre de la dissolution d'une société simple;
- enchères volontaires publiques et privées (cf. art. 229 al. 2 CO);

- exercice d'un droit de préemption, d'emption ou de réméré;
- liquidations des sociétés immobilières d'actionnaires-locataires.
- transfert immobilier résultant d'une opération prévue par la LFus (ex: fusion, transfert de patrimoine, scission...)

b) Ne constituent pas des aliénations au sens de l'art. 39 al. 1 LDTR :

- Les aliénations d'un appartement / d'une part de copropriété d'appartement situés en zone 5 et/ou en zone 5 de développement 5;
- héritage;
- fixation de parts (soit lorsque les membres de l'hoirie s'attribuent entre eux des parts de copropriété);
- jugement de divorce (ordonnant au Conservateur d'opérer un/des transfert/s immobilier/s en faveur d'un des ex-époux);
- vente aux enchères forcées (adjudication) (force dérogatoire du droit fédéral, cf. ATF 128 I 206);
- vente de gré à gré (force dérogatoire du droit fédéral, cf. ATF 128 I 206);
- constitution d'un droit de préemption, d'emption ou de réméré.

c) Liquidations des sociétés immobilières d'actionnaires-locataires (SIAL) :

La pratique qui veut que les transferts de propriété suite à une liquidation SIAL ne soient pas soumis à une autorisation au sens de l'art. 39 al. 1 LDTR a été suspendue en date du 9 avril 2014. Par conséquent, toute opération visant à liquider les SIAL en transformant les cessionnaires détenteurs de certificats d'actions en propriétaires d'unités d'étages doit être soumise à l'office cantonal du logement et de la planification foncière pour décision sur la question de l'assujettissement ou non à la LDTR.

(Note N-1 / 2014)

d) Attestation notariale - Mention au registre foncier :

Le nouvel article 12A RDTR, entré en vigueur le 1^{er} décembre 2017, permet au notaire d'attester qu'une aliénation immobilière portant sur un appartement individualisé a déjà fait par le passé (peu importe la date) l'objet d'une autorisation d'aliéner individualisée du département et de requérir de ce fait l'inscription d'une mention au registre foncier.

Cette mention s'intitule "Autorisation d'aliéner RDTR".

Il convient de préciser que cette mention doit grever l'entier du lot de PPE (appartement) et non ses éventuelles parts de copropriété.

Enfin, l'art. 12A al. 2 RDTR prévoit qu'une copie de l'autorisation délivrée par le passé doit impérativement accompagner l'attestation considérée. L'autorisation doit évidemment être entrée en force.

5.7.6) Propriété par étage (PPE) en zone de développement

En date du 19 novembre 2016, la loi modifiant la LGZD et la LDTR, dite "loi Longchamp", est entrée en vigueur.

Cette loi a modifié notamment l'art. 8A LGZD qui prévoit désormais que si un logement destiné à la vente selon l'art. 5 al. 1 let. b est loué pendant la période de contrôle instituée par l'art. 5 al. 3, soit 10 ans dès la date d'entrée moyenne dans les logements ou locaux, son aliénation ne peut en principe pas être autorisée en application de l'art. 39 al. 4 let. a LDTR.

L'art. 39 al. 4 let. a LDTR modifié stipule que "le département autorise l'aliénation d'un appartement si celui-ci a été dès sa construction soumis au régime de la propriété par étages ou à une forme de propriété analogue, sous réserve du régime applicable à l'aliénation d'appartements destinés à la vente régi par l'article 8A LGZD".

Ces deux dispositions légales doivent donc être lues en parallèle.

La "loi Longchamp" impose ainsi à l'acquéreur l'interdiction de vendre un logement qui a été loué pendant la période de contrôle de 10 ans.

Il est par ailleurs rappelé que la vente d'une villa sise en zone de développement 3 ou 4 est soumise à la LGZD. (Vente de la villa est soumise à la LGZD si lors de sa construction la villa était déjà en zone de développement).

Enfin, la vente d'une villa sise en zone de développement 5 n'est jamais soumise à la LGZD.

5.8) Formulaire "Statistique des transactions immobilières"

Il est possible de télécharger ledit formulaire, dûment mis à jour, à l'adresse suivante :

https://www.ge.ch/statistique/tel/questionnaires/form_trans.pdf

5.9) Cédules hypothécaires

Lorsque le créancier d'une cédule hypothécaire sur papier doit consentir à une opération (par exemple une postposition de son gage), il faut à titre de légitimation fournir le titre ou une copie sur laquelle le notaire atteste que l'originale se trouve à l'Etude.

Toutes les cédules hypothécaires, tant au moment du dépôt initial d'une affaire qu'en cours de traitement, **doivent être déposées dans le bureau du journal** (rue des Gazomètres 5, 3ème étage).

(Note N-2 / 2013)

6. IMMATRICULATION DES IMMEUBLES

6.1) Immeubles du domaine public

Les immeubles du domaine public ne sont immatriculés au registre foncier que s'ils sont grevés ou bénéficiaires d'un droit réel (art. 944 al. 1 CC), étant précisé qu'une mention n'est pas un droit réel.

N.B. Les actes de cession d'immeubles faisant partie du domaine public communal au domaine public cantonal ne doivent pas être déposés à l'office du registre foncier.

7. ETAT DESCRIPTIF

L'état descriptif des biens-fonds et des DDP est automatiquement repris de la direction de l'information du territoire et quotidiennement mis à jour. L'état descriptif des parts de PPE est saisi par l'office du registre foncier sur la base de l'acte notarié, subsidiairement du tableau récapitulatif joint audit acte. L'office du registre foncier saisit également, au besoin, l'état descriptif des parts de copropriété ordinaires.

8. PROPRIETE

8.1) Communauté de biens et attribution du bénéfice au conjoint survivant

Lorsque des époux ont opté pour le régime matrimonial de la communauté de biens et qu'ils ont prévu que le bénéfice sera attribué au conjoint survivant, le transfert à ce dernier à la mort de son époux, ressort du droit matrimonial et non successoral. Le notaire doit donc produire le contrat de mariage et non un certificat d'héritier. Il en est de même pour tous les régimes où les époux ont choisi d'attribuer le bénéfice au conjoint survivant (cf. Deschenaux/Steinauer/Baddeley "Les effets du mariage" 2e éd., 2000, n° 1462 Steinauer "le droit des successions" n° 496).

Exception : lorsque l'acte signé par les époux combine à la fois des clauses d'un contrat de mariage et celles d'un pacte successoral. Dans ce cas, le notaire doit produire le contrat de mariage et le certificat d'héritier (cf. Steinauer "le droit des successions" n° 621).

8.2) Administration d'office

L'administrateur d'office ne peut pas vendre un immeuble sauf si c'est le seul moyen de conserver le patrimoine héréditaire (voir guide pratique sur l'administration d'office sur le site de la Justice de Paix et JT 1970 I p. 223ss).

8.3) Dépendance

Il est ici rappelé l'art. 95 al. 3 ORF qui prévoit que "la création d'un tel lien de dépendance n'est possible que lorsque l'immeuble dépendant n'est grevé d'aucun gage immobilier ni de charge foncière ou que lorsque ceux-ci sont transférés sur

l'immeuble principal au moment de la création de ce lien de dépendance et radiés sur l'immeuble dépendant".

9. SERVITUDES

9.1) Principes applicables aux servitudes

Se référer aux documents récapitulant divers principes applicables aux servitudes et charges foncières, accessibles sur Internet dans "espace partenaires".

9.2) Plans de servitudes

Seuls les plans du registre foncier (cf. art. 7 al. 1 OMO) répondent aux exigences des art. 732 al. 2 CC et 70 al. 3 ORF.

Un plan délivré et signé par un ingénieur géomètre officiel n'est pas obligatoire.

Un extrait de plan du registre foncier téléchargé sur Internet sur lequel apparaissent les limites et les numéros des fonds ainsi que la position des bâtiments est suffisant.

Toutefois, les plans privés, à l'instar des plans d'architectes, qui ne reprennent pas les données de la mensuration officielle, ne sont pas des plans au sens de l'art. 7 al. 1 OMO (cf. SJ 2013 I 551).

Enfin, dans les cas où des assiettes se superposent, il est recommandé de produire un plan par servitude afin d'éviter toute divergence entre le plan et la description figurant dans le titre. A noter qu'une divergence entre le plan et le titre impose à l'office du registre foncier de rejeter la réquisition d'inscription (voir Maria Consuelo ARGUL in "Commentaire romand du Code civil II, art. 457-977 CC-art.1-61 Tit. fin. CC, PICHONNAZ-FOËX-PIOTTET", P. 1771).

10. CHARGES FONCIERES

Les charges foncières garantissent trois sortes de prestations :

- a) matérielles (par exemple : fourniture d'eau ou aménagement d'un chemin);
- b) pécuniaires (par exemple : paiement de la taxe de séjour à une société de développement);
- c) de service.

(Se référer à la liste des mots-clés des servitudes et charges foncières, accessible sur Internet dans "espace partenaires")

11. GAGES

11.1) Désignation du porteur d'une cédule dans les actes relatifs aux gages

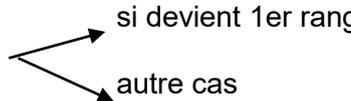
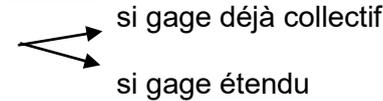
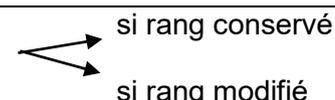
Il est rappelé la nécessité d'indiquer dans les actes touchant aux gages immobiliers **qui** est porteur des cédules hypothécaires au moment de l'instrumentation et ce, même lorsqu'il y a confusion entre les qualités de propriétaire et de porteur.

En outre, et conformément au Prof. Steinauer (in ZBGR 78, p. 289ss), une personne qui ne comparaît pas à l'acte ne peut être indiquée en qualité de porteur que s'il est fait expressément référence à un contrat de prêt.

(Note N-6 / 2000)

11.2) Profit des cases libres (PCL) en cas de modification de gage

Tableau récapitulatif de la pratique de l'office du registre foncier :

	MODIFICATION DE GAGE	REPORT AUTOMATIQUE	PAS D'AUTOMATISME
1	Augmentation	X	
2	Augmentation taux max.	X	
3	Avancement en rang 	X	
		X	
4	Cession de rang	X	
5	Extension de gage		X
6	Novation ou division-réunion de cédules		X
7	Report suite à réunion de parcelle 	X	
		X	
8	Report suite à division de parcelle 	X	
		X	

Une croix dans la colonne « **Report automatique** » signifie que le PCL n'a besoin d'être traité **ni dans l'acte, ni en réquisition (rubrique « PCL » à supprimer).**

Une croix dans la colonne « **Pas d'automatisme** » implique que le report du PCL **soit traité dans l'acte et en réquisition (« PCL : PCL »)**.

Enfin, dans l'hypothèse (théorique) où les parties souhaitent supprimer le PCL lors de l'une des opérations énumérées sur le tableau ci-dessus, la suppression devra être traitée :

- dans l'acte et en réquisition (« PCL : --») pour les chiffres **1 à 4 et 7- 8**,
- ni dans l'acte, ni en réquisition (rubrique « PCL » à supprimer) pour les chiffres **5 et 6**.

(Note N-7 / 2000)

11.3) Clauses accessoires

Se référer à la directive concernant l'inscription des clauses accessoires des cédules hypothécaires, accessible sur Internet dans "espace partenaires".

11.4.) Novation des cédules hypothécaires

Se référer à la directive concernant la novation des créances cédulaires, qui est entrée en vigueur le 14 octobre 2019 et a pour objectif de clarifier et faciliter le traitement des réquisitions prévoyant une novation de cédules hypothécaires, en permettant notamment de distinguer les cas réels de novation de cédules hypothécaires des autres cas de novation qui n'intéressent pas l'office du registre foncier.

12. ANNOTATIONS

L'art. 216a CO prévoit que "les droits de préemption et de réméré peuvent être convenus pour une durée de 25 ans au plus, les droits d'emption pour dix ans au plus, et être annotés au registre foncier".

Le délai de l'art. 216a CO commence à courir avec la conclusion du pacte (de préemption, d'emption ou de réméré), et non lors de l'éventuelle annotation subséquente du droit au registre foncier (Bénédict Foëx in "Commentaire romand, Codes des obligations I", page 1498 § 6a).

L'échéance de l'annotation d'un droit d'emption ne peut pas subsister au-delà de l'échéance du droit d'emption (Paul-Henri STEINAUER, in "Les droits réels", Tome premier, page 213, paragraphe 770c).

En outre, il y a lieu de préciser que la doctrine estime que l'échéance d'un droit d'emption constitue un élément objectivement essentiel, raison pour laquelle elle doit être couverte par la forme authentique (Bénédict Foëx in "Commentaire romand, Codes des obligations I", page 1141 § 26 et Paul-Henri Steinauer in "Droits réels II", § 1700).

Compte tenu de la doctrine précitée, l'office du registre foncier exige que l'échéance du droit d'emption soit à chaque fois requise.

Enfin, dans la mesure où elles doivent figurer au Grand livre, les clauses de cessibilité et d'intransmissibilité de droits d'emption, de préemption, et de réméré conventionnels, doivent figurer en réquisition.

13. MENTIONS

13.1) Mentions de PPE avant construction et mentions de mutation de projet (art. 126 ORF)

Ces mentions sont requises par le notaire lors du dépôt de l'acte constitution de la PPE, respectivement de l'acte de division (ou réunion). Conformément à ce qui a été convenu en octobre 2013 avec la Chambre des notaires et l'association genevoise des ingénieurs géomètres officiels et géomaticiens, leur radiation est requise, par le géomètre sur la base d'une attestation de conformité. Ces mentions sont inscrites tant sur l'immeuble de base que sur les parts de PPE.

13.2) Mentions de règlement de PPE

Ces mentions ne sont inscrites que sur les parts de copropriété.

13.3) Mentions de règlement de copropriété

Ces mentions sont inscrites tant sur l'immeuble de base que sur les parts de copropriété.

13.4) Mentions de restriction du droit d'aliéner LPP

Conformément aux directives de l'office fédéral chargé du droit du registre foncier et du droit foncier, le bénéficiaire d'une mention de restriction du droit d'aliéner n'est plus inscrit au registre foncier.

Afin de permettre à l'office du registre foncier de notifier les avis prévus à l'article 969 CC, tout changement ultérieur de bénéficiaire devrait faire l'objet d'une information à ce dernier.

(Note N-1 / 2013)

Usufruit croisé :

Une mention LPP ne peut être inscrite sur un immeuble grevé d'un usufruit en faveur d'une personne qui n'est bénéficiaire légal ou désigné comme tel par le règlement de prévoyance, "la constitution d'un usufruit équivalent économiquement à une aliénation au sens de l'art. 30 d al. 1 lettre b LPP" et impliquant par conséquent l'obligation de rembourser immédiatement l'avance LPP. Une telle avance ne doit en principe être accordée que pour l'acquisition d'une pleine propriété (cf. bulletin de la prévoyance professionnelle n° 55 du 30 novembre 2000 chiffre 329).

Droit d'habitation :

En principe, et pour les mêmes raisons, une mention LPP ne peut pas être inscrite sur une parcelle grevée d'un droit d'habitation.

13.5) Mention d'expropriation

Contrairement au texte légal en langue française, l'expropriation est une mention et non une annotation (selon l'art. 43 LEx, le message, le texte de loi allemand et italien).

13.6) Mention de protection des immeubles

La LPMNS prévoit deux types de mentions :

- Mesures de classement : un droit de préemption en faveur de l'Etat est prévu.
- Inventaire : pas de droit de préemption de l'Etat.

Les mentions LPMS (sans indications particulières), inscrites au registre foncier avant 2000, sont présumées ne viser que des immeubles pour lesquels une mesure de classement a été ordonnée.

Les mentions LPMS inscrites dès 2004 indiquent expressément si l'immeuble a fait l'objet d'une mesure de classement ou de mise à l'inventaire.

Les mentions LPMS inscrites au registre foncier de 2000 à 2004 sont susceptibles de viser l'une ou l'autre de ces mesures de protection. Il convient dès lors de se reporter aux pièces justificatives pour en déterminer la nature.

13.7) Mention "Autorisation d'aliéner RDTR"

Se référer au pt 5.7.5.

14. DIVISION - REUNION

14.1) Remarque générale

Conformément à la loi (et pour des questions techniques), le report des droits réels limités - notamment des gages - doit impérativement être traité dans la P.j. initiale (n° ordre I) et non dans la P.j. postérieure.

14.2) Réunion - division d'un immeuble principal

- La réunion d'un immeuble principal ayant des droits sur une dépendance avec un immeuble n'ayant pas de droit sur cette dépendance ne sera admise que moyennant :
 - l'accord de tous les copropriétaires de la dépendance,
 - ou l'apport de la preuve d'absence d'aggravation notable de la charge, celle-ci pouvant être présumée (et le requérant pouvant se contenter de se

prévaloir d'une telle présomption) si l'accroissement de surface ne dépasse pas 1/20^{ème} de la surface initiale **et** ne représente pas plus de 100m2.

- Sauf accord contraire de tous les copropriétaires de la dépendance, la division ne sera admise que moyennant le report sur chaque nouvelle parcelle de la part de copropriété dépendante.

Partant, toute autre solution doit faire l'objet de l'accord de tous les copropriétaires de la dépendance.

L'accord de tous les copropriétaires n'est toutefois pas nécessaire lorsque des sous-parcelles issues de la division sont réunies à des parcelles qui n'avaient pas de droits dans la dépendance. Celles-ci renonçant alors à leurs droits. Dans un tel cas, l'office du registre foncier avisera les autres copropriétaires.

- Si les quotes-parts sont indéterminées, ces dernières seront reportées telles quelles, étant rappelé que de telles quotes-parts indéterminées ne peuvent plus être créées.

14.3) Réunion d'immeubles

14.3.1) Servitudes en droit

Principe en cas d'extension non seulement purement formelle, mais également matérielle du droit :

La réunion impliquant non seulement une extension formelle (report des servitudes sur tous les nouveaux fonds), mais également matérielle du droit.

Elle n'est ainsi admise, sauf exceptions définies ci-dessous, que si le requérant :

a) prouve l'absence d'aggravation "considérable" (par application analogique de l'article 793 CC selon le message du Conseil fédéral relatif à la révision partielle du CC), une telle absence d'aggravation pouvant toutefois être présumée - et le requérant pouvant se contenter de se prévaloir de cette présomption - notamment dans les cas suivants :

i) en cas de servitudes déterminées (ne pouvant s'exercer qu'au profit d'un bâtiment spécifique, ex. : servitude d'empiètement relative à un arbre ou un mur précis, servitude portant sur des quantités définies de bois, eau, etc.) qu'elles soient positives ou négatives

ii) **ou**, s'il s'agit de servitudes indéterminées, lorsque l'accroissement de surface :

- ne dépasse pas 1/20^{ème} de la surface initiale,
- **et** ne représente pas plus de 100m2;

b) **ou** produit le consentement des propriétaires des fonds servants et, cas échéant, des créanciers gagistes à l'extension matérielle de la charge (sous forme d'un accord à l'extension de la servitude ou d'un acte précisant le contenu de ladite servitude après la réunion); étant précisé que les rapports de rang, en particulier par rapport aux droits de gage doivent également, au besoin, être réglés;

- c) ou renonce à la servitude, une renonciation du fonds dominant impliquant également le consentement des éventuels autres intéressés, tels que les créanciers postérieurs ou usufruitiers.

Exception : limitation de la servitude :

Faute de réalisation de l'une ou de l'autre des conditions susmentionnées, l'office du registre foncier n'accepte de procéder à la réunion, avec limitation d'assiette, que s'il apparaît excessif, sur le vu des circonstances de l'espèce (notamment du nombre d'intéressés), d'exiger la production du consentement des propriétaires des fonds servants ou la renonciation des ayants droit.

La limitation doit figurer dans l'acte et la réquisition à supprimer (cf. pt 14.3.3).

14.3.2) Servitudes en charge : assiette sur l'entier de la parcelle

Lorsqu'une parcelle grevée intégralement d'une servitude est réunie à une parcelle qui ne l'est pas, la servitude ne s'étend pas matériellement à l'entier de celle-ci, sauf si les parties le prévoient expressément dans l'acte authentique conformément à la jurisprudence (ATF 5A254/2015 du 08 décembre 2015 dans RNRF 2017 p. 260) (cf. aussi tableau des principes applicables aux servitudes).

14.3.3) Contenu de l'acte et de la réquisition

La renonciation à la servitude, son extension ou sa limitation doivent être stipulées tant dans l'acte que dans la réquisition.

Toutefois, en cas de réunion d'immeubles dont l'assiette de la servitude couvre l'entier du fonds servant, la limitation au périmètre de l'ancienne parcelle doit être stipulée dans l'acte, mais n'a pas besoin d'être requise (cf. aussi tableau des principes applicables aux servitudes).

15. PROPRIETE PAR ETAGES

15.1) Parties communes / privatives

Conformément à la loi, les parties du bâtiment qui ne sont pas déclarées communes sont présumées être exclusives (art. 712 b al. 3 CC). Les terrasses de plain-pied ou en toiture ne peuvent faire l'objet de droit exclusif.

15.2) Empiètement

Une propriété par étages ne peut porter que sur un seul immeuble. Toutefois, si le bâtiment se situe surtout sur l'un des deux biens-fonds (repose), il convient de créer une servitude d'empiètement en faveur du "bien-fonds principal" sur le "bien-fonds voisin".

A noter que la repose sur la parcelle voisine est indiquée dans le cahier de répartition établi par l'ingénieur géomètre officiel.

Cas des balcons ou autres parties d'immeubles faisant saillie ou empiétant sur/ sous le fonds voisin

L'office du registre foncier part du principe que l'empiètement **sur le domaine public** n'a pas besoin d'être réglé juridiquement, dans la mesure où il a été admis dans le cadre de la procédure d'obtention de l'autorisation de construire.

Dans l'hypothèse où le fonds voisin de la PPE fait partie du domaine privé, la solution juridique passe par la réalisation des deux conditions cumulatives suivantes :

- A. **Le rattachement à la parcelle de base de la PPE est assuré par la constitution d'une servitude d'empiètement (art. 674 CC)** en faveur de cette parcelle et à charge de l'immeuble voisin. La partie qui empiète devient ainsi partie intégrante de la construction érigée en PPE, ce qui pare à toute action en rétablissement de l'état antérieur après inscription au registre foncier. Le plan de géomètre représente l'assiette du ou des empiètements à inscrire.

- B. **Le rattachement au lot privatif est assuré par l'intégration à ce lot, voire à une annexe de ce lot, de la partie qui empiète sur le fonds voisin.** C'est, par exemple, le cas pour les locaux souterrains, tels les caves ou boxes de parking, ou pour les balcons (on rappellera ici que seule la partie intérieure d'un balcon, d'une loggia ou d'une véranda peut être soumise au droit exclusif, leur partie externe étant obligatoirement commune, conformément à l'art. 712b al. 2 ch. 2 CC; cf. le règlement type de la CGI et Amedeo WERMELINGER, "La propriété par étages", Fribourg 2002, p. 147). Dans cette hypothèse, le géomètre représente la partie privative qui empiète sur le plan de répartition, ainsi que dans les tableaux de répartition et récapitulatif, avec l'indication: " dont X m2 sur parcelle Y". L'office du registre foncier reporte également cette indication dans la partie descriptive du lot.

(Note N-5 / 2002, pt 1)

16. DROIT DISTINCT ET PERMANENT DE SUPERFICIE

Selon la doctrine majoritaire, un DDP ne peut pas porter sur plusieurs parcelles. Partant, "la constitution d'un droit de superficie distinct, permanent et immatriculé au registre foncier auquel est rattachée la titularité de servitudes d'empiètement est la seule solution permettant qu'un bâtiment érigé en vertu d'un droit de superficie soit situé sur plusieurs biens-fonds" (cf. Bénédicte FOËX, "Densification du territoire: trois aspects de droit des servitudes" in "La densification du territoire et son impact sur les transactions immobilières", éd. 2019, p. 60).

En cas de modification des conditions d'un DDP, il conviendrait, afin de faciliter la tâche de l'Office du registre foncier, d'indiquer dans l'acte de modification non seulement lesdites modifications, mais également les conditions initialement modifiées.

En cas d'adoption d'un nouveau contrat de DDP et a fortiori en cas de radiation d'un DDP, toutes les inscriptions (gages, annotations...) doivent être traitées.

17. TRAITEMENT DES RANGS

17.1) Transformation d'une cédule hypothécaire papier en une cédule de registre

Le rang des droits n'a pas besoin d'être traité en cas de transformation d'une cédule hypothécaire papier en cédule hypothécaire de registre, une telle transformation n'impliquant pas la constitution d'un nouveau gage.

17.2) Rang d'un gage par rapport à une servitude inscrite en charge et en droit

Un gage prime ou est primé par une servitude inscrite au profit et à la charge d'un immeuble; il ne peut être postposé au droit et primé par la charge.

Lorsqu'un immeuble est grevé d'un usufruit ou d'un droit d'habitation sur le fonds de base ou la part de copropriété, le rapport de rang doit être traité.

17.3) Effets d'une augmentation de gage immobilier (capital et/ou taux d'intérêt maximum) sur une servitude en droit postérieur en rang

A traiter.

18. LOI FEDERALE SUR LE REGISTRE DES BATEAUX

Se référer à la directive concernant le registre fédéral des bateaux, accessible sur Internet dans "espace partenaires".

19. DECISIONS DE L'OFFICE DU REGISTRE FONCIER

19.1) Mises en communication

Se référer à la directive concernant les mises en communication, accessible sur Internet dans "espace partenaires".

19.2) Mises en suspens

Se référer à la directive concernant les mises en communication, accessible sur Internet dans "espace partenaires".

19.3) Rejets

Les réquisitions :

- manifestement irrecevables :

(ex. : le gage créé par le propriétaire non encore inscrit au registre foncier)

- non régularisées dans le délai imparti (cf. pts 19.1 et 19.2 du présent Répertoire)

sont purement et simplement rejetées.

19.4) Retraits

Conformément à l'article 47 alinéa 1 ORF, la réquisition ne peut être retirée qu'avec le consentement de tous les bénéficiaires.

Si le retrait est effectué par un notaire, il convient de partir du principe qu'il représente toutes les parties et qu'il peut donc effectuer seul le retrait.

N.B. : seuls les notaires, à l'exclusion des clercs et/ou secrétaires des Etudes, sont habilités à demander (par courrier ou par e-mail) le retrait des P.j.

19.5) Attestations d'inscriptions

Les attestations d'inscriptions sont en principe établies sur la copie de la réquisition. Elles sont datées et signées par le collaborateur ayant validé l'inscription et sont retournées au requérant.

Depuis le 1^{er} janvier 2019, les réquisitions validées ne sont plus signées, mais sont simplement munies du timbre de l'office du registre foncier avec la mention "validé".

19.6) Emoluments

19.6.1) Tarifs des émoluments

Le règlement sur le tarif des émoluments de l'office du registre foncier et de la direction de l'information du territoire (REmORFDIT), adopté par le Conseil d'Etat le 22 juin 2011, est entré en vigueur le 1^{er} juillet 2011.

Par souci de clarté et de cohérence et, plus particulièrement, pour éviter d'éventuelles interprétations divergentes de ces nouvelles règles, l'office du registre foncier a élaboré un document, intitulé "Guide concernant les tarifs des émoluments du Registre foncier", accessible sur Internet via le lien suivant :

<https://www.ge.ch/document/tarifs-emoluments-du-registre-foncier>

19.6.2) Exonérations

La liste des "institutions reconnues d'utilité publique de par la loi" au sens de l'art. 9 al. 1 let. c REmORFDIT est accessible sur Internet dans "espace partenaires".

19.6.3) Etats étrangers

Les exemptions d'impôts et de taxes prévues par la Convention de Vienne (art. 23) pour les Etats étrangers ne concernent pas les émoluments de l'office du registre foncier. Dans la mesure où ces émoluments correspondent à des taxes perçues pour des services particuliers, les Etats étrangers sont soumis au paiement de celles-ci.

19.6.4) Taxation des frais annexes

Cf. pt 5.5.4 du présent Répertoire.

20. DROITS DE TIMBRE

S'agissant des pièces qui ne sont pas déposées par les notaires (modification de règlement de PPE), le droit de timbre doit être pris y compris pour les annexes.

Dès le 1^{er} janvier 2019, le droit de timbre est abrogé :

Suite à la modification de la loi générale des contributions publiques et de la loi sur les droits d'enregistrement, les opérations soumises à la formalité d'enregistrement obligatoire (actes authentiques, actes et pièces portant réquisition au registre foncier) ou facultatif n'ont plus besoin, à partir du 1^{er} janvier 2019, d'être revêtues du timbre cantonal.

Cela étant, les pièces déposées avant cette date restent soumises au droit de timbre.

21. FACTURATION

Les factures sont envoyées en principe tous les 15 jours.

Les affaires des notaires sont groupées en une seule facture.

22. ABREVIATIONS

CC	Code civil suisse du 10 décembre 1907
CPC	Code de procédure civile du 19 décembre 2008
LDFR	Loi fédérale sur le droit foncier rural du 4 octobre 1991
LDIP	Loi fédérale sur le droit international privé du 18 décembre 1987
LDTR	Loi sur les démolitions, transformations et rénovations de maisons d'habitation (mesures de soutien en faveur des locataires et de l'emploi) du 25 janvier 1996
LEH	Loi sur l'Etat hôte du 22 juin 2007
LEx	Loi fédérale sur l'expropriation du 20 juin 1930
LFAIE	Loi fédérale sur l'acquisition d'immeubles par des personnes à l'étranger du 16 décembre 1983

LGL	Loi générale sur le logement et la protection des locataires du 4 décembre 1977
LGZD	Loi générale sur les zones de développement du 29 juin 1957
LIFD	Loi fédérale sur l'impôt fédéral direct du 14 décembre 1990
LPart	Loi fédérale sur le partenariat enregistré entre personnes du même sexe du 18 juin 2004
LPMNS	Loi sur la protection des monuments, de la nature et des sites du 4 juin 1976
LPP	Loi fédérale sur la prévoyance vieillesse, survivants et invalidité du 25 juin 1982
OMO	Ordonnance sur la mensuration officielle 18 novembre 1992
ORF	Ordonnance sur le registre foncier du 23 septembre 2011
RDTR	Règlement d'application de la loi sur les démolitions, transformations et rénovations de maisons d'habitation du 29 avril 1996
REmORFDIT	Règlement sur le tarif des émoluments de l'office du registre foncier et de la direction de l'information du territoire mensuration du 22 juin 2011
RRF	Règlement sur le registre foncier du 29 mai 2013