

La bonne lecture d'un extrait RF consacré à la PPE

Evelyne Seppey
Directrice du registre foncier
Septembre 2025

1

Acquisition de la propriété

- **Meubles – transfert de possession**
- **Immeubles – inscription au registre foncier**

Publicité

2

Acquisition de la propriété

Principe:

Inscription au registre foncier

Le registre foncier

Service public :

- permet de connaître les **droits** et les **charges** attachés aux **immeubles**
- est revêtu de la **foi publique**

INSTRUMENT DE LA PUBLICITE FONCIERE

Bases légales

- **Fédérales:**

- Code civil suisse
- Ordonnance sur le registre foncier
- Loi sur la géoinformation
- Ordonnance sur la géoinformation
- Ordonnance sur la mensuration officielle
- ..

- **Cantonaux:**

- Lois et règlements

Le registre foncier (art. 942 CC)

- Le registre foncier donne l'état des droits sur les immeubles.
- Il comprend le Grand livre, les documents complémentaires (plan, rôle, pièces justificatives, état descriptif) et le journal.
- Le registre foncier peut être tenu sur papier ou au moyen de l'informatique.
- En cas de tenue informatisée du registre foncier, les données inscrites produisent des effets juridiques si elles sont correctement enregistrées dans le système et si les appareils de l'office du registre foncier en permettent la lecture sous forme de chiffres et de lettres par des procédés techniques ou sous forme de plans.

Le registre foncier

Art. 943 CC

1. Sont immatriculés comme immeubles au registre foncier:

1. les biens-fonds;
2. les droits distincts et permanents sur des immeubles;
3. les mines;
4. les parts de copropriété d'un immeuble.

2. Les conditions et le mode d'immatriculation des droits distincts et permanents, des mines et des parts de copropriété sur des immeubles sont déterminés par une ordonnance du Conseil fédéral.

Le registre foncier

Art. 46 ORF

1. L'office du registre foncier n'opère d'inscription au registre foncier que sur réquisition.

Le journal

L'art 948 CCS précise :

Les réquisitions d'inscriptions sont portées dans le journal à mesure qu'elles ont lieu, à la suite les unes des autres...

Cette inscription est déterminante pour fixer le rang

L'inscription au Grand livre remonte à la minute où elle a été faite au journal

Foi publique du registre foncier

- **Principe de la force positive du registre foncier**

Celui qui acquiert une propriété ou un droit réel en se fondant de bonne foi sur une inscription du registre foncier est maintenu dans son acquisition

Foi publique du registre foncier

- **Force négative (art. 971 CC)**

Un droit soumis à inscription

mais non inscrit

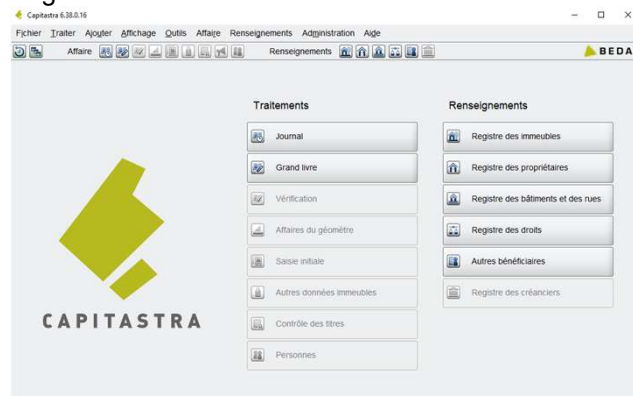
est réputé inexistant

Publicité du registre foncier (art. 970 CC)

- 1. Celui qui fait valoir un intérêt a le droit de consulter le registre foncier**
- 2. Toute personne a accès aux informations suivantes du grand livre:**
 - la désignation de l'immeuble et son descriptif;
 - le nom et l'identité du propriétaire;
 - le type de propriété et la date d'acquisition.

Le Grand livre (art. 945 CC)

Chaque immeuble reçoit un feuillet et un numéro distincts dans le grand livre.



13

Extrait du registre foncier

Rubriques du feuillet

A. Partie juridique

- Propriété
- Servitudes, charges foncières
- Gages immobiliers
- Annotations

B. Partie descriptive

- Description de l'immeuble
- Estimation fiscale ou officielle
- Mentions

14

Cet extrait ne jouit pas de la foi publique!

Etat descriptif de l'immeuble

Commune politique	547 1 Bettens
Terrus du registre foncier	fédérale
Numéro d'inscrim.	493-1
Forme de registre foncier	fédérale
E-GRD	CH vocux
Immeuble de base	B-F Bettens 547 1/493
Quote -part	36/1000
Droit exclusif	Chemin du PPE'L à PPE "A"
	Rez-de-chaussée: Appartement de 4,5 pièces avec cave et garage
	Contants:
	Rebut:
	Constituant le lot 1 des plans.
Observations RF	
Feuille de dépendance	
Extinction fiscale	730 1000,00

Observations RF	Constituante lot 1 des plans.	
Feuillet de dépendance		
Estimation fiscale	730 000.00	2023 (22.06.2023)

Propriété

Propriété individuelle	
Duproprio Jules	16.0 5.196 6, 05.0 4.2024 010 -202 4/xxx /0 Donation mixte

Mentions

Mentions			
05.04.2023	010 -2023/ xxx /0	Règlement de PPE ID.010	-2023/ xxx
05.04.2023	010 -2023/ xxx/0	PPE avant construction ID.010	-2023/ xxx
05.04.2023	010 -2023/xxx/0	Administrateur en faveur de xxx ID.010	-2023/xxx

Servitudes

Services		
05.04.2023 010	-2023/ xxxx 0	(D) Usage de place de parc extérieure No 3 ID 010 2023/ xxxx à charge de B -F Betbens 547 1493
05.04.2023 010	-2023/ xxxx 0	(D) Usage de place de parc extérieure No 4 ID 010 2023/ xxxx à charge de B -F Betbens 547 1493
05.04.2023 010	-2023/ xxxx 0	(D) Usage de jardin ID 010 -2023/ xxxx à charge de B -F Betbens 547 1493

Charges foncières

Charges:
Aucun(e)

Annotations

Annotations			
(Droit de profiter des cases libres, voir droits de gage)			
05.04.2023 010	-2023/ xxx /0	Préemption des propriétaires d'étages ID.010	-2023/ xxx /0
05.04.2023 010	-2023/ xxxx /0	Opposition des propriétaires d'étages ID.010	-2023 /xxx /0

Droits de gage immobilier			
05.04.2023/10	-2023/ xxx /0	Cédula hypothécaire de registre, Fr.6 12%, ID.005 -2002 xxx, Droit de gage collectif, avec Crancier hypothécaire Banque xxx (IDE:CHE -xxx)	80'000.00, 1er rang, Intérêt max. Betters /493.3
			05.07.2021/10 -2021/ xxx /0

Observation: Créancier hypothécaire suisse xxx (IDE: CHE: -xxx)

Intrêts: La cédule hypothécaire ne garantit que les intérêts effectivement dus.

Dénomination: Moyennant un préavis de six mois pour la fin d'un mois, le créancier ou le débiteur peut dénoncer en tout temps la dette incorporée dans le titre au remboursement total ou partiel.

Paiements: Les paiements ont lieu au domicile du créancier en Suisse.

Affaires en suspens

Affaires en suspens
Affaires du registre foncier jusqu'au 22.04.2025

Cet extrait ne jouit pas de la foi publique!

Etat descriptif de l'immeuble

Etat descriptif de l'immeuble	
Commune politique	54711 Bettendorf
Tenue du registre foncier	fédérale
Numéro d'immeuble	4353-1
Forme de registre foncier	fédérale
E-GRID	CH xxxxx
Immeubles de base	9 / F. Bettendorf 54711493
Quote -part	38/11000
Daté encodé	Chemin du PPE 1 - a PPE *
	Riz- de -chaussée:
	Appartement de 4.5 pièces avec cave et parking
	Comptes :
	Ré du
	Constituant le lot 1 des plans.
Observations RF	
Feuillelet de dépendance	

Estimation fiscale	730 000.00	2023 (22.06.2023)
--------------------	------------	-------------------

Propriété

Propriété individuelle
Duproprio Jules , 16.0 5.196 6, 05.0 4.2024 010 -202 4/xxx /0 Donationmixte

Mentions

05.04.2023 010	-2023/ xxx /0	Règlement de PPE ID.010	-2023/ xxx
05.04.2023 010	-2023/ xxx/0	PPE avant construction ID.010	-2023/ xxx
05.04.2023	010 -2023/xxx/0	Administrateur en faveur de xxx ID.010	-2023/xxx

Servitudes

Services		
05.04.2023 010	-2023/ xxx 0	(D) Usage de place de parc extérieure No 3 ID 010 2023/ xxx à charge de B -F Betteis 547 1493
05.04.2023 010	-2023/ xxx 0	(D) Usage de place de parc extérieure No 4 ID 010 2023/ xxx à charge de B -F Betteis 547 1493
05.04.2023 010	-2023/ xxxx 0	(D) Usage de jardin ID 010 -2023/ xxx à charge de B -F Betteis 547 1493

Charges foncières

Charge:
Accur(e)

Annotations

Annotations			
(Droit de profiter des cases libres, voir droits de gage)			
05.04.2023 010	-2023/ xxx /0	Préemption des propriétaires d'étages ID.010	-2023/ xxx /0
05.04.2023 010	-2023/ xxxx /0	Opposition des propriétaires d'étages ID.010	-2023 /xxxx /0

Droits de gage immobilier		
05.04.2023/010 - 2023/ xxx /0	Cédule hypothécaire de registre, Fr 6 12%, ID.005 -2002 xxxx, Droit de gage collectif, avec Crancier hypothécaire Banque xxx (IDE: CHE -xxxx)	80'000.00, 1er rang, Intérêt max. Bettens /493-3 05.07.2021/010 -2021/ xxxxx /0
Observation:		

Observation: Intérêts : La cédula hypothécaire ne garantit que les intérêts effectivement dus.
 Dénonciation : Moyennant un préavis de six mois pour la fin d'un mois, le créancier ou le débiteur peut dénoncer en tout temps la dette incorporée dans le titre au remboursement total ou partiel.
 Paiements : Les paiements ont lieu au domicile du créancier en Suisse.

Affaires en suspens

Affaires en suspens
Affaires du registre foncier jusqu'au 22.04.2025

Cet extrait ne jouit pas de la foi publique!

Cet extrait ne jouit pas de la foi publique!

Etat descriptif de l'immeuble
Commune, village

547 1 Bettens
fédérale
493-1
fédérale
CH xxxxx
B-F Bettens 547 1/493
361/1000
Chemin du
PPE " à PPE " "

Raz-de-chaussée :
Appartement de 4.5 pièces avec cave et garage

Propriété

05.04.2024 010 -2024/xxx /0 Donation made

Mentions

Règlement de PPE ID.010	-2023/ xxx
PPE avant construction ID.010	-2023/ xxx
Administrateur en faveur de xxx ID.010	-2023/xxx

Servitudes

(D) Usage de place de parc extérieure No 3 ID.010
2023/ xxx
à charge de B -F Bettens 547 1/493

(D) Usage de place de parc extérieure No 4 ID.010
2023/ xxx
à charge de B -F Bettens 547 1/493

(D) Usage de jardin ID.010 -2023/ xxx
à charge de B -F Bettens 547 1/493

Charges foncières

Aucun(e)

Annotation

Préemption des propriétaires d'étages ID.010	-2023/ xx
Opposition des propriétaires d'étages ID.010	-2023 /xxx

Droits de gage immobilier
05.04.2023.040 - 2023/1 page 10

hypothécaire de registre, Fr. 6 80'000.00, 1er rang, intérêt max.
05 -2002 xxxx, Droit de gage collectif, avec Betters /493-
er hypothécaire Banque xxx (IDE: CHE -xxx)

La cédula hypothécaire ne garantit que les intérêts
ent dus.
tion : Moyennant un préavis de six mois pour la fin d'un mois,
ou le débiteur peut dénoncer en tout temps la dette incorporée
au remboursement total ou partiel.
: Les paiements sont liés au domicile du créancier en Suisse

Affaires en suspens

Affaires du registre foncier jusqu'au 22.04.2025 Aucun(e)

Mentions:

Sur les lots:

- PPE avant construction
- Règlement de PPE
- Administrateur
- Autres mesures administratives

Sur la parcelle de base:

- Gages sur les parts
- Charge foncière sur les parts

Résumé des inscriptions

Annotations:

Sur les lots:

- Droit de préemption du copropriétaire d'étages
- Droit d'opposition du copropriétaire d'étages

Sur les parts de copropriété:

- Suppression du droit au partage
- Suppression du droit de préemption légal des copropriétaires

Merci de votre attention

