

## Fiche d'information

# Le registre foncier, les droits hypothécaires et les servitudes

Les données du registre foncier doivent être exactes. Il s'agit du **principe de la foi publique du registre foncier**. Ce dernier doit permettre de savoir à tout moment à qui reviennent des droits réels immobiliers. Par conséquent, la signature du contrat d'achat et la garantie de paiement ne suffisent pas à elles seules pour procéder au transfert définitif d'un bien immobilier. Vous devenez propriétaire de votre nouvelle maison uniquement au moment de l'inscription au registre foncier.

Le registre foncier est tenu par le service du cadastre. Autrement dit, chaque document relatif à l'inscription se compose de deux parties: le feuillet du registre foncier, qui comporte toutes les informations importantes, ainsi qu'un plan cadastral sur lequel sont indiqués les limites du terrain et l'emplacement des immeubles et des rues qui s'y trouvent. Moyennant paiement, vous pourrez demander, après l'inscription, une copie certifiée conforme de l'extrait du registre foncier, y compris du plan.

Dans le cas de la propriété par étages, chaque logement sera considéré comme un «terrain» séparé pour lequel un feuillet devra être créé dans le registre foncier.

**Les droits hypothécaires** sont, eux aussi, inscrits au registre foncier. C'est le nom de votre banque hypothécaire qui est généralement indiquée en premier lieu. Ainsi, cet établissement s'assure le droit de recouvrer votre argent avant tous les autres créanciers dans le cas d'une vente forcée aux enchères d'un bien immobilier. Mais d'autres créanciers pourront également demander une hypothèque, par exemple un investisseur privé qui vous accorderait un prêt pour l'achat d'une maison.

Sur le registre foncier figurent aussi les **servitudes**, c'est-à-dire les droits que des terrains voisins ont sur le vôtre et inversement. Les servitudes les plus importantes sont les suivantes:

- **Le droit de passage**

Si un terrain n'est pas suffisamment relié au réseau routier public, les habitants peuvent se voir accorder le droit d'utiliser les chemins privés et les voies d'accès qui se trouvent sur le terrain voisin.

- **Le droit de construction rapprochée**

Il réglemente les dérogations aux normes de construction. Par exemple, votre voisin peut envisager des travaux de construction sur la limite du terrain en dépassant la distance habituellement autorisée (ce droit est souvent accordé pour la construction d'un garage).

- **Le droit de passage pour les conduites**

Il permet à un propriétaire foncier de faire passer ses conduites d'électricité, d'eau ou de gaz par le terrain voisin.

- **Le droit d'utilisation partagée**

Il précise qui, par exemple, pourra garer sa voiture sur un parking commun ou utiliser conjointement un abri de protection civile en cas de guerre ou de sinistre.

### Conseils

Avant d'envisager un achat, vous devez absolument vérifier quelles servitudes figurent dans le registre foncier et vous renseigner auprès du service cadastral au sujet de chacune des inscriptions.

### Beobachter EDITION

Une licence de publication en ligne a été octroyée à Raiffeisen pour le contenu de ce guide. © 2025 Beobachter-Edition, Zürich

### Guide juridique du Beobachter

Encore des questions? Consultez le guide juridique du Beobachter. Vous trouverez ici plus de 4'000 contenus compréhensibles dédiés au conseil, tels des articles explicatifs, des aide-mémoires, des checklists et des modèles sur des thématiques liées à la vie, à l'argent et au droit.