



**SIX Terravis SA**  
Hardturmstrasse 201  
Case postale 1758  
8021 Zurich  
(IDE: CHE-114.332.360)

## **Release Notes préliminaires**

**pour la mise à jour de Terravis vers la version 6.3 le 2 mai 2018**

## Terravis – version 6.3

### Contenu de la mise à jour

#### 1. Aperçu des nouvelles fonctionnalités – adaptations

Les améliorations et corrections suivantes seront disponibles avec cette mise à jour:

- Généralités concernant Terravis
  -
  
- Transactions électroniques Terravis (eGVT)
  - o Fonction de téléchargement de documents multiples pour les notaires
  
- Transactions électroniques Terravis (eGVT) / Nominee
  - o Modification des instructions particulières
  - o Modifications des modalités de paiement et des dispositions relatives aux intérêts dans les transactions «Constitution d'une cédule hypothécaire» et «Mutation d'une cédule hypothécaire»
  - o Indication obligatoire du taux d'intérêt max. (%) pour les transactions «Constitution d'une cédule hypothécaire» et «Mutation d'une cédule hypothécaire»
  - o Modifications de l'ordre/du contrat et de la réquisition d'inscription au registre foncier dans le cadre de la transaction «Mutation d'une cédule hypothécaire», variante «Constitution/augmentation avec radiation»
  - o Mutation d'une cédule hypothécaire (eGVT et Nominee) avec attribut «après le changement de propriétaire»
  
- Nominee
  - o Mise à jour de l'EREID dans le cadre de la transaction «Mutation d'une cédule hypothécaire»
  - o Ajustement du traitement des erreurs dans le cadre de la transaction «Transfert à un tiers»
  - o Notification par e-mail à Nominee Operations en cas d'erreur du scanner KOFAX
  - o Message à Nominee Operations en cas de refus de la part de l'office du registre foncier

## 2. Détail des nouvelles fonctionnalités – adaptations

### 2.1. Généralités concernant Terravis

--

### 2.2. Transactions électroniques Terravis (eGVT)

#### Fonction de téléchargement de documents multiples pour les notaires

Dans un premier temps, cette fonction n'est disponible que pour la «réquisition d'inscription au registre foncier (divers)». Cette fonction permet désormais aux notaires de télécharger des documents dans Terravis de plusieurs façons.

A cette fin, un nouveau champ a été ajouté dans le masque de saisie ««Démarrer transaction avec le registre foncier»».

#### ▾ Documents



Ce champ permet de:

1. sélectionner et de télécharger des fichiers comme auparavant via un masque de saisie correspondant. Il suffit de cliquer sur le lien «Documents électroniques» pour que la fenêtre de sélection de fichiers s'affiche.
2. télécharger un ou plusieurs fichiers à l'aide de la fonction «glisser-déposer».

Les fichiers téléchargés peuvent ensuite être munis d'une signature au besoin.

Exemple:

#### ▾ Documents



### 2.3. Transactions électroniques Terravis (eGVT) / Nominee

#### Modification des instructions particulières dans le cadre de transaction «Constitution d'une cédula hypothécaire»

1. Deux textes standard sont disponibles pour les instructions particulières.

a. **Déclaration de cession de rang avec baux à loyer**

Texte:

Les éventuels droits d'habitation et d'usufruit inscrits ainsi que les baux à loyer, droits de retour, d'achat, de rachat ainsi que les droits de préemption limités annotés au registre foncier doivent être constitués en rang postérieur. Toutes les autres annotations, servitudes et charges foncières peuvent être placées à un rang antérieur. En cas d'augmentation, la banque déclare postposer son droit par rapport à toutes les servitudes et annotations non expressément indiquées ci-dessus, qui sont toutefois inscrites au registre foncier depuis la constitution du droit de gage.

b. **Déclaration de cession de rang sans baux à loyer**

Texte:

Les éventuels droits d'habitation et d'usufruit inscrits ainsi que les droits de retour, d'achat, de rachat ainsi que les droits de préemption limités annotés au registre foncier doivent être constitués en rang postérieur. Toutes les autres annotations, servitudes et charges foncières peuvent être placées à un rang antérieur. En cas d'augmentation, la banque déclare postposer son droit par rapport à toutes les servitudes et annotations non expressément indiquées ci-dessus, qui sont toutefois inscrites au registre foncier depuis la constitution du droit de gage.

Pour sélectionner le texte standard dans la section «Instructions particulières», il suffit de cliquer sur le lien correspondant. Afin d'identifier plus facilement la variante de texte sélectionnée, le lien correspondant est souligné. Dans l'exemple suivant, le texte standard pour la «Déclaration de cession de rang avec baux à loyer» est imprimé sur le contrat de gage (notariat de fonction) ou dans l'ordre (notariat indépendant).

[Déclaration de cession de rang avec baux à loyer](#)

[Déclaration de cession de rang sans baux à loyer](#)

Les éventuels droits d'habitation et d'usufruit inscrits ainsi que les baux à loyer, droits de retour, d'achat, de rachat ainsi que les droits de préemption limités annotés au registre foncier doivent être constitués en rang postérieur. Toutes les autres annotations, servitudes et charges foncières peuvent être placées à un rang antérieur. En cas d'augmentation, la banque déclare postposer son droit par rapport à toutes les servitudes et annotations non expressément indiquées ci-dessus, qui sont toutefois inscrites au registre foncier depuis la constitution du droit de gage.

## Modification des instructions particulières dans le cadre de transaction «Mutation d'une cédule hypothécaire»

1. Deux textes standard sont disponibles pour les instructions particulières.

a. **Déclaration de cession de rang avec baux à loyer**

Texte:

Les éventuels droits d'habitation et d'usufruit inscrits ainsi que les baux à loyer, droits de retour, d'achat, de rachat ainsi que les droits de préemption limités annotés au registre foncier doivent être constitués en rang postérieur. Toutes les autres annotations, servitudes et charges foncières peuvent être placées à un rang antérieur. En cas d'augmentation, la banque déclare postposer son droit par rapport à toutes les servitudes et annotations non expressément indiquées ci-dessus, qui sont toutefois inscrites au registre foncier depuis la constitution du droit de gage.

Si des cédules hypothécaires sur papier à radier ou à transformer concernent cet ordre, nous autorisons l'office du registre foncier à les annuler et les détruire.

b. **Déclaration de cession de rang sans baux à loyer**

Texte:

Les éventuels droits d'habitation et d'usufruit inscrits ainsi que les droits de retour, d'achat, de rachat ainsi que les droits de préemption limités annotés au registre foncier doivent être constitués en rang postérieur. Toutes les autres annotations, servitudes et charges foncières peuvent être placées à un rang antérieur. En cas d'augmentation, la banque déclare postposer son droit par rapport à toutes les servitudes et annotations non expressément indiquées ci-dessus, qui sont toutefois inscrites au registre foncier depuis la constitution du droit de gage.

Si des cédules hypothécaires sur papier à radier ou à transformer concernent cet ordre, nous autorisons l'office du registre foncier à les annuler et les détruire.

Le texte standard dans la section «Instructions particulières» peut être sélectionné de la même manière que dans l'exemple précédent de la transaction «Constitution d'une cédule hypothécaire».

**Modifications des modalités de paiement et des dispositions relatives aux intérêts dans les transactions «Constitution d'une cédule hypothécaire» et «Modification d'une cédule hypothécaire»**

Ces modifications valent aussi bien pour le notariat de fonction que pour le notariat indépendant (processus hors ligne pour Nominee)

Texte sur les modalités de paiement et les dispositions relatives aux intérêts:

Cette dette doit être rémunérée, payée et résiliée sur la base d'une convention séparée passée entre le débiteur et le créancier. Sauf disposition contraire de la convention, la dette doit être rémunérée tous les trois mois à partir du jour où elle prend naissance, à savoir les 31 mars, 30 juin, 30 septembre et 31 décembre à un taux fixé par le créancier, en respectant un délai de résiliation de trois mois.

Un taux d'intérêt maximal de [XX]% doit être inscrit au registre foncier (art. 818 al. 2 CC).

Remarque: le bloc [XX] sera remplacé par le taux d'intérêt maximal indiqué.

**Indication obligatoire du taux d'intérêt max. (%) pour les transactions «Constitution d'une cédule hypothécaire» et «Mutation d'une cédule hypothécaire»**

Lors de l'exécution de l'une des transactions précitées, la valeur doit être saisie dans le champ «Taux d'intérêt max. (%)».

Le taux d'intérêt est défini par défaut à 10% par Terravis; cette valeur peut toutefois être ajustée par le gestionnaire.

La fourchette de taux valable se situe entre 5% et 20% au maximum.

**Modifications du contrat/de l'ordre et de la réquisition d'inscription au registre foncier dans le cadre de la transaction «Mutation d'une cédule hypothécaire», variante «Constitution/augmentation avec radiation»**

1. Contrat de gage (notariat de fonction) / ordre (notariat indépendant)

Ancien texte:

Le/les droit(s) de gage immobilier suivant(s) doit/doivent être radié(s):

Nouveau texte:

Le/les droit(s) de gage immobilier suivant(s) doit/doivent être radié(s). Pour ce faire, le créancier/la créancière et le/la propriétaire établit une procuration autorisant la radiation du/des droit(s) de gage suivant(s):

Exemple tiré d'un contrat de gage:

EREID	Droit de gage immobilier	Montant du gage	Taux d'intérêt	Date de constitution
	Cédule hypothécaire de registre	120'000 CHF	12 %	
E-GRID:	N° OFS: Cadastre: 9910 Testdorf 10 Mustermann AG	Immeuble: 56	Supplément, sous-district, lot: zu1, se1, lo1	Case 1
	Cédule hypothécaire au porteur sur papier	20'000 CHF	10 %	
E-GRID:	N° OFS: Cadastre: 9910 Testdorf 10 Mustermann AG	Immeuble: 56	Supplément, sous-district, lot: zu1, se1, lo1	Case 1

2. Lors de la réquisition d'inscription au registre foncier (notariat de fonction), le paragraphe avec les droits de gage à radier est placé avant la constitution/l'augmentation.

**Mutation d'une cédule hypothécaire (eGVT et Nominee) avec attribut «après le changement de propriétaire»**

Tant les banques Nominee que les banques eGVT peuvent désormais sélectionner n'importe quel droit de gage immobilier au début de la transaction «Mutation d'une cédule hypothécaire».

- Pour les participants eGVT, cette fonction n'est possible qu'avec les transactions en ligne (le canton doit être raccordé à eGVT).
- Pour les participants Nominee, elle est supportée aussi bien par les cantons en ligne que par les cantons hors ligne.

## 2.4. Nominee

### **Mise à jour de l'EREID lors de la mutation d'une cédule hypothécaire**

Si, lors de l'exécution d'une mutation, la cédule hypothécaire concernée détenue dans le dépôt Nominee ne s'est pas encore vu attribuer un EREID, la banque Nominee peut actualiser l'EREID de son propre chef.

#### Mutation d'une cédule hypothécaire avec attribut «selon le registre foncier» (le registre foncier est raccordé à Terravis)

Si l'EREID de la cédule hypothécaire du registre foncier ne correspond à aucune cédule hypothécaire dans les dépôts gérés par le gestionnaire, celui-ci peut attribuer un EREID à la cédule hypothécaire détenue dans le dépôt à l'aide d'une nouvelle fonction de recherche et de filtre. Le critère de cartographie minimal est le montant.

#### Mise à jour de l'EREID lors de la mutation d'une cédule hypothécaire avec attribut «après le changement de propriétaire» (le registre foncier est raccordé à Terravis)

Si l'EREID de la cédule hypothécaire du registre foncier ne correspond à aucune cédule hypothécaire, la banque Nominee peut attribuer un EREID à la cédule hypothécaire détenue dans le dépôt à l'aide d'une nouvelle fonction de recherche et de filtre. Le critère de cartographie minimal est le montant.

### **Ajustement du traitement des erreurs dans le cadre de la transaction «Transfert à un tiers»**

La transaction s'achève à un état d'erreur défini et est marqué par le symbole correspondant (✘). Dans la tâche finale, le message d'erreur est affiché.

Le message d'erreur est le suivant: impossible de trouver la cédule hypothécaire.

### **Notification par e-mail à Nominee Operations en cas d'erreur avec les scanners KOFAX**

Les erreurs de scannage sur les appareils KOFAX sont notifiées par e-mail à Nominee Operations.

### **Message en cas de refus de la part du registre foncier**

Dans le cadre de transactions en ligne, le message en cas de refus de la part du registre foncier s'affiche désormais aussi pour Nominee Operations.