

Principes applicables aux servitudes (cf. également répertoire des règles et pratiques)

Servitude avec termes ou conditions	Exemples	Inscription en tant que telle possible ?	Modalités d'inscription (voir aussi page 2)
Terme résolutoire certain de la servitude (extinction du droit à une date déterminée)	Servitude prendra fin le X ou dans X années	Oui (s'agissant d'une particularité touchant à l'existence même du droit) moyennant l'inscription du terme au GL	" <i>jusqu'au X</i> " (ou durée 10 ans ou durée limitée ou avec terme résolutoire)
Terme résolutoire incertain de la servitude (extinction dépend d'un événement dont on est sûr qu'il se produira à une date indéterminée)	Extinction au décès de X	Oui sous conditions* et moyennant l'inscription du terme au GL (<i>sauf s'il résulte de la loi</i>)	" <i>durée limitée</i> " ou " <i>avec terme résolutoire</i> "
Terme suspensif certain de la servitude (naissance du droit dépend d'un événement dont on est sûr qu'il se produira à une date déterminée)	Naissance du droit le 1.1.2020	Non , pas d'inscription en tant que telle avant la réalisation du terme **	-
Terme suspensif incertain de la servitude (naissance dépend d'un événement dont on est sûr qu'il se produira à une date indéterminée)	Naissance du droit le jour de la mort de X	Non , pas d'inscription avant la réalisation du terme **	-
Condition résolutoire certaine ou incertaine de la servitude (extinction du droit dépend d'un événement dont on n'est pas sûr qu'il se produise)	Servitude s'éteindra en cas de remariage	Oui sous conditions* et moyennant l'inscription de la condition au GL	" <i>sous condition résolutoire</i> "
Condition suspensive de la servitude (naissance du droit dépend d'un événement dont on n'est pas sûr qu'il se produise)	Servitude ne prenant naissance que le jour où son titulaire aura un enfant	Non , pas d'inscription avant la réalisation du terme **	-
Terme ou condition suspensif certain ou incertain de l'exercice de la servitude	Exerçable qu'à la condition qu'un autre passage ne soit pas utilisable, que durant les mois de mars à mai, qu'à compter du X ,...	Oui sous conditions* et moyennant l'inscription au GL du terme ou de la condition	" <i>Exercice différé</i> " ou " <i>Exercice avec terme suspensif</i> " ou " <i>exercice avec condition suspensive</i> "
Terme ou condition résolutoire certain ou incertain de l'exercice de la servitude : cf. terme ou condition de la servitude, l'arrivée du terme ou la réalisation de la condition ayant pour effet d'éteindre la servitude			
Condition suspensive de la réquisition		Non (art. 47 al.1 ORF)	

* La réalisation des termes ou conditions doit pouvoir être constatée facilement (document pertinent facilement accessible par tout un chacun; notamment pas le cas d'une condition liée à l'état de santé, vu le secret médical) et de manière indiscutable (ressort d'un registre public ou d'un état de fait non sujet à interprétation, telle que la construction d'un bâtiment). L'absence d'effet réel de tels termes ou conditions faute d'inscription au GL pourrait engager la responsabilité du RF; idem d'une inscription indue, faute de réalisation de l'une et/ou l'autre de ces conditions, l'existence de la servitude inscrite dépendant, en pareil cas, du maintien ou de la nullité du contrat selon 20 al.2 CO.

**Les parties peuvent toujours convenir, à titre purement obligatoire (non opposable aux tiers) de conditions résolutoires (*ex : propriétaire du FD a l'obligation de requérir la radiation de la servitude en cas de cessation d'exploitation*)

Principes applicables aux servitudes (cf. également répertoire des règles et pratiques)

Objet	A spécifier par le notaire	Responsabilités du juriste	A inscrire au GL (les mots-clés sont fixés par le RF; 98 al. 3 ORF; la réqu et/ou le plan ne doivent pas être corrigés) *	A saisir " texte contrat" ou photocopier (RS)
Contenu de la servitude	Acte et réquisition	<ul style="list-style-type: none"> • Contrôler la licéité du contenu de la servitude • Clarifier éventuelle divergence non mineure mots-clés réqu/acte • Déterminer, sur demande du reporter/validateur, le "mot-clé" en se basant sur les codes Capitastra à modifier, au besoin, d'entente avec la Direction <p>La liste des mots-clés avec commentaires est disponible sous I:\Reg_fonc\INFORMATIONS\MOTS-CLES\Servitudes</p>	Oui , par le biais d'un mot-clé à sélectionner et compléter au besoin (adjonction) par le reporter qui s'en réfère, en cas de doute, à la responsable de secteur.	
Servitudes légales (art. 674 al.3, 691 et 710 CC)	-	<ul style="list-style-type: none"> • Contrôler le caractère légal • Spécifier cette particularité sur la réquisition 	Oui (art. 98 al.2 d ch.1 ORF) Observation (" servitude légale ")	Non
Conditions d'exercice (précisent, dans les limites de l'inscription, le contenu du droit), y compris les clauses conformes à la loi ou dérogeant aux normes relatives à la cessibilité / transmissibilité **	Acte	<ul style="list-style-type: none"> • Mettre entre parenthèse les clauses susceptibles de figurer sur la réquisition • Cibler sur l'acte électronique éventuellement communiqué (stocké sous I:\Reg_fonc\PJ_WORD), subsidiairement sur l'acte papier, <u>toutes</u> les conditions stipulées dans l'acte à saisir/photocopier <p>** Les clauses liées à la cessibilité d'un droit de superficie immatriculé ou non sont purement obligationnelles et n'ont donc pas à être ciblées (mais peuvent, sur réquisition, faire l'objet d'une annotation)</p>	Non	Oui (clauses ciblées par le juriste)
Clauses particulières : termes/conditions (cf. tableau y relatif)	Acte et réquisition	<ul style="list-style-type: none"> • Compléter d'office la réquisition s'il n'y a pas de doute sur l'effet réel et si les conditions d'inscription sont réalisées • Mettre en communication en cas de contradiction acte/réquisition ou de doute sur la réalisation des conditions d'inscription du terme ou de la condition. • Compléter/corriger au besoin le mot-clé du terme ou de la condition • Cibler les termes/conditions (avec effet réel) à saisir ou photocopier 	Oui (cf. tableau de la page 1) Observation	Oui (termes/ conditions ciblées par le juriste) si l'indication au GL est sommaire
Clauses particulières : limitation de l'assiette du FD ***	Acte et réquisition	<ul style="list-style-type: none"> • Compléter d'office la réquisition si la limitation est admissible et figure dans l'acte. • Veiller au respect de l'art. 732 al. 2 CC 	Oui si la limitation figure sur la réquisition – observation (cf. aussi directives sur modalités d'inscriptions)	Oui si l'indication au GL est sommaire

* "D'une manière générale, le feuillet révèle un intitulé bref, exprimé par des mots types, incluant les **restrictions particulières** à l'exercice de la servitude ainsi que les obligations de faire accessoires rattachées à la servitude...Les modalités d'exercice des servitudes ressortent de l'inscription au feuillet, le cas échéant du contenu des pièces justificatives. Dans ces dernières, on trouve généralement des dispositions destinées à régler des points de détail et un croquis d'assiette (les servitudes et charges foncières, Convers, actualisé en 2012)

*** "Si l'assiette du droit est limitée à une partie du fonds grevé, il importe que le GL en fasse état, soit par des mots, soit par le renvoi au plan... Toutefois la JT a admis qu'une telle précision n'était pas indispensable, lorsqu'il ressortait du contenu de l'inscription (en l'espèce, la seule indication Baubeschränkung) que l'assiette ne s'exerçait que sur une partie du fonds et que la consultation de la P.j. allait de soi...La précision selon laquelle l'assiette est limitée devrait figurer dans la réquisition, même si en définitive c'est le RF qui est maître du libellé" (Mooser RNR 1991 257)

Principes applicables aux servitudes (cf. également répertoire des règles et pratiques)

Objet	A spécifier par le notaire dans l'acte et/ou la réquisition	Responsabilités du juriste	A inscrire au GL	A saisir "texte contrat" ou photocopier (RS)
Obligations accessoires de faire : frais d'entretien	Acte (si les parties entendent déroger à la loi)	<ul style="list-style-type: none"> Mettre entre parenthèse les clauses susceptibles de figurer sur la réquisition Cibler les frais à saisir/photocopier 	Non (art. 741 al. 2 CC et 21 al. 2 TF CC)	Oui
Obligations accessoires de faire : autres (rattachables uniquement à la charge du FS)	Acte et réquisition si l'effet réel est souhaité avec spécification, sur la réquisition, de la nature de l'obligation (ex : <i>obligation accessoire d'éclairage</i>).*	<ul style="list-style-type: none"> Contrôler l'admissibilité de l'obligation accessoire Mettre en communication en cas de contradiction entre l'acte et la réquisition ou d'absence de spécification, sur la réquisition, des obligations accessoires à inscrire. Compléter/corriger, au besoin, le mot-clé de l'obligation accessoire * 	Oui si requis (art. 98 al.2 d ORF) adjonction *	Oui si requis (pas de saisie, ni de copie des clauses contractuelles annotées d'un droit de superficie)
Obligations de nature purement personnelle **	Cas échéant dans l'acte	Ces obligations ne doivent pas être ciblées, n'ayant pas d'effet réel (<i>ou, s'agissant des clauses d'un droit de superficie dont l'annotation est requise, n'étant pas librement accessibles</i>)	Non	Non
Modification du contenu d'une servitude ***	Acte et réquisition	<ul style="list-style-type: none"> Contrôler l'admissibilité de la modification Cibler, en cas de modification des conditions d'exercice, les clauses à saisir ou photocopier 	Oui (objet de la modification ou "modification voir P.j.") observation	Oui (clauses ciblées par le juriste)
Réunion d'immeubles : sort de la servitude dont l'assiette couvre l'entier du FS	La limitation au périmètre de l'ancienne parcelle doit être stipulée dans l'acte mais n'a pas besoin d'être requise. L'extension à l'entier de la nouvelle parcelle doit être stipulée tant dans l'acte qu'en réquisition ****	<ul style="list-style-type: none"> En cas d'extension matérielle, mettre en communication si les conditions requises pour la création d'une servitude ne sont pas réalisées En cas de limitation, mettre en communication si la limitation n'est pas stipulée dans l'acte 	Oui (observation) en cas d'extension "modification(s) voir Pj" Non (pas d'observation) en cas de limitation car il s'agit d'un simple report	Oui (en cas d'extension: la clause contenue dans l'acte de division/réunion, en cas de limitation: "limitation d'assiette du fonds servant au périmètre de l'ancienne parcelle 12/1000, voir DM...")

* Valable pour les annotations de clauses contractuelles d'un droit de superficie

** Obligations accessoires ne liant que les parties de par leur volonté, autres obligations ne faisant pas parties du contenu de la servitude (prorogation de for, engagement de fixer des loyers d'un certain montant, de payer des honoraires, de renoncer à recourir...) **et/ou contre-prestation ou autres obligations du bénéficiaire/ FD**

*** Pour être opposable aux tiers, la modification du contrat doit être portée au RF, comme pièce justificative complémentaire de l'inscription (Steinauer, T II, 4^{ème} éd. ch. 2291b). Idem si la modification résulte d'un jugement (Steinauer, in mélanges Griessen)

**** "si l'extension matérielle est souhaitée par le propriétaire des parcelles réunies, celui-ci doit nécessairement modifier le contrat constitutif originaire et procéder alors aux opérations nécessaires, en établissant un contrat de servitude et en procédant à son inscription au registre foncier" (ATF 5A254/2015 du 08 décembre 2015 RNR 2017 pp. 260 ss).