

Contenu du contrat de servitude

Ce document sert à l'établissement correct et complet de contrats de servitude. Le contrat de servitude est interprété en premier lieu selon son libellé. Le libellé de la servitude ainsi que l'octroi des droits et obligations liés sont d'importance capitale.

- **Préambule** (bases qui conduisent au contrat, référence à la base juridique et justification)
- **Parties contractantes** (propriétaire foncier, grevé, ayant droit)
- **Description de la servitude**
 - a) Description du terrain grevé
 - b) Description aussi précise que possible: de l'objectif et du type d'utilisation de la servitude (p. ex. conduite souterraine pour (...) aux fins de (...) aux dimensions x, y, z.
 - c) Situation et étendue de la servitude (y compris plan de situation, plan en coupe)
 - d) Étendue de l'octroi de la servitude (propriété, construction, obligation et droit d'entretien)
 - e) Prénom de remplacement par le propriétaire foncier et le grevé en cas de négligence d'entretien et de remise en état aux frais de l'ayant droit (au choix avec résiliation, voir lettre g.)
 - f) Durée du contrat (en général 25 ans)
 - g) Résiliation et délai de résiliation (p. ex. en cas de transfert du siège à l'étranger, de participation majoritaire à l'étranger, de violation de clauses essentielles du contrat, de négligence de l'entretien et autres)
- **Indemnisation / Transfert à un tiers**
 - a) Indemnité et, le cas échéant, période de versement de l'indemnité (y compris les critères et facteurs déterminants, l'échéance, les intérêts, paiements anticipés, les éventuelles promesses de paiement et autres)
 - b) Hiérarchie, respectivement primauté du droit public
 - c) Transfert du droit uniquement avec l'accord du propriétaire foncier
 - d) Obligation de transférer les droits et obligations aux successeurs légaux
 - e) À l'expiration de la servitude, obligation de fournir les signatures nécessaires à la radiation du contrat initial.
- **Exercice, devoir de diligence, déplacement de la ligne**
 - Préservation du terrain revendiqué et des biens matériels qui s'y trouvent
 - Responsabilités liées à la servitude (y compris l'interdiction d'émissions, l'indemnisation du propriétaire foncier, le dédommagement des désagréments causés)
 - Obligation d'annoncer les travaux d'entretien, de maintenance et de remise en état (y compris l'obligation de coordination avec d'autres travaux)
 - Interdiction d'utilisation par des tiers, interdiction de changement des objectifs et de la finalité
 - Obligation pour l'ayant droit d'assumer les frais de déplacement de ligne (ceci est important, car le grevé supporte légalement les frais, éventuellement très élevés)
 - Mise hors service, élimination, rétablissement de l'état initial lors de la fin de l'utilisation (éventuellement avec obligation de garantir les frais de démontage et d'élimination)
 - Exclusion de la responsabilité du propriétaire foncier dans le cadre autorisé par la loi

■ Dispositions finales, réquisition au registre foncier

- Juridiction du lieu de situation de la chose
- Eventuellement clause d'arbitrage (en cas de situation complexe et de points conflictuels importants)
- Application exclusive du droit suisse, à l'exclusion du droit international
- Règle de forme pour l'adaptation et la modification (acte authentique)
- Prise en charge des coûts par l'ayant droit
- Clause de sauvegarde
- Nombre d'originaux, réquisition au registre foncier, inscription au registre foncier (mandat au notaire, proposition de formulation)

Suivent les signatures juridiquement valables et l'acte authentique avec mention des éléments intégraux (entre autres plans de situation, autorisations et autres) par le notaire.

Pour toute question concernant les contrats de servitude, Agriexpert se tient à votre disposition au 056 462 52 71. N'hésitez pas à nous appeler. Cela en vaut la peine !

* * * * *

Brugg, le 5 juin 20218 (traduction en français: Berne, le 14 mai 2025) | MW | jme | Fiche technique : contenu du contrat de servitude