

*Alain Perlotto
Conservateur du registre foncier vaudois
Document mis à jour : 15 avril 2009
Reproduction autorisée avec l'indication de la source*

1. INTRODUCTION

La mention est un type d'écriture propre au registre foncier, appelée à remplir une fonction bien précise: il s'agit de rappeler à tout propriétaire successif de l'immeuble en cause, ainsi qu'à ceux qui acquièrent un droit restreint sur cet immeuble :

- soit un fait, dont découlent des conséquences juridiques,
- soit une restriction légale au droit de propriété, particulière et importante, qui à ce défaut pourrait échapper à l'attention des intéressés,
- soit enfin une dérogation exceptionnelle à une restriction légale qui, elle, n'est pas mentionnée.

Le fait ou la règle mentionné participe à l'effet de publicité du registre foncier: il est présumé connu de tout intéressé et nul ne peut dès lors se prévaloir du fait qu'il l'a ignoré de bonne foi.

La mention n'a pas de rang puisqu'elle n'est pas un droit réel, mais un simple révélateur.

La mention a la faveur du législateur moderne, en droit public comme en droit civil. C'est pourquoi la liste des mentions tend à s'allonger d'année en année.

Néanmoins, la mention est soumise au principe du *numerus clausus* des inscriptions admissibles au registre foncier: une mention n'est possible que lorsqu'une loi spéciale le prévoit expressément. C'est ainsi par exemple que les conventions de précarité entre deux propriétaires privés ne sont pas admises dans notre canton, faute d'une base légale.

Il convient de signaler que la plupart des restrictions légales de la propriété ne sont pas mentionnées, vu qu'il en résulterait un encombrement insupportable des feuillets. C'est la raison pour laquelle les notaires sont tenus, depuis 1915 déjà, de rappeler dans leurs actes et sur les cédulas hypothécaires, que les restrictions légales de la propriété ne sont en principe pas mentionnées au registre foncier.

Il est assez délicat d'établir, puis de tenir à jour une liste exhaustive de toutes les mentions possibles en droit suisse, car la législation évolue rapidement et les nouvelles lois amènent de fréquentes modifications ou cas supplémentaires.

La classification qui suit est fondée sur la source du droit; nous traiterons donc dans l'ordre:

- les mentions de droit privé fédéral
- les mentions de droit public fédéral
- les mentions de droit public cantonal

L'ordre suivi est inspiré de la fréquence d'utilisation dans la pratique journalière du registre foncier.

Enfin il nous est apparu essentiel de consacrer une section aux mentions basées sur des textes légaux abrogés, Ce dans le but d'attirer l'attention des praticiens quant aux procédures de radiation de dites mentions.

2. LES MENTIONS DE DROIT PRIVÉ FEDERAL

2.1 Accessoires

Art. 644 al. 2, 805 al. 2 et 946 CC; art. 79 al. 2 ORF

En faisant mentionner des objets mobiliers comme accessoires d'un immeuble, le propriétaire de l'immeuble prend la décision d'affecter durablement ces objets au service, à l'exploitation ou à la conservation de l'immeuble.

La mention nécessite une réquisition écrite du propriétaire de l'immeuble. Comme une liste détaillée est généralement produite, l'inscription n'indique pas la valeur totale des accessoires exposés à une dépréciation plus ou moins rapide, mais renvoie à la pièce justificative. Les objets mentionnés suivent dès lors le sort de l'immeuble en cas de transfert que l'acquisition intervienne moyennant ou sans inscription. Ce point est important: la mention d'accessoires est destinée essentiellement à améliorer les possibilités de crédit.

Alors que la mention n'a point de rang, l'art. 946 CC al. 2 contient une règle spéciale: la radiation de la mention d'accessoires exige le consentement de tous ceux qui ont des droits sur l'immeuble, à commencer bien sûr par les créanciers hypothécaires. Il serait inadmissible de radier les accessoires après avoir obtenu un prêt hypothécaire tenant compte de ceux-ci.

Les parties intégrantes de même que les objets mobiliers sans aucune connexité avec l'immeuble (un véhicule par ex.) ne peuvent revêtir la qualité d'accessoires.

2.2 Rapport de dépendance

Art. 32 et 81 ORF

Il s'agit là d'une création propre à la technique du registre foncier, reconnue par l'ORF seulement. Lorsqu'un propriétaire décide que la propriété d'un immeuble ou d'une quote-part de copropriété d'un immeuble doit dépendre de la propriété d'un autre immeuble, il peut faire mentionner un rapport de dépendance:

- sur le feuillet de l'immeuble principal, on mentionne la propriété ou part de propriété dépendante avec son numéro de parcelle;
- sur le feuillet de l'immeuble dépendant, le nom du propriétaire est remplacé par le numéro du feuillet principal, ou les numéros des feuillets principaux en présence d'une copropriété.

Il en résulte les conséquences suivantes:

- les actes de disposition sur le feuillet principal se répercutent d'office sur l'immeuble dépendant, de telle sorte que l'acte n'est pas inscrit une seconde fois sur le feuillet dépendant;
- il est interdit de disposer séparément de l'immeuble dépendant, sous réserve du régime des servitudes spécifique à l'égard des tiers;
- la rupture du rapport de dépendance nécessite le concours de tous les intéressés;
- ni le droit de préemption légal (682 CC), ni le droit au partage (650 CC) n'est rattaché à cette structure de copropriété.
- La subdivision et la cession d'une part de dépendance au propriétaire d'un autre

immeuble principal ou à l'acquéreur d'une fraction de la parcelle principale sont subordonnées à l'accord des autres copropriétaires principaux.

- la modification du périmètre de la parcelle dépendante est subordonnée à l'accord de tous les propriétaires des fonds principaux.

Cette technique a pour but d'éviter un oubli de disposer de la dépendance lorsqu'on traite du principal.

La doctrine admet qu'un droit distinct et permanent (superficie ou source) immatriculé soit constitué en immeuble de dépendance lorsque les circonstances l'exigent, malgré le fait qu'il ne soit pas distinct à raison de son rattachement réel à l'immeuble principal.

Un rattachement au 2^{ème} degré (sous-dépendance) n'est pas formellement prohibé en droit fédéral, par analogie avec les règles applicables à l'inscription de la copropriété dans la copropriété, il devrait être admis à l'inscription, avec l'accord de tous les propriétaires des parcelles principales.

Dans le cadre de la tenue du RF par traitement informatique, cette mention est remplacée par une indication au niveau de l'état descriptif des immeubles concernés.

2.3 Règlement de PPE – Règlement de copropriété

Art. 647, 649 a et 712 g al. 3 CC ; art. 79 al. 4 et 5 ORF

Le règlement d'utilisation et d'administration est mentionné au RF sur la requête de l'administrateur de la PPE ou d'un copropriétaire :

- copropriété ordinaire: le règlement est signé par tous les copropriétaires;
- PPE: le règlement est signé par tous les copropriétaires ou il est accompagné d'un extrait conforme de procès-verbal d'assemblée générale relatant qu'il est approuvé valablement par la communauté des copropriétaires (attention aux majorités requises).

En matière de PPE, cette mention est inscrite sur les lots d'étages. En ce qui concerne la copropriété ordinaire elle est reportée sur la parcelle de base et les parts de copropriété. S'il s'agit d'une copropriété de dépendance (art.32ORF) la mention est inscrite à l'immeuble principal et aux immeubles dépendants.

Le règlement une fois mentionné devient opposable à tous les ayants cause des copropriétaires ainsi qu'aux acquéreurs de droits sur les parts.

Il est noté ici qu'un tel règlement est quasi général dans la PPE, bien que son adoption ne soit pas impérative, alors qu'il est exceptionnel en matière de copropriété ordinaire.

2.4 PPE avant construction

Art. 33 b et 33 c ORF cf. Arrêté du Conseil d'Etat Vaudois du 18.6.1965, relatif à la PPE, art. 3(RS 211.43.1)

Le législateur suisse autorise la constitution puis la vente de la PPE avant ou pendant la construction du bâtiment, dans l'idée de faciliter le crédit. Il a donc dû organiser une mise en garde des amateurs et une surveillance après coup de la part du conservateur du registre foncier, afin d'éviter des abus de confiance.

Lorsque la constitution de la PPE précède la construction du bâtiment, cet état de fait doit être mentionné sur la parcelle de base et les feuillets d'étages, afin que tout intéressé puisse prendre des précautions.

Dans notre canton, il est prévu d'exiger une attestation de l'autorité communale

selon laquelle la construction réalisée est conforme aux plans déposés antérieurement au RF. Souvent, l'administrateur de la PPE dépose un nouveau jeu de plans approuvés. C'est alors seulement que la mention peut être radiée en connaissance de cause.

Normalement, cette mention ne devrait pas subsister après l'immatriculation du bâtiment sur la parcelle de base.

2.5 Gages sur les parts – Charge foncière sur les parts

Art. 648 al. 3 CC Art, 47 al. 3 ORF

Dans le système suisse de la copropriété, la parcelle de base est un immeuble, mais les lots de PPE (qui ensemble constituent la parcelle de base) ou les parts de copropriété ordinaires sont aussi des immeubles. Le législateur n'a pas exigé la libération de la parcelle de base avant de commencer à grever de gages ou de charges foncières des lots de PPE ou des parts de copropriété, toujours dans l'idée de faciliter les opérations de crédit. Bien que cela soit fâcheux, on peut rencontrer concurremment des gages sur la parcelle de base et sur les lots ou les parts de copropriété. L'engagement de la parcelle de base, lorsqu'il existe des gages ou charges foncières sur les lots, est subordonné à l'accord exprès des créanciers gagistes sur les parts qui cèdent leurs rangs.

Le conservateur RF mentionne donc d'office le feuillet de base dès qu'un premier gage (ou charge foncière) vient grever une part de copropriété ordinaire ou un lot de PPE: la rubrique gages (ou charge foncière) du feuillet de base se trouve dès lors bloquée entièrement.

2.6 Saisie d'une part

Art. 23 a litt. a ORFI du 23.4.1920, révisée le 4 décembre 1975 (RS 281.42)

Ici, c'est le Tribunal fédéral qui a fait oeuvre de législateur prudent. Comme l'annotation de saisie a lieu sur le lot saisi, en sa qualité d'immeuble indépendant, on risque de la perdre de vue si tous les copropriétaires tombent d'accord pour vendre l'immeuble entier. Pourtant, l'aliénation de la part saisie nécessite l'intervention de l'Office des poursuites dans cette hypothèse. D'où l'obligation faite au Conservateur de mentionner d'office, au feuillet de base, l'existence d'une saisie sur une part de copropriété identifiée par l'ouverture d'un feuillet spécial.

Nous préconisons, en accord avec le Prof. Steinauer (§ 830a), le même procédé en cas de saisie d'une part de communauté en propriété commune: seul moyen de s'en souvenir pour le Conservateur. Une mention « *Saisie d'une part de communauté de...* » est donc inscrite sur le feuillet concerné.

2.7 Blocage (art.178 CCS)

Art. 178 CC, art. 80 al. 6 ORF Loi fédérale sur le partenariat enregistré entre personnes du même sexe :art.22 (RS 211.231)

Le droit du mariage entré en vigueur le 1er janvier 1988 a introduit un nouveau type de mesure que le juge peut ordonner à la requête d'un époux dont les intérêts sont mis en péril: selon l'art. 178 CC, le juge peut restreindre le pouvoir de disposer de l'époux propriétaire d'un bien, meuble ou immeuble, sans le consentement du conjoint à protéger. Lorsque la restriction porte sur un immeuble, mention en est faite au registre foncier, selon l'al. 3. Cette restriction peut aussi être mentionnée dans la cadre d'un partenariat enregistré.

Cette mesure sera prise non seulement lorsqu'un conjoint néglige ses obligations

financières, mais également lors d'une procédure de divorce ou de séparation, en vue de prévenir toute tentation de commettre un acte inconsidéré. Le blocage du RF n'est donc que partiel: il ne concerne que les actes émanant du conjoint propriétaire, tandis que les interventions des tiers autorisés par la loi sont toujours possibles: saisies, hypothèques légales de droit public ou privé...

La mesure est ordonnée directement par le juge du for; sa suppression sera de son ressort aussi, car la durée n'est pas déterminée.

Le juge compétent est le président du Tribunal d'arrondissement du lieu de situation de l'immeuble (art. 362 CPC).

Aucun blocage n'est possible contre un acte déjà déposé au registre foncier, car la mesure ne saurait avoir effet rétroactif. Un avis de l'art. 969 CC s'impose.

2.8 Recours (24 ORF) – Suspens

Art. 24 al. 4 et 24 a al. 2 et 81 ORF

L'ORF révisée entrée en vigueur le 1^{er} janvier 1988 a introduit la mention d'acte en suspens, à laquelle le conservateur procède d'office lorsque:

- un recours est formulé contre un rejet de réquisition: art. 24 al. 4 ORF
- une réquisition est mise en suspens jusqu'à ce qu'une autorisation prévue par une loi fédérale soit produite: art. 24 a al. 2 ORF. C'est le cas en particulier pour l'application de la loi fédérale sur l'acquisition d'immeuble par des personnes à l'étranger (LFAIE), et de la loi fédérale sur le droit foncier rural (LDFR) lorsqu'il y a doute sur la soumission d'un acte à autorisation (art. 18 LFAIE; art. 81 al. 3 et 4 LDFR). La décision du Conservateur de renvoyer à l'autorité compétente ouvre la voie à un recours à l'autorité de surveillance quand il s'agit de la LDFR, mais non de la LFAIE (ZBGR 1999/384).

La mention est radiée d'office par le conservateur dès lors que l'autorité de recours lui communique sa décision définitive et exécutoire.

L'utilité de cette mention est évidente lorsqu'il s'agit de délivrer un extrait du registre foncier: toute personne qui consulte sait immédiatement qu'une réquisition a été reçue à une date donnée, mais qu'on ignore encore la suite donnée.

2.9 Préaffermage

Art. 79 al. 6 ORF; LF du 4 octobre 1985 sur le bail à ferme agricole: art. 5 al. 2; LV d'application du 10 septembre 1986: art. 10

Le législateur a prévu un droit de priorité en faveur des descendants du propriétaire-bailleur en ce qui concerne l'affermage; par conséquent, tout descendant du bailleur d'un domaine agricole, s'il est âgé de 18 ans au moins, peut faire mentionner unilatéralement sur les immeubles de son père son droit légal de préaffermage. La conséquence de cette mention est qu'un tiers ne peut devenir de bonne foi fermier des immeubles dès lors que le droit de préaffermage est mentionné en faveur d'un descendant.

A vrai dire, cette institution est encore peu usitée et la procédure pour choisir le fermier en cas de conflit est compliquée.

La durée de la mention du préaffermage n'est pas fixée par la loi; elle se justifie tant que le bénéficiaire du droit n'a pas reçu le domaine en bail à ferme ou en propriété. Ce n'est qu'à ce moment que la mention pourra être radiée d'office.

La mention est radiée d'office lorsque le décès du « bénéficiaire » est établi par

pièce officielle.

2.10 Début des travaux

Art. 841 al. 3 CC ; art. 79 al. 3 ORF

Tout entrepreneur peut faire mentionner unilatéralement le début des travaux qui lui sont adjugés sur l'immeuble concerné. Il en résulte l'interdiction d'inscrire sur l'immeuble frappé de la mention un gage immobilier autrement que sous la forme d'hypothèque ou d'obligation hypothécaire, et cela jusqu'à l'expiration du délai légal de 3 mois dès la fin des travaux de cet entrepreneur.

Cette entrave extrêmement grave à l'octroi de prêts hypothécaires est destinée à faciliter l'exercice du privilège de l'entrepreneur pour ses propres créances. Il s'agit d'éviter qu'une cédule puisse être cédée à un tiers de bonne foi contre lequel le privilège de l'entrepreneur (art. 841 al. 1 CC) ne pourrait être invoqué. En cas de cession d'une hypothèque, en revanche, le cessionnaire est dans la même situation que le cédant vis-à-vis de l'entrepreneur. A une époque où tout constructeur jongle avec des cédules en tous genres, l'interdiction pure et simple de ces dernières par le fait de l'entrepreneur seul est si grave, que l'entrepreneur qui s'y risquerait entrerait immédiatement sur une liste noire. C'est la raison pour laquelle cette mention reste inutilisée sous nos climats.

La pratique a mis au point une précaution de nature fort différente: dans les grands crédits de construction, le maître de l'oeuvre ne peut exploiter le compte de construction que moyennant un bon de l'architecte surveillant les travaux, bon destinant la somme retirée à l'entrepreneur et à personne d'autre. Normalement lorsque le compte est épuisé, les entrepreneurs sont payés pour l'essentiel.

2.11 Droit cantonal ancien

Art. 45 tit. fin. CC ; art. 114 al. 1 ORF ; art. 4 ch. 45 LVCC

Les droits réels qui ont pris naissance sous l'empire du droit civil cantonal avant 1912, et qui ne peuvent pas être reportés sur les feuillets selon le droit civil suisse, ne sont pas supprimés, mais bien maintenus en l'état et rappelés sur le feuillet de l'immeuble par une mention: ils obéissent toujours à l'ancien droit cantonal. La mention les rend opposables à tout acquéreur de droit sur l'immeuble grevé de la mention.

Comme exemples, on peut citer: le droit aux arbres sur le fonds d'autrui, du genre joux à croître et affouage, strictement interdits par le CC. de 1912 à 1965, il y a eu les PPE du droit cantonal ancien; depuis lors, la PPE a reçu à nouveau le droit de cité au feuillet, ne demeure alors que la propriété d'arbres sur fonds d'autrui, limitées à des zones préalpines (Ormont-Dessus, Ormont-Dessous, Arzier, Saint-Cergue). Cette notion concerne donc des boisements forestiers et n'est pas susceptible d'être constituée en droit de superficie car l'article 678 CC n'est pas applicable aux forêts. La propriété des arbres est transférable par actes entre vifs ou à cause de mort. Le rachat du sol ou des arbres, prévu à l'art. 206 ter LVCC postule un acte en la forme authentique

2.12 Terrain en mouvement

Art. 660 a, 668 al. 3 CC et. 973 al. 2 CC ; art. 80 al. 8 ORF ; art. 164 et 165 LVCC

Les terrains en perpétuel mouvement constituent un casse-tête juridique pour le législateur, attendu que la publicité des limites rigides attestées par le plan cadastral censée faire règle à cet égard, est contredite par l'évolution du terrain et donc des points-limites.

Les articles 660 et suivants règlent la matière au niveau du CCS. Les cantons connaissent la plupart des zones de terrains en mouvement: il leur incombe désormais d'en dresser l'inventaire précis, puis de le faire savoir aux propriétaires intéressés et au registre foncier car, aussi étrange que cela puisse paraître, les propriétaires ne se rendent souvent pas compte que leur parcelle voyage dans l'espace, ou du moins pas à quelle vitesse.

Les cantons doivent faire mentionner d'office l'appartenance d'une parcelle à une zone de terrain en perpétuel mouvement: cette mention a pour effet :

1. de suspendre la présomption légale voulant que le contenu du plan l'emporte sur celui du terrain lorsqu'une contradiction apparaît entre eux, de l'art. 668 CC;
2. de suspendre l'acquisition de bonne foi de celui qui se fierait au contenu du plan pour apprécier la situation réelle, selon le nouvel art. 973 al. 2 CC;
3. d'informer les propriétaires, les autorités en matière d'aménagement du territoire ou de construction, et de manière générale les tiers intéressés, que le registre foncier et son plan cadastral sont sujets à caution et ne doivent pas être pris à la lettre dans les zones de terrains en mouvement.

Il appartient aux cantons de prévoir une solution palliative, sous la forme d'un remaniement avec péréquation réelle, enregistrant les changements de limites périodiquement, pour les fixer à nouveau mais toujours provisoirement tant que bouge le terrain, et dédommageant les pertes de surfaces et faisant payer les propriétaires qui en gagnent.

Les propriétaires touchés ont un droit d'initiative auprès de l'autorité cantonale.

Pour fixer les idées, on parle de glissement lent pour un mouvement de l'ordre de 1 à 5 cm par année, moyen pour un mouvement de 5 à 15 cm, par année et rapide ou actif qui dépasse les 20 cm par année.

La notion de terrain en mouvement doit être nettement distinguée de celle d'éboulement de terrain, régi par l'art. 660 ancien CC et concernant un accident local, brutal et unique où des matériaux changent de parcelle et où on peut aller en général les récupérer.

Les lois cantonales devront fixer la procédure à suivre.

2.13 Modification de frontière nationale

Art. 80 a et 81 ORF.

Lorsqu'une procédure de modification de frontière nationale est engagée, le Service cantonal (VD : Office cantonal de l'information sur le territoire) doit en informer le conservateur du registre foncier du for en lui indiquant les immeubles en cause. Cela vaut réquisition de mention. Après inscription, le conservateur envoie aux intéressés un avis de l'art. 969 CC.

Lorsque la correction de frontière est entrée en force et que les mutations voulues sont opérées au registre foncier, le conservateur peut radier d'office la mention.

2.14 Trust

LF du 18.12.1987 sur le droit international privé (LDIP) :art.149 b) et 21 (RS 291)

Directives de l'Office fédéral chargé du droit du registre foncier et du droit foncier du 28.6.2007

Conférence du prof. Guillaume Florence, Congrès de la SSCR du 19.9.2008

Le trust est une structure juridique propre au droit anglo-saxon : par une déclaration

unilatérale, le propriétaire d'un patrimoine (le settlor) le confie à titre fiduciaire à un (ou plusieurs) administrateur(s) (le trustee) pour qu'il le gère dans un but fixé.

Lorsque des biens immobiliers sont inscrits au nom d'un trustee qui en devient pleinement propriétaire à titre fiduciaire, ce lien peut être mentionné au registre foncier sur réquisition du settlor ou ultérieurement sur celle du trustee.

La mention a pour effet de:

- battre en brèche la bonne foi de tout acquéreur des immeubles et protéger les personnes que le trust a éventuellement pour but de favoriser (beneficiaries)
- rendre la dissociation entre patrimoine objet du trust et patrimoine privé du trustee opposable aux créanciers hypothécaires, en cas de réalisation forcée dirigée contre le trustee.

Les dispositions de la LFAIE et de la LDFR s'appliquent sans réserve aux affaires liées à un trust.

3. LES MENTIONS DE DROIT PUBLIC FEDERAL

3.1 Améliorations foncières

LF du 29.4.1998 sur l'agriculture (LAgr.) : art. 104, 93 al. 4, 94 al. 1, 95

OF du 7.12.1998 sur les améliorations structurelles dans l'agriculture (OAS) : art. 14 et 42.

L'inscription est requise par le canton (Service des Améliorations foncières), appelé à octroyer une aide financière complémentaire à celle de la Confédération (art. 20 OAS)

Les charges découlant de la mention cantonale, qui recouvre celle du droit fédéral, sont les suivantes :

- interdiction de morceler (art. 102 al.1 LAgr ; art. 35 al.3 OAS)
- interdiction de détourner les fonds remaniés de leur utilisation agricole (art. 102 al 1 LAgr ; art. 35 al. 1 litt. a OAS)
- obligation d'exploiter (surfaces à vocation écologique) et d'entretenir (biotopes) (art. 38 OAS)
- obligation de rembourser les contributions par le(s) propriétaire(s) contrevenant(s) (art. 42 al. 4 OAS)

Leur durée est de 20 ans à compter du versement du solde de la contribution fédérale (art. 35 al. 5 OAS) ; cette échéance est communiquée par le canton au RF concerné (art. 42 al. 4 OAS).

La radiation de la mention n'a pas lieu d'office, même après son échéance. Elle est expressément requise par le Service des AF.

3.2 Améliorations des bâtiments ruraux

LAgr : art. 104, 93 al. 4, 94 al. 2 et 96; OAS : art. 18, 42

L'inscription est requise par le canton (Service des Améliorations foncières), appelé à octroyer une aide financière complémentaire à celle de la Confédération (art. 20 OAS)

Les charges découlant de la mention cantonale, qui recouvre celle du droit fédéral, sont les suivantes :

- interdiction d'utilisation des constructions (art. 18 OAS) à des fins autres qu'agricoles (art. 102 al. 1 LAgr; art. 35 al.1 litt. a et b OAS)
- obligation de reconstruire les bâtiments endommagés ou détruits (art. 35 al. 1 litt. c OAS)
- obligation de rembourser les contributions par le(s) propriétaire(s) contrevenant(s) (art 102 al. 2 LAgr ; art. 40 OAS)

Leur durée est de 20 ans à compter du versement du solde de la contribution fédérale (art. 35 al. 5 OAS) ; cette échéance est communiquée par le canton au RF concerné (art. 42 al. 4 OAS).

La radiation de la mention n'a pas lieu d'office, même après son échéance. Elle est expressément requise par le Service des AF.

3.3 Blocage du RF (droit public)

Art. 80 al. 6 ORF

L'ORF révisée entrée en vigueur le 1er janvier 1997 a précisé 3 cas de blocage du registre foncier fondés sur le droit public:

- la confiscation d'un immeuble par le juge pénal en vertu de la procédure pénale fédérale :
 - Loi fédérale sur la procédure pénale : art 65
 - Loi fédérale sur le droit pénal administratif : art 46
 - Loi fédérale sur la procédure pénale militaire : art. 63
- lors de mesures provisionnelles ordonnée conformément à la LFAIE par l'autorité compétente (art 23 LFAIE).
- lorsque l'autorité compétente a accordé un délai de paiement de 6 mois au maximum à l'acquéreur lors d'une réalisation forcée (136 et 137 LP)

Ici, comme dans le cas précédent du paragraphe « *Blocage* », malgré son nom, le blocage n'est que relatif et vise les actes de disposition du propriétaire inscrit, mais non l'exécution des droits des tiers. En outre, il ne concerne que des actes postérieurs à la décision de blocage, sans effet rétroactif. Un avis de l'art. 969 CC s'impose.

3.4 Obligation de reboiser

LF sur les forêts du 4.10.1991 : art.7 ; OF sur les forêts du 30.11.1992 : art.11

Cette obligation de reboiser, consécutive à une autorisation de défrichement, s'impose à tout propriétaire successif de l'immeuble frappé de la mention.

3.5 Subsides pour logement en montagne

LF 20 mars 1970 sur l'amélioration du logement en région de montagne

Selon l'art. 13 de la loi fédérale citée, le propriétaire qui a reçu une aide fédérale au titre de l'amélioration du logement en montagne est soumis à une série de restrictions légales qui doivent être mentionnées au registre foncier:

- tout transfert est soumis à autorisation
- obligation de restituer tout ou partie de l'aide reçue si les conditions mises ne sont plus remplies, ou imparfaitement
- obligation de restituer lorsque la situation financière du bénéficiaire s'est améliorée
- durée: 20 ans dès le dernier versement de la Confédération.

Dans notre canton, ce domaine est traité par le Service cantonal du logement.

(Voir Deschenaux « Traité de droit privé suisse Tome II p.357-358 par.20 CIII 2 e »)

3.6 Immeuble soumis à la LDFR – Immeuble non soumis à la LDFR (art.86)

LF 4 octobre 1991 sur le droit foncier rural (LDFR) : art.86

Depuis le 1^{er} janvier 1994, la LDFR a remplacé les anciennes lois sur le désendettement et le maintien de la propriété foncière rurale (LDDA et LPFR).

Les zones de construction selon l'aménagement du territoire en vigueur sont en principe soustraites à l'application du droit foncier rural, tandis qu'au contraire les zones non affectées à la construction immédiate sont réputées agricoles et par conséquent soumise en entier au droit rural.

Pourtant, il existe des exceptions connues à ce grand principe, et il convient d'opérer d'emblée une discrimination pour éviter une application intempestive de la loi nouvelle sur le droit foncier.

C'est ainsi que l'immeuble agricole comprenant le centre d'exploitation, soit la ferme et ses dépendances vitales pour l'exploitation, écuries, dépôts de machines ou de récoltes, doit absolument rester soumis au droit foncier rural même s'il est intégré depuis longtemps à une zone de constructions, sous peine de liquidation rapide des exploitations encore viables.

Mais en revanche, dans les zones agricoles, existent des situations acquises manifestant un emploi visiblement non agricole de la parcelle, et où une application aveugle du droit foncier rural paraîtrait stupide: villa du régent, stand de tir en campagne, dépôt d'entrepreneur. Entre seule en considération la nature de l'immeuble et non la profession du propriétaire, évidemment.

Dans les deux cas cités ci-dessus, il peut subsister un doute sur l'application du droit foncier, pour des cas limites ou mixtes (à cheval sur les zones par ex.). C'est pourquoi, l'art. 86 al. 1 oblige les cantons à faire mentionner au registre foncier la soumission ou non au droit foncier, non pas pour les cas généraux ou normaux (ancienne loi), mais bien les cas exceptionnels dérogeant à la zone.

Il s'agit là d'une mesure de portée pratique apte à répondre aux critiques fondées contre les anciennes lois prévoyant un pullulement de mentions diverses à portée générale.

Reste à décider dans chaque canton qui se préoccupera de cette mention. Dans le canton de Vaud, la Commission foncière rurale statue sur demande.

3.7 Restrictions du droit de propriété LFAIE

LF du 16 décembre 1983 sur l'acquisition d'immeubles par des personnes à l'étranger (LFAIE) : art. 14 ; Ordonnance sur l'acquisition d'immeubles par des personnes à l'étranger du 1er octobre 1984 (OAIE) : art. 11

Les autorisations accordées à des personnes à l'étranger d'acquérir un immeuble en Suisse sont assorties de charges diverses, qui doivent être mentionnées au registre foncier en même temps que le transfert immobilier. L'article 11 al.2 OAIE énumère certaines de ces charges, comme notamment :

- l'obligation d'affecter de manière durable l'immeuble au but pour lequel l'autorisation a été accordée et de requérir le consentement de l'autorité pour toute modification de l'affectation;
- l'obligation de construire dans un délai raisonnable sur le terrain à bâtir;
- l'obligation d'aliéner l'immeuble servant de résidence secondaire dans les 2 ans dès le moment où elle n'est plus utilisée comme telle;
- l'interdiction de louer à l'année (logements de vacances).

Le cas échéant, d'autres conditions et charges peuvent être imposées.

Certaines charges n'étant pas limitées dans le temps, la radiation de la mention relève en règle générale de la compétence de l'autorité de première instance (VD : Commission foncière section II).

La mention peut être toutefois radiée d'office par le Conservateur du registre foncier lorsque l'immeuble est transféré à une personne non assujettie au régime de l'autorisation d'acquérir (par exemple : l'acquéreur est citoyen suisse ou titulaire d'un permis C) ou à une personne assujettie ayant obtenu une autorisation (dans ce cas les nouvelles charges s'appliquent à l'acquéreur). Toutefois en cas de doute quant à la réalisation des conditions pour une radiation d'office, le Conservateur est tenu de s'adresser à l'autorité de première instance.

En cas d'acquisition par les héritiers légaux, les parents en ligne directe ascendante ou descendante et les frères et sœurs d'un immeuble grevé de la mention, celle-ci subsiste au feuillet car les charges demeurent inchangées pour les acquéreurs.

Cf. la circ. no 3 de l'Inspectorat du registre foncier aux Conservateurs.

Instructions aux offices du registre foncier de l'Office fédéral de la Justice du 03.06.2002

3.8 Restrictions du droit de propriété (logement)

LF du 4 octobre 1974 encourageant la construction et l'accession à la propriété de logements. Ordonnance du 30 novembre 1981 RS 843.

La mention est requise par la Confédération (Office fédéral du logement) ou d'autres organismes analogues accordant une aide directe à l'acquisition de logements.

En contrepartie, elle impose une série de restrictions légales à la propriété, qui doivent être mentionnées au registre foncier de manière générique:

- l'art. 9 fait mentionner l'obligation de construire le projet;
- l'art. 24 institue pendant toute la durée du prêt ou du cautionnement et pendant les 10 ans qui suivent, un droit d'emption et de préemption légal en faveur de la Confédération. Ces droits permettent de surveiller que l'affectation prévue ne soit pas modifiée. Le cas échéant, la Confédération peut se contenter du remboursement de l'aide fédérale au lieu d'exercer son droit d'emption.
- l'art. 50 enfin dispose que pendant 25 ans au moins, les appartements ou maisons familiales acquis avec son aide ne peuvent être soustraits à leur affectation ou vendus avec bénéfice sans l'accord de la Confédération. Cette interdiction doit être mentionnée au registre foncier.

3.9 Restriction du droit d'aliéner LPP

80 al.10 ORF

LF du 17 décembre 1993 sur l'encouragement à la propriété du logement, en relation avec la loi fédérale sur le prévoyance professionnelle (LPP) : art 30e

L'assuré peut mettre en gage son avoir provenant de la caisse de pensions ou, au plus tard 3 ans avant sa retraite, exiger le versement de cet avoir en espèces, pour acquérir la propriété d'un logement pour ses propres besoins, ou pour réduire l'hypothèque existante sur le logement. En principe, ce versement n'excèdera pas la prestation de libre passage. Une limite supplémentaire est posée lorsque le requérant a plus de 50 ans, à cause de l'ampleur des chiffres en présence.

La conséquence est évidemment que ce versement anticipé entraîne une réduction correspondante de la rente, selon les tables en vigueur, le jour de la retraite. En outre, ce versement est assimilé par le fisc à un revenu. Dans chaque cas, il faudra vérifier si le jeu en vaut la chandelle, à savoir si l'économie sur le financement du logement compense la perte sur la pension de retraite.

Le versement anticipé entraîne d'office pour le requérant une restriction du droit d'aliéner l'immeuble en cause qui doit être mentionnée au registre foncier, rappelant que :

- en cas d'aliénation de l'immeuble, l'assuré doit rembourser le montant reçu de la caisse;
- qu'en cas de décès de l'assuré n'entraînant aucune prestation de prévoyance, ce sont les héritiers qui seront tenus au remboursement.

Par ailleurs, l'assuré peut en tout temps procéder au remboursement spontané du versement anticipé, pour faire augmenter sa pension de retraite.

Les objets sur lesquels peut porter la propriété encouragée par la LPP sont l'appartement et la maison familiale ; les maisons de vacances et les résidences secondaires ne constituent pas de tels objets.

Les formes autorisées de propriété du logement sont la propriété individuelle, la copropriété (notamment la PPE), la propriété commune de la personne assurée avec son conjoint et le droit de superficie distinct et permanent.

La mention n'est inscrite qu'avec le consentement du propriétaire et sur réquisition de l'institution de prévoyance ou de la personne habilitée à dresser des actes authentiques. Ce qui implique que l'assuré soit déjà propriétaire du logement pour le financement duquel il a obtenu un versement anticipé, ou à tout le moins que l'inscription de l'acte d'acquisition soit déjà requise au registre foncier.

La mention est radiée lorsque les conditions énumérées à l'alinéa de l'art.30 LPP. Le consentement écrit de l'institution de prévoyance est en principe nécessaire pour requérir la radiation (excepté art.30° al.3 LPP).

En ce qui concerne le cas d'une aliénation d'un immeuble grevé de la mention, le conservateur ne peut inscrire le nouvel acquéreur comme propriétaire que si la mention peut être radiée ou qu'il s'agisse d'un transfert de propriété qui n'est pas considéré comme une aliénation au sens de la LPP (exemple : le transfert à un bénéficiaire au sens du droit de la prévoyance). Car dans cette dernière hypothèse, la mention est maintenue au Registre foncier.

(Cf. Instructions de l'Office chargé du registre foncier et du droit foncier aux autorités du registre foncier du 29.12.1994.)

3.10 Retour d'installations hydrauliques

LF 22 décembre 1916 sur l'utilisation des forces hydrauliques : art. 54 litt. f et 67. art. 50 du règlement d'application vaudois du 17 juillet 1953 de la loi du 5.9.1944 sur l'utilisation des lacs et cours d'eau dépendant du domaine public.

A l'expiration d'une concession hydraulique, et si la concession le prévoit, les installations hydrauliques et les immeubles affectés font retour à l'autorité concédante. La mention de ce droit de retour ou de rachat est portée sur le feuillet des immeubles concernés. Les installations sur le domaine public font retour d'office au domaine public. Il s'agit théoriquement de renseigner les créanciers, mais dans ce genre d'industrie il n'est pas fait appel au crédit hypothécaire en général. Ce genre de mention est donc fort rare en pratique.

3.11 Faillite – Concordat par abandon d’actif – Sursis concordataire – Sursis extraordinaire – Sursis provisoire

Loi sur la poursuite pour dettes et la faillite du 11.4.1889 (LP) : art.176, 293, 296, 319 et 345 ; art. 80 al. 9 ORF

Conformément à la révision partielle du 16.12.1994, entrée en vigueur le 1.1.1997 ces mesures d’exécution forcée sont inscrites sous forme de mentions et non plus d’annotations comme cela était le cas. L’inscription est opérée dès réception de la communication du juge ou du préposé de l’office des Faillites

3.12 Décharge contrôlée

Ordonnance fédérale sur le traitement des déchets (OTD) du 10.12.1990 : art. 25 al.2 litt. C

L’autorisation d’exploiter une décharge contrôlée, délivrée par l’autorité compétente (VD : Département de la Sécurité et de l’environnement agissant par délégation de pouvoirs de la Confédération) fixe notamment les restrictions d’utilisation qui frappent le site après la fermeture définitive.

Pour rendre ces contraintes opposables à tout intéressé, l’autorité concédante subordonne l’octroi de l’autorisation d’exploiter à l’inscription d’une mention frappant la (les) parcelle(s) comprise(s) dans le périmètre de la décharge.

La réquisition est signée par toutes les parties intéressées: le propriétaire du fonds, le futur exploitant de la décharge, la commune de site et l’autorité cantonale compétente.

3.13 Protection des monuments et des sites

Loi fédérale du 1.7.1966 sur la protection de la nature et du paysage (LPN): art.13 al.3.

Ordonnance fédérale du 16.1.1991 sur la protection de la nature et du paysage : art.8

L’allocation de subventions fédérales au titre de mesures de protection et d’entretien entraîne l’inscription d’une mention sur l’immeuble concerné. Laquelle a le caractère d’une restriction de droit public.

L’inscription de la mention est requise par l’autorité cantonale compétente (VD : Département des infrastructures) au bénéfice d’une délégation de pouvoirs de la Confédération. Le propriétaire du fonds concerné est avisé de l’opération en application de l’art.969 du Code civil suisse.

3.14 Construction / Installation hors zone

Ordonnance fédérale sur l’aménagement du territoire (OAT) du 28.6.2000 : art.44

L’octroi d’autorisations exceptionnelles liées à des activités et/ou des aménagements hors de la zone constructible est soumis à certaines charges et conditions. L’autorité cantonale compétente (VD : Département des infrastructures) est tenue de faire inscrire les mentions suivantes :

- les conditions résolutoires auxquelles sont subordonnées l’octroi d’une autorisation
- l’obligation de rétablir l’état conforme au droit
- l’existence d’une activité accessoire non agricole.

D’autres restrictions peuvent être aussi mentionnées par exemple les restrictions d’utilisation et celles du droit d’aliéner.

Le registre foncier radie d’office les mentions lorsque le bien-fonds est définitivement classé dans la zone à bâtir. Dans les autres cas, la radiation de la mention est opérée sur la base d’une communication de l’autorité cantonale compétente.

3.15 Activités accessoires non agricoles

Loi fédérale sur l'aménagement du territoire du 22.6.1979 : art.24 b (LAT).

Ordonnance sur l'aménagement du territoire du 28.6.2000 : art.40 (OAT)

L'octroi de l'autorisation pour ce type d'activité est subordonné aux conditions :

- il s'agit d'une entreprise agricole, selon la définition donnée par la loi fédérale du 04.10.1991 sur le droit foncier rural (LDFR).
- le bien-fondé du revenu complémentaire doit être établi par un concept de gestion.
- l'activité accessoire doit être localisée à proximité de l'exploitation
- l'activité accessoire doit être exercée dans des constructions ou des installations existantes.
- l'activité accessoire ne peut être exercée que par l'exploitant lui-même.

La réquisition d'inscription est présentée par l'autorité cantonale compétente (VD : Service de l'aménagement du territoire). La mention est radiée, sur décision de l'autorité cantonale, dès que les conditions d'octroi de l'autorisation ne sont plus remplies.

3.16 Restriction du droit de propriété OMAS

Art.28 de l'Ordonnance sur les mesures d'accompagnement social dans l'agriculture.

Dans le cadre des aides à la reconversion professionnelle accordées aux exploitants agricoles et afin de pouvoir exercer un contrôle en cas de cessation d'exploitation, une restriction de la propriété fondée sur le droit public est inscrite comme mention au registre foncier. Cette mention spécifie que la surface restant au requérant et le bâtiment ne font pas partie d'une exploitation au sens de la terminologie agricole. Cette mention a une durée de 20 ans à compter de la cessation d'exploitation. L'Office fédéral de l'agriculture assume la haute surveillance et il peut effectuer des contrôles sur place par l'intermédiaire des autorités cantonales. La radiation de cette mention en peut se faire qu'avec l'accord de l'Office fédéral de l'agriculture.

3.17 Zone de protection (LENu)

Article 40 alinéa 3 de la Loi sur l'énergie nucléaire (LENu) (RS 731.1) et 70 alinéas 2 et 3 de l'OENu (RS 732.11)

Cette loi prévoit la possibilité d'inscrire une mention. La réquisition est déposée par l'autorité fédérale désignée par le Conseil fédéral, soit l'Office fédéral de l'énergie. Le propriétaire frappé d'une telle mention a le droit de réclamer des dédommagements. Le conservateur du registre foncier avise lors de l'inscription de la mention les propriétaires grevés de la dite mention (article 969 CC)

3.18 Fonds de placement immobilier

Loi fédérale du 23.6.2006 sur les placements collectifs de capitaux (LPCC)- RS 951.31.

Ordonnance fédérale du 22.11.2006 sur les placements collectifs de capitaux (OPCC) –RS 951.311 : art.86§2

Le contrat de placement collectif lie un investisseur (art.10), qui fait un apport, à la direction du fonds (art.28) qui a pour tâche de gérer le fonds de façon autonome, pour le compte et dans l'intérêt des investisseurs.

La banque dépositaire est partie au contrat, conformément aux tâches qui lui sont conférées par la loi (art.25§2 LPCC).

Dans un fonds de placement immobilier, les investisseurs (=porteurs de parts) ne sont pas titulaires d'un droit de propriété sur leur apport et son emploi ; ils n'ont qu'une créance contre la direction au nom de laquelle les immeubles propriété du fonds sont inscrits. Il est à relever que le texte français de l'article 86§2 OPCC parle d'« annoter » l'appartenance des immeubles et leurs accessoires à un fonds de placement. Au vu des textes allemand (Anmerkung) et italiens (Menzione) de la loi, il s'agit bien d'une mention et non d'une annotation comme énoncé de façon erronée par la version française.

La réquisition d'inscription est signée par la direction du fonds qui est une société anonyme dont le siège et l'administration sont en Suisse.

La mention a pour but d'informer que l'immeuble inscrit au nom de la direction appartient à un fonds de placement et rend les créanciers de la direction attentifs au statut particulier du patrimoine du fonds, distinct des biens de la masse en faillite. Aucun terme n'est indiqué, même lorsque le fonds de placement a été constitué pour une durée limitée.

La mention peut frapper toutes les catégories d'immeubles appartenant au fonds : biens-fonds constructibles, droits de superficie immatriculés, parts de copropriété ordinaire (pour autant que la direction soit en mesure d'exercer une influence prépondérante), lots de PPE (art.59 LPCC et 86 LPCC).

La réquisition de radiation est signée, dans la règle, par la banque dépositaire qui veille aux intérêts des investisseurs et assure la garde de la fortune du fonds. Il est ainsi :

- en cas d'aliénation d'un immeuble du fonds à un tiers. La réquisition de radiation (partielle) doit précéder le dépôt de l'acte translatif de propriété.
- en cas de mutation d'immeuble d'un fonds de placement à un autre. L'accord de la banque dépositaire du fonds cédant est indispensable.
- en cas de dissolution du fonds sur dénonciation du contrat par la direction ou la banque dépositaire (art. 96 LPCC).

La radiation est en revanche requise l'Autorité fédérale de surveillance des marchés financiers (FINMA) lorsqu'elle prononce de sa propre initiative la dissolution du fonds (art.116 OPC). La FINMA est l'autorité de surveillance des fonds de placement : elle veille au respect de la loi et prend toutes mesures utiles à la sauvegarde des droits des investisseurs.(art.132 et ss LPCC).

La direction peut constituer des gages sur les immeubles du fonds, à condition que leur montant n'excède pas la moitié de la valeur vénale de tous les immeubles (art. 96 OPC). La constitution de droits restreints qui amoindrissent la valeur des immeubles concernés est subordonnée au consentement exprès de la banque dépositaire.

Le droit de préemption légal de l'art.682 CC ne peut être supprimé contractuellement et ,par conséquent, faire l'objet d'une annotation,lorsque des parts de copropriété ou des droits de superficie immatriculés appartiennent à un fonds de placement (art. 88§2 OPC).

4.LES MENTIONS DE DROIT PUBLIC CANTONAL (VAUD)

4.1 Améliorations foncières

Loi du 29 novembre 1961 sur les améliorations foncières (RS 913.11)

La mention « améliorations foncières » est destinée à révéler à chacun une série de restrictions légales sévères, y compris les obligations dérivées de la législation fédérale, vu que les autorités fédérales s'en remettent à l'autorité cantonale pour les garanties et le contrôle des restitutions de subsides.

En cas de remaniement parcellaire, la mention est requise par le comité de direction du Syndicat dès que le périmètre est définitivement fixé; elle révèle (art. 117) :

- que les biens-fonds grevés sont obligatoirement englobés dans l'entreprise,
- que ces fonds sont soumis aux restrictions du droit de disposer de l'art. 54, à savoir qu'il est interdit de bâtir et de modifier les droits inscrits au RF, sans l'autorisation de la commission de classification, sous peine de rejet de réquisition,
- que les fonds du nouvel état sont tous grevés d'une charge foncière de droit public privilégiée garantissant le remboursement des subventions, cf. art. 116.

La mention a pour effet de soumettre à l'approbation du Service du développement territorial :

- tout fractionnement
- tout échange, entre propriétaires différents, de fractions de surfaces inégales avec groupements
- tout changement de nature de vigne en pré-champ , mais non de pré-champ en vigne.

En cas d'améliorations foncières collectives sans remaniement, la mention rappelle principalement la charge foncière de droit public privilégiée de l'art. 116. Cette charge dure 20 ans dès le versement du dernier subside.

La mention AF est radiée sur ordre du service du Développement territorial.

Rappelons que pour une entreprise individuelle, l'art. 119 prévoit l'inscription de la charge foncière.

Les opérations d'inscription et de radiation sont dispensées de l'avis prévu par l'article 969 CC (articles 18 et 20 du Règlement d'application du 13.1.1988 de la LAF (RS 913.11.1))

4.2 Précarité de transformation

Loi du 4 décembre 1985 sur l'aménagement du territoire et les constructions (LATC) : art. 82 (RS 700.11)

Loi sur les routes du 10 décembre 1991 (entrée en vigueur le 1er avril 1992) art. 36 à 38.(RS 725.01)

Circulaire DC No 23

- art. 82 LATC: la transformation partielle, l'agrandissement d'un bâtiment frappé

de limite de construction, n'est autorisée que moyennant une convention de précarité, passée avec l'autorité compétente, soit la Municipalité pour les routes communales et les tronçons de routes cantonales en traversée de localité (art. 6 et 7, Loi sur les routes), soit l'Etat de Vaud, Département des Infrastructures pour les routes cantonales (art.5, Loi sur les routes) avec mention au registre foncier. Il en résulte que la plus-value résultant des travaux, qui doit être chiffrée et portée sur la convention, n'est pas indemnisée en cas d'expropriation. Tout ayant droit sur la parcelle est réputé connaître cette soustraction.

La notion de bâtiment est celle de l'article 11 du règlement d'application du 13.11.1981 de la loi sur l'assurance incendie (RS 963.411). Ne sont donc pas concernés des constructions légères, des murs de soutènement, certaines dépendances et ouvrages extérieurs de peu d'importance (art.39 RATC-RS 700.11.1)

- précarité selon la loi sur les routes: art. 36, 37 et 38 loi vaudoise du 10 décembre 1991 entrée en vigueur le 1er avril 1992. Ces dispositions se réfèrent expressément aux art. 82 ss LATC et au régime instauré par ces articles.

Pour la transformation ou l'agrandissement d'un bâtiment frappé d'une limite des constructions, art. 36 loi routes, la procédure de l'art. 82 LATC s'applique par analogie, soit une convention fixant le coût des travaux dérogatoires qui ne seront pas indemnisés en cas d'expropriation future. Convention dite de précarité.

Il est rappelé qu'en vertu de l'art. 37 loi routes, les constructions souterraines ou de peu d'importance peuvent être normalement autorisées, à défaut de planification spéciale et contraire, jusqu'à une distance de 3 m, du bord de la chaussée. Dans un tel cas, l'autorisation n'est pas précaire, mais pure et simple, soit définitive. Aucune mention de précarité n'est possible, contrairement à l'art. 74 de l'ancienne loi sur les routes du 25.5.1964. Ces anciens cas demeurent en vigueur jusqu'à leur extinction naturelle progressive. Il n'y a donc pas lieu de les radier d'office, au motif qu'on n'en accepte plus avec la loi actuelle.

4.3 Restriction LATC

*Loi du 4 décembre 1985 sur l'aménagement du territoire et les constructions (LATC) : art.83(RS 700.11)
Circulaire DC no 23. Commentaire de la SVIGGR sur l'application de l'article 83.*

Selon l'art. 83 LATC tout fractionnement ou toute modification de limites d'une parcelle, ayant pour effet de rendre une construction non réglementaire, sont interdits à moins que la demande présentée au registre foncier ne soit accompagnée d'une réquisition de mention ayant pour effet de corriger l'atteinte portée aux règles de la zone.

Il est à noter que l'art.83 s'applique non seulement au cas de fractionnement de parcelle bâtie, mais encore d'un bien-fonds sur lequel un (des) bâtiment(s) est (sont) en cours d'édification, ou dont le propriétaire est au bénéfice d'un permis de construire non périmé.

Les fractionnements qui concernent des parcelles dont le statut n'est pas réglementaire n'entraînent pas l'inscription d'une mention: ce n'est pas le fractionnement qui porte atteinte aux règles sur la construction lorsque le propriétaire de bonne foi est au bénéfice des droits acquis de longue date.

La réquisition signée par la municipalité est accompagnée d'un plan coté. Elle indique la portée des restrictions sur les parcelles en cause. La radiation n'a lieu que sur réquisition de la municipalité qui a fait inscrire la mention.

4.4 Restrictions du droit de propriété (logement)

Loi vaud. du 9 septembre 1975 sur le logement: art. 20 à 22 (RS 840.11) Règlement d'application du 17 janvier 2007: art.29.(RS 810.11.1)

Cette législation spéciale impose aux propriétaires des bâtiments construits avec l'aide cantonale et communale une restriction du droit d'aliéner en ce sens que toute aliénation de l'immeuble est soumise à autorisation de l'Etat et de la commune, qu'un droit d'emption légal et illimité dans le temps ainsi qu'un droit de préemption légal et illimité sont institués en faveur des pouvoirs publics, avec mention au registre foncier de ces restrictions légales en faveur de l'Etat et de la commune territoriale. Dans chaque cas d'application, une convention détermine exactement les droits de l'Etat, de la commune et du propriétaire, de même que leurs obligations respectives et en fixe la durée.

4.5 Transfert soumis à autorisation - contrôle des loyers

Loi vaud. du 4 mars 1985 concernant la démolition, la transformation et la rénovation de maisons d'habitation, ainsi que l'utilisation de logements à d'autres fins que l'habitation.(RS 840.15)

Selon les art. 4 et 5 de cette loi, le Service cantonal du logement peut soumettre les immeubles reconstruits ou rénovés à un contrôle des ventes de tout ou partie, ainsi qu'à un contrôle des loyers, pendant une durée maximale de 10 ans, à moins que la pénurie de logements ne cesse dans la commune en cause.

Les restrictions spéciales sont mentionnées au registre foncier à la requête du Service cantonal du logement. De même pour la radiation de la mention.

4.6 Restriction d'aliénation d'appartements loués

Loi vaud. du 11 décembre 1989 sur l'aliénation d'appartements loués, art.4(RS 840.13)

Lorsqu'une autorisation de vendre un appartement loué est accordée à certaines conditions, le Département de l'Economie requiert une mention au registre foncier intitulée : « Restrictions d'aliénation d'appartements loués », rappelant les conditions à respecter.

Outre les cas énumérés à l'article 2 de loi ne sont pas assujettis :

- tout transfert à titre gratuit
- la vente aux enchères ou de gré à gré par les Offices de Poursuites et Faillites
- la vente d'une fraction de lot à l'autre copropriétaire ou l'autre communiste.

4.7 Protection des monuments et des sites

a) Monuments historiques et antiquités

Loi vaud. du 10 décembre 1969 sur la protection de la nature, des monuments et des sites.(RS 450.11) Règlement d'application du 22 mars 1989: art. 37.(RS 450.11.1)

Selon l'art. 62 de la loi, le classement par décision du Conseil, d'Etat d'un monument historique ou d'une antiquité entraîne l'inscription d'une mention frappant l'immeuble où se trouve l'objet. Il en résulte, en vertu de l'art. 46 al. 3, l'interdiction d'entreprendre sans autorisation de l'Etat des travaux de nature à porter atteinte au caractère du monument classé, et en vertu de l'art. 65 de la loi, un droit de préemption légal de l'Etat en cas de vente. En présence d'un droit de superficie immatriculé, il convient d'exiger l'inscription de la mention au DDP immatriculé et à la parcelle grevée.

b) Protection de la nature et des sites

Même loi que ci-dessus: art. 39 (RS 450.11) et même règlement: art. 37 (RS 450.11.1)

Il s'agit de sauvegarder des sites remarquables sous l'angle de la protection de la nature. Le site est classé par décision du Conseil d'Etat, comportant généralement une carte périmétrique, avec mention du classement au registre foncier. Les restrictions propres au cas particulier sont déterminées dans l'arrêté de classement: culture ou exploitation agricole autorisée ou non, cueillette des fleurs ou non; en général, il est posé une interdiction de bâtir, de camper, de faire du feu ou de tolérer des lignes électriques.

c) Protection des biotopes

Même loi que ci-dessus: art. 4a (RS 450.11) et même règlement: art. 37 (RS 450.11.1)

Les biotopes sont légalement protégés au niveau fédéral; l'article 18a de la LF du 1.7.1966 sur la protection de la nature et du paysage (RS 450.1) dispose que les cantons assurent la protection et l'entretien des biotopes d'importance nationale, régionale et locale (art.21 de la loi sur la faune du 28.2.1989-RS 922.3). Dans le cadre des compétences qui lui sont déléguées, le Canton a prévu de faire mentionner au registre foncier sur réquisition du Département de la sécurité et de l'environnement, l'obligation faite au propriétaire qui a été autorisé après enquête publique (art.172 §1 RATC) à porter atteinte au biotope, de fournir une compensation écologique équivalente. La mention lie tous les propriétaires successifs des fonds concernés.

4.8 a) Points de référence du cadastre

Loi vaud. du 23 mai 1972 sur le registre foncier: art. 4 (RS 211.61) Loi fédérale sur la géoinformation: art.21 (RS 510.62)

Une mention requise par l'Office de l'Information sur le Territoire rappelle la présence sur une parcelle d'un point de référence de la mensuration officielle. Le propriétaire de l'immeuble est tenu de tolérer gratuitement le point et répond des dégâts éventuels. Si le point est spécialement gênant, une demande de déplacement peut être formulée.

b) Mensuration en cours

Loi vaud. du 23 mai 1972 sur le registre foncier: art. 7 (RS 211.61)

L'inscription de la mention est requise par l'Office de l'Information sur le Territoire (OIT) dès l'adjudication des travaux de renouvellement de la mensuration. Elle rend attentif aux ajustements éventuels de l'état descriptif tels que :

- dissociation des bâtiments
- modification de la superficie exprimée en m²
- modification des natures particulières
- groupement de fonds contigus
- extension ou réduction des surfaces de fonds riverains de lacs ou de cours d'eau.

La mention frappe tous les biens-fonds compris dans le périmètre de la mensuration. Sont seuls concernés les biens-fonds à l'exclusion de tous les autres immeubles de l'article 655 CC. La radiation de la mention est requise par l'OIT après l'entrée en vigueur de la nouvelle mensuration, une fois toutes les interventions liquidées

4.9 Expropriation

Loi vaud. du 25 novembre 1974 sur l'expropriation: art. 15, 23, 89 et 99 (RS 710.01)

Dès l'enquête publique sur le projet terminée, l'expropriant peut faire mentionner le ban d'expropriation sur toutes les parcelles concernées: il est également interdit aux propriétaires, locataires ou fermiers d'entreprendre des actes de disposition ou des travaux de nature à renchérir l'expropriation. La procédure engagée est alors opposable à tout acquéreur de la propriété ainsi qu'aux bénéficiaires de droits réels restreints inscrits ou annotés. La mention est surtout opportune le jour où l'expropriant verse un premier acompte, sur l'indemnité future.

La mention est requise par l'expropriant, via l'Inspectorat du Registre foncier, avec la présentation d'un extrait du plan des emprises. La radiation de la mention est requise lors du dépôt du dossier de transfert comprenant le tableau de paiement définitif.

4.10 Indemnité pour expropriation matérielle

Loi vaud. du 25 novembre 1974 sur l'expropriation: art. 121 al. 2 (RS 710.01)

Lorsque la procédure d'expropriation débouche non pas sur l'acquisition d'un immeuble par l'Etat ou une commune, mais sur le versement d'une indemnité au propriétaire lésé par la restriction légale, cette indemnité compensatoire est remboursable si la restriction qui la justifiait est atténuée ou levée dans les 10 ans (art. 122). Dans ces conditions, il se justifie de rappeler la possibilité du remboursement lors du versement de l'indemnité pour expropriation matérielle par une mention à cet effet, requise par la corporation publique condamnée à payer dite indemnité. La mention n'intervient pas d'office dans cette hypothèse.

4.11 Précarité (Marchepied)

Règlement du 11 juin 1956 de la loi du 10 mai 1926 sur le marchepied le long des lacs et sur les plans riverains (RS 721.09.1)

Selon l'art. 1er de la loi de 1926, sur tous les bords de lacs sis sur territoire vaudois, un espace de 2 m de largeur mesurés à partir de la limite du domaine public du lac (définition de cette limite : voir loi sur le RF, art.6) doit rester libre pour le halage des barques et bateaux, pour le passage ou marchepied des bateliers et de leurs aides, soit pour les besoins de la navigation ainsi que pour ceux de la pêche. En revanche, le passage du public en général n'est autorisé que si une servitude a été constituée à cet effet.

Selon les art. 2 à 4 du règlement cité, le Département des Infrastructures peut autoriser, avec possibilité de révocation en tout temps, des portails ou des clôtures de type approprié, pour les motifs prévus par le règlement, et moyennant la pose d'écriteaux renseignant les usagers sur leurs droits de passer.

Selon l'art. 6 du règlement, ces autorisations sont mentionnées au registre foncier à titre de précarité, dans un délai de deux mois à compter de leur octroi.

4.12 Zone spéciale (LATC)

Art. 50 a de la Loi du 4 décembre 1985 sur l'aménagement du territoire et les constructions LATC (RS 700.11)

La législation fédérale (art. 18 LAT) permet aux cantons de créer la base légale pour la création de zones à affectation particulière. Le canton de Vaud a fait usage de cette latitude en créant la base légale permettant aux communes de créer des « zones spéciales » en fonction des buts poursuivis, telles que :

- « zones de hameaux » comprenant au minimum 5 bâtiments d'origine agricole afin de conserver un habitat rural de type traditionnel où l'urbanisation est limitée
- « zones de tourisme, de sport, de loisir » où l'équipement est réglementé

- « zones de gravière, de décharge, de déchetterie » où l'exercice d'activités spécifiques est encadré.

De telles zones ont pour point commun d'être localisées en milieu rural, hors des zones à bâtir.

Dans la mesure où l'affectation principale de ces zones permet des constructions qui n'ont rien à voir avec l'exploitation du sol, on est en présence d'une quasi-zone à bâtir au sens du droit fédéral ; dans un tel cas, le droit foncier rural ne devrait pas s'appliquer, sauf aux constructions liées à un usage agricole (art. 2 LDFR). »

L'inscription de la mention a lieu sur réquisition de la Municipalité, avec production d'un plan où figure le périmètre de la zone. La radiation est également requise par l'autorité communale compétente.

4.13 Zones agricoles spécialisées (LATC)

Art. 52 a de la Loi du 4 décembre 1985 sur l'aménagement du territoire et les constructions LATC (RS 700.11)

Selon l'art.52a LATC la Municipalité peut requérir l'inscription d'une mention signalant l'existence d'une zone agricole dite « spécialisée ». Ces zones sont en fait destinées aux activités qui dépassent le cadre de ce qui peut être admis au titre de développement interne et qui sont liées à des exploitations agricoles, viticoles ou horticoles existantes.

Dans ce type de zones, le mode de production est essentiellement ou exclusivement non tributaire du sol : c'est le cas de la garde d'animaux de rente, de cultures horticoles ou maraîchères hors sol, etc...

L'inscription de la mention peut se faire sur les immeubles compris totalement ou partiellement à l'intérieur du périmètre de ces zones. La radiation de dite mention relève de l'autorité communale compétente en la matière.

4.14 Construction/Installation hors zone

Art. 81 a de la Loi du 4 décembre 1985 sur l'aménagement du territoire et les constructions LATC (RS 700.11)

Cette mention constitue le prolongement dans la législation vaudoise de la mention issue de l'art. 44 de l'Ordonnance fédérale sur l'Aménagement du territoire du 28.6. 2000.(RS 700.1).

La mention constate, selon les circonstances :

- l'existence d'une activité accessoire non agricole (ex. : buvette d'alpage)
- les conditions mises à l'octroi de l'autorisation.
- l'obligation de rétablir l'état des lieux.

Le Département de l'Economie a donc toute compétence en ce qui concerne l'inscription et la radiation de ce type de mention.

4.15 Exploitation de carrière

Loi du 24.5.1988 sur les carrières : art.18 (RS 931.15)

Le terme « carrière » doit s'entendre au sens large de « gisement minéral qui ne relève ni de la loi sur les mines, ni de la loi sur les hydrocarbures ». Le champ d'application est donc défini a contrario, selon l'art 1 de la loi ; il concerne notamment, outre les carrières stricto sensu, les ardoisières, ballastières, glaisières, gravières, marnières, meulrières, plâtrières, tuffières et sablières. L'inclusion des

tourbières dans la nomenclature des gisements extractibles est aujourd'hui incompatible avec la protection légale dont bénéficient les biotopes aux niveaux national et local (art. 18 a) et b) LPN et art.16, 17 OPN).

Le mode d'exploitation est indifférent : à ciel ouvert ou souterrain. La loi s'applique de même aux matériaux retirés du sous-sol, indépendamment de leur localisation au-dessus ou au-dessous de la nappe phréatique.

L'autorité cantonale compétente peut faire inscrire cette mention (VD : Département des infrastructures). Elle a pour buts :

- d'attirer l'attention des tiers sur le fait qu'un permis d'exploiter une carrière largo sensu a été délivré au(x) propriétaire(s) du (des) fonds compris dans le périmètre d'extraction, d'une part, et à un exploitant, d'autre part.
- de rappeler que le transfert de la propriété du fonds et de la titularité de l'exploitation entraînent celui du permis au nouveau propriétaire et/ou au repreneur.

La mention de l'article 18, qui signale l'octroi d'un permis d'exploitation peut s'ajouter à la mention fondée sur l'art.50a LATC qui frappe les immeubles incorporés – même partiellement – dans une zone spéciale réservée à des activités spécifiques.

La réglementation légale applicable aux propriétaires et exploitants est limitée aux carrières dont on extrait plus de 500m³ de matériaux ; en dessous de ce volume, ce sont les dispositions de la LATC (art.120 et ss.) qui définissent le cadre et le niveau d'intervention de l'autorité.

Bien que soumis à une surveillance étatique, le propriétaire et l'exploitant sont libres d'organiser leurs relations commerciales selon les normes du droit civil. La publicité de leurs engagements contractuels peut revêtir deux formes :

- l'annotation d'un contrat de bail à ferme non agricole même si le fonds grevé est situé en zone agricole.
- l'inscription d'une servitude personnelle de « carrière » (art. 781 CCS) à charge des fonds exploités. Si elle a un caractère d'un droit distinct et permanent la servitude de carrière peut être immatriculée comme immeuble (art. 655 CCS) ; dans cette hypothèse la mention frappera à la fois le bien-fonds du propriétaire et le DDP de carrière immatriculé au nom de l'exploitant.

L'extraction des matériaux des cours d'eau, des lacs, du rivage des lacs est un monopole de l'Etat, régi par la loi du 3.12.1957 sur la police des eaux dépendant du domaine public. (art.16- RS 721.01)

5.AUTRES MENTIONS

En plus des mentions prévues par le droit fédéral et cantonal, la pratique des autorités du registre foncier assimile certaines inscriptions à des mentions. La licéité de ces mentions n'est vraiment contestée ni en jurisprudence ni en doctrine en raison de leur grande utilité pratique. Il s'agit notamment des deux cas suivants :

5.1 Administrateur

Art. 712 a et suivants du Code civil suisse

L'administrateur de propriété par étages désigné par l'assemblée des copropriétaires ou par le juge (art.712q) peut requérir lui-même l'inscription d'une mention au registre foncier.

A l'appui de sa demande, il produit la décision prise par l'assemblée en ce qui concerne sa nomination.

L'administrateur d'une copropriété ordinaire même organisée par un règlement (art.647 CC) ne peut être mentionné au RF.

5.2 Exécuteur testamentaire

Art.517 et 518 du Code civil suisse

L'exécuteur testamentaire désigné par le testateur peut être signalé au registre foncier par une mention. Dans la pratique vaudoise, l'inscription de la mention s'opère sur présentation d'un certificat d'héritier indiquant l'exécuteur testamentaire ou d'une attestation d'exécuteur testamentaire délivrée à cet effet par le Juge de Paix. Il peut être une personne physique ou morale de droit privé ou public.

L'exécuteur testamentaire est chargé de l'exécution des dernières volontés du défunt. A ce titre il est chargé notamment de gérer la succession, de payer les dettes, d'acquitter les legs et de procéder au partage conformément aux ordres du disposant ou suivant la loi. Il répond envers les héritiers selon les règles des art. 97 et suivants du Code des obligations.

Ses pouvoirs sont définis en première ligne par la volonté du disposant. Les dispositions légales sont donc applicables à titre de droit supplétif. L'exécuteur testamentaire jouit de pouvoir étendus, notamment du pouvoir de disposer des immeubles du de cujus sans le concours des héritiers.

En cas de vente à un tiers, le conservateur « vaudois » exigera l'attestation établissant la qualité d'exécuteur testamentaire ou se fondera sur l'inscription mentionnant cette qualité au registre.

En cas de partage ou d'attribution à un héritier de l'immeuble le conservateur exigera l'accord des héritiers.

En outre au même titre que la place de l'exécuteur testamentaire n'est pas contestée dans cette liste, il nous est apparu utile de faire figurer dans cette liste trois autres inscriptions que sont :

5.3 Administrateur d'office d'une succession

Art.554 du Code civil suisse.Art.2 § 1 ch.1 litt.d LVCC

Sa désignation est de la compétence du Juge de Paix .L'administrateur peut être une personne physique ou morale. L'exécuteur testamentaire n'a pas sans autre qualité d'administrateur d'office : il faut qu'il soit désigné à cette fonction par l'autorité compétente.

5.4 Liquidateur officiel d'une succession

Art.595 du Code civil suisse.Art.2 § 1 ch.20 LVCC

Sa nomination est de la compétence du Juge de Paix. Si le défunt avait désigné un exécuteur testamentaire, l'autorité peut le nommer comme liquidateur.

5.5 Représentant d'une communauté héréditaire

Art.602 du Code civil suisse.Art.4 § 1 ch.27 LVCC

Sa nomination est de la compétence du Président du Tribunal. Ce n'est pas nécessairement une personne physique ; une autorité peut être désignée comme représentant. La désignation d'un exécuteur testamentaire fait obstacle à la nomination d'un représentant.

6. MENTIONS FONDEES SUR DES TEXTES LEGAUX ABROGES

Ensuite de la suppression de leur base légale, les mentions suivantes ne font plus l'objet d'une inscription.

DROIT PUBLIC FÉDÉRAL

6.1 Obligation de rembourser les subventions

- a) Remboursement des subsides, durée non limitée. ACF du 16.3.1942 : art. 6
- b) Remboursement des subsides, dans les cas cités, durée limitée à 20 ans ACF du 6.8.1943 : art. 45 et 46
- c) Remboursement de subsides, durée limitée à 20 ans. Ordonnance no 3 du DMF du 5.10.1945 : art. 11 (ABROGEE au 31.12.1947)
- d) Remboursement de subsides, durée non limitée et transfert soumis à autorisation. ACF du 8.10.1947 : art. 8

Le Service du logement est compétent pour faire radier les mentions et autoriser les transferts.

6.2 Gage légal hôtelier

LF du 24.6.1955 instituant des mesures juridiques et financières en faveur de l'hôtellerie : art. 65 (RO 1955 p.1129) Abrogée par la LF du 1.7.1966 sur l'encouragement du crédit hôtelier (RO 1966 p.1715)

6.3 Contingent de blé supprimé

LF du 20.3.1959 sur l'approvisionnement du pays en blé : art. 65 (art. 64 à 66 Abrogés par la LF du 18.12.1964. RO 1965/461)

6.4 Interdiction de morcellement

LF du 23.3.1962 sur les crédits d'investissements dans l'agriculture, RS 914.1, art. 7 (modification de l'art. 7 par LF du 4.10.1991) abrogée au 1.1.1999 par la LF sur l'agriculture du 29.4.1998 (RS 910.1)

radiation sur réquisition du FIA

radiation d'office lorsque les titres hypothécaires auxquels la mention est liée sont annulés par radiation (lettre du FIA du 24.9.1992)

6.5 Obligation de rembourser les intérêts selon art. 4a LCI

LF du 23.3.1962 sur les crédits d'investissement dans l'agriculture : Art. 4a abrogée au 1.1.1999 par la LF sur l'agriculture du 29.4.1998 (RS 910.1)

- radiation sur réquisition du FIA
- radiation d'office en cas de radiation du titre FIA correspondant
- radiation d'office lorsqu'il s'est écoulé plus de 20 ans dès la date du dernier versement (art. 91 LAgr.) ; il est fait application de la lex mitior par rapport aux dispositions de la LCI (art. 4 a) et de son ordonnance d'application (OCI art. 26) qui fixaient la durée de validité de la mention à 25 ans dès la conclusion du contrat de prêt (voir commentaire de la LAgr rédigé par l'office féd. du RF chiffre 5.2.)

6.6 Assujettissement LDDA

LF du 12.12.1940 sur le désendettement des domaines agricoles : art. 3 et 7

OF du 16.11.1945 visant à prévenir le surendettement agricole : art. 16 et 23

Loi vaudoise d'application du 1.12.1952 : art. 9 litt.a) et 24

- la mention peut être radiée d'office par le Conservateur du registre foncier (cf. lettre à l'inspectorat du 29.3.2001 de la commission foncière rurale, section I)

6.7 Restrictions d'élevage

Étables : effectif maximum autorisé (durée : 20 ans)

LF du 03.10.1951 sur l'agriculture : art. 19d al. 2 (RS 910.1)

- Abrogée au 01.01.1999, date de l'entrée en vigueur de la LAgr du 29.04.1998 (RS 910.1)

OF du 10.12.1979 instituant le régime de l'autorisation pour la construction d'étables : art. 3 al. 3 et 13 al. 3 (Doc.1980/1) (RO 1979 p.2066)

remplacée par :

OF du 26.08.1981 instituant le régime de l'autorisation pour la construction d'étables : art. 3 al. 3 et 13 al. 3 (RO 1981 p.1414)

remplacée par :

OF du 13.04.1988 instituant le régime de l'autorisation pour la construction d'étables : art. 24 (RO 1988 p.649)

- ABROGEE au 01.01.1995 (lettre Inspectorat du 11 avril 1996)

Selon la directive diffusée par l'Office fédéral du RF dans son rapport de l'année 1996 sous chiffre 2.6, les mentions inscrites aussi bien sur la base de l'art. 24 de l'OF du 13.04.1988 que sur celle des art. 3 et 13 des OF du 10.12.1979/26.08.1981 peuvent être radiées d'office, ou sur demande du propriétaire, même si le terme n'est pas échu (976 CCS et 78 ORF)

Cheptel : réduction d'effectifs ou cessation d'exploitation (durée : 20 ans)

LF du 3.10.1951 sur l'agriculture : art. 19e al. 4 (RS 910.1)

- ABROGÉE au 01.01.1999, date de l'entrée en vigueur de la LAgr du 29.4.1998 (RS 910.1)

OF du 10.12.1979 fixant les effectifs maximums pour la production de viande et d'œufs art. 9 al. 3 et 10 al. 3 (Doc.1979/1) (RO 1979 p.2087)

remplacée par :

OF du 26.08.1981 fixant les effectifs maximums pour la production de viande et d'œufs art. 9 al. 3 et 13 al. 2 litt. b (RO 1981 p.1424)

remplacée par :

OF du 13.04.1988 fixant les effectifs maximums pour la production de viande et d'œufs art. 16 (l'accroissement des effectifs ou la reprise d'exploitation est prohibée pendant 20 ans) (RO 1988 p.670)

- ABROGÉE au 01.01.1999 par OF du 07.12.1998 (RO 1999 p.297)
- la radiation de la mention, fondée sur la loi ou une des OF, est soumise aux règles suivantes :
 - a) avant le terme de 20 ans : subordonnée à l'accord exprès de l'Office fédéral de l'agriculture (art. 14 al. 5 de l'OF du 26.08.1981; art. 17 de l'OF du 13.04.1988; art. 16 de l'OF du 07.12.1998 (OEM) (RO 1999 p.452)
 - b) une fois le délai échu : d'office

6.8 Fromagerie subventionnée

ACF du 10.07.1972 concernant l'octroi de contributions aux frais d'améliorations des structures dans le domaine de l'utilisation du lait : art. 11 et 12 (Doc. 1973/10) (RO 1972 p.1674)

remplacé par :

OF du 25.04.1979 concernant l'octroi de contributions aux frais d'améliorations des structures de l'économie fromagère : art. 12 et 15 (Doc. 1979/1) (RO 1979 p. 590)

- ABROGÉE au 1.1.1995 par OF du 11.1.1995 (RO 1995 p.681)

La mention, inscrite à la demande de l'OFAG, imposait à tout propriétaire de l'immeuble des restrictions de droit public pendant 25 ans à compter de la décision portant octroi de contributions.

L'office fédéral du registre foncier, constatant que les dispositions qui fondaient cette restriction de droit public à la propriété ont été abrogées et qu'aucune disposition transitoire n'a été incorporée par le législateur dans l'OF du 07.12.1998 sur la réorganisation du marché laitier (RO 1999 p.1197), conclut que ces mentions sont aujourd'hui frappées de caducité.

Il autorise le Conservateur à les radier d'office en application de l'art.976 CCS, sans avoir besoin du consentement de l'Office fédéral de l'Agriculture.

Le propriétaire de l'immeuble et l'OFAG seront toutefois informés des

radiations d'office auxquelles le Conservateur aura procédé.

6.9 Subsidés viticoles

OF du 23.12.1971 sur la viticulture et le placement des produits viticoles : art. 11 (RS 916.140) (RO 1972 p.56)

La modification du 7 avril 1993 (RO 1993 p.1462) a entraîné la suppression de la mention relative à l'obligation de rembourser les subsides, dans le cadre d'une nouvelle formulation de l'art.11

- ABROGÉE au 01.01.1999 par OF du 7.12.1998 (RO 1999 p. 299)

La mention, d'une durée de 20 ans, signalait que des contributions avaient été versées pour l'arrachage de la vigne; elle obligeait tout propriétaire successif à les rembourser s'il en replantait pendant la durée de prohibition.

L'Office fédéral du registre foncier constate également (voir section 6.8 ci-dessus) que l'abandon de l'obligation de mentionner, en 1993, suivie de l'abrogation de l'ordonnance avec effet au 1^{er} janvier 1999 ont eu pour conséquence de rendre cette mention caduque.

Le Conservateur est autorisé à la radier d'office, sans l'accord préalable de l'OFAG.

Le propriétaire de l'immeuble et l'OFAG seront informés des radiations d'office auxquelles le Conservateur aura procédé.

6.10 Caisse de secours du personnel d'une entreprise de transport concessionnaire

OF du 19.12.1958 sur les caisses de secours : art. 8 al. 1

OF du 19.12.1979 modifiant certains articles (Doc. 1980/1)

- ABROGÉE au 01.01.1996 par OF du 18.12.1995

Radiation subordonnée à l'accord de l'Office fédéral des transports ou autorité cantonale de surveillance en matière de LPP (Département de l'Intérieur)

6.11 Construction hors zone (25 OAT)

L'article 25 a de l'Ordonnance sur l'aménagement du territoire du 2.10.1989 (OAT) a été abrogé lors de l'entrée en vigueur de l'OAT du 28.6.2000

La radiation de la mention est opérée sur la base d'une communication de l'autorité cantonale compétente (VD : Département des infrastructures)

DROIT CANTONAL

6.13 Clos d'équarrissage

Loi du 25.5.1970 d'application de la LF sur les épizooties. Règlement d'exécution du 15.6.1970 : art. 42

- art. 42 abrogé par règlement du 7.12.1990 entré en vigueur le 1^{er} janvier 1991.

La radiation n'a lieu que sur réquisition de la Municipalité qui a fait inscrire la mention

6.14 Précarité de construction

Loi du 25.5.1964 sur les routes : art. 74

- abrogée au 1^{er} avril 1992, date d'entrée en vigueur de la loi sur les routes du 10.12.1991

La radiation n'a lieu que sur réquisition de l'autorité (canton ou commune) qui a fait inscrire la mention

➔ voir Note du Chef de division RF du 30 mars 1992

6.15 Dérogation LATC

Loi sur l'aménagement du territoire et les constructions du 4.12.1985 : art. 85

- suppression de la mention par loi du 14.12.1995 entrée en vigueur le 23 janvier 1996.

La radiation n'a lieu que sur réquisition de la Municipalité qui a fait inscrire la mention.

➔ voir Doc. 1985/2-3 et Note de l'Inspecteur RF du 20 déc. 1996 (p.2)

6.16 Restitution de subsides

Loi forestière du 12 mai 1959 : art.56

- abrogée par la loi forestière du 5 .6.1979, entrée en vigueur le 10.8.1979. le remboursement des subventions est désormais garanti par une charge foncière privilégiée.art.52

La radiation n'a lieu que sur réquisition de l'autorité qui a fait inscrire la mention.

Voici, pour terminer ce cours, quelques exemples de mentions qui ont dû être refusées dans la pratique:

- les conventions instituant une précarité entre deux propriétaires privés;
- la mention négative d'accessoires, destinée à certifier qu'un objet n'est pas un accessoire immobilier;
- une mention du début des travaux requise plus de trois mois après la fin des travaux dans le seul but d'agacer le propriétaire mauvais payeur;
- mention de dépendance d'une part de propriété commune, qui n'est pas un objet identifiable séparément;
- une mention de « restriction du droit d'aliéner LPP » requise sur un immeuble qui n'a pas de vocation de logement : garage, cave, local de bricolage, place de stationnement dans un garage collectif.

1. INTRODUCTION 1
2. LES MENTIONS DE DROIT PRIVE FEDERAL 3

2.1	ACCESSOIRES	3
2.2	RAPPORT DE DEPENDANCE	3
2.3	REGLEMENTDE PPE, REGLEMENT DE COPROPRIETE	4
2.4	PPE AVANT CONSTRUCTION	4
2.5	GAGES SUR LES PARTS, CHARGE FONCIERE SUR LES PARTS	5
2.6	SAISIE D'UNE PART	5
2.7	BLOCAGE (ART.178 CCS)	5
2.8	RECOURS (24 ORF), SUSPENS	6
2.9	PREAFFERMAGE	6
2.10	DEBUT DES TRAVAUX	7
2.11	DROIT CANTONAL ANCIEN	7
2.12	TERRAIN EN MOUVEMENT	7
2.13	MODIFICATIONDE FRONTIERE NATIONALE	8
2.14	TRUST	8

3. LES MENTIONS DE DROIT PUBLIC FEDERAL 10

3.1	AMELIORATIONS FONCIERES	10
3.2	AMELIORATIONS DES BATIMENTS RURAUX	10
3.3	BLOCAGE DU RF (DROIT PUBLIC)	11
3.4	OBLIGATION DE REBOISER	11
3.5	SUBSIDES POUR LOGEMENT EN MONTAGNE	11
3.6	IMMEUBLE SOUMIS A LA LDFR, IMMEUBLE NON SOUMIS A LA LDFR (ART.86)	12
3.7	RESTRICTIONS DU DROIT DE PROPRIETE LFAIE	12
3.8	RESTRICTIONS DU DROIT DE PROPRIETE (LOGEMENT)	13
3.9	RESTRICTION DU DROIT D'ALIENER LPP	13
3.10	RETOUR D'INSTALLATIONS HYDRAULIQUES	14
3.11	FAILLITE, CONCORDAT PAR ABANDON D'ACTIF, SURSIS CONCORDATAIRE, SURSIS EXTRAORDINAIRE, SURSISPROVISOIRE	15
3.12	DECHARGE CONTROLEE	15
3.13	PROTECTION DES MONUMENTS ET DES SITES	15
3.14	CONSTRUCTION / INSTALLATION HORS ZONE	15
3.15	ACTIVITES ACCESSOIRES NON AGRICOLES	16
3.16	RESTRICTION DU DROIT DE PROPRIETE OMAS	16
3.17	ZONE DE PROTECTION (LENU)	16
3.18	FONDS DE PLACEMENT IMMOBILIER	16

4. LES MENTIONS DE DROIT PUBLIC CANTONAL (VAUD) 18

4.1	AMELIORATIONS FONCIERES	18
4.2	PRECARITEDE TRANSFORMATION	18
4.3	RESTRICTION LATC	19
4.4	RESTRICTIONS DU DROIT DE PROPRIETE (LOGEMENT)	20
4.5	TRANSFERT SOUMIS A AUTORISATION - CONTROLE DES LOYERS	20
4.6	RESTRICTION D'ALIENATION D'APPARTEMENTS LOUES	20
4.7	PROTECTION DES MONUMENTS ET DES SITES	20
4.8	POINTS DE REFERENCE DU CADASTRE	21
4.9	EXPROPRIATION	21
4.10	INDEMNITE POUR EXPROPRIATION MATERIELLE	22
4.11	PRECARITE (MARCHEPIED)	22
4.12	ZONE SPECIALE (LATC)	22
4.13	ZONES AGRICOLES SPECIALISEES (LA TC)	23
4.14	CONSTRUCTION / INSTALLATION HORS ZONE	23
4.15	EXPLOITATION DE CARRIERE	23

5. AUTRES MENTIONS 25

5.1.	ADMINISTRATEUR	25
5.2	EXECUTEUR TESTAMENTAIRE	25
5.3	ADMINISTRATEUR D'OFFICE D'UNE SUCCESSION	26
5.4	LIQUIDATEUR OFFICIEL D'UNE SUCCESSION	26
5.5	REPRESENTANT D'UNE COMMUNAUTE HEREDITAIRE	26

6. MENTIONS FONDEES SUR DES TEXTES LEGAUX ABROGES 27

A. DROIT PUBLIC FEDERAL 27

6.1	<i>OBLIGATION DE REMBOURSER LES SUBVENTIONS,</i>	27
6.2	<i>GAGE LEGAL HOTELIER</i>	27
6.3	<i>CONTINGENT DE BLE SUPPRIME</i>	27
6.4	<i>INTERDICTION DE MORCELLEMENT</i>	27
6.5	<i>OBLIGATION DE REMBOURSER LES INTERETS SELON ART. 4A LCI</i>	28
6.6	<i>ASSUJETISSEMENT LDDA</i>	28
6.7	<i>RESTRICTIONS D'ELEVAGE</i>	28
6.8	<i>FROMAGERIE SUBVENTIONNEE</i>	29
6.9	<i>SUBSIDES VITICOLES</i>	30
6.10	<i>CAISSE DE SECOURS DU PERSONNEL D'UNE ENTREPRISE DE TRANSPORT CONCESSIONNAIRE</i>	30
6.11	<i>CONSTRUCTION HORS ZONE (25 OAT)</i>	30

B. DROIT CANTONAL 31

6.13	<i>CLOS D'EQUARRISSAGE</i>	31
6.14	<i>PRECARITE DE CONSTRUCTION</i>	31
6.15	<i>DEROGATION LATC</i>	31
6.16	<i>RESTITUTION DE SUBSIDES</i>	31