

# Les droits réels 2019 - 2020

## Législation

---

- Publicité du registre foncier (entrée en vigueur 1<sup>er</sup> juillet 2020)
- art. 6 al. 1, 27 à 30 et 30a ORF
- Accès en ligne sans intérêt possible selon l'art. 27
- Accès en ligne élargi pour certains acteurs immobiliers (notamment banques, notaires et avocats) selon l'art. 28

## Doctrine I



Les droits réels

Amédéo Wermelinger, Prof. Dr. iur., av.

## Doctrine II



Les droits réels

Amédéo Wermelinger, Prof. Dr. iur., av.

## Doctrine III



## Jurisprudence I

### TF 5A\_373/2019 du 13 décembre 2019 (d)

- art. 641 al. 2 CC
- le demandeur, lorsqu'il agit de mauvaise foi, ne peut pas se prévaloir du comportement abusif du défendeur dans une action négatoire
- c'est au demandeur de démontrer qu'il est de bonne foi
- confirmation de la jurisprudence antérieure

## Jurisprudence II

### ATF 146 III 7 (i)

- art. 837 al. 1 ch. 3 et 798 al. 2 CC
- répartition du montant de l'hypothèque légale des artisans et entrepreneurs entre les différentes unités d'étages
- exceptionnellement: facturation globale et détermination du montant individuel grevant chaque étage par expertise, si les travaux sont fonctionnellement interdépendants, bien qu'ils résultent de contrats différents, au sens de l'art. 839 al. 2 CC (travaux aussi bien sur des unités d'étages que sur des parties communes)

## Jurisprudence III

### TF 6B\_1427/2019 du 13 mars 2020 (i)

- art. 648 al. 1 CC
- la propriété par étages permet à chaque propriétaire d'agir individuellement pour faire valoir ses droits, même si les autres propriétaires d'étages ont accepté une atteinte à leurs droits
- cela vaut autant dans le cadre du droit privé que pour une plainte pénale

## Jurisprudence IV

### TF 5A\_453/2019 du 20 novembre 2019 (f)

- art. 667 et 677 CC
- étendue d'une servitude de restriction au droit de bâtir.
- in casu la restriction ne concerne que des constructions au sens de l'art. 667 CC (tout ce qui est uni au fonds par les moyens de la technique, soit au-dessus, soit au-dessous du sol)
- une construction mobilière (art. 677 CC) n'est pas concernée par la servitude, puisque celle-ci est élevée sur un fonds sans l'intention d'y demeurer

## Jurisprudence V

### TF 5A\_691/2019 du 16 avril 2020 (f)

- art. 736 et 973 al. 1 CC
- l'utilité de la servitude pour le fonds dominant au sens de l'art. 736 CC se détermine conformément au principe de l'identité de la servitude
- afin de déterminer le but initial, le contenu et l'étendue de la servitude, il faut se référer en premier lieu à l'inscription au registre foncier selon l'art. 738 al. 1 CC
- ce n'est que lorsque l'inscription n'est pas claire qu'il faut s'intéresser au contrat constitutif de la servitude
- faute de titre d'acquisition clair, le contenu de la servitude doit être déterminé conformément à l'utilisation incontestée et de bonne foi sur une période plus longue (art. 738 al. 2 CC)
- confirmation de la jurisprudence antérieure

## Conclusion

---

- La covid19 n'a pas eu d'effet négatif sur la production de la doctrine
- De même, le Tribunal fédéral a continué à publier de manière intense
- A croire que le confinement à permis d'apprécier diversement les voisins et leurs activités!
- **Citation:** On pourrait citer de nombreux exemples de dépenses inutiles. Les murs des cimetières: ceux qui sont dedans ne peuvent pas en sortir, et ceux qui sont à l'extérieur ne veulent pas y entrer. Mark Twain