

Les droits réels 2020 - 2021



Les droits réels

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

Hommage

En mémoire de Paul-Henri Steinauer
26 novembre 1948 – 1er juillet 2021



Les droits réels

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

Doctrine I



Vient de paraître, à titre posthume



Les droits réels

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

Doctrine II



Les droits réels

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

Doctrine III



Les droits réels

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

Doctrine IV



Les droits réels

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

Jurisprudence I

TF 5A_445/2020 (f)

- art. 712h CC
- la recourante invoque l'art. 712h al. 3 CC du fait qu'elle dispose de son propre compteur d'électricité pour son unité d'étage
- il faut différencier la consommation privée de la consommation commune des propriétaires d'étages
- elle n'obtient pas gain de cause puisqu'il s'agit de frais concernant les parties communes dont elle a également usage



Les droits réels

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

Jurisprudence II

TF 5A_831/2020 (d)

- applicabilité de l'art. 423 al. 2 CO (gestion sans mandat) dans le cadre de la propriété par étages
- pourrait permettre à l'un des propriétaires d'étages d'imposer sa volonté aux autres, sans avoir obtenu une décision favorable en assemblée
- pourrait aboutir à un paiement des autres propriétaires d'étages au titre de participation aux frais
- quid des travaux de construction somptuaires
- question laissée ouverte car, en tout état de cause, le défendeur (propriétaire d'étages) n'a pas la légitimation passive



Les droits réels

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

Jurisprudence III

TF 5D_91/2020 (d)

- art. 684 al. 1 CC – immissions négatives
- pour déterminer si une immission est excessive : pesée objective et concrète des intérêts en présence (ampleur de l'ombrage et de la restriction de la vue), en prenant comme référence la sensibilité d'une personne ordinaire se trouvant dans la même situation
- perte de vue : qualifiée d'excessive que dans des cas exceptionnels (la vue est particulièrement belle et se trouve fortement entravée ou est essentielle à l'exploitation du fonds)
- confirmation de la jurisprudence antérieure
- les arbres doivent être coupés



Les droits réels

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

Jurisprudence IV

TF 5A_942/2019 (f)

- calcul de l'indemnité équitable au sens de l'art. 674 al. 3 CC
- l'octroi d'une servitude d'empiètement correspond à une «expropriation privée»
- les principes d'indemnisation qui prévalent en matière d'expropriation peuvent servir de base au calcul
- seul le dommage résultant de la servitude d'empiètement doit être indemnisé
- la modification de la valeur vénale de la surface grevée n'est pas déterminante



Les droits réels

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

Jurisprudence V

TF 5A_109/2020 (f)

- art. 736 CC
- existence d'une servitude de place de stationnement (ainsi que deux autres servitudes lui étant liées) bien que son titulaire bénéficie d'autres places construites ultérieurement
- permettent à son titulaire de bénéficier d'une place de parc visiteur et lui garantissent un accès plus pratique pour accéder à son logement en hiver
- la recourante affirme que les servitudes l'empêchent de construire un garage
- l'intérêt au maintien des servitudes n'est pas hors de proportion avec les charges imposées au fonds servant



Les droits réels

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

Conclusion

- **Citation:**
- Nous professeurs de droit sommes tous des nains sur les épaules des géants qui nous ont précédé!

Paul-Henri Steinauer, dans un entretien téléphonique avec le soussigné



Les droits réels

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