

Nouveautés en droits réels

Aurélie Planas

**Avocate, chargée d'enseignement,
assistante doctorante**

ATF 5A_98/2010

- Les protagonistes:
 - Dame X.
 - son ex-mari
 - A., le fils de son ex-mari, 1^{er} locataire
 - B., 2^{ème} locataire
 - et surtout...



ATF 5A_98/2010

- Les difficultés surgissent suite au divorce...



... de Dame X. et son mari

ATF 5A_98/2010

- Dame X. est propriétaire d'un domaine constitué de deux parcelles
- A. (l'ex beau-fils) a repris l'exploitation du domaine par son père: location tacite depuis 2003
- B. est au bénéfice d'un contrat de bail à ferme agricole avec Dame X. pour le même terrain que A.

QUID ?

ATF 5A_98/2010

- Dépôt d'une requête de mesures superprovisionnelles urgentes de A. contre B:
 - Retirer tout le bétail
 - Ordonner à B. de quitter immédiatement le domaine
 - Interdiction de procéder à tous travaux agricoles sur le domaine
 - Interdiction de pénétrer sur le domaine (art. 292 CP)
- Dépôt d'une action fondée sur les art. 927 ss CC de A. contre Dame X. et B.

ATF 5A_98/2010

Selon la Cour cantonale:

- Les deux baux paraissaient valables, l'acte d'usurpation provenait non seulement de B. mais également de Dame X. et, dès lors, le litige devait se résoudre sur le terrain du droit, plus particulièrement du contrat de bail
- Conclusion: la voie possessoire n'était pas ouverte et les parties devaient agir par la voie contractuelle

ATF 5A_98/2010

Selon le Tribunal fédéral:

- But des actions possessoires:
 - Défense de la possession
 - Rétablissement et maintien de l'état de fait antérieur
- Conséquences:

« Elles n'assurent au demandeur qu'une protection provisoire, seule une procédure engagée sur le terrain du droit (action pétitoire) pouvant mettre fin aux effets de la décision portant sur la possession. »

ATF 5A_98/2010

« La réintégrande étant une action possessoire, qui doit être distinguée de l'action pétitoire (action fondée sur le droit sur ou à la chose), le défendeur ne peut exciper du droit préférable qu'il aurait sur la chose, comme le rappelle l'art. 927 al. 1 CC. Il ne peut que contester l'usurpation illicite en invoquant le consentement du demandeur ou une justification tirée de la loi. »



Exception de l'art. 927 al. 2 CC si le défendeur peut établir un droit – réel ou personnel – préférable

ATF 5A_98/2010

Quid de l'intérêt des actions possessoires sous l'égide du « nouveau » CPC ?

L'ébauche d'une solution...

... l'introduction d'une requête de mesures provisoires (ou superprovisaires) en parallèle avec une action pétitoire...

A méditer !

Révision du CC 2012

- Révision portant principalement sur les droits réels immobiliers et le registre foncier
- Entrée en vigueur le 1^{er} janvier 2012
- Refonte totale de l'ORF

Révision du CC 2012

- Introduction de la cédule hypothécaire de registre comme alternative à la cédule actuelle sur papier-valeur
- Exigence de la forme authentique pour tous les droits de gage immobiliers et les droits de superficie constitués par un acte authentique
- Modifications relatives à l'hypothèque légale des artisans et entrepreneurs

Révision du CC 2012

unine

UNIVERSITÉ DE
NEUCHÂTEL

FACULTÉ DE DROIT

**Matinée
de formation continue**



**Hypothèque légale
des artisans et des entrepreneurs:
nouveau matériel et procédural**

Vendredi 25 novembre 2011
Aula des Jeunes-Rives, Espace Louis-Agassiz 1, Neuchâtel

+ swissuniversity.ch