

18.11.2022

# Les droits réels

## 2021 - 2022

18.11.2022

# Doctrine I



18.11.2022

## Doctrine II



18.11.2022

## Jurisprudence I

### TF 5A\_972/2020 du 05.10.2021 (d)

- **Décision de l'assemblée des propriétaires d'étages : rénovation et agrandissement des balcons**
- **Le droit exclusif n'est pas absolu ! Il peut être modifié contre la volonté de son titulaire. Les conditions prévues par l'art. 647d al. 2 CC quant au consentement nécessaire du copropriétaire ne sont pas remplies : agrandir le balcon de 2.7 mètres ne rend pas plus difficile l'usage et la jouissance de celui-ci.**
- **Bien que la décision n'ait pas été prise de manière formellement correcte, ni les fondements de la propriété par étages, ni les droits de protection impératifs des propriétaires d'étages ne sont concernés. La nullité ne peut être prononcée**
- **Le TF confirme un point qui a fait l'objet de controverses doctrinales : la partie intérieure du balcon peut effectivement être considérée comme une partie exclusive du bâtiment**

18.11.2022

## Jurisprudence II

TF 5A\_838/2020 du 15.11.2021 (f)

- Refus du conservateur du RF d'inscrire une servitude d'empiètement et celle d'un droit de construction rapprochée
- Le pouvoir d'examen du conservateur du RF porte sur les aspects formels et non pas sur la validité matérielle du titre d'acquisition, **sauf si le défaut est manifeste**
- L'art. 685 al. 2 CC vise la dérogation à des règles cantonales de droit privé uniquement
- En vertu de l'art. 680 al. 3 CC, des modifications aux **restrictions de droit public** à la propriété foncière ne sont **pas susceptibles d'être modifiées par convention** et **ne peuvent donc pas être inscrites au RF**

18.11.2022

## Jurisprudence II

TF 5A\_838/2020 du 15.11.2021 (f)

- En l'espèce, la limite entre les constructions est régie par du droit cantonal public : la servitude **ne peut pas avoir pour contenu** un droit de construction rapprochée contraire à l'art. 20 CO
- Si les réquisitions d'inscription de plusieurs droits réels sont dépendantes les unes des autres, le conservateur du RF rejette l'ensemble des réquisitions / art. 47 al. 4 ORF – **la demande est implicite**
- Il ressort du contrat constitutif que les servitudes forment un tout : le rejet de l'ensemble des inscriptions est dès lors justifié

18.11.2022

## Jurisprudence III

TF 5A\_714/2021 du 08.03.2022 (d)

- Servitude constituée en 1979 : construction en 2018 d'un bâtiment de six appartements avec des garages au lieu d'une maison individuelle / quid de l'art. 739 CC (augmentation intolérable de la charge) par rapport au **droit de passage** pour piétons et véhicules ?
- Lors de la pesée des intérêts, il faut **tenir compte de l'intérêt à une meilleure utilisation de l'immeuble, qui coïncide avec l'intérêt général à une utilisation judicieuse du sol**
- Si, sur la base des prescriptions de droit public en vigueur au moment de la constitution de la servitude, une utilisation du fonds correspondant au projet de construction litigieux était possible :
  - il n'y a pas de modification volontaire de l'affectation antérieure
  - il fallait déjà compter à l'époque avec une **augmentation future du trafic**

18.11.2022

## Jurisprudence IV

TF 5A\_637/2019 du 27.04.2022 (d)

- La servitude de restriction du droit à bâtir n'est **ni illicite ni nulle**, bien qu'elle impose aux projets de construction des exigences plus élevées que le droit cantonal : elle est **constituée avant l'adoption de la prescription de droit public**
- Les **tribunaux civils cantonaux examinent librement et indépendamment des décisions administratives définitives** la compatibilité du projet de construction avec la servitude
- La servitude ne disparaît pas suite à l'entrée en vigueur d'une prescription de la même teneur
- En l'espèce, la servitude a pour but de préserver, sans contestation possible, l'image du lotissement avec ses toitures à deux pans : un toit plat contrevient dès lors à la restriction imposée par la servitude

## Jurisprudence V

TF 5A\_726/2021 du 15.06.2022 (d)

- En 1966 : constitution d'une propriété par étages de douze unités sur l'immeuble de base avant la construction du bâtiment mais **seul un bâtiment de six unités d'étages a été effectivement construit**
- Le registre foncier mentionne une propriété par étages de douze unités, tant sur le fonds sur lequel se trouve le bâtiment avec les six unités d'étages, que sur le fonds qui n'est pas construit
- Action en rectification du registre foncier - **975 CC** : **constat** que le droit réel existe ou non
- Les recourants visent l'attribution de la copropriété du fonds à certains copropriétaires
- Le **tribunal peut transférer la totalité de la chose à un ou plusieurs des copropriétaires, si les copropriétaires sont en accord**, ce qui n'est pas le cas en l'espèce

## Conclusion

**Citation :**

**Chez beaucoup d'hommes la parole précède la pensée. Ils savent seulement ce qu'ils pensent après avoir entendu ce qu'ils disent.**

**Gustave Le Bon**