Droits réels

Amédéo Wermelinger, Simon Varin

|  |  |
| --- | --- |
| Législation |  |
|  | * Code civil suisse (CC) du 10 décembre 1907 – modification du 20 décembre 2024, modification de l’art. 839 al. 3 CC, qui prévoit que l’hypothèque légale des artisans et entrepreneurs ne pourra être requise si le propriétaire fournit sûretés suffisantes, le texte légal est précisé en sens que les sûretés suffisantes sont entendues avec des intérêts moratoires pour une durée de dix ans compris (RO 2025 270), entrée en vigueur le 1er janvier 2026 (RS 210) * Code civil Suisse (CC) du 10 décembre 1907 (Protection contre les atteintes à la possession d’un immeuble) – modification du 20 juin 2025, modification de l’art. 926 al. 2 à 4 CC qui régit le droit de défense du possesseur (FF 2025 2029), publication et fixation de l’entrée en vigueur non encore intervenues, délai référendaire au 9 octobre 2025 * Ordonnance sur l’émission de lettres de gage (OLG) du 23 janvier 1931 – modification du 29 novembre 2023, modification des art. 14b, 21a, 21abis et 21b, sur les obligations en matière de couverture minimale et de publication des centrales d’émission de lettres de gage (RO 2024 13), entrée en vigueur le 1er janvier 2025 (RS 211.423.41) |
| Doctrine |  |
|  | * Arnet Ruth, Öffentliche Beurkundung im Aktienrecht – Wegmarke zu einem bundesrechtlichen Beurkundungsverfahren ?, in : Hürlimann-Kaup Bettina et. al. (édit.), Recht Suchen, Liber comitum für Jörg Schmid, Zurich/Genève 2024, 1 ss * Bräm Beat, Reglement einer Stockwerkeigentümergemeinschaft bettreffend Zusammenschluss zum Eigenverbrauch von elektrischer Energie gemäss Art. 17 des Energiegesetzes – Vorstellung der Musterurkunde der Musterurkundensammlungskommission des Verbandes bernischer Notare, in : Wolf Stephan (édit.), Notariat und Nachhaltigkeit, Bern 2025, 29 ss * Bundesamt für Justiz (Sevhonkian Naïri), Revision des Zivilgesetzbuches, in : Wermelinger Amédéo (édit.), Luzerner Tag des Stockwerkeigentums 2024 : Tagung vom 26. November 2024 in Luzern, 75 ss * Dähler Marie-Anne, Energetische Sanierung – Herausforderungen für Stockwerkeigentümer, BRT 2025, 247 ss * Eberhard Philipp, Wie lese ich einen Grundbuchauszug ? Insbesondere zur Bedeutung von Grundstücksbeschreibungen bei nachträglichen Veränderungen des Grundstückszustands, in : Wermelinger Amédéo (édit.), Luzerner Tag des Stockwerkeigentums 2024 : Tagung vom 26. November 2024 in Luzern, 155 ss * Eberhard Philipp, Heimfall beim Baurecht, RSJ 2024, 599 ss * Eggen Mirjam, Der Grundstückkauf, Art. 216-221 OR, Commentaire bernois, Berne 2025 * Fasel Urs, Eugen Huber und das Grundbuch : Ausräumung von sieben Irrtümern, RNRF 6/2024, 329 ss * Fasel Urs, Sachenrecht, Entwicklungen 2024, Berne 2025 * Führer David, Die Rückkaufsrechte gemäss dem Bundesgesetz über das bäuerliche Bodenrecht (BGBB), Berne 2025 * Gapany Pierre, La propriété par étages et le droit des poursuites et faillites – Aspects judiciaires, JdT 1/2025, 22 ss * Göksu Tarkan, Stockwerkeigentum und Schiedsgerichtsbarkeit, in : Wermelinger Amédéo (édit.), Luzerner Tag des Stockwerkeigentums 2024 : Tagung vom 26. November 2024 in Luzern, 131 ss * Graham-Siegenthaler Barbara, Eberhard Philiipp, Bruchteilseigentum, schlichtes Miteigentum, Indivision, Mitoyenneté, Comunione ordinaria – Ein rechtsvergleichender Querschnitt durch kontinentaleuropäische Miteigentumskonzeptionen, in : Hürlimann-Kaup Bettina et. al. (édit.), Recht Suchen, Liber comitum für Jörg Schmid, Zurich/Genève 2024, 103 ss * Graham-Siegenthaler Barbara, Eberhard Philipp, Hool Carla, Aktuelle Rechtsprechung des Bundesgerichts zum Sachenrecht 2024/2025, Jusletter 18 août 2025 * Hrubesch-Millauer Stephanie, Solaranlagen bzw. Photovoltaikanlagen (Einordnung und Dienstbarkeiten), in : Wolf Stephan (édit.), Notariat und Nachhaltigkeit, Bern 2025, 1 ss * Hürlimann-Kaup Bettina, Die Rechtsprechung des Bundesgerichts zum Sachenrecht im Jahr 2023, ZBJV 11/2024, 583 ss * Hürlimann-Kaup Bettina, Soweit sich Rechte und Pflichten aus dem Eintrage deutlich ergeben, Überlegungen zu Art. 738 Abs. 1 ZGB, in : Hürlimann-Kaup Bettina et. al. (édit.), Recht Suchen, Liber comitum für Jörg Schmid, Zurich/Genève 2024, 145 ss * Hürlimann-Kaup Bettina, Unternehmer als Besitzer der Baute : Rechtslage und wunderliche Folgen, BRT 2025, 57 ss * Hürzeler Marc, Wohneigentumsförderung mit Mitteln der beruflichen Vorsorge – Ausgewählte Fragen auf der Schnittstelle zwischen Sachenrecht und Vorsorgerecht, in : Hürlimann-Kaup Bettina et. al. (édit.), Recht Suchen, Liber comitum für Jörg Schmid, Zurich/Genève 2024, 161 ss * Jaico Carlos, Les droits réels, Répétitoire et tables pour les études et la pratique, 4ème éd., Bâle 2025 * Kälin Robin, Zuweisung eines Überbaurechts nach Art. 674 Abs. 3 ZGB (TF 5A\_9/2024), CJN 163, décembre 2024 * Koller Alfred, Altrechtliches Gebäudeeigentum unter neuem Recht, Der Alpzimmer-Streit im Obertoggenburg, RSJ 22/2024, 1015 ss * Krauskopf Frédéric, Fend Jonas, Die öffentliche Beurkundung bei Grundstückkaufverträgen nach Art. 216 Abs. 1 OR – eine Formvorschrift mit Fiskalzweck ?, in : Hürlimann-Kaup Bettina et. al. (édit.), Recht Suchen, Liber comitum für Jörg Schmid, Zurich/Genève 2024, 205 ss * Leuthard Nadja D., Die rechtsgeschäftliche Untergemeinschaft im Stockwerkeigentum, thèse, Zurich/Genève 2024 * Leuthard Nadja D., Rechtsgeschäftliche Untergemeinschaften im Stockwerkeigentum, RSJ 9/2025, 443 ss * Lombardi Patrick, Gestion fiduciaire de cédules hypothécaires de registre et droit des poursuites et faillites, RNRF 1/2025, 1 ss * Lustenberger Sara, Bauhandwerkerpfandrecht und Grundstücke im Verwaltungsvermögen : Eine Analyse der Bürgschaft nach Art. 839 Abs. 4-6 ZGB, thèse, Zurich/Genève 2025 * Martin-Rivara Irène, Servitudes : légales, exclusives, localisées, conditionnelles ? – ou comment maîtriser l’adjectif qui fâche, RNRF 6/2024, 351 ss * Marxer Alexander, Stockwerkeigentum im Baurecht, thèse, Zurich/Genève 2025 * Meier Simon, Galli Dario, Vischer Markus, Koordination der Nachbesserung bei Stockwerkeigentum ab Plan (TF 4A\_540/2022), CJN 167, avril 2025 * Monod Stéphanie, Le droit de disposition du grevé dans la substitution fidéicommissaire pour le surplus, RNRF 5/2024, 265 ss * Mooser Michel, Droit notarial, 3ème éd., Berne 2025. * Peter Hansjörg, Texte zum römischen und schweizerischen Erb-, Sachen-, Prozess- und Vollstreckungsrecht - Textes de droit romain et de droit suisse : Successions, droits réels, procédure et exécution forcée, 3ème éd., Zurich/Genève 2025 * Perrin Yves, La propriété par étages et le droit des poursuites et faillites – Aspects pratiques, JdT 1/2025, 36 ss * Pfäffli Roland, Rechtsprechung und ausgewählte Rechtsfragen 2024, Le notaire bernois 4/2024, 349 ss * Pfäffli Roland, Das Grundbuch als Eintragungsregister, Der verpasste Festschriftbeitrag für Jörg Schmid, Le notaire bernois 1/2025, 5 ss * Pfäffli Roland, [Vom Papier-Schuldbrief zum Register-Schuldbrief](https://swisscovery.slsp.ch/discovery/fulldisplay?docid=alma991172346143905501&context=L&vid=41SLSP_NETWORK:VU1_UNION&lang=de&search_scope=DN_and_CI&adaptor=Local%20Search%20Engine&tab=41SLSP_NETWORK&query=any%2Ccontains%2Cpf%C3%A4ffli%20roland&offset=0), Jusletter 5 mai 2025 * Pfäffli Roland, Entwicklungen im Sachenrecht und Bodenrecht, Le point sur les droits réels et le droit foncier, RSJ 4/2025, 200 ss * Piotet Denis, Le nouveau droit fédéral de l’acte authentique électronique et la notion fédérale de la forme authentique, in : Hürlimann-Kaup Bettina et. al. (édit.), Recht Suchen, Liber comitum für Jörg Schmid, Zurich/Genève 2024, 273 ss * Piotet Denis, La servitude de restriction de bâtir, responsable de tous les maux ? Quelques bouffées d’oxygène réflexives, in : Bouchat Cléa et. al. (édit.), Procédure administrative, territoire, patrimoine et autres horizons, Mélanges en l’honneur du Professeur Benoît Bovay, Berne 2024, 361 ss * Piotet Denis, Propriété par étages et droit des poursuites, quelques rappels, JdT 1/2025, 4 ss * Piotet Odile, Des cédules hypothécaires tokenisées ?, not@lex 2/2025, 69 ss * Pradervand-Kernen Maryse, Quelques arrêts récents en lien avec le transfert et l’extinction du droit de superficie, RDS 1/2025, 35 ss * Rétornaz Valentin, L’épée de Damoclès et le fil du rasoir : le sort de l’hypothèque légale indirecte dans la saisie immobilière, immodroit.ch juillet 2025 * Rüegg Jonas, Haas Raphaël, Haftung für den mangelhaften Zustand gemeinschaftlicher Teile und des Sonderrechts im Stockwerkeigentum, in : Wermelinger Amédéo (édit.), Luzerner Tag des Stockwerkeigentums 2024 : Tagung vom 26. November 2024 in Luzern, 201 ss * Schwarz Jörg, Aktuelle Rechtsprechung zum Stockwerkeigentum, in : Wermelinger Amédéo (édit.), Luzerner Tag des Stockwerkeigentums 2024 : Tagung vom 26. November 2024 in Luzern, 57 ss * Sevhonkian Naïri, Le régime juridique des servitudes mis à l’épreuve par l’art. 15a LAT, thèse, Neuchâtel 2025 * Sevhonkian Naïri, Servitudes de restriction des droits à bâtir – quelle place donner au droit public de la construction et de l’aménagement du territoire ?, immodroit.ch janvier 2025 * Stucki Stephan, Interpretation und Wirkung eines Grundbucheintrages, Revue de l’avocat 4/2025, 173 ss * Sutter Jan, Galli Dario, Vischer Markus, Vorkaufsrecht des Pächters eines landwirtschaftlichen Grundstücks (ATF 150 III 310), CJN 166, mars 2025 * Ulrich Franz-Xavier, Rollstuhlgerechte Ladeplätze für Elektroautos, DC 3/2025, 117 ss * Varin Simon, Apparthôtels : quand le piège se referme sur les propriétaires, immodroit.ch mars 2025 * Wehrli Nathalia, Rechtliche Möglichkeiten der Grundeigentümerschaft/Verpächterschaft hinsichtlich Durchsetzung von Bodenverbesserungen «Ersatz FFF» gegenüber der Pächterschaft, Communications de droit agraire 2/2024, 189 ss * Wellerdieck Max, Die Selbsthilfe zum Schutz des privaten Parkplatzes, Eine rechtsvergleichende und -ökonomische Sichtweise auf die Selbsthilfe, die Entschädigung und die Sicherung, Zurich/Saint-Gall 2024 * Wermelinger Amédéo, Verkehrsfragen rund um das Stockwerkeigentum, in : Wolf Stephan (édit.), Notariat und Nachhaltigkeit, Bern 2025, 45 ss * Wermelinger Amédéo, Die natürliche Publizität : Kein Allerheilmittel, Le notaire bernois 3/2024, 297 ss * Wermelinger Amédéo, Varin Simon, Les pieds dans l’eau : restrictions et concrétisations du contenu de la propriété agricole dans le cadre de la protection des eaux, in : Hürlimann-Kaup Bettina et. al. (édit.), Recht Suchen, Liber comitum für Jörg Schmid, Zurich/Genève 2024, 307 ss * Wermelinger Amédéo, Varin Simon, Zwangsverwertung des Stockwerkanteils : Ein Buch mit 7 Siegeln?, in : Wermelinger Amédéo (édit.), Luzerner Tag des Stockwerkeigentums 2024 : Tagung vom 26. November 2024 in Luzern, 1 ss * Wermelinger Amédéo, Varin Simon, [Le choix de la PPE de ne pas faire respecter son propre règlement](https://swisscovery.slsp.ch/discovery/fulldisplay?docid=alma991010197415705517&context=L&vid=41SLSP_NETWORK:VU1_UNION&lang=de&search_scope=DN_and_CI&adaptor=Local%20Search%20Engine&tab=41SLSP_NETWORK&query=any%2Ccontains%2Cwermelinger%20am%C3%A9d%C3%A9o&sortby=rank&offset=0), immodroit.ch avril 2025 * Wolf Franz A., Der Vorkaufsfall und die bäuerlichen Vorkaufsrechte, Anmerkungen zum Leiturteil des Bundesgerichts 5A\_927/2023 vom 19. August 2024, Jusletter 20 janvier 2025 |
| Jurisprudence |  |
| Propriété/posses-sion | * [TF 5A\_461/2024](https://search.bger.ch/ext/eurospider/live/fr/php/aza/http/index.php?lang=fr&type=highlight_simple_query&page=1&from_date=&to_date=&sort=relevance&insertion_date=&top_subcollection_aza=all&query_words=%225A_461%2F2024%22&rank=1&azaclir=aza&highlight_docid=aza%3A%2F%2F04-10-2024-5A_461-2024&number_of_ranks=2) du 4 octobre 2024 (f) – Art. 641 CC ; exécution anticipée d’une expulsion. Il n’est pas arbitraire de se fonder sur l’état du registre foncier pour rejeter l’expulsion anticipée, alors que les arguments pour nier le droit de la personne à expulser font l’objet d’une autre procédure au fond. * [TF 5A\_69/2024](https://search.bger.ch/ext/eurospider/live/fr/php/aza/http/index.php?lang=fr&type=highlight_simple_query&page=1&from_date=&to_date=&sort=relevance&insertion_date=&top_subcollection_aza=all&query_words=%225A_69%2F2024%22&rank=1&azaclir=aza&highlight_docid=aza%3A%2F%2F25-10-2024-5A_69-2024&number_of_ranks=2) du 25 octobre 2024 (d) – Art. 641, 669 CC ; action en bornage et action en constat de propriété. Le jugement sur l’action en bornage est un jugement formateur qui fonde directement la frontière sur le plan matériel. Dans ce contexte, ni la délimitation sur le terrain ni l’inscription des limites au registre foncier ne sont des conditions préalables à l’acquisition de la propriété. |
| Copropriété | * [TF 5A\_29/2025](https://search.bger.ch/ext/eurospider/live/fr/php/aza/http/index.php?lang=fr&type=highlight_simple_query&page=1&from_date=&to_date=&sort=relevance&insertion_date=&top_subcollection_aza=all&query_words=%225A_29%2F2025+%22&rank=1&azaclir=aza&highlight_docid=aza%3A%2F%2F16-04-2025-5A_29-2025&number_of_ranks=1) du 16 avril 2025 (d) – Art. 647, 647a, 647b CC ; nature des décisions des copropriétaires ; désignation d’un administrateur ; pacte successoral. Les décisions des copropriétaires ne constituent pas des contrats synallagmatiques, mais des actes juridiques multilatéraux destinés à aboutir à des décisions contraignantes dans les affaires de la communauté des copropriétaires ; elles ne produisent d’effets qu’à l’égard des membres de la communauté de personnes. La désignation d’un administrateur est considérée comme un acte administratif important, pour autant que ses compétences ne se limitent pas à des actes administratifs courants. Elle peut être décidée avec le consentement de la majorité des copropriétaires représentant en même temps la plus grande partie de la chose. En l’espèce, une clause d’un pacte successoral confiant l’administration du bien à une société jusqu’au partage de ce bien ne devait pas être comprise comme excluant sa modification par décision prise à la majoritaire qualifiée, avant le partage de la copropriété. |
| Droit du voisinage | * [TF 5A\_898/2023](https://search.bger.ch/ext/eurospider/live/fr/php/aza/http/index.php?lang=fr&type=highlight_simple_query&page=1&from_date=&to_date=&sort=relevance&insertion_date=&top_subcollection_aza=all&query_words=%225A_898%2F2023%22&rank=1&azaclir=aza&highlight_docid=aza%3A%2F%2F12-09-2024-5A_898-2023&number_of_ranks=1) du 12 septembre 2024 (d) – Art. 679, 684 CC ; immissions négatives ; conclusions de l’action en raison du trouble. Les immissions négatives ne sont considérées comme excessives qu’à des conditions strictes, par exemple, lorsqu’une vue particulièrement belle est gravement limitée ou que le bien-fonds voisin est tributaire de la vue en raison d’un type d’utilisation particulier, comme cela peut être le cas pour un établissement hôtelier. Si des nuisances de différents types émanent d’un même immeuble, le caractère excessif s’apprécie en fonction de l’effet global de toutes les immissions réunies, même si chacune d’entre elles, prise isolément, ne paraît pas excessive. Celui qui intente l’action peut s’en remettre au juge quant aux mesures à prendre pour arrêter les immissions excessives. * [TF 5A\_342/2024](https://search.bger.ch/ext/eurospider/live/fr/php/aza/http/index.php?lang=fr&type=highlight_simple_query&page=1&from_date=&to_date=&sort=relevance&insertion_date=&top_subcollection_aza=all&query_words=%225A_342%2F2024%22&rank=1&azaclir=aza&highlight_docid=aza%3A%2F%2F13-11-2024-5A_342-2024&number_of_ranks=1) du 13 novembre 2024 (d) – Art. 679, 684 CC ; art. 261 CPC ; vraisemblance de l’existence d’immissions excessives. Pour rendre vraisemblable le caractère excessif des immissions provenant du bétail, il faut au moins expliquer pourquoi les mesures de bruit effectuées dans l’un des pâturages en cause auraient pu être reportées telles quelles pour les autres pâturages. * [TF 5A\_289/2024](https://search.bger.ch/ext/eurospider/live/fr/php/aza/http/index.php?lang=fr&type=highlight_simple_query&page=1&from_date=&to_date=&sort=relevance&insertion_date=&top_subcollection_aza=all&query_words=%225A_289%2F2024%22&rank=1&azaclir=aza&highlight_docid=aza%3A%2F%2F08-11-2024-5A_289-2024&number_of_ranks=1) du 8 novembre 2024 (f) – Art. 679, 684 CC ; valeur litigieuse des nuisances. La valeur litigieuse correspond à la perte de valeur du bien-fonds sur lequel les nuisances ont lieu. * [TF 5D\_11/2024](https://search.bger.ch/ext/eurospider/live/fr/php/aza/http/index.php?lang=fr&type=highlight_simple_query&page=1&from_date=&to_date=&sort=relevance&insertion_date=&top_subcollection_aza=all&query_words=%225D_11%2F2024%22&rank=1&azaclir=aza&highlight_docid=aza%3A%2F%2F19-02-2025-5D_11-2024&number_of_ranks=1) du 19 février 2025 (f) – Art. 679a, 684 CC ; immissions excessives lors de travaux de construction. Le critère de la persistance de l’atteinte ne ressort pas du texte légal fondant l’obligation d’indemniser ; il n’en constitue pas moins un élément permettant d’évaluer l’intensité de l’immission, singulièrement son caractère excessif. |
| Propriété par étages | * [TF 5A\_17/2024](https://search.bger.ch/ext/eurospider/live/fr/php/aza/http/index.php?lang=fr&type=highlight_simple_query&page=1&from_date=&to_date=&sort=relevance&insertion_date=&top_subcollection_aza=all&query_words=5A_17%2F2024&rank=1&azaclir=aza&highlight_docid=aza%3A%2F%2F03-02-2025-5A_17-2024&number_of_ranks=1321) du 3 février 2025, destiné à la publication (d) – Art. 75, 679, 684, 712a ss CC ; action en raison du trouble et PPE. Un propriétaire d’étages agit contre la communauté afin qu’elle soit condamnée à agir contre l’un des leurs, dans le but de faire enlever un nouveau revêtement au sol, prétendument contraire au règlement. Son action est rejetée. Bien que la communauté doive veiller au respect du règlement (art. 712m et 712t CC), la loi accorde aux propriétaires d’étages le droit de décider librement s’ils veulent ou non mener le procès. En l’occurrence, seul un propriétaire d’étages est touché par le changement de revêtement, de sorte qu’aucun intérêt commun n’est concerné. Cela peut constituer une raison légitime de renoncer à initier une procédure judiciaire. De plus, l’action en raison du trouble est à disposition du propriétaire touché. Dans cette procédure, la disposition réglementaire en question joue un rôle, puisqu’elle permet de déterminer s’il y a atteinte excessive. Pour une analyse critique de l’arrêt : Wermelinger Amédéo, Varin Simon, [Le choix de la PPE de ne pas faire respecter son propre règlement](https://swisscovery.slsp.ch/discovery/fulldisplay?docid=alma991010197415705517&context=L&vid=41SLSP_NETWORK:VU1_UNION&lang=de&search_scope=DN_and_CI&adaptor=Local%20Search%20Engine&tab=41SLSP_NETWORK&query=any%2Ccontains%2Cwermelinger%20am%C3%A9d%C3%A9o&sortby=rank&offset=0), immodroit.ch avril 2025. * [TF 5A\_742/2024](https://search.bger.ch/ext/eurospider/live/fr/php/aza/http/index.php?lang=fr&type=highlight_simple_query&page=1&from_date=&to_date=&sort=relevance&insertion_date=&top_subcollection_aza=all&query_words=%225A_742%2F2024%22&rank=1&azaclir=aza&highlight_docid=aza%3A%2F%2F14-04-2025-5A_742-2024&number_of_ranks=1) du 14 avril 2025 (f) – Art. 712i CC ; art. 107, 138, 140 LP ; inscription d’une hypothèque légale indirecte des propriétaires d’étages et état des charges. L’inscription (provisoire) est nécessaire pour faire réaliser le gage, au vu de son caractère constitutif et elle doit intervenir avant que l’office dresse l’état des charges. En d’autres termes, le créancier doit l’avoir obtenue dans le délai de production de vingt jours (art. 138 al. 2 ch. 3 cum 140 LP), le cas échéant par voie de mesures superprovisionnelles. Dans la procédure de saisie, l’office des poursuites n’ayant pas de pouvoir d’examen sur l’existence du gage produit, il doit porter à l’état des charges une éventuelle production de l’hypothèque légale indirecte, même si elle n’est pas inscrite au registre foncier. Il appartiendra ensuite aux créanciers de faire opposition, le bénéficiaire supportant la charge de l’action. A défaut, l’état des charges entrera en force avec le gage, qui sera réalisé. En revanche, si le bénéficiaire produit une simple prétention en constitution du gage, l’office est en droit de refuser de porter celle-ci à l’état des charges : le gage n’existant pas, la prétention ne constitue pas une charge pour l’immeuble. Pour une analyse approfondie de l’arrêt : Rétornaz Valentin, L’épée de Damoclès et le fil du rasoir : le sort de l’hypothèque légale indirecte dans la saisie immobilière, immodroit.ch juillet 2025 * [TF 5A\_460/2024](https://search.bger.ch/ext/eurospider/live/fr/php/aza/http/index.php?lang=fr&type=highlight_simple_query&page=1&from_date=&to_date=&sort=relevance&insertion_date=&top_subcollection_aza=all&query_words=%225A_460%2F2024%22&rank=1&azaclir=aza&highlight_docid=aza%3A%2F%2F17-02-2025-5A_460-2024&number_of_ranks=1) du 17 février 2025 (f) – Art. 75, 647b, 712m CC ; horaires d’ouverture d’un bar à vin. Dans le cadre d’une PPE mixte, essentiellement tournée vers l’habitation et comprenant également deux unités d’étages affectées à un usage commercial, un couple a acquis l’une de ces unités et transformé le kiosque préexistant en bar à vin. Le couple a présenté le projet aux membres de l’assemblée des propriétaires d’étages, lesquels ne se sont pas opposés au changement d’utilisation, car les époux avaient indiqué que l’établissement serait exploité de 11h à 20h30. Il n’est pas critiquable que l’assemblée n’ait ensuite pas accepté la requête d’extension des horaires voulue par le couple (7h à 24h), modification qui nécessitait une nouvelle décision prise à la double majorité. * [TF 5A\_696/2023](https://search.bger.ch/ext/eurospider/live/fr/php/aza/http/index.php?lang=fr&type=highlight_simple_query&page=1&from_date=&to_date=&sort=relevance&insertion_date=&top_subcollection_aza=all&query_words=%225A_696%2F2023%22&rank=1&azaclir=aza&highlight_docid=aza%3A%2F%2F04-12-2024-5A_696-2023&number_of_ranks=1) du 4 décembre 2024 (d) – Art. 242 CPC, art. 75, 712m CC ; radiation de la procédure, nullité et annulabilité des décisions de l’assemblée des propriétaires d’étages. Lorsqu’un propriétaire fait valoir autant la nullité que l’annulabilité de certaines décisions de l’assemblée des propriétaires d’étages et que l’assemblée revient sur ces décisions au cours de la procédure judiciaire en les annulant, la procédure ne devient pas sans objet. Le tribunal doit se prononcer sur les griefs de nullité soulevés par le propriétaire d’étages. * [TF 2C\_904/2022](https://search.bger.ch/ext/eurospider/live/fr/php/aza/http/index.php?lang=fr&type=highlight_simple_query&page=1&from_date=&to_date=&sort=relevance&insertion_date=&top_subcollection_aza=all&query_words=%222C_904%2F2022%22&rank=1&azaclir=aza&highlight_docid=aza%3A%2F%2F15-01-2025-2C_904-2022&number_of_ranks=3) du 15 janvier 2025 (d) – Art. 10, 14 LFAIE, art. 26 Cst. ; obligation d’exploiter un apparthôtel selon la LFAIE. Afin de maintenir durablement l’utilisation en tant qu’apparthôtel, la législation impose à l’exploitant l’obligation de gérer et au propriétaire l’obligation de mettre son logement à disposition à cette fin. La révocation de l’obligation d’exploiter n’est autorisée que pour des raisons impérieuses. Une telle raison n’existe que si un changement de circonstances essentiel et imprévisible rend l’exécution de l’obligation impossible ou déraisonnable. L’acquéreur d’un apparthôtel supporte le risque économique de son exploitation. Toutefois, si les propriétaires subissent une perte en raison de la location ou que le droit de propriété est affecté autrement dans sa substance, l’obligation d’exploiter peut être levée. Des pertes causées par un manque d’investissements à long terme ne rendent pas l’obligation d’exploiter impossible ou déraisonnable, pas plus qu’elles ne sont imprévisibles, qui plus est après de nombreuses années excédentaires. L’obligation d’exploiter ne peut être levée lorsque, comme en l’espèce, il apparaît possible que l’hôtel retrouve une situation financière rentable, même si cela requiert des investissements importants. Pour une analyse circonstanciée : Varin Simon, Apparthôtels : quand le piège se referme sur les propriétaires, immodroit.ch mars 2025 * [TF 5A\_82/2025](https://search.bger.ch/ext/eurospider/live/fr/php/aza/http/index.php?lang=fr&type=highlight_simple_query&page=1&from_date=&to_date=&sort=relevance&insertion_date=&top_subcollection_aza=all&query_words=%225A_82%2F2025%22&rank=1&azaclir=aza&highlight_docid=aza%3A%2F%2F19-06-2025-5A_82-2025&number_of_ranks=1) du 19 juin 2025 (d) – Art. 75, 712h, 712m CC; répartition des frais et charges communs ; égalité de traitement et PPE, frais judiciaires. Lorsque le règlement prévoit que les frais et charges communs peuvent être répartis soit selon les quotes-parts soit entre les dix parties, l’assemblée des propriétaires d’étages peut choisir de passer à la seconde option sans justifier d’une situation particulière. Le texte du règlement ne laisse pas entendre que la première option constituerait une règle et la seconde une exception. Bien que le principe d’égalité de traitement soit applicable en PPE, les distinctions entre propriétaires d’étages sont admissibles et souvent nécessaires. Une distinction n’est contraire au principe de l’égalité de traitement que s’il n’existe aucune raison objective de la faire. Les frais des procédures judiciaires dans laquelle la communauté est partie constituent des frais d’administration au sens de l’art. 712h al. 2 ch. 2 CC. Le propriétaire d’étages qui a agi en annulation et qui succombe aura à sa charge les frais décidés par le tribunal et participe également proportionnellement, par ses contributions, aux frais de procédure qui incombent à la communauté. La question reste ouverte de savoir si le propriétaire d’étages qui obtient gain de cause dans le procès en annulation d’une décision de l’assemblée peut néanmoins être contraint de participer aux frais de la communauté qui succombe. |
| Servitude | * [TF 5A\_85/2024](https://search.bger.ch/ext/eurospider/live/fr/php/aza/http/index.php?lang=fr&type=highlight_simple_query&page=1&from_date=&to_date=&sort=relevance&insertion_date=&top_subcollection_aza=all&query_words=%225A_85%2F2024%22&rank=1&azaclir=aza&highlight_docid=aza%3A%2F%2F08-11-2024-5A_85-2024&number_of_ranks=1) du 8 novembre 2024, destiné à la publication (d) – Art. 738 CC ; interdiction des habitations de plus d’un étage. Pour déterminer le nombre d’étages d’une construction, il convient de se fonder sur l’impression visuelle de la construction à réaliser, mais l’on peut également se référer au règlement local de construction, en cas de doute sur la délimitation à opérer. Un sous-sol n’est pas forcément perçu comme un étage du seul fait qu’il dépasse du sol sur une petite partie. En l’espèce toutefois, le sous-sol de la construction projetée émerge entièrement de la pente, c’est-à-dire à partir du niveau du sol et la façade est entièrement pourvue de fenêtres panoramiques de la hauteur de la pièce. Ce sous-sol, de même que le grenier qui présente les mêmes caractéristiques, constituent donc des étages, de sorte que la servitude limitant les constructions à un seul étage sur le fonds servant est violée. * [TF 5A\_395/2024](https://search.bger.ch/ext/eurospider/live/fr/php/aza/http/index.php?lang=fr&type=highlight_simple_query&page=1&from_date=&to_date=&sort=relevance&insertion_date=&top_subcollection_aza=all&query_words=%225A_85%2F2024%22&rank=1&azaclir=aza&highlight_docid=aza%3A%2F%2F08-11-2024-5A_85-2024&number_of_ranks=1) du 8 novembre 2024, destiné à la publication (d) – Art. 736, 738 CC ; libération judiciaire totale ou partielle. L’objectif de la servitude résidait dans la préservation d’un bâtiment scolaire à l’architecture remarquable par le maintien de son environnement, à savoir d’un dégagement important autour de celui-ci et d’une vue sur la verdure environnante. Le propriétaire du fonds dominant actuel, qui utilise l’ancien bâtiment scolaire comme logement, n’est pas moins intéressé que la commune, en tant que prédécesseur en droit, à ce qu’aucune construction ne soit érigée à l’est de son terrain et ce, pour des raisons largement identiques. Il n’y a pas de disproportion des intérêts, du fait d’un usage agricole du fonds à l’époque de la constitution du droit. Une servitude d’interdiction de construire n’a en effet de sens que si elle est liée à des restrictions par rapport aux possibilités offertes par le droit public. C’est précisément dans l’empêchement d’une construction possible du point de vue du droit public que s’actualise le but de la servitude d’interdiction de construire. * [TF 5A\_9/2024](https://search.bger.ch/ext/eurospider/live/fr/php/aza/http/index.php?lang=fr&type=highlight_simple_query&page=1&from_date=&to_date=&sort=relevance&insertion_date=&top_subcollection_aza=all&query_words=%225A_9%2F2024%22&rank=1&azaclir=aza&highlight_docid=aza%3A%2F%2F07-08-2024-5A_9-2024&number_of_ranks=3) du 7 août 2024 (f) – Art. 674, 675, 712a ss CC ; servitude d’empiètement et PPE. Des pièces ou des locaux se trouvant en partie voire intégralement sur deux parcelles contiguës, détenues par deux propriétaires distincts constituent des empiétements aux conditions suivantes : le local concerné doit se trouver dans un bâtiment relié au bâtiment principal situé sur le fonds dominant ; il est directement accessible depuis le bâtiment principal par une ouverture pratiquée dans le mur ou dans les murs et il forme une unité fonctionnelle avec le bâtiment principal. Ces conditions tendent à éviter qu’une servitude d’empiètement ne serve à éluder les dispositions de la PPE (cf. art. 675 al. 2 CC en lien avec les art. 712a ss CC). L’attribution des combles à l’un des deux propriétaires d’un chalet séparé en deux parties distinctes, chacune disposant d’un accès propre, sans aucune partie commune, constitue une servitude qui ne contourne pas les règles de la PPE. En effet, l’indépendance structurelle de l’objet est préservée, les combles n’étant accessibles que depuis le fonds dominant. * [TF 5A\_222/2024](https://search.bger.ch/ext/eurospider/live/fr/php/aza/http/index.php?lang=fr&type=highlight_simple_query&page=1&from_date=&to_date=&sort=relevance&insertion_date=&top_subcollection_aza=all&query_words=%225A_222%2F2024%22&rank=1&azaclir=aza&highlight_docid=aza%3A%2F%2F05-11-2024-5A_222-2024&number_of_ranks=1) du 5 novembre 2024 (d) – Art. 737-738 CC ; interprétation et exercice de la servitude. En présence d’une servitude dont l’inscription indique uniquement « droit de passage », il convient de se référer à la demande de morcellement à l’origine de la servitude, déposée au RF comme pièce justificative, pour déterminer l’étendue et le contenu du droit. En l’occurrence, le texte selon lequel le bénéficiaire de la servitude pourra effectuer un demi-tour sur le fonds servant doit être interprété en ce sens que le demi-tour peut être réalisé en-dehors du chemin qui fait l’objet du droit de passage. Si tel n’était pas le cas, l’évocation du demi-tour dans le texte de la servitude serait superflue, puisque celui qui peut circuler peut également opérer un demi-tour. * [TF 5D\_213/2023](https://search.bger.ch/ext/eurospider/live/fr/php/aza/http/index.php?lang=fr&type=highlight_simple_query&page=1&from_date=&to_date=&sort=relevance&insertion_date=&top_subcollection_aza=all&query_words=%225D_213%2F2023%22&rank=1&azaclir=aza&highlight_docid=aza%3A%2F%2F08-11-2024-5D_213-2023&number_of_ranks=1) du 8 novembre 2024 (d) – Art. 674, 737 CC ; empiètement ; appartements en terrasse ; action confessoire. En présence de bâtiments en terrasses, ces dernières peuvent faire l’objet d’une servitude d’empiètement, s’il existe un lien technique et fonctionnel entre la terrasse et la construction érigée sur le fonds dominant, soit en l’occurrence l’appartement du niveau supérieur. Tel est le cas, lorsque la terrasse est accessible depuis l’appartement du niveau supérieur. Les bénéficiaires d’une telle servitude disposent ainsi de deux positions de droit réel : la propriété des constructions en surplomb (les empiètements) et la servitude consistant à pouvoir laisser celles-ci empiéter sur la propriété du voisin. L’utilisation d’un empiètement comme terrasse sur le toit vise également à garantir une certaine vue. En érigeant une balustrade métallique qui prive le bénéficiaire de la servitude de la vue, le propriétaire du fonds servant rend plus incommode l’exercice de la servitude. * [TF 5A\_125/2024](https://search.bger.ch/ext/eurospider/live/fr/php/aza/http/index.php?lang=fr&type=highlight_simple_query&page=1&from_date=&to_date=&sort=relevance&insertion_date=&top_subcollection_aza=all&query_words=%225A_125%2F2024%22&rank=1&azaclir=aza&highlight_docid=aza%3A%2F%2F27-11-2024-5A_125-2024&number_of_ranks=3) du 27 novembre 2024 (d) – Art. 646 ss, 730 ss CC ; servitude de chauffage ; règles de la copropriété. Un chauffage commun a été construit pour un lotissement de huit maisons mitoyennes, sur l’une des parcelles, avec inscription d’une servitude de chauffage en faveur des sept autres terrains. Il n’est pas arbitraire de retenir que les règles de la copropriété et notamment l’art. 649 al. 2 CC, qui prévoit que si l’un des copropriétaires paie au-delà de sa part, il a recours contre les autres dans la même proportion, s’appliquent par analogie à la présente constellation. * [TF 5A\_63/2024](https://search.bger.ch/ext/eurospider/live/fr/php/aza/http/index.php?lang=fr&type=highlight_simple_query&page=1&from_date=&to_date=&sort=relevance&insertion_date=&top_subcollection_aza=all&query_words=%225A_63%2F2024%22&rank=1&azaclir=aza&highlight_docid=aza%3A%2F%2F23-01-2025-5A_63-2024&number_of_ranks=1) du 23 janvier 2025 (f) – Art. 736 CC ; libération judiciaire. Une servitude de limitation de bâtir à une certaine hauteur reste utile, lorsqu’elle fait toujours bénéficier les étages supérieurs du bâtiment sis sur le fonds dominant d’une « trouée » et donc d’une vue correspondante entre les bâtiments voisins du fonds servant, plus élevés. La préservation de la vue a même gagné en importance en raison de la construction non seulement du fonds dominant, mais également des parcelles jouxtant le fonds servant. * [TF 5A\_102/2024](https://search.bger.ch/ext/eurospider/live/fr/php/aza/http/index.php?lang=fr&type=highlight_simple_query&page=1&from_date=&to_date=&sort=relevance&insertion_date=&top_subcollection_aza=all&query_words=%225A_102%2F2024%22&rank=1&azaclir=aza&highlight_docid=aza%3A%2F%2F21-03-2025-5A_102-2024&number_of_ranks=4) du 21 mars 2025 (f) – Art. 760-761 ; usufruit ; sûretés du donateur usufruitier. Des sûretés ne peuvent pas être réclamées du donateur qui s’est réservé l’usufruit de la chose donnée. Par ailleurs, on ne peut pas retenir en l’espèce l’existence d’actes de destruction du bien par l’usufruitier. Il apparaît que ce dernier a au contraire mené d’importants travaux de rénovation pour rendre habitable le chalet, alors que ce dernier avait été totalement détruit par une avalanche. La nue-propriétaire ne s’en était jamais plainte. L’usufruitier est par ailleurs en droit d’installer quatre conteneurs sur le terrain ; en tous les cas, cela n’engendre pas la mise en péril des droits de la nue-propriétaire. * [TF 5A\_379/2024](https://search.bger.ch/ext/eurospider/live/fr/php/aza/http/index.php?lang=fr&type=highlight_simple_query&page=1&from_date=&to_date=&sort=relevance&insertion_date=&top_subcollection_aza=all&query_words=%225A_379%2F2024%22&rank=1&azaclir=aza&highlight_docid=aza%3A%2F%2F11-04-2025-5A_379-2024&number_of_ranks=1) du 11 avril 2025 (f) – Art. 661, 734, 736, 737 CC ; non-exercice d’une servitude ; renonciation à la servitude ; perte d’utilité de la servitude. Le seul non-exercice d’une servitude pendant une longue période ne peut être interprété comme une déclaration de renonciation, même tacite. De plus, il ne permet pas non plus de déduire la perte de son utilité et d’obtenir ainsi sa radiation au sens de l’art. 736 al. 1 CC. Il peut tout au plus constituer un indice de la perte d’utilité. De même, le propriétaire ne peut pas se prévaloir de la prescription libératoire du fonds servant (*usucapio libertatis*) : l’art. 661 CC n’est pas applicable par analogie. * [TF 5A\_69/2025](https://search.bger.ch/ext/eurospider/live/fr/php/aza/http/index.php?lang=fr&type=highlight_simple_query&page=1&from_date=&to_date=&sort=relevance&insertion_date=&top_subcollection_aza=all&query_words=%225A_69%2F2025%22&rank=1&azaclir=aza&highlight_docid=aza%3A%2F%2F24-06-2025-5A_69-2025&number_of_ranks=1) du 24 juin 2025 (f) – Art. 779f ss CC ; art. 107-108 CO ; exercice du droit de retour anticipé d’un droit de superficie. Comme indiqué dans l’ATF 150 III 69, rendu dans la même affaire, les art. 107-108 CO s’appliquent à l’exercice du droit de retour anticipé d’un droit de superficie (art. 779f ss CC). En l’occurrence se pose uniquement la question de savoir si le comportement du superficiaire permettait de retenir que l’octroi d’un délai serait sans effet (art. 108 ch. 1 CO). Cela suppose une déclaration claire et définitive de refus de prestation ou un comportement à interpréter comme tel. Ne suffisent pas à eux seuls la demande du superficiaire tendant à l'octroi d’un délai, son affirmation qu'il ne peut s’exécuter pour l’instant ou les doutes qu’il pourrait émettre quant à la validité du contrat. En cas de doute quant à la volonté d’exécuter la prestation, un délai supplémentaire doit être accordé. Bien qu’elle soit généralement moins stricte que dans un cas relevant de l’art. 107 al. 1 CO, l’exigence de déclaration immédiate de l’art. 107 al. 2 CO imposée au créancier pour se départir du contrat s’applique également dans les cas relevant de l’art. 108 ch. 1 CO. En l’espèce, la démonstration de la violation des obligations d’entretien et d’exploitation du superficiaire pendant des années n’apparaît pas suffisante pour considérer qu’il aurait définitivement refusé de les exécuter ou qu’il ne pourrait plus les exécuter en raison de l'état du bâtiment. Cela ne ressort pas davantage des échanges des parties. De plus, le superficiant a déclaré exercer son droit de retour le 27 juin 2017, soit environ trois mois après son courrier du 9 mars 2017 et la réponse du 29 mars 2017 du superficiaire dans laquelle elle annonçait rechercher un nouveau locataire. Dans ces conditions, il n’apparaît pas que la commune ait respecté l’exigence de déclaration immédiate de l’art. 107 al. 2 CO, applicable également dans les cas relevant de l’art. 108 CO. |
| Droit de gage immobiliers | * [TF 5A\_113/2024](https://search.bger.ch/ext/eurospider/live/fr/php/aza/http/index.php?lang=fr&type=highlight_simple_query&page=1&from_date=&to_date=&sort=relevance&insertion_date=&top_subcollection_aza=all&query_words=%225A_113%2F2024%22&rank=1&azaclir=aza&highlight_docid=aza%3A%2F%2F16-07-2024-5A_113-2024&number_of_ranks=2) du 16 juillet 2024 (f) – Art. 837 CC ; art. 55 CPC ; hypothèque légale des artisans et entrepreneurs ; valeur de l’hypothèque en cas de résiliation du contrat d’entreprise ; maxime des débats. Lorsque les travaux ont déjà été exécutés et que d’autres travaux ne sont pas prévus, notamment en raison d’une résiliation anticipée du contrat, l’hypothèque légale ne peut porter que sur le travail effectivement réalisé, respectivement sur la valeur de celui-ci convenue contractuellement. Pour pouvoir arrêter cette valeur, il faut déterminer précisément le travail et les matériaux fournis. Il incombe dès lors à l’entrepreneur de décrire de manière détaillée les prestations concrètement fournies et d’en apporter la preuve. Des prix globaux ou forfaitaires ne dispensent pas l’entrepreneur de cette obligation souvent conséquente. * [TF 5A\_723/2024](https://search.bger.ch/ext/eurospider/live/fr/php/aza/http/index.php?lang=fr&type=highlight_simple_query&page=1&from_date=&to_date=&sort=relevance&insertion_date=&top_subcollection_aza=all&query_words=%225A_723%2F2024%22&rank=1&azaclir=aza&highlight_docid=aza%3A%2F%2F11-04-2025-5A_723-2024&number_of_ranks=1) du 11 avril 2025 (d) – Art. 837, 839 CC ; créance en remboursement de la garantie. Il n’est pas arbitraire d’écarter du montant du gage, même sous l’angle de le vraisemblance (inscription provisoire), une créance de l’entrepreneur en remboursement d’une garantie d’exécution qu’il avait fournie au maître d’ouvrage et que ce dernier a tirée. Le fait que les paiements reçus pour les travaux exécutés puissent être réduits du montant de la garantie tirée n’y change rien. Seules les créances acquises par l’entrepreneur en contrepartie de travaux de construction susceptibles d’apporter une plus-value au terrain à bâtir peuvent être grevées d’un droit de gage. Le droit au remboursement en cause est un droit indépendant et distinct de la créance pour le prix de l’ouvrage ; la cession (légale) de cette créance à l’entrepreneur ne donne pas naissance à une créance susceptible d’être intégrée dans le montant d’une hypothèque légale des artisans et entrepreneurs. * [TF 4A\_673/2024](https://search.bger.ch/ext/eurospider/live/fr/php/aza/http/index.php?lang=fr&type=highlight_simple_query&page=1&from_date=&to_date=&sort=relevance&insertion_date=&top_subcollection_aza=all&query_words=%224A_673%2F2024%22&rank=1&azaclir=aza&highlight_docid=aza%3A%2F%2F06-05-2025-4A_673-2024&number_of_ranks=1) du 6 mai 2025 (d) – Art. 842 ss CC. La résiliation de la convention de sûreté d’une cédule hypothécaire. La convention de sûreté – soit le contrat réglant les modalités de l’utilisation en garantie fiduciaire d’une cédule hypothécaire – peut être résiliée de manière unilatérale, dès lors qu’elle est qualifiée de contrat de mandat (cf. art. 404 CO). |
| Registre foncier | * [TF 5A\_68/2024](https://search.bger.ch/ext/eurospider/live/fr/php/aza/http/index.php?lang=fr&type=highlight_simple_query&page=1&from_date=&to_date=&sort=relevance&insertion_date=&top_subcollection_aza=all&query_words=%225A_68%2F2024%22&rank=1&azaclir=aza&highlight_docid=aza%3A%2F%2F13-02-2025-5A_68-2024&number_of_ranks=2) du 13 février 2025 (f) – Art. 937, 975 CC ; rectification du registre foncier, servitude de passage. Il n’est pas arbitraire, ni contraire à la présomption de l’art. 937 CC, de procéder à la réinscription d’une servitude de passage qui n’apparaissait plus, à la suite d’une erreur, dans le registre foncier informatisé. Un droit d’acquérir la servitude avait été prévu dans un contrat de vente de 1894 contre une compensation financière à verser ultérieurement et la servitude avait finalement été inscrite en 1912 ; la servitude avait ensuite été mentionnée dans plusieurs documents, dont un acte de vente de 1957. * [TF 5A\_595/2024](https://search.bger.ch/ext/eurospider/live/fr/php/aza/http/index.php?lang=fr&type=highlight_simple_query&page=1&from_date=&to_date=&sort=relevance&insertion_date=&top_subcollection_aza=all&query_words=%225A_595%2F2024%22&rank=1&azaclir=aza&highlight_docid=aza%3A%2F%2F28-03-2025-5A_595-2024&number_of_ranks=1) du 28 mars 2025 (d) – Art. 559 CC, art. 65 ORF ; inscription au registre foncier suite à une succession. Si la propriété est acquise avant l’inscription au registre foncier, le justificatif relatif au titre pour le transfert de la propriété consiste, en cas de succession, en un certificat d’héritier. Cette preuve peut également être apportée au moyen d’un certificat étranger, si celui-ci correspond aux exigences fixées par la LDIP pour la reconnaissance des décisions étrangères et que le document étranger est équivalent, d’un point de vue matériel, au certificat d’héritier suisse. En l’espèce, un contrat successoral entre époux authentifié par un notaire et un contrat de renonciation à la succession de droit allemand ne permettent pas de se passer du certificat d’héritier, dans la mesure où le droit allemand connaît un certificat d’héritier comparable au droit suisse. * [TF 5A\_107/2025](https://search.bger.ch/ext/eurospider/live/fr/php/aza/http/index.php?lang=fr&type=highlight_simple_query&page=1&from_date=&to_date=&sort=relevance&insertion_date=&top_subcollection_aza=all&query_words=%225A_107%2F2025%22&rank=1&azaclir=aza&highlight_docid=aza%3A%2F%2F11-06-2025-5A_107-2025&number_of_ranks=1) du 11 juin 2025 (f) – Art. 975 CC ; action en rectification du registre foncier. L’action en rectification du registre foncier n’a pas pour objet la naissance ou l’extinction d’un droit, mais la confirmation de l’existence ou de l’inexistence de celui-ci, que le jugement se limite à constater. Sous réserve de cas expressément prévus par une loi spéciale, la radiation ou la rectification d’une inscription faite indûment au registre foncier ne peut être ordonnée que par le juge civil. L’existence d’une décision administrative exécutoire, telle que celle portant sur l’inscription d’une hypothèque légale de droit public en vue d’obtenir le paiement des taxes d’équipement, ne supprime pas sans réserve la compétence matérielle des tribunaux civils. En effet, dans le cadre d’une procédure civile telle que l’action en rectification du registre foncier, ceux-ci sont habilités à statuer à titre préjudiciel sur une question de droit public tant que les autorités administratives compétentes n’ont pas encore statué sur cette question de manière définitive. Ils peuvent également se saisir, à titre préjudiciel, de la question de la nullité absolue de décisions administratives rendues. |
| Droit foncier rural | * [ATF 150 III 310](https://search.bger.ch/ext/eurospider/live/fr/php/clir/http/index.php?lang=fr&type=highlight_simple_query&page=1&from_date=&to_date=&from_year=1954&to_year=2025&sort=relevance&insertion_date=&from_date_push=&top_subcollection_clir=bge&query_words=150+III+310&part=all&de_fr=&de_it=&fr_de=&fr_it=&it_de=&it_fr=&orig=&translation=&rank=1&highlight_docid=atf%3A%2F%2F150-III-310%3Afr&number_of_ranks=1&azaclir=clir), TF 5A\_927/2023 (d) – Art. 47 LDFR ; art. 216a ss CO ; droit de préemption du fermier ; cas de préemption. Il n’y a pas de cas de préemption lorsque la transaction n’est conclue qu’en tenant compte de relations personnelles ou lorsque la contrepartie du transfert de propriété a un contenu qui ne peut être fourni que par l’acheteur concerné. Le critère des relations personnelles, en l’occurrence amicales, n’a toutefois pas de portée autonome, mais doit au contraire avoir eu des conséquences sur la structure de l’acte juridique ou le prix de vente. En l’espèce, la contreprestation aurait pu être fournie par n’importe quel tiers et le prix d’achat se situait dans la fourchette maximale admissible, de sorte que les relations amicales entre le vendeur et l’acheteur n’ont eu aucun impact sur la vente. Dans ces conditions, la vente constitue un cas de préemption. * [TF 2C\_647/2023](https://search.bger.ch/ext/eurospider/live/fr/php/aza/http/index.php?lang=fr&type=highlight_simple_query&page=1&from_date=&to_date=&sort=relevance&insertion_date=&top_subcollection_aza=all&query_words=%222C_647%2F2023%22&rank=1&azaclir=aza&highlight_docid=aza%3A%2F%2F04-09-2024-2C_647-2023&number_of_ranks=1) du 4 septembre 2024 (d) – Art. 61 ss LDFR ; servitude soumise à autorisation. Par acquisition soumise à autorisation au sens des art. 61 ss LDFR, on entend le transfert de propriété en tant que tel ainsi que tout autre acte juridique qui équivaut économiquement à un transfert de propriété. Ce qui est déterminant, c’est de savoir si l’acte confère à l’acquéreur, dans ses effets, une position analogue à celle d’un propriétaire sur le terrain ou l’entreprise agricole. L’octroi d’une servitude peut constituer un cas d’aliénation, par exemple, la constitution d’un droit de superficie distinct et permanent ou encore une servitude d’extraction de matériaux d’excavation. |