

Droits réels

Florence Guillaume, Raphaël Allimann, Alice Fadda

Législation

- Ordonnance technique du DFJP et du DDPS concernant le registre foncier (OTRF) du 28 décembre 2012 (RO 2013 9); entrée en vigueur le 1^{er} février 2013 (RS 211.432.11)

Doctrine

- Arnet Ruth, Die Realobligation – ein «zweiköpfiges Ungeheuer»?; in : Cavallo Angela et al. (édit), Liber amicorum für Andreas Donatsch : im Einsatz für Wissenschaft, Lehre und Praxis, Zurich 2012, 631-642
- Arnet Ruth, «Form folgt Funktion»: Zur Bedeutung der öffentlichen Beurkundung im Immobiliarsachenrecht, ZBJV, 5/2013, 391-414
- Brückner Christian, Eintrag von Grundbuch- und Handelsregistergeschäften trotz fehlerhafter Belege, Der Bernische Notar, 3/2012, 357-373
- Baeriswyl Jacques, Le droit foncier rural ou la propriété fracassée, Not@lex, 2/2012, 57-68
- Bianchi della Porta Manuel, Simona Mathieu, Questions choisies en matière de due diligence immobilière, Not@lex, 2/2012, 39-56
- Breitschmid Peter, Rumo-Jungo Alexandra (édit.), Handkommentar zum Schweizer Privatrecht – Sachenrecht, 2^e éd., Zurich 2012
- Von Büren Ivo, Die Verbriefung papierloser Schuldbriefe : Einsatz des Register-Schuldbriefs bei der Mortgage Backed Securitization, GesKR, 2/2012, 231-243
- Cornu Marie, Renold Marc-André, La mise en forme d'un intérêt commun dans la propriété culturelle : des solutions négociées aux nouveaux modes possibles de propriété partagée, in : Renold Marc-André, Chechi Alessandro, Bandle Anne Laure (édit.), Resolving Disputes in Cultural Property = La résolution des litiges en matière de biens culturels, Genève 2012, 251-263
- Dürr David, Kaufmann Thomas, Der neue Register-Schuldbrief und weitere Änderungen des Grundpfandrechts, Berne 2012
- Emmenegger Susan (édit.), Immobilienfinanzierung, Bâle 2012

- Ernst Wolfgang, *Kleine Abstimmungsfiabel : Leitfaden für die Versammlung*, Zurich 2011
- Ermotti Andrea, *La banque face à l'hypothèque légale des artisans et entrepreneurs : crédit de construction et surveillance du chantier*, Genève 2012
- Fasel Urs, *Sachenrecht : Entwicklungen 2012*, Berne 2012
- Fellmann Walter, Wermelinger Amédéo (édit.), *Luzerner Tag des Stockwerkeigentums 2012 : Tagung vom 15. Juni 2012 in Luzern*, Berne 2012
- Flückiger Alexandre, *L'autodétermination en matière de données personnelles : un droit (plus si) fondamental à l'ère digitale ou un nouveau droit de propriété ?*, AJP/PJA, 6/2013, 837-864
- Foëx Bénédicte (édit.), *La réforme des droits réels immobiliers : Les modifications du Code civil entrées en vigueur le 1^{er} janvier 2012*, Genève/Zurich/Bâle 2012
- Foëx, Bénédicte, *L'eurohypothèque : une cantatrice chauve au registre foncier ?*, in : Baddeley Margareta (édit.), *Le droit civil dans le contexte international*, Genève 2012, 169-182
- Foëx Bénédicte, *Nouveautés en matière de droits de gages immobiliers*, in : Thévenoz Luc, Bovet Christian (édit.), *Journée 2011 de droit bancaire et financier*, Genève 2012, 77-98
- Friedrich Alain, *Die Abspaltung dinglicher Rechte an Grundstücken nach Fusionsgesetz : Ausgewählte Fragen zum Vollzug im Handelsregister und Grundbuch*, AJP/PJA, 4/2013, 546-562
- Galland Cyril, *Le contenu des servitudes foncières : aspects de droits réels et obligations de faire rattachées à la servitude*, Genève 2013
- Galland Cyril, *L'entretien des ouvrages en servitude : les pièges à éviter*, BR/DC, 3/2013, 106-109
- Gapany Pierre, *Hypothèques légales : la portée pratique des modifications du Code civil du 11 décembre*, JdT 2013 II 72-76
- Hofer Eduard, *Anrechnung des gesömmerten Viehs für die Gewerbefeststellung*, Blätter für Agrarrecht, 1/2013, 19-41
- Hürlimann-Kaup Bettina, *Literaturspiegel Sachenrecht 2009-2012*, ZSR/RDS, 1/2013, 109-132
- Hürlimann-Kaup Bettina, *Die sachenrechtliche Rechtsprechung des Bundesgerichts im Jahr 2011 : veröffentlicht in Band 137 sowie ausgewählte nicht amtlich publizierte Entscheide*, ZBJV/RJB, 4/2013, 331-376
- Isler Peter, Schilter-Heuberger Evelyn, *Der funktionale Ansatz im Sachenrecht – dargestellt anhand des Baurechts*, in : Honsell

Heinrich, Huwiler Bruno, Schulin Hermann (édit.), *Liber amicorum Nedin Peter Vogt : Privatrecht als kulturelles Erbe*, Bâle 2012, 161-174

- Jaïco Carranza Carlos, Micotti Sébastien, *Les droits réels : répertoire et tables pour les études et la pratique*, 3^e éd., Bâle 2013
- Monnier Claude, *Schicksal des Mietverhältnisses an einer Baurechtsbaute bei Untergang des Baurechts*, Jusletter 3 juin 2013
- Ottimofiore Giuseppa, *Le droit de propriété, un droit fondamental entre inclusion et exclusion*, Genève 2012
- Perhofer Andrea, *Immissionen ≠ Immissionen : Differenzierungen hinsichtlich der Verantwortlichkeit des Grundeigentümers für Einwirkungen auf das Nachbargrundstück nach der Teilrevision des Immobiliarsachenrechts*, in : Loacker Leander D., Zellweger-Gutknecht Corinne (édit.), *Differenzierung als Legitimationsfrage*, Zurich 2012, 57-79
- Pfäffinger Monika, Marro Pierre-Yves, *Tafeln zum Sachenrecht*, 2^e éd., Berne 2013
- Pfäffli Roland, Byland Daniela, *Fehlerkultur in Registersachen und Notariat*, Jusletter 2 juillet 2012
- Pfäffli Roland, Byland Daniela, *Die Abänderung von Dienstbarkeiten*, Jusletter 1^{er} juillet 2013
- Pfäffli Roland, *Teilrevision des Sachenrechts : erste Erfahrungen*, ZBGR/RNRF, 6/2012, 372-394
- Pfäffli Roland, Santschi Kallay Mascha, *Aktuelles aus Lausanne : neues Recht befristet altes Kaufrecht nicht*, Jusletter 11 février 2013
- Pfäffli Roland, *Entwicklungen im Sachenrecht und Bodenrecht = Le point sur les droits réels et le droit Foncier*, SJZ/RSJ, 3/2013, 51-56
- Pfäffli Roland, Eggermann Karina, *Änderungen beim Stockwerkeigentum : Anmerkungen zum Urteil des Bundesgerichts 5A_438/2012 vom 27. August 2012*, Jusletter 27 mai 2013
- Piotet Denis, *Droit des successions et droits réels*, JdT 2013 II, 155-162
- Planas Aurélie, *Jurisprudence récente en droits réels*, Plaidoyer, 5/2012, 43-45
- Pusterla Enrico, *Modifiche del codice civile della LF 11 dicembre 2009 (cartella ipotecaria registrata e diritti reali) entrate in vigore il 1° gennaio 2012 – la nuova regolamentazione dell’ipoteca legale degli artigiani e degli imprenditori*, Bollettino / Ordine degli avvocati del cantone Ticino, 2012, 9-13

- Reimann Patrick, 3D-Objekte und 3D-Eigentumskataster : eine neue Herausforderung für die amtliche Vermessung und für die Grundbuchführung, ZBGR/RNRF, 1/2013, 1-5
- Saputelli Maja, Revision des Immobiliarsachenrechts, PBG aktuell, 2/2012, 42-48
- Schmid Jörg, Hürlimann-Kaup Bettina, Sachenrecht, 4^e éd., Zurich 2012
- Schmid Jörg, Rüegg Jonas, Architektenplan taugt nicht als Plan für das Grundbuch im Sinn von Art. 732 Abs. 2 ZGB, BR/DC, 3/2013, 130-131
- Schmid Jörg, Rüegg Jonas, Einhaltung des Reglements und Klagelegitimation des einzelnen Stockwerkeigentümers, BR/DC, 3/2013, 128-130
- Schmid Jörg, Bernardi Marlène, Auslegung eines Überbaurechts – Zulässigkeit einer Photovoltaikanlage als Dachgestaltung, BR/DC, 3/2013, 127-128
- Schmid Jörg, Beeler-Suta Darija, Fahrwegrecht – Inhaltsbestimmung und Frage der Mehrbelastung, BR/DC, 3/2013, 125-126
- Schmid Christina, Neuerungen im Immobiliarsachenrecht, AJP/PJA, 11/2012, 1503-1514
- Schmid-Tschirren Christina, « Superficies solo cedit » : Überlegungen zum sachenrechtlichen Akzessionsprinzip und seinen Ausnahmen, Der Bernische Notar, 2/2012, 301-330
- Schnyder Anton K. (édit.), Ausgewählte Schriften von Koller Alfred, Zurich 2013
- Schumacher Rainer, Durch sachlich unzuständiges Gericht angeordneter vorläufiger Grundbucheintrag eines Baupfandrechts, BR/DC, 3/2013, 135-137
- Schulin Hermann, Besteht ein Recht des Schuldners auf Erfüllung seiner Verpflichtung ? : Grenzen des Instituts des Gläubigerverzugs, in : Honsell Heinrich, Huwiler Bruno, Schulin Hermann (édit.), Liber amicorum Nedim Peter Vogt : Privatrecht als kulturelles Erbe, Bâle 2012, 213-232
- Stadlin Markus, Brönnimann Fabrizio, Die übermässige hypothekarische Belastung der Baurechtsparzelle – Auswirkungen dieses vertragswidrigen Umstands beim vorzeitigen Heimfall des Baurechts (ein Hinweis aus der Beratungspraxis), Jusletter, 3 décembre 2012
- Staehelin Daniel, Sicherungsübereignung und Sicherungseintragung von Schuldbriefen, in : Emmenegger Susan (édit.), Immobilienfinanzierung, Bâle 2012, 139-158

- Steinauer Paul-Henri, Les droits réels, T. 1, Introduction à l'étude des droits réels, Possession et registre foncier, Dispositions générales sur la propriété, Propriété par étages, 5^e éd., Berne 2012
- Steinauer Paul-Henri, Les droits réels, t. III, Servitudes personnelles - Charges foncières - Droits de gage immobiliers - Droits de gage mobiliers, 4^e éd., Berne 2012
- Steinauer Paul-Henri, Les relations entre le droit public et le droit privé (cantonal et fédéral) de la construction – confirmation des principes et nouveautés depuis la révision de 2012, BR/DC, 3/2013, 116-120
- Varini Riccardo, Ipoteche legali di diritto pubblico alla luce del nuovo art. 836 CC, Rivista ticinese di diritto, 1/2012, 853-874
- Wolf Franz, Der Begriff des landwirtschaftlichen Gewerbes im Lichte der bundesgerichtlichen Rechtsprechung, Successio 4/2012, 280-287
- Wolf Stephan, Der Register-Schuldbrief – Übertragung und Verpfändung, in : Emmenegger Susan (édit.), Immobilienfinanzierung, Bâle 2012, 159-175

Jurisprudence

Droits réels
immobiliers

Propriété par étages

- ATF 139 III 1 (f)– Art. 647*b* al. 1, 648 al. 2, 712*a* et 712*g* al. 1 CC ; restrictions du droit d'utilisation du propriétaire d'étage. De graves restrictions au droit exclusif du propriétaire d'étage ne peuvent être prises qu'à l'unanimité, ou du moins, avec l'accord du propriétaire concrètement concerné par la restriction. Le changement dans la destination de la chose doit être distingué de son changement d'utilisation, qui doit seulement respecter les exigences de l'art. 647*b* al. 1 CC. Il y a changement de destination lorsque, soit par des mesures de fait, soit par des mesures juridiques, l'usage et l'affectation économiques de l'immeuble en propriété par étages sont modifiés de façon profonde et significative. La destination actuelle de l'objet est ainsi reléguée au second plan. Les art. 648 al. 2 et 647*b* al. 1 CC trouvent tous deux application dans le cadre de la propriété par étages en vertu de l'art. 712*g* al. 1 CC. Des modifications réglementaires ayant uniquement pour objet la restriction du cercle d'affectation d'un immeuble détenu en propriété par étages n'entraînent aucun changement dans la destination de l'immeuble. De surcroît, elles ne portent pas atteinte au droit exclusif du propriétaire par étages, dans la mesure où les lots de ce dernier sont encore dépourvus de toute affectation.
- TF 5A_246/2012 du 17 avril 2013 (f) (publication prévue) – Art. 82 al. 1 LP, 712*b* et 712*m* al. 1 ch. 4 CC ; question de savoir si

le règlement d'administration et d'utilisation d'un immeuble en propriété par étages peut valoir reconnaissance de dette. Un décompte de charges approuvé par l'assemblée générale des propriétaires d'étages rapproché du règlement d'administration et d'utilisation de la propriété par étages ne peut pas constituer une reconnaissance de dette au sens de l'art. 82 al. 1 LP. En effet, on ne saurait prononcer la mainlevée pour un montant qui n'était pas déterminé ou aisément déterminable au moment où le débiteur a apposé sa signature sur le document d'où résulte son engagement.

Servitude

- ATF 138 III 742 (d) – Art. 742 al. 2 CC ; plan du registre foncier. Un plan privé, et en particulier un plan dressé par un architecte, ne constitue pas un extrait de plan du registre foncier au sens de l'art. 742 al. 2 CC. Le plan du registre foncier doit être un plan d'une parfaite actualité établi par le géomètre conservateur et faisant clairement apparaître les limites et les numéros des immeubles.

Empiètement

- ATF 138 III 650 (d) – Art. 674 et 738 CC ; contenu et étendue du droit d'empiètement. A défaut d'accord contraire, un droit d'empiètement au profit d'étages habitables et du toit n'englobe ni la modification de ce dernier afin de surélever la maison ni l'installation de structures n'étant pas en lien fonctionnel avec lui.

Logement de famille

- ATF 139 III 7 (f) – Art. 169 CC ; l'époux ayant vécu avec le locataire mais qui a quitté le domicile conjugal et dont il n'est pas établi qu'il aurait signé le bail en qualité de colocataire ou qu'il y aurait adhéré à la suite du mariage n'a sous l'angle des droits réels – tout comme du droit des obligations – aucun droit sur le logement en cause.

Droits réels
mobiliers

- TF 5A_372/2012 du 18 avril 2013 (d) (publication prévue) – Art. 934 al. 1^{bis} et 936 CC ; revendication d'un bien culturel (tableau de maître) volé et bonne foi de l'acquéreur. Il n'y a pas d'acquisition de bonne foi d'un bien là où l'acquéreur aurait dû prendre des mesures de précaution en vue de s'assurer de la légitimité du cédant à disposer du bien. Examen de l'attention dont doit faire preuve l'acquéreur de bonne foi lors d'une vente et des mesures de précaution appropriées à prendre par celui-ci. La mesure d'enquête envisagée doit être objectivement apte à démontrer l'existence ou l'absence de droit de cession du vendeur. Lorsque, à cette fin, l'acquéreur omet de consacrer

L'attention commandée par les circonstances, il s'expose aux mêmes conséquences que s'il avait été de mauvaise foi. En effet, s'il ne prend pas les mesures appropriées et raisonnablement exigibles, il ne peut pas invoquer sa bonne foi.

- Droit foncier rural • TF 2C_978/2012, TF 2C_979/2012 du 4 mai 2013 (d) (publication prévue) – Art. 61 ss, 83 al. 3 LDFR ; qualité pour recourir s'agissant de l'autorisation d'acquérir un immeuble agricole. La légitimation conférée par l'art. 83 al. 3 LDFR n'est admise que lorsqu'il existe un intérêt digne de protection – à la lumière des objectifs de la LDFR – à l'obtention de la propriété d'un immeuble agricole et que cet intérêt ne peut pas être invoqué autrement.