

Droits réels

Florence Guillaume, Bastien Durel

Législation

- Ordonnance sur le droit foncier rural (ODFR) du 4 octobre 1993, modification du 23 octobre 2013 – modification de l'art. 2a al. 2 à 4 (RO 2013 3705); entrée en vigueur le 1^{er} janvier 2014 (RS 211.412.110)

Doctrine

- ARNET RUTH, Neuerungen beim Miteigentum bzw. Stockwerkeigentum, in: Commissione ticinese per la formazione permanente dei giuristi (édit.), Cartella ipotecaria registrata e altre modifiche sulla disciplina dei diritti reali – Atti della giornata di studio del 15 ottobre 2012, Lugano 2013, 27-41
- BICHSEL MARTIN, Privatrechtlicher Teil des BGG, in: Wolf Stephan (édit.), Landwirtschaftliches Bodenrecht – eine Standortbestimmung aus der Sicht des Praktikers nach 20 Jahren BGG, Berne 2013, 39-73
- BODENSCHATZ SCHMID GABRIELLE, Güterrecht im internationalen Kontext: Scheidung in der Schweiz und Liegenschaften in Frankreich, in: Rumo-Jungo Alexandra, Fountoulakis Christiana (édit.), Familien in Zeiten grenzüberschreitender Beziehungen, Zurich 2013, 167-183
- BORNHAUSER PHILIP, Gesamteigentum und einfache Gesellschaft: Vorrang sachenrechtlicher Bestimmungen bei der Liquidation, PJA, 5/2014, 649-653
- BUTA CLAUDIA, Der Register-Schuldbrief – theoretische Grundlagen und erste Entwicklungen, Jusletter 12 mai 2014
- BRÄM BEAT, Beilagen zu öffentlichen Urkunden und deren Einbezug in das Beurkundungsverfahren – Festgabe für Professor Dr. iur. Roland Pfäffli zum 65. Geburtstag am 27. Januar 2014, Le Notaire bernois, 1/2014, 216-225
- BRÜCKNER CHRISTIAN, Gefährdetes Notariat? – Festgabe für Professor Dr. iur. Roland Pfäffli zum 65. Geburtstag am 27. Januar 2014, Le Notaire bernois, 1/2014, 226-234
- BYLAND DANIELA, Natürliche Publizität contra Grundbucheintrag? – Festgabe für Professor Dr. iur. Roland Pfäffli zum 65. Geburtstag am 27. Januar 2014, Le Notaire bernois, 1/2014, 235-246

- DONAUER DANIEL, Besonderheiten bei Bauimmissionen – der neue Art. 679a ZGB, Jusletter 3 février 2014
- DRUEY JUST EVA, CAVIEZEL GIERI, Private Wasserrechte und der öffentliche Anspruch auf die Ressource Wasser, PJA, 11/2013, 1631-1638
- DÜRR DAVID, DANIEL ZOLLINGER, Das Grundpfand – Allgemeiner Teil : Wirkung des Grundpfands, Art. 805-823 ZGB, in : Schmid Jörg (édit.), Zürcher Kommentar zum schweizerischen Zivilgesetzbuch, 2^e éd., Zurich 2013
- EGGERMANN KARINA, Die Öffentlichkeit des Grundbuchs und ihre Grenzen (Anmerkungen zum Urteil des Bundesgerichts vom 18.3.2014), Le Notaire bernois, 2/2014, 423-428
- ERMOTTI ANDREA, Le privilège de l'art. 841 CC et le principe de l'égalité de traitement entre entrepreneurs, Droit de la construction, 4/2013, 170-173
- ERNST WOLFGANG, Fristenprobleme beim Bauhandwerkerpfandrecht : zugleich zum Bedeutungsschwund von Art. 961 Abs. 3 ZGB, in : Rumo-Jungo Alexandra et al. (édit.), Une empreinte sur le Code civil, Mélanges en l'honneur de Paul-Henri Steinauer, Berne 2013, 463-478
- ERNST WOLFGANG, Sachenrecht, 2^e éd., Zurich 2013
- FARGNOLI IOLE, Das « Verblassen » der Vindikation im schweizerischen Recht, ZEuP, 3/2013, 643-658
- FASEL URS, Grundbuchverordnung (GBV) vom 23. September 2011 – Kommentar, 2^e éd., Bâle 2013
- FASEL URS, Sachenrecht – Entwicklungen 2013, Berne 2014
- FLÜCK JÜRIG, Die Grundbuchpraxis zum landwirtschaftlichen Bodenrecht, in : Wermelinger Amédéo (édit.), Luzerner Tag des Stockwerkeigentums 2013, Berne 2013, 75-110
- FOËX BÉNÉDICT, Le propriétaire introuvable (triste tropisme), in : Rumo-Jungo Alexandra et al. (édit.), Une empreinte sur le Code civil, Mélanges en l'honneur de Paul-Henri Steinauer, Berne 2013, 479-494
- FOËX BÉNÉDICT, Les nouveautés en matière de gages immobiliers, in : Commissione ticinese per la formazione permanente dei giuristi (édit.), Cartella ipotecaria registrata e altre modifiche sulla disciplina dei diritti reali – Atti della giornata di studio del 15 ottobre 2012, Lugano 2013, 67-84
- GALLAND CYRIL, L'intérêt des servitudes de même contenu que des restrictions légales à la propriété, Not@lex, 4/2013, 161-168
- GALLAND CYRIL, Les servitudes de concurrence : un instrument à manier avec précaution, RNRF, 3/2014, 145-156

- GIGER HANS, Problemzone Stockwerkeigentum – Einfluss der Eigentums- und Nutzungsrechte von Dachterrassen auf die haftpflichtrechtliche Verantwortlichkeit, Berne 2014
- GROSSENBACHER MARKUS, Die Praxis zum landwirtschaftlichen Bodenrecht aus der Sicht der Bewilligungsbehörde, in: Wolf Stephan (édit.), Landwirtschaftliches Bodenrecht – eine Standortbestimmung aus der Sicht des Praktikers nach 20 Jahren BGBB, Berne 2013, 111-140
- HAASE STEFAN, BRUNI STEFAN, MAYER AMELIE-THERES, Langzeitstrategien im Stockwerkeigentum, in: Wermelinger Amédéo (édit.), Luzerner Tag des Stockwerkeigentums 2013, Berne 2013, 119-146
- HÜRLIMANN-KAUP BETTINA, Die Änderung von Dienstbarkeiten – ausgewählte Fragen, Le Notaire bernois, 3/2013, 103-138
- HÜRLIMANN-KAUP BETTINA, Die sachenrechtliche Rechtsprechung des Bundesgerichts im Jahr 2012 : veröffentlicht in Band 138 : sowie ausgewählte nicht amtlich publizierte Entscheide, Revue de la Société des juristes bernois, 4/2014, 383-430
- HÜRLIMANN-KAUP BETTINA, Die Verwaltungshandlungen beim Stockwerkeigentum, in : Wermelinger Amédéo (édit.), Luzerner Tag des Stockwerkeigentums 2013, Berne 2013, 1-31
- HUSER MEINRAD, Darstellung von Grenzen zur Sicherung dinglicher Rechte, RNRF, 4/2013, 238-254
- IDERKUM HANSHEIRI, Artikel 676 ZGB und sein Verhältnis zu Artikel 691 ZGB – Festgabe für Professor Dr. iur. Roland Pfäffli zum 65. Geburtstag am 27. Januar 2014, Le Notaire bernois, 1/2014, 256-269
- KOLLER ALFRED, Auflösung von Miteigentum, dessen Anteile mit Nutzniessungsrechten belastet sind – Festgabe für Professor Dr. iur. Roland Pfäffli zum 65. Geburtstag am 27. Januar 2014, Le Notaire bernois, 1/2014, 270-274
- KRAUSKOPF FRÉDÉRIC, GIRON SOLUNA, Verantwortlichkeit des Grundeigentümers bei rechtmässiger Bewirtschaftung des Grundstücks nach Art. 679a ZGB, in: Fellmann Walter, Weber Stephan (édit.), Haftpflichtprozess 2014 – Eisenbahn- und Grundeigentümerhaftung, Insassenversicherung, vorsorgliche Beweisführung, Zwischenentscheid, Replikrecht, Teilklage, unbezifferte Forderungsklage und Stufenklage, Zurich 2014, 43-60
- MABILLARD RAMON, Gefährdung der Sanierung durch Mobiliarhypothen ? : Gedanken zur Neuordnung der Mobiliarhypothek unter Berücksichtigung der Revision des Sanierungsrechts, in: Rumo-Jungo Alexandra et al. (édit.), Une

empreinte sur le Code civil, Mélanges en l'honneur de Paul-Henri Steinauer, Berne 2013, 495-511

- MARTINI CLAUDIA, Doktrin und Praxis der Wertpapierverpfändung – eine Untersuchung des deutschen und schweizerischen Rechts, Bâle 2013
- MEYER LORENZ, BETTLER RONNIE, Privatrechtliche Enteignung durch den Notweg – Festgabe für Professor Dr. iur. Roland Pfäffli zum 65. Geburtstag am 27. Januar 2014, Le Notaire bernois, 1/2014, 275-287
- MOOSER MICHEL, La reconnaissance intercantonale des actes authentiques – Festgabe für Professor Dr. iur. Roland Pfäffli zum 65. Geburtstag am 27. Januar 2014, Le Notaire bernois, 1/2014, 288-298
- PFÄFFLI ROLAND, Der elektronische Geschäftsverkehr mit besonderer Berücksichtigung der elektronischen Grundbuchanmeldung, Jusletter 28 avril 2014
- PFÄFFLI ROLAND, Die Eckpfeiler der Grundbuchführung, in : Rumo-Jungo Alexandra et al. (édit.), Une empreinte sur le Code civil, Mélanges en l'honneur de Paul-Henri Steinauer, Berne 2013, 513-527
- PFÄFFLI ROLAND, Dienstbarkeitsrecht : Neuerungen und erste Erfahrungen, in : Commissione ticinese per la formazione permanente dei giuristi (édit.), Cartella ipotecaria registrata e altre modifiche sulla disciplina dei diritti reali – Atti della giornata di studio del 15 ottobre 2012, Lugano 2013, 43-65
- PFÄFFLI ROLAND, Einzelfragen zum Stockwerkeigentum aus der Sicht der praktischen Grundbuchführung, in : Wermelinger Amédéo (édit.), Luzerner Tag des Stockwerkeigentums 2013, Berne 2013, 35-63
- PFÄFFLI ROLAND, Entwicklungen im Sachenrecht und Bodenrecht = Le point sur les droits réels et le droit foncier, RSJ, 3/2014, 68-73
- PFÄFFLI ROLAND, Rechtsprechung und ausgewählte Rechtsfragen 2013, Le Notaire bernois, 4/2013, 149-205
- PFÄFFLI ROLAND, BYLAND DANIELA, Erfahrungen mit dem neuen Immobiliarsachenrecht, Droit de la construction, 4/2013, 166-169
- PFÄFFLI ROLAND, BYLAND DANIELA, Vorkaufsrecht, Kaufsrecht, Rückkaufsrecht an Grundstücken, Revue de l'avocat, 6-7/2013, 289-294
- PFÄFFLI ROLAND, LIECHTI FABRIZIO ANDREA, Kostentragung bei Verlegung von Leitungsdienstbarkeiten : eine intertemporale Betrachtung, Jusletter 11 novembre 2013

- PFÄFFLI ROLAND, SANTSCHI KALLAY MASCHA, Örtlich beschränkte Ausübung von Dienstbarkeiten, Jusletter 23 septembre 2013
- PILLER GRÉGOIRE, De l'ombre et la lumière dans les rapports de voisinage, in : Rumo-Jungo Alexandra et al. (édit.), Une empreinte sur le Code civil, Mélanges en l'honneur de Paul-Henri Steinauer, Berne 2013, 529-543
- PIOTET DENIS, L'opposition entre « Verknüpfung » et « Bestimmung » : l'interprétation de l'art. 655a CC à la lumière de l'art. 650 al. 1 CC – Festgabe für Professor Dr. iur. Roland Pfäffli zum 65. Geburtstag am 27. Januar 2014, Le Notaire bernois, 1/2014, 299-306
- PIOTET DENIS, Légitimation, titre causal et rapports avec la créance de base : quels degrés d'abstraction pour le transfert de la cédule hypothécaire ?, in : Rumo-Jungo Alexandra et al. (édit.), Une empreinte sur le Code civil, Mélanges en l'honneur de Paul-Henri Steinauer, Berne 2013, 545-561
- PIOTET DENIS, Les limitations de l'annotation de l'art. 779b CC à la lumière de la théorie générale de l'annotation de droits personnels, RNRF, 6/2013, 361-377
- PRADERVAND-KERNEN MARYSE, Les moyens de garantir la contre-prestation des servitudes, in : Rumo-Jungo Alexandra et al. (édit.), Une empreinte sur le Code civil, Mélanges en l'honneur de Paul-Henri Steinauer, Berne 2013, 563-578
- RUSCH ARNOLD, Die wachsende Wohnung, Jusletter 10 février 2014
- RUSCH ARNOLD, Sachenrechtliche Instrumente zur Sicherung des Zweitwohnungsverbots, in : Norer Roland, Rüttsche Bernhard (édit.), Rechtliche Umsetzung der Zweitwohnungsinitiative, Berne 2013, 85-94
- SCHMID-TSCHIRREN CHRISTINA, Aspekte des sachenrechtlichen Publizitätsprinzips : insbesondere zu Anwendungen und Auswirkungen dieses Prinzips im Dienstbarkeitsrecht, in : Rumo-Jungo Alexandra et al. (édit.), Une empreinte sur le Code civil, Mélanges en l'honneur de Paul-Henri Steinauer, Berne 2013, 605-619
- SCHMID-TSCHIRREN CHRISTINA, « Prior Tempore, potior iure » : Ausführungen zum sachenrechtlichen Prinzip der Alterspriorität – Festgabe für Professor Dr. iur. Roland Pfäffli zum 65. Geburtstag am 27. Januar 2014, Le Notaire bernois, 1/2014, 316-329
- SCHMID-TSCHIRREN CHRISTINA, Überblick über die Entstehungsgeschichte des schweizerischen Sachenrechts, unter besonderer Berücksichtigung der Immobiliarsachenrechtsrevision

von 2012, in : Commissione ticinese per la formazione permanente dei giuristi (édit.), Cartella ipotecaria registrale e altre modifiche sulla disciplina dei diritti reali – Atti della giornata di studio del 15 ottobre 2012, Lugano 2013, 7-26

- SCHMID JÖRG, Die interkantonale Freizügigkeit öffentlicher Urkunden bei Grundstücksgeschäften: alte und neue Überlegungen anlässlich des Vorentwurfs zu Art. 55^m SchlT ZGB von 2012, in : Rumo-Jungo Alexandra et al. (édit.), Une empreinte sur le Code civil, Mélanges en l'honneur de Paul-Henri Steinauer, Berne 2013, 579-589
- SCHMID JÖRG, Die Unterlassungsklage zur Durchsetzung des Reglements beim Stockwerkeigentum – Festgabe für Professor Dr. iur. Roland Pfäffli zum 65. Geburtstag am 27. Januar 2014, Le Notaire bernois, 1/2014, 307-315
- SCHMID JÖRG, Schweizerisches Beurkundungsrecht im Wandel, in : Rumo-Jungo Alexandra et al. (édit.), Une empreinte sur le Code civil, Mélanges en l'honneur de Paul-Henri Steinauer, Berne 2013, 591-604
- SCHUMACHER RAINER, Bauhandwerkerpfandrecht: besondere Herausforderungen an die Anwaltschaft, Revue de l'Avocat, 3/2014, 103-117
- SCHUMACHER RAINER, Bauhandwerkerpfandrecht und Stockwerkeigentum: eine besondere Herausforderung an den Grundbuchverwalter, RNRF, 1/2014, 1-46
- SCHUMACHER RAINER, Keine Angst vor dem Grundbuchverwalter – Festgabe für Professor Dr. iur. Roland Pfäffli zum 65. Geburtstag am 27. Januar 2014, Le Notaire bernois, 1/2014, 330-342
- SCHUMACHER RAINER, La Suisse plurilingue und das Bauhandwerkerpfandrecht, in : Rumo-Jungo Alexandra et al. (édit.), Une empreinte sur le Code civil, Mélanges en l'honneur de Paul-Henri Steinauer, Berne 2013, 621-634
- SCHUMACHER RAINER, Schützt « guter Glaube » vor dem Bauhandwerkerpfandrecht ?, RDS, 5/2013, 539-562
- SCHUMACHER RAINER, Stockwerkeigentum und Bauhandwerkerpfandrecht: Komplexitätsfallen, in : Wermelinger Amédéo (édit.), Luzerner Tag des Stockwerkeigentums 2013, Berne 2013, 65-118
- SCHWARZ JÖRG, Aktuelle Rechtsprechung zum Stockwerkeigentum, in : Wermelinger, Amédéo (édit.), Luzerner Tag des Stockwerkeigentums 2013, Berne 2013, 171-184
- SPYCHER STEFAN, Die Vormerkung von weiteren vertraglichen Bestimmungen des Baurechtsvertrags – Festgabe für Professor

Dr. iur. Roland Pfäffli zum 65. Geburtstag am 27. Januar 2014, *Le Notaire bernois*, 1/2014, 343-358

- STALDER BEAT, Die öffentlich-rechtlichen Verfügungsbeschränkungen im bäuerlichen Bodenrecht: ein Werkstattbericht nach 20 Jahren BGG, in: Wolf Stephan (édit.), *Landwirtschaftliches Bodenrecht – eine Standortbestimmung aus der Sicht des Praktikers nach 20 Jahren BGG*, Berne 2013, 1-37
- STEINAUER PAUL-HENRI, L'hypothèque légale des artisans et entrepreneurs: questions choisies, in: Commissione ticinese per la formazione permanente dei giuristi (édit.), *Cartella ipotecaria registrata e altre modifiche sulla disciplina dei diritti reali – Atti della giornata di studio del 15 ottobre 2012*, Lugano 2013, 85-105
- STEINAUER PAUL-HENRI, Les observations au registre foncier – Festgabe für Professor Dr. iur. Roland Pfäffli zum 65. Geburtstag am 27. Januar 2014, *Le Notaire bernois*, 1/2014, 359-373
- STICHER WALTER, Erbrechtliche Aspekte der vorbehaltenen Nutzniessung bei Liegenschaftsübertragungen, *RSJ*, 19/2013, 437-443
- STUDER BENNO et al., Das landwirtschaftliche Pachtrecht – Kommentar zum Bundesgesetz über die landwirtschaftliche Pacht vom 4. Oktober 1985, 2^e éd., Brugg 2014
- SUTTER-SOMM THOMAS, SEILER BENEDIKT, Gutgläubensschutz des Schuldbriefwerbers und zeitliche Aspekte bei der Geltendmachung des Bauhandwerkerpfandrechts als heikle Fragen der Revision des Immobiliarsachenrechts, in: Rumo-Jungo Alexandra et al. (édit.), *Une empreinte sur le Code civil, Mélanges en l'honneur de Paul-Henri Steinauer*, Berne 2013, 635-651
- Vito Roberto, Hrubesch-Millauer Stephanie, *Sachenrecht*, 4^e éd., Berne 2014
- WALDMANN BERNHARD, Eigentum und Eigentumsordnung: einige Gedanken zum Recht auf Eigentum, in: Rumo-Jungo Alexandra et al. (édit.), *Une empreinte sur le Code civil, Mélanges en l'honneur de Paul-Henri Steinauer*, Berne 2013, 653-661
- WERMELINGER AMÉDÉO, Die Verlängerung des Baurechts bei Stockwerkeigentum, in: Rumo-Jungo Alexandra et al. (édit.), *Une empreinte sur le Code civil, Mélanges en l'honneur de Paul-Henri Steinauer*, Berne 2013, 663-677
- WERMELINGER AMÉDÉO, Das Stockwerkeigentum – Kommentar der Artikel 712a bis 712t des schweizerischen Zivilgesetzbuches, 2^e éd., Zurich 2014
- WERMELINGER AMÉDÉO, Der Erneuerungsfonds: Fallstricke bei Einrichtung, Äufnung und Verwendung, in: Wermelinger Amédéo

(édit.), Luzerner Tag des Stockwerkeigentums 2013, Berne 2013, 147-169

- WERMELINGER AMÉDÉO, Die Überwachung im Stockwerkeigentum, – Festgabe für Professor Dr. iur. Roland Pfäffli zum 65. Geburtstag am 27. Januar 2014, *Le Notaire bernois*, 1/2014, 374-393
- WOLF FRANZ, Das Vorkaufsrecht am mitveräusserten Betriebsinventar im bäuerlichen Bodenrecht – Anmerkungen zum Urteil des Bundesgerichts 2C_964/2012 vom 10. Juni 2013, *Jusletter* 7 octobre 2013
- WOLF FRANZ, Rechtliche Stellung der Partner und deren Kinder im landwirtschaftlichen Unternehmen, *Communications de droit agraire*, 2-3/2013, 83-109
- WOLF STEPHAN, PFEUTI ANJA, Aktuelles aus der Praxis zum Schuldbrief – Einlieferungsverpflichtung, Anmeldungsbestätigung und Verwaltungstreuhand von Register-Schuldbriefen – Festgabe für Professor Dr. iur. Roland Pfäffli zum 65. Geburtstag am 27. Januar 2014, *Le Notaire bernois*, 1/2014, 394-406
- WOLF STEPHAN, PFEUTI ANJA, MINNIG YANNICK, Zur Zukunft des Notariats in der Schweiz : Einführung und Überblick, *Jusletter* 28 octobre 2013
- WOLF STEPHAN, SCHULER STEFANIE, Zu den Rechtsverhältnissen an Alpen : insbesondere die gesezten Alpen im Kanton Bern, in : Rumo-Jungo Alexandra et al. (édit.), *Une empreinte sur le Code civil, Mélanges en l'honneur de Paul-Henri Steinauer*, Berne 2013, 679-694
- ZOBL DIETER, KRAMER STEFAN, Treuhänderische Verwaltung und Übertragung von Registerschuldbriefe, *RNRF*, 4/2013, 217-237
- ZUFFEREY JEAN-BAPTISTE, La lettre de gage face à une hypothétique crise financière : droit privé et droit public, in : Rumo-Jungo Alexandra et al. (édit.), *Une empreinte sur le Code civil, Mélanges en l'honneur de Paul-Henri Steinauer*, Berne 2013, 695-709

Jurisprudence

Droits réels
immobiliers

Propriété par étages

- TF 5D_98/2012 du 14 août 2012 (d) = SJ 2013 205 – Art. 649a CC ; règlement de communauté de copropriétaires d'étages mentionné au registre foncier, lequel prévoit l'interdiction d'installer sans l'accord de l'administratrice des « antennes paraboliques visibles » sur les balcons faisant partie des unités de la propriété par étages. Le terme « visible » doit être compris de manière générale et implique que l'antenne parabolique puisse être

perçue visuellement à partir d'un point quelconque de perspective, et ce à l'œil nu, sans recourir à d'autres mesures, c'est-à-dire sans qu'il soit nécessaire de faire appel à des moyens auxiliaires techniques (p. ex. des jumelles) et sans efforts physiques (p. ex. en se penchant par-dessus la balustrade du balcon) (consid. 5.2). Une telle interdiction prévue dans un règlement de communauté de copropriétaires d'étages n'est pas contraire au principe de la liberté d'information (art. 16 Cst. et 10 CEDH) si d'autres moyens de recevoir les chaînes souhaitées sont possibles (consid. 6).

- TF 5A_913/2012 du 24 septembre 2013 (f) – Art. 712*m*, 712*n* et 712*t* CC ; contestation de l'état des charges (en l'espèce d'une cédula hypothécaire de premier rang) lors d'une poursuite en réalisation du gage immobilier (en l'espèce une hypothèque légale) intentée par une communauté de propriétaires par étages contre l'un desdits propriétaires. Action en contestation de l'état des charges ouverte par l'administrateur de la propriété par étages. En dehors de la procédure sommaire, l'administrateur doit obtenir l'autorisation de l'assemblée des copropriétaires pour ouvrir une telle action. Le cas d'urgence est réservé (art. 712*t* al. 2 CC ; consid. 5.2.1). L'autorisation doit faire l'objet d'une décision de la communauté des propriétaires d'étages, soit sous la forme d'un procès-verbal (art. 712*n* al. 2 CC), soit par voie de circulation avec approbation écrite et unanime de tous les propriétaires d'étages (art. 712*m* al. 2 CC ; consid. 5.2.2). A défaut d'une telle autorisation ou en cas d'urgence, le juge doit fixer un délai à l'administrateur pour lui permettre d'apporter la preuve de son pouvoir de représentation. Ne pas interpeller l'administrateur à ce sujet relève du formalisme excessif (consid. 5.2.3). Si la preuve de l'autorisation n'est pas apportée par l'administrateur dans le délai fixé par le juge, l'action est irrecevable (consid. 5.3). La ratification postérieure des pouvoirs de l'administrateur et la production de cette pièce devant le Tribunal fédéral est irrecevable, car nouvelle (art. 99 al. 1 LTF ; consid. 5.3).
- TF 5A_816/2012 du 15 avril 2013 (f) – Art. 647*b* al. 1 et 648 al. 2 CC ; immeuble constitué en propriété par étages destiné à un usage mixte (commercial au rez-de-chaussée, habitation dans les étages). La transformation d'une unité d'étage destinée à l'usage commercial en café-bar alors qu'elle était auparavant utilisée comme librairie-agence de voyage ne change pas la destination de l'immeuble au sens de l'art. 648 al. 2 CC, qui reste destiné à un usage mixte. Toutefois, une telle installation ne respecte pas une interdiction des activités susceptibles d'importuner ou de provoquer un désagrément pour les occupants de la copropriété prévue par le règlement d'administration et d'utilisation de la copropriété. Le café-bar reste en effet ouvert sept jours sur sept,

toute la journée et jusque tard dans la nuit (2h00 du matin) et dispose d'une petite terrasse sur le trottoir qui le longe ; il fournit également de la petite restauration aux clients, de sorte qu'outre les nuisances sonores évidentes, les odeurs incommodantes ne peuvent être exclues. Dès lors que l'exploitation du café-bar va au-delà de l'usage commercial autorisé par le règlement d'administration et d'utilisation de la copropriété, la transformation constitue un changement d'utilisation au sens de l'art. 647*b* al. 1 CC et nécessite à ce titre la double majorité des propriétaires d'étages (consid. 2.3.4).

Voisinage

- TF 5A_884/2012 du 16 mai 2013 (d) – Art. 679 et 684 CC ; les ballons de football tirés depuis un terrain qui atterrissent sur la propriété de voisins ne constituent pas une atteinte directe au droit de propriété de ceux-ci. L'art. 641 CC n'est pas applicable. Il s'agit d'une atteinte indirecte contre laquelle l'action des art. 679 et 684 CC est ouverte (consid. 4).

Gage

- ATF 140 III 36 (d) – Art. 82 al. 1 LP ; cédula hypothécaire sur papier cédée en nantissement à une banque pour garantir un prêt. Vente à un tiers, par le débiteur du prêt, des terrains grevés par la cédula. Faillite du débiteur. Dénonciation de la cédula par la banque. Poursuite en réalisation du gage intentée par la banque, en utilisant la cédula comme titre de mainlevée. Opposition du tiers. Mainlevée d'opposition. La cédula hypothécaire sur papier constitue un titre de mainlevée pour le droit de gage également à l'égard du tiers propriétaire du gage. Concernant la créance hypothécaire, une reconnaissance de dette par le débiteur est nécessaire (consid. 4).
- TF 5A_136/2013 du 16 décembre 2013 (f) – Art. 798 al. 2 et 816 al. 3 1^{ère} phrase CC ; si une créance causale est garantie par plusieurs cédulas hypothécaires selon l'art. 798 al. 2 CC, les immeubles doivent être réalisés simultanément (art. 816 al. 3 1^{ère} phrase CC) et les créances abstraites peuvent faire l'objet d'une seule et même réquisition de poursuite et, par conséquent, d'un seul et même commandement de payer (consid. 3.1.2).
- TF 4A_70/2013 du 28 mai 2013 (f) – Art. 827 et 873*a* CC (art. 853*n* CC) ; cédulas hypothécaires dont la propriété est transférée à une banque à titre fiduciaire afin de garantir un prêt à un tiers. Dénonciation des cédulas par le propriétaire et avis au créancier que les dettes seront remboursées au terme du délai de 6 mois. Refus du créancier de restituer les cédulas au motif que le propriétaire n'avait pas qualité pour les dénoncer. Le débiteur peut exiger du créancier qu'il lui remette le titre non annulé lorsque la

dette contenue dans la cédula hypothécaire sur papier a été intégralement remboursée (art. 873a CC = art. 853n CC ; consid. 2.2). Lorsque le tiers propriétaire du fonds grevé n'est pas le débiteur de la dette, le droit à la restitution de la cédula lui appartient s'il rembourse lui-même le créancier. Le tiers propriétaire est alors subrogé aux droits du créancier qu'il désintéresse et peut demander le transfert de la cédula (art. 827 al. 1 et 2 CC ; consid. 2.3). La subrogation légale ne prend effet qu'avec le paiement du tiers propriétaire. Le paiement préalable est une condition à la remise de la cédula. En cas de refus du paiement, le propriétaire a la possibilité de consigner (consid. 2.6).

Servitude

- ATF 139 III 404 (d) – Art. 738, 739 et 973 CC ; si le texte de l'inscription au registre foncier n'est pas clair, le contenu et l'étendue d'un droit de passage sont déterminés, entre les parties au contrat de servitude, selon le principe de l'interprétation subjective. La réelle et commune intention des parties doit ainsi être recherchée, conformément à l'art. 18 al. 1 CO. En l'absence d'une telle intention, le principe de la confiance s'applique. Cette interprétation subjective n'est pas applicable aux tiers qui n'ont pas participé à la création de la servitude. Le contrat de servitude doit alors être interprété de manière objectivée, respectivement selon le principe de la confiance (consid. 7.1 ; art. 973 CC). Les normes de droit public peuvent contribuer à l'interprétation du contrat. En l'occurrence, les normes de l'Association des professionnels de la route et des transports ont été prises en compte afin de fixer la largeur d'un passage pour petits véhicules (consid. 7.4).
- TF 5A_117/2013 du 9 juillet 2013 (f) – Art. 973 CC ; droit de passage. Acquéreur d'un fond dominant se fondant de bonne foi sur l'inscription au registre foncier. Inscription ne correspondant pas aux aménagements visibles. Lorsque l'acquéreur a connaissance de faits propres à faire douter de l'exactitude du registre foncier, il doit s'enquérir plus avant. En principe, les limitations résultant de l'état des lieux visibles sur le terrain sont opposables au tiers acquéreur, lequel ne pourra invoquer sa bonne foi s'il n'en a pas pris connaissance. Il n'est toutefois pas nécessaire qu'il en ait pris conscience dans les faits : il suffit qu'il eût pu et dû le réaliser en faisant preuve de l'attention nécessaire (consid. 3).
- TF 5A_599/2013 du 14 avril 2014 (d) – Art. 738 CC ; fond grevé d'une servitude de non-bâtir créée par pacte successoral et convention de partage. Demande de permis de construire d'une place de parc sur ledit fond. Opposition des voisins fondée sur la servitude. En matière de contrat de servitude, il convient de tenir compte du sens des termes selon leur utilisation locale au moment

de l'établissement de la servitude ainsi que du but de celle-ci (consid. 4.3). Le droit public peut servir de base à l'interprétation du contrat de servitude, à titre indicatif. Le droit public ne détermine toutefois pas le contenu du contrat, mais peut uniquement être utilisé pour interpréter la terminologie des contrats privés (consid. 4.4). En l'occurrence, le remblaiement du terrain et la construction d'une place de parc ainsi que d'un mur de soutènement ne respectent pas la servitude de non-bâti (consid. 4.5).

Registre foncier

- TF 5A_82/2014 du 2 mai 2014 (f) – Art. 50 al. 1 lit. c et 64 al. 1 lit. b ORF ; réquisition d'inscription au Registre foncier d'un partage successoral ; légitimité des héritiers et de l'exécuteur testamentaire. L'Office du Registre foncier a le devoir de contrôler la qualité d'exécuteur testamentaire sur la base du certificat établi par l'autorité compétente, afin de vérifier si l'exécuteur testamentaire a le pouvoir de disposer de l'immeuble. La réquisition d'inscription pour l'acquisition d'un immeuble, consécutive au partage successoral, doit émaner de la personne légitimée à disposer des biens de la succession, à savoir, dans le contexte d'une succession soumise à l'exécution testamentaire, de l'exécuteur testamentaire, ou à tout le moins avec le concours de celui-ci (consid. 4.1.2 s).

Droits réels
mobiliers

- TF 5A_924/2013 du 20 mai 2014 (f) – Art. 890 al. 2 CC ; contrat de nantissement. Le créancier qui viole son devoir de diligence lors de la réalisation privée de la chose nantie engage sa responsabilité contractuelle. Au vu de la nature contractuelle de l'obligation, le constituant dispose donc à ce titre d'une action personnelle en restitution de l'excédent qui se prescrit par dix ans (consid. 4.2.1.1). La vente privée réalisée avant l'échéance de la dette, sans le consentement du constituant, ou celle effectuée sans préavis adressé à celui-ci entre dans le champ d'application de l'art. 890 al. 2 CC (consid. 4.2.1.2).

Droit foncier rural

- ATF 139 III 327 (f) – Art. 6 al. 1 et 84 LDFR ; définition de l'immeuble agricole. Afin de déterminer si un immeuble est encore approprié à un usage agricole au sens de l'art. 6 al. 1 LDFR, il convient en premier lieu de tenir compte de ses caractéristiques objectives. Cependant, l'on doit aussi tenir compte de son utilisation effective durant de longues années. Cette prise en compte de l'affectation subjective d'un immeuble peut ainsi aboutir à soustraire au régime de la LDFR, entre autres éléments, un parc

attenant à une villa et qui, situé en zone agricole, se prêterait aussi, sur la base de critères purement objectifs, à un usage agricole ou horticole (consid. 2.2). Trois conditions doivent être remplies : 1) l'usage non agricole doit avoir duré quelques dizaines d'années ; 2) l'usage agricole ne doit, objectivement, plus être vraisemblablement envisageable pour l'avenir ; 3) les installations qui ont été érigées sur le terrain doivent l'avoir été de manière légale (consid. 3). Concrètement, une parcelle agrémentée d'une piscine, contiguë au bien-fonds sur lequel est érigée la maison et utilisée depuis une quarantaine d'années comme parc d'agrément remplit ces conditions (consid. 4).

- TF 2C_212/2013 du 18 mars 2014 (d) (publication prévue) – Art. 2 al. 2 lit. c, 4 al. 2 et 63 LDFR ; autorisation d'acquisition d'une exploitation agricole. Lorsqu'un terrain situé en dehors de la zone à bâtir et qui fait partie d'une exploitation agricole est en partie intégré dans une zone à bâtir en raison d'un dézonage, il peut être demandé une exception à l'application du principe de l'interdiction du partage matériel. Si cette exception est accordée, la LDFR ne s'applique plus au terrain situé en zone à bâtir. Jusqu'à ce que cette autorisation soit accordée, le terrain est soumis à la LDFR conformément à l'art. 2 al. 2 lit. c (consid. 4).

Pour qu'une personne morale remplisse les conditions d'autorisation d'acquisition d'une exploitation agricole, il est nécessaire que le titulaire de la participation majoritaire à ladite personne morale l'exploite à titre personnel, mais pas que l'exploitation agricole soit l'activité principale de la personne morale (consid. 5.5 *in fine*).

Chaque transfert d'action d'une société qui possède une exploitation agricole s'apparente économiquement à une transmission de propriété et est subordonné dans tous les cas, indépendamment de l'art. 4 al. 2 LDFR, au régime de l'autorisation et à la procédure des art. 61 ss LDFR, dans le cadre de laquelle les motifs de refus de l'art. 63 LDFR sont examinés (dont la qualité d'exploitant à titre personnel) (consid. 5.6.1).

S'agissant des exigences fondées sur les règles d'acquisition, la simple possibilité théorique d'une future fraude à la loi ne peut pas justifier un refus de l'autorisation. Il apparaît à cet égard impératif que le capital d'une société par actions qui possède une exploitation agricole se compose uniquement d'actions nominatives, qui, de surcroît, doivent en dernier lieu être possédées par des personnes physiques (ce qui évince les holdings). De même, chaque modification de la composition du capital d'une telle société est subordonnée à autorisation (consid. 5.6.2).