

Droits réels

Florence Guillaume, Manon Fellrath, Aurélie Planas

Législation

- Code civil : modification des art. 712c al. 3 et 961 al. 3, entrée en vigueur le 1er janvier 2011
- Ordonnance sur le registre foncier : modification de l'art. 80a, entrée en vigueur le 1er octobre 2009

Doctrine

- Byland Daniela, Aktuelle Themen zur Notariatspraxis (Buchbesprechung), Jusletter du 31 mai 2010
- Dubois Thierry, Le rang des droits de gage immobiliers (fixation et modification), RNRF 2010, 201-225
- Dürr David (édit.), Das Grundpfand : systematischer Teil und Art. 793-804 ZGB, in : Kommentar zum schweizerischen Zivilrecht Bd. 4, Schweizerisches Zivilgesetzbuch, Teilbd. 2b, 2e éd., Zurich 2009
- Dürr David, Sachenrecht, in : Aktuelle Anwaltspraxis, Berne 2009, 245-290
- Hammermann Bernd, Liechtensteinische Besonderheiten im Sachen- und Gesellschaftsrecht – und der Umgang damit durch den schweizerischen Grundbuchverwalter, RNRF 2009, 325-337
- Häusler Marc, Freudiger Patrick, Bauen auf einem dienstbarkeitsbelasteten Grundstück : zu den beschränkten rechtlichen Abwehrmöglichkeiten des Dienstbarkeitsberechtigten im Baubewilligungsverfahren, Jusletter du 14 juin 2010
- Hürlimann-Kaup Bettina, Steinauer Paul-Henri, Das neue Immobiliarsachenrecht : ein Überblick = Les nouveaux droits réels immobiliers : un aperçu, in : Baurecht, Zurich 2010, 10-14
- Jeanrenaud Yves, Transfert d'un immeuble à un trust et la Lex Koller, in : Foëx Bénédicte, Hirsch Laurent (édit.), Transparence et secret dans l'ordre juridique, Liber Amicorum pour Me Vincent Jeanneret, Genève 2010, 329-333
- Kettiger Daniel, Der Kataster der öffentlich-rechtlichen Eigentumsbeschränkungen, RNRF 2010, 137-155
- Koller Alfred, Wolfer Marc, Sachenrecht, Berne 2010
- Piotet Denis, Droit des successions et droits réels, JdT 2010 I 51
- Piotet Denis, La nouvelle cédula de registre, Not@Lex 2010, 1-15
- Pfaffinger Monika, Marro Pierre-Yves, Tafeln zum Sachenrecht, Berne 2009

- Pfäffli Roland, *Entwicklungen im Sachenrecht und Bodenrecht = Le point sur les droits réels et le droit foncier*, RSJ 2010, 66-71
- Pfäffli Roland, Byland Daniela, *Zur Ausübung eines limitierten Vorkaufsrechts*, Jusletter du 29 mars 2010
- Pfäffli Roland, Byland Daniela, *Aktuelles aus dem Bundesgericht : Zur Löschung eines Notwegrechts im Grundbuch*, Jusletter du 22 février 2010
- Pfäffli Roland, Byland Daniela, *Ein aktuelles Urteil aus Lausanne im Spannungsfeld zwischen Konkurs, Scheidung und Grundbuch*, Jusletter du 22 février 2010
- Pfäffli Roland, Byland Daniela, *Neues Immobiliarsachenrecht vom Parlament beschlossen*, Jusletter du 7 décembre 2009
- Roberto Vito, Hrubesch-Millauer Stephanie, *Sachenrecht*, Berne 2009
- Schmid Jörg, Hürhmann-Kaup Bettina, *Sachenrecht*, 3e éd., Zurich 2009
- Steinauer Paul-Henri, *La nouvelle réglementation de la cédule hypothécaire*, Jusletter du 3 mai 2010
- Wermelinger Amédéo, *La vente d'une part de terrain – état des lieux*, Not@Lex 2010, 39-70

Jurisprudence

Droits réels immobiliers

- ATF 135 III 496 – Art. 731, 968 et 971 CC ; art. 25 al. 4 et 35 ORF ; inscription d'une servitude foncière ; règles d'inscription des servitudes ; la pratique du canton de Fribourg, qui consiste à déterminer le fonds dominant et le fonds servant sur la base de « présomptions », est contraire au droit fédéral.
- ATF 135 III 585 – Art. 656 al. 2 et 963 al. 2 CC ; acquisition sans inscription au registre foncier d'un immeuble appartenant à un propriétaire en faillite ; une acquisition sans inscription d'un immeuble, fondée sur un jugement de divorce, ne peut avoir lieu que si, au moment où celui-ci entre en force, l'époux transférant a le pouvoir de disposer de cet immeuble ; tel n'est pas le cas si sa faillite a déjà été prononcée et que l'immeuble concerné est ainsi tombé dans la masse en faillite.
- ATF 135 III 633 – Art. 928 al. 2 CC ; trouble de la possession ; la condition des prétentions de l'art. 928 al. 2 CC est le trouble illicite de la possession ; une restriction de droit public à la propriété, dans un règlement communal des zones et des constructions, qui autorise le vol et l'atterrissage sans obstacle et

sûrs des parapentes sur les parcelles prévues à cet effet, peut exclure le trouble illicite.

- ATF 136 III 6 – Art. 837 al. 1 ch. 3 CC ; hypothèque légale des artisans et entrepreneurs ; le montage d'un échafaudage, qui n'a pas été conçu pour une construction déterminée et qui peut être réemployé sur un autre chantier, n'est pas un travail pour lequel une hypothèque légale des artisans et entrepreneurs peut être requise ; il n'existe aucun motif objectif sérieux justifiant une modification de cette jurisprudence.
- ATF 136 III 130 – Art. 694 CC ; passage nécessaire pour un fonds construit ; relation entre le passage nécessaire de droit privé et le droit public de l'équipement ; la décision par laquelle l'autorité compétente constate, de manière définitive, qu'il existe, selon le droit public, un accès suffisant à un bien-fonds, constitue le point de départ de l'appréciation judiciaire de la nécessité d'un passage au sens de l'art. 694 CC ; dans de tels cas, le juge civil doit exclusivement examiner si, au vu de toutes les circonstances du cas concret, la nécessité d'un passage définie par le droit privé a ou non disparu.
- ATF 136 III 174 – Art. 712m al. 2 CC ; contestation de la validité d'une décision de l'assemblée des propriétaires d'étages prise suite à une convocation ne répondant pas aux critères formels ; principe général de la bonne foi ; le propriétaire d'étage peut contester une décision de l'assemblée des propriétaires d'étages à laquelle il n'a pas adhéré ; lorsqu'il invoque l'existence d'un vice de procédure, l'art. 2 CC le contraint toutefois à s'en plaindre avant la prise de décision de l'assemblée sur la question affectée, ce afin de permettre la correction immédiate du défaut invoqué.
- SJ 2009 I 325 [5A_279/2008] – Art. 930 CC ; action en constatation de la propriété ; conditions et limites de la présomption de propriété attachée à la possession.
- SJ 2010 I 49 [5A_204/2009] – Art. 730 et 738 CC ; servitude ; interprétation de l'inscription au registre foncier à l'aide, si nécessaire, de celle de l'acte qui l'a constituée ; application des principes de l'interprétation des contrats.
- SJ 2010 I 61 [5A_791/2008] – Art. 679, 684 et 686 al. 2 CC ; rapport de voisinage ; en cas de violation des règles de voisinage, le propriétaire voisin peut agir en cessation de trouble ; excès dans le droit de voisinage au sens du droit civil fédéral.
- SJ 2010 I 117 [5A_246/2009] – Art. 656 et 956 CC ; réquisition d'inscription au registre foncier ; faillite d'un époux avant le jugement de divorce ; perte du droit de disposer de l'époux dès le prononcé de sa faillite.

- SJ 2010 I 253 [5A_839/2009] – Art. 959 al. 2, 960 al. 1 ch. 2 et 972 al. 2 CC ; inscription au registre foncier du séquestre d'un immeuble objet d'un droit d'emption ; droit d'emption exercé après l'annotation du séquestre au registre foncier ; qualité pour recourir contre l'arrêt de l'autorité de surveillance du registre foncier ordonnant au conservateur de ce dernier d'exécuter l'ordonnance de séquestre.
- SJ 2010 I 321 [5A_136/2009] – Art. 694 CC ; droit de passage nécessaire ; rôles respectifs du droit civil et du droit public de l'aménagement du territoire et de la construction ; application prioritaire, en règle générale, du droit public.
- SJ 2010 I 324 [5A_500/2009] – Art. 694 CC ; passage nécessaire ; contenu de la notion légale d'issue insuffisante ; droit personnel excluant l'insuffisance.

Droits réels
mobiliers

- ATF 135 III 378 – Art. 884ss CC ; action en constatation de droit ; certaines circonstances exceptionnelles conduisent à admettre l'existence d'un intérêt à la constatation, bien qu'une voie d'exécution soit ouverte ; circonstances niées en l'espèce, la constatation de l'existence du nantissement ne permettant pas de liquider l'ensemble du litige ni de simplifier la future poursuite en réalisation du gage.