

Droits réels

Florence Guillaume, Aurélie Planas

Législation

- Loi fédérale sur le droit foncier rural (LDFR) du 4 octobre 1991, modification du 11 décembre 2009 – modification de l'art. 62 let. h par la Loi fédérale sur la protection des eaux (RO 2010 4285) ; entrée en vigueur le 1^{er} janvier 2011 (RS 211.412.11)

Doctrine

- Bianchi François, Vente d'immeubles à des personnes à l'étranger : de la vigueur du droit actuel aux vellétés d'abrogation de la Lex Koller, Not@lex 2011, 17-27
- Bianchi François, Chronique de jurisprudence dans le domaine immobilier, Not@lex 2011, 29-39
- Breitschmid Peter et al. (édit.), Handkommentar zum Schweizer Privatrecht, Zurich 2010
- Byland Martin, Révision en douceur de l'hypothèque des artisans et entrepreneurs, Der Treuhandexpert 4/2010, 39-63
- Foëx Bénédicte, Comment éviter l'exercice du droit de préemption ?, Not@lex 2010, 77-91
- Fracheboud Henri, L'hypothèque légale des artisans et entrepreneurs dans la poursuite et la faillite, JdT 2010 II 63
- Hürlimann-Kaup Bettina, Die sachenrechtliche Rechtsprechung des Bundesgerichts im Jahr 2009 : veröffentlicht im Band 135 sowie ausgewählte nicht amtlich publizierte Entscheide, in : ZBJ, Berne 2011, 463-507
- Koller Alfred, Wolfer Marc, Sachenrecht : Entwicklungen 2010, Berne 2011
- Pannatier Kessler Delphine, Die Anmerkung des Trustverhältnisses und die Pflichten des Notars, RNRF 2011, 73-107
- Pfäffli Roland, Dienstbarkeiten : Neuerungen mit besonderer - Berücksichtigung des Bereinigungsverfahrens, RNRF 2010, 357-371
- Pfäffli Roland, Entwicklungen im Sachenrecht und Bodenrecht = Le point sur les droits réels et le droit foncier, SJZ/RSJ 2011, 54-59

- Pfäffli Roland, Byland Daniela, Aktuelles aus dem Bundesgericht : Der gute Glaube des Grundbuchs und dessen Auswirkungen auf die Auslegung eines Wegrechts, Jusletter 27 juin 2011
- Pfäffli Roland, Byland Daniela, Aktuelles zum Stockwerkeigentum, Jusletter 4 juillet 2011
- Pfäffli Roland, Byland Daniela, Zur Revision des Immobiliarsachenrechts, SJZ/RSJ 2011, 225-233
- Pfäffli Roland, Byland Daniela, Sachenrecht und Notar : Neuerungen, in : Der Bernische Notar, Berne 2011, 73-100
- Pfaffinger Monika, Einblick in die Architektur des Stockwerkeigentums – Rückblick auf den 1. Luzerner Tag des Stockwerkeigentums, Jusletter 27 juin 2011
- Piotet Denis, A qui appartiennent les conduites sur le fonds d'autrui ?, RNRF 2010, 341-356
- Piotet Denis, Chronique de jurisprudence civile 2011, Not@lex 2011, 73-83
- Piotet Denis, L'hypothèque légale des artisans et entrepreneurs : les principes, JdT 2010 II 3
- Piotet Denis, Droit des successions et droits réels, JdT 2011 II 147
- Piotet Denis, Le droit transitoire de la révision du Code civil du 11 décembre 2009 et la pratique notariale, Le notaire Bernois 2010, 225-235
- Roberto Vito, Hrubesch-Millauer Stephanie, Sachenrecht, 2^e éd., Berne 2011
- Schmid Jürg, Neuerungen beim Miteigentum und Stockwerkeigentum - Neue Anmerkungen, RNRF 2010, 372-387
- Schmid-Tschirren Christina, Elektronische öffentliche Beurkundung und Grundpfandrechte : Neuerungen, insbesondere der Register-Schuldbrief, RNRF 2011, 1-11
- Strebel Lorenz, Der Ausgleichsanspruch des Miteigentümers gemäss Art. 649 Abs. 2 ZGB, AJP/PJA 9/2010, 1113-1126
- Studer Josef, Sachenrecht : kurz gefasste Darstellung (Repetitorium), Tafeln, Übungen mit Lösungen, 2^e éd., Berne 2011
- Wermelinger Amédéo (édit.), Das Stockwerkeigentum, Art. 712a-712t ZGB, Kommentar zum schweizerischen Zivilrecht, 3^e éd., Zurich 2010
- Wolf Franz A., Der Erwerb von landwirtschaftlichen Grundstücken oder Gewerben durch das Gemeinwesen oder dessen Anstalten, Jusletter 11 octobre 2010

- Zobl Dieter, Thurnherr Christoph (édit.), Das Sachenrecht, Die beschränkten dinglichen Rechte, Das Fahrnispfand [Art. 884-887 ZGB], Berner Kommentar, 2^e éd., Berne 2010
- Zoller Daniel, Die gesetzliche Zusatzpfandrechte an Grundstücken gemäss der Revision des Schweizerischen Zivilgesetzbuches 2009, Thèse Zurich 2011

Jurisprudence

Droits réels
immobiliers

- ATF 136 III 261 (d)/JdT 2010 I 415 – Art. 647d al. 2 et 647e al. 2 CC ; travaux de construction dans une propriété par étages. Question du droit de veto du copropriétaire par étages non consentant. Les dispositions sur les travaux de construction des art. 647c ss CC s'appliquent, dans la propriété par étages, aux parties communes et tiennent compte des différents intérêts des copropriétaires par étages en prévoyant une gradation dans les majorités exigées. Le droit de veto du copropriétaire par étages qui s'est opposé aux travaux de construction utiles et somptuaires présuppose un droit d'usage et de jouissance, dont l'exercice doit être entravé au sens de la loi par les modifications ou travaux valablement décidés. Un droit d'usage ou de jouissance exclusif sur des parties communes doit reposer sur le règlement ou sur une décision de la communauté des copropriétaires par étages et ne peut pas être constitué sans forme.
- ATF 136 III 269 (f) – Art. 691 al. 1 CC ; droit de conduite nécessaire. Conditions auxquelles le propriétaire peut obtenir une servitude de conduite nécessaire. Pour juger s'il est impossible d'exécuter l'ouvrage sans frais excessifs, le juge doit procéder à une pesée des intérêts des parties en comparant la charge qu'entraînera la constitution de la servitude pour le propriétaire contraint de permettre le passage de la conduite sur son fonds et le bénéfice que le propriétaire voisin en tirera.
- TF 5A_28/2009 du 5 février 2010 (f)/SJ 2010 I 552 – Art. 930, 931 et 937 CC ; présomption de propriété d'un bien immobilier en faveur d'un époux. La preuve de la propriété est régie par les règles ordinaires, ce qui autorise le recours aux présomptions des art. 930 et 931 CC pour les choses mobilières et à celle de l'art. 937 CC pour les immeubles. Les présomptions tirées de la possession et du registre foncier l'emportent ainsi sur la présomption de copropriété de l'art. 248 al. 2 CC. S'agissant en particulier des immeubles, les faits dont les inscriptions du registre foncier montrent l'existence bénéficient de la valeur probante accrue selon l'art. 9 CC.

- TF 5A_475/2010 du 15 septembre 2010 (f)/SJ 2011 I 173 – Art. 837 al. 1 ch. 3, 839 al. 2 et 961 al. 3 CC ; inscription provisoire d'une hypothèque légale des artisans et entrepreneurs. Pour déterminer s'il y a achèvement ou non des travaux, il faut examiner la nature et l'importance des travaux selon un point de vue qualitatif plutôt que quantitatif. En cas de doute, lorsque les conditions de l'inscription sont incertaines, le juge doit ordonner l'inscription provisoire.
- ATF 136 III 288 (f) – Art. 842 CC ; contestation de l'état des charges d'un immeuble (art. 140 al. 2 LP ; art. 39 ORFI). Prise en considération d'une cédula hypothécaire (art. 842 CC) cédée au créancier aux fins de garantie (art. 35 al. 2 ORFI). Lorsque le créancier reçoit une cédula hypothécaire comme propriétaire fiduciaire aux fins de garantie, il y a lieu de distinguer la créance abstraite garantie par le gage immobilier (créance cédulaire) et la créance causale résultant de la relation de base (créance de base). Dans la poursuite en réalisation de gage immobilier ayant pour objet la créance cédulaire, l'office des poursuites doit porter à l'état des charges de l'immeuble concerné le montant effectivement dû en capital et intérêts de la créance de base, si cette créance est inférieure à celle découlant de la cédula majorée de ses intérêts couverts par le droit de gage au sens de l'art. 818 al. 1 ch. 3 CC. Dans le cas inverse, il y inscrira le montant de la créance cédulaire avec ses intérêts. Les intérêts de la créance cédulaire pris en considération dans l'état des charges peuvent être supérieurs à ceux alloués au stade de la mainlevée d'opposition.
- ATF 136 III 437 (d) – Art. 891 CC ; cession de créances et réalisation de gage de gré à gré portant sur des objets séquestrés. Le TF a jugé admissible la compensation lorsqu'un droit de réalisation du gage de gré à gré est exercé après séquestre de l'objet mis en gage.

Droits réels
mobiliers