



# ASPECTS CIVILS

## Droits réels

Denis Piotet, Professeur à la Faculté de droit et des sciences criminelles



## I. Droits réels mobiliers

**ATF 136 III 437**

**899 ss, 891 CC**

Le créancier gagiste au bénéfice d'une convention l'autorisant à procéder à une vente privée de l'objet du gage faute de paiement à l'échéance (clause de voie parée) ne peut y procéder si la créance grevée de gage est à ce moment saisie au profit d'un tiers. La question de savoir si la solution serait différente en application de la loi fédérale sur les titres intermédiés du 3 octobre 2008 (LTI) est laissée ouverte (l'affaire relevant de l'ancien droit).



## II. Registre foncier

ATF 135 III 585, JdT 2009 I 607

665 CC

L'époux qui s'oblige par convention sur les effets accessoires du divorce à transférer un immeuble à son futur ex-conjoint et qui tombe en faillite après avoir signé, est dessaisi de l'immeuble au profit de ses créanciers au jour de la faillite: le jugement de divorce, transmis au registre foncier dès qu'il est devenu exécutoire, ne permet plus de transférer le bien immobilier.



### III. Propriété par étages

**ATF 136 III 261**

**647d, 647e CC**

(Commentaire J. Schmid / D. Schmid Meyer, DC 2010 p. 183-184)

Le droit de veto des art. 647d al. 2 et 647e al. 2 CC ne vaut que si l'opposant a un usage concrètement touché par les travaux envisagés. Un usage précaire ne suffit pas, et un usage réglementaire exclusif d'une partie commune ne pourrait naître qu'ensuite d'une décision formelle de la communauté.



## IV. Droit de voisinage

ATF 136 III 130, JdT 2010 I 291

694 CC

En principe, le passage nécessaire du droit privé fédéral ne va pas au-delà des règles de droit public sur l'accès exigées pour de nouvelles constructions.



## V. Servitudes

**TF 5 A\_287/2010**

**738 CC**

(note P.-H. Steinauer, DC 2010 p. 185 s)

La servitude de passage exercée depuis plus de vingt ans, paisiblement et de bonne foi, à un autre emplacement que l'assiette définie par le plan du registre foncier, ne peut être rétablie dans les limites de ce dernier plan que par un acquéreur de bonne foi de la servitude.



## VI. Gages immobiliers

**ATF 136 III 6, JdT 2010 I 303**

(note R. Schumacher, DC 2010 p. 75)

**837 al. 1 ch. 3 CC**

L'hypothèque légale des artisans et entrepreneurs ne garantit pas les travaux de démolition sur l'immeuble.

Note : le TF se refuse à la prise en considération du nouveau texte (loi fédérale du 11 décembre 2009 modifiant l'art. 837 al. 1 ch. 3 CC, qui inclut expressément les travaux de démolition). En qualifiant cette révision de changement législatif matériel, alors qu'à nos yeux il ne s'agit-là que d'une interprétation authentique du texte de 1907 par le législateur fédéral de 2009, condamnant la jurisprudence fédérale dès avant 2012, le TF oblige à la mise en place d'un droit transitoire.

