

Droits Réels

Basé sur le cours du Prof. Bénédicte Foëx du semestre d'automne 2012

Attention ! Ce document n'est en aucun cas un support de cours. Il n'est qu'une compilation de notes gracieusement mises à disposition par des étudiants ayant réussi l'examen relatif à cette matière.



Table des matières

I. Introduction	3
II. Possession	5
III. Registre foncier	8
IV. Propriété.....	10
V. Droits réels limités	19

- a. Servitudes (730ss CC) : procurent à leur titulaire l'usage et/ou la jouissance plus ou moins étendus de l'objet grevé. Exemples : droit de passage (reste lié au fonds, c'est un usage précis), usufruit (usage et jouissance complets mais pas de droit d'en disposer, droit appartenant au nu-proprétaire, qui n'en a plus beaucoup d'autres), droit de superficie (droit de faire des constructions sur le fond d'autrui).
- b. **Gages** (793ss CC) : assujettit une chose/animal à la garantie d'une créance, en ce sens que si la prestation due n'est pas exécutée, le créancier gagiste peut faire réaliser l'objet grevé et se faire verser en priorité (à concurrence du montant de sa créance) la somme ainsi obtenue. Se conçoivent tant pour des choses mobilières qu'immobilières.
- c. **Charges foncières** (782 à 792 CC) : permettent à leurs titulaires d'exiger du propriétaire de l'immeuble grevé qu'il accomplisse certaines prestations dont il répond sur son immeuble (exemple : nombre de litre d'eau par minute venant d'une source, vente possible de l'immeuble pour compenser la prestation non fournie).

Ne sont pas des droits réels :

- Possession (919 I CC) : ≠ propriété, c'est une situation de fait
- Obligations *propter rem* (730 II CC), obligations liées à une chose, exemple : celui qui trouve une chose a certaines obligations, notamment avertir le propriétaire ou l'Etat.
- Droits personnels renforcés (959 CC) : pas censés en connaître l'existence. Publier certains droits personnels en annotant le RF pour opposition même si vendu.

Principes fondamentaux des droits réels :

- **Numerus clausus** des droits réels : on ne peut créer que des droits réels inscrit dans la loi, car ceux-ci sont opposables à tous, il faut donc qu'ils puissent être identifiés.
- **Publicité** : puisqu'ils sont opposables aux tiers, ils doivent être visibles. C'est pour cela qu'a été créé le Registre Foncier (RF) et le registre des macromeubles. Pour cela, on utilise aussi la possession pour les meubles. Celui qui est possesseur est présumé propriétaire. Celui qui se fie de bonne foi à l'apparence est protégé dans son acquisition.
- **Spécialité** : le droit réel ne peut porter que sur une seule chose déterminée et entière.
- **Causalité** : le transfert ou la création d'un droit réel doit reposer sur une cause (un titre d'acquisition) valable (974 al. 1 CC pour les immobiliers, ATF pour les mobiliers).
- **Priorité dans le temps** :
 - o Le droit constitué en 1^{er} l'emporte sur les suivants. Le moment décisif est celui de la date de constitution du droit (893 II CC).
 - o Les droits réels limités priment la propriété : en concédant un droit sur sa chose, le propriétaire accepte d'être limité dans ses facultés de maîtrise, son droit est « comprimé » par le droit réel limité.

II. Possession

1. Notion (art. 919 CC)
 - a. **Relation de fait** : que ce soit légal ou non (voleur aussi). Indépendante de tout droit sur la chose, ce n'est pas un droit réel.
 - b. **Maitrise effective**
 - i. Maitrise de fait (ne suffit pas) : physique, lâche ou non corporelle et de nature non passagère (*corpus* et *animus*). Peut résulter du simple comportement, même sans maitrise physique.
 - ii. Volonté de posséder : toute relative, il faut simplement en avoir conscience à l'état latent.
 - iii. Exceptions :
 1. art. 720 III : possesseur sans volonté, par exemple trouver une chose perdue oblige de la remettre au propriétaire des lieux, on lui reconnaît une possession sans volonté le temps de rendre l'objet.
 2. 921 CC : possession pas interrompue si on n'a pas la maitrise pendant un moment.
 3. 560 II CC : par héritage on devient possesseur à la suite du *de cuius* sans pour autant avoir la maitrise ou la volonté de posséder.
 - c. **Objet** : la possession a pour objet les choses et les animaux. Selon 919 II CC, peut aussi porter sur certains droits (exemple : on possède une servitude en l'utilisant, on possède en exerçant le droit).
2. Espèces (on peut avoir plusieurs possessions sur le même objet)
 - a. Possession immédiate : directement, sans intermédiaire, il faut avoir la chose entre les mains ≠ Possession médiate : indirectement, par l'intermédiaire d'un tiers ayant la possession immédiate. Critère du degré de possession.
 - b. Possession originaire : posséder à titre de propriétaire, en se comportant comme propriétaire ≠ Possession dérivée pour le locataire. Critère de la nature/du titre de la possession sur laquelle elle repose (920 II CC).
 - c. Possession individuelle : exercée par une seule personne ≠ Possession collective : plusieurs personnes exercent ensemble la possession. Critère de fait.
 - i. Possession commune : lorsque les possesseurs ne peuvent exercer qu'ensemble la maitrise de fait sur le bien, par exemple deux personnes ayant chacune l'une des clés nécessaires pour ouvrir un coffre fort
 - ii. Copossession : lorsque chacun des possesseurs peut exercer la maitrise de fait sur le bien sans le concours de l'autre).
 - d. Possession légitime : repose sur un droit ≠ Possession illégitime : position de celui qui n'a pas de droit. Il a aussi des obligations selon le CC (938 à 940).
 - e. (Auxiliaire de la possession : ≠ possesseur, pas de maitrise effective, exerce une maitrise de fait sans indépendance, rapport de subordination au possesseur. C'est un possesseur pour autrui qui n'a pas assez d'autonomie pour être possesseur, par exemple le travailleurs par rapport aux outils du patron).
3. Acquisition
 - a. Acquisition **originaire** : exercer la maitrise de fait avec la volonté de posséder (même pour voleur ou squatteur). C'est lorsqu'elle ne repose pas sur une possession antérieure (exemples : 658 et 718 CC).
 - b. Acquisition **dérivée** (922 CC « transfert »)
 - i. Moyennant remise de la chose : remise de la chose elle-même ou des moyens permettant d'exercer la maîtrise. Conditions : celui qui transfère doit être possesseur, il faut la remise et la volonté de transférer et d'acquérir. Pas besoin de la capacité civile.
 - ii. Sans remise de la chose :
 1. **Transfert de possession ouverte** (922 II CC) : transfert par accord entre les parties, il faut un « contrat possessoire », soit un échange de volonté réciproque et concordant. Conditions : être possesseur, chose accessible, du moins aux parties, contrat possessoire.
 2. **Délégation de possession** (924 I hypo 1 CC) : l'aliénateur doit avoir la possession médiate et un tiers doit être en possession immédiate et dérivée, ainsi qu'un contrat possessoire. Aussi appelée assignation possessoire. Le contrat possessoire permet la remise de la possession sans remise physique. Exemple : une personne vend des titres déposés en banque et procède au transfert de possession en « déléguant » à l'acheteur sa possession médiate des titres. Le tiers peut refuser (924 III CC) s'il pouvait

aussi refuser au possesseur originaire (ex : s'il est usufruitier). L'aliénateur doit informer le possesseur immédiat.

3. **Constitut possessoire** (924 I hypo. 2 CC) : aliénateur possesseur, doit convenir qu'il restera possesseur après le transfert de propriété, contrat possessoire. Problème de publicité : la propriété ne sera pas opposable aux tiers, malgré qu'il soit tout à fait valable (voir 717 CC)
 4. **Brevi manu traditio** : l'acquéreur est déjà possesseur, souvent comme emprunteur, et en acquiert la possession définitive. 3 conditions : déjà possesseur dérivé, un aliénateur possesseur originaire, conclusion d'un contrat possessoire.
 5. **Remise de titres représentatifs de marchandises** (925 CC) : transmission de papier-valeurs (965 CO), en transférant le papier on transmet les marchandises auxquelles on fait référence.
4. Perte
- a. **Volontaire** : transfert de possession, abandon, etc.
 - b. **Involontaire** : perdue, volée, CFM. Règle particulière : 921 CC la possession n'est pas perdue lorsqu'elle est interrompue de manière passagère.
5. Portée juridique
- a. Protection de la **possession elle-même** (926-929 CC) : lien faible (uniquement de fait) qui est donc protégé. C'est une question de paix publique de protéger le lien entre la relation de fait sur la chose et la personne, même sans recours au juge.
 - i. **Droit de défense** (926 CC) :
 1. Légitime défense (al. 1) : droit de repousser l'usurpation par la force. L'acte d'usurpation doit être contraire au droit (illicite). La réaction doit être proportionnée à l'attaque (al. 3).
 2. Droit de reprise (al. 2) : doit se faire immédiatement et être proportionnel.
 - ii. **Actions possessoires**
 1. Réintégrande (927 et 929 CC) ; action du possesseur à intenter contre l'usurpateur.
 2. Action en raison du trouble (928 et 929 CC) : les 2 à intenter rapidement. Pour faire cesser le trouble.
 - b. Protection **du droit** (930-937 CC) : on protège le droit sur la chose.
 - i. En matière mobilière (930-936 CC)
 1. **Présomptions** : que pour des choses mobilières (sauf exceptions : macromeubles, papier-valeurs à ordre et nominatifs) et les animaux. Toute possession ne suffit pas, il faut une possession « qualifiée » (*nec vi, nec clam, nec precario* : ni violente, ni clandestine, ni précaire). Il existe 4 présomptions réfragables :
 - a. Possesseur originaire : possession actuelle (930 I CC : on présume qu'il est propriétaire) et possession antérieure (930 II CC : présumé avoir été propriétaire durant la possession).
 - b. Possesseur dérivé : droit de son « auteur » (931 I CC : invoquer la présomption de propriété du possesseur originaire) et existence de son propre droit (931 II CC : opposable à tous sauf possesseur originaire. Présomption).
 2. **Actions judiciaires** fondées sur la possession antérieure : droit de restitution de la chose :
 - a. Action du possesseur antérieur dessaisi sans sa volonté (934 CC).
 - b. Action du possesseur antérieur contre l'acquéreur de mauvaise foi (936 CC).
 3. **Protection de l'acquéreur de bonne foi** (933 à 935 CC) : on doit pouvoir se fier aux apparences qu'il existe un droit sur les choses mobilières que l'aliénateur qui n'a pas le droit d'en disposer alors que les apparences montrent le contraire. Conditions : choses mobilières/animaux, aliénateur n'ayant pas le pouvoir d'en disposer, bonne foi du tiers acquéreur (3 CC) qui doit croire que l'aliénateur est propriétaire, acquisition d'un droit réel. Protection :
 - a. Immédiate : choses mobilières confiées à l'aliénateur (933 CC).
 - b. Moyennant l'écoulement d'un délai (5/30 ans) : choses mobilières, volées, perdues etc. (934 CC). En général, le délai commence dès que la chose a été perdue ou volée.
 - c. Immédiate : monnaie et titres au porteur (935 CC).
 - ii. En matière immobilière (937 CC) :

1. Al. 1 : voir RF. Les présomptions ne naissent que s'il y a inscription. Biffer « et les actions possessoires » et ajouter « et les actions de l'inscription ».
 2. Al. 2 : les actions appartiennent au possesseur, qu'il soit inscrit ou non au RF. C'est les actions des art. 927 et 928 CC.
- c. **Responsabilité** (938-940 CC) : le fait de posséder sans droit fait naître des obligations. Si le possesseur illégitime est :
1. De bonne foi (art. 938 et 939 CC) : il ignore qu'il ne possède pas. S'il a joui de la chose en pensant être dans son droit, il ne doit pas d'indemnité et peut demander le remboursement des dépenses nécessaires et utiles.
 2. De mauvaise foi (940 CC) : sait ou devrait savoir qu'il ne possède pas. Répond de tout dommage résultant de la possession et ne peut réclamer que le remboursement des impenses nécessaires.
- d. **Prescription** (941 CC) : joue un rôle dans la prescription acquisitive. 728 CC pour mobilière (5 ans), 661-662 pour immobilière (10 ou 30 ans).
S'il y a changement de possesseur (941 CC), les deux durées s'additionnent si chacun avait une possession paisible et de bonne foi.
- e. **Effet translatif** (714 I et 884 III CC) : la possession joue un rôle dans le transfert de la propriété et la création de droits réels limités. La mise en possession est nécessaire pour la mise en propriété (714 I CC). Autres exemples : 884 III, 900, 901, 746 I CC, etc.

III. Registre foncier

1. Notion

- C'est l'instrument de publicité en matière immobilière. C'est un service public qui doit pouvoir être consulté.
- Donne l'état des droits sur les immeubles (942 II CC et 2 let. b ORF)
- Public (970 CC, 26ss ORF)
- Inscriptions en principe constitutives (971 I et 972 I CC) : les droits naissent avec l'inscription.
- Présumé exact : 9 I car c'est un registre public et 937 I CC : les droits inscrits sont présumés exister, c'est l'effet positif de la foi publique. Ce qui n'y est pas inscrit n'est pas censé exister (effet négatif).
- Protection de l'acquéreur de bonne foi (973 CC) : on peut s'y fier de bonne foi, on est protégé dans l'acquisition.

Introduit au niveau fédéral en 1912 avec l'entrée en vigueur du CC. Préalable : il faut une mensuration officielle du sol (950 CC). En 2011, 65% seulement avait été mesuré. Il reste encore 10% à accomplir. Conséquence : le RF n'est pas encore introduit partout, il n'est pas encore fédéral. A GE : quelques communes (7% du territoire) n'ont que le RF cantonal.

Tenu selon le système « réel » (945 I CC), c'est-à-dire selon les immeubles. Il n'est pas centralisé (953 CC), c'est donc les cantons qui gèrent les arrondissements. Règles applicables : 942ss CC (attention à la mise à jour) et Ordonnance sur le Registre Foncier (ORF). Consultation : <http://etat.geneve.ch/extraitfoncier/>

2. Documents constitutifs

- « **Grand livre** » (945 I CC) : c'est le répertoire des immeubles, que l'on peut consulter.
 - o « Sur papier » (8 IV ORF) ou tenue informatisée (949a CC, 8 II et 159ss ORF)
 - o C'est l'élément fondamental du RF. Il se compose d'un feuillet par immeuble, qui a chacun un numéro distinct.
 - o Contenu : 946 CC avec des annotations de fait et de droit.
- **Documents complémentaires** (942 II CC) :
 - o Plan (950 CC, 2 let. f ORF) : issus de la mensuration officielle du sol, le point de départ pour l'altitude est les pierres du Niton. Ils représentent géométriquement les immeubles.
 - o « Rôle » (40 II tit. Fin. CC et 2 let. f ORF) : état des immeubles qui précise leur situation et leurs limites sans représentation géométrique. Il est plus utilisé que le plan.
 - o Etat descriptif (20 ORF) : indique la situation et la surface de l'immeuble, le genre des cultures et les bâtiments qui s'y trouvent.
 - o Pièces justificatives (948 II CC, 2 let. g et 37 ORF) : le feuillet n'a que les infos de base, il renvoie en général aux pièces justificatives. Exemple : on écrira « droit de passage », les détails seront dans les pièces justificatives.
- **Journal** (948 I CC, 2 let. e et 10 ORF) : registre dans lequel on inscrit dans un ordre chronologique les demandes d'inscriptions (réquisitions d'inscription). Effet rétroactif des inscriptions dans le Grand livre (972 CC) qui remonte à l'inscription dans le journal. On notera immédiatement la demande dans le journal (81 I ORF). Il y a un laps de temps entre la réquisition et l'inscription dans le Grand livre.
- En plus : **registres accessoires** (942 I CC, 11 à 13 et 8 V ORF).

3. Opérations

- Un préalable : **l'immatriculation**, soit l'ouverture d'un feuillet au Grand Livre (943 I CC et 16ss ORF). notamment une servitude, qui doit être cessible et transmissible pour pouvoir être inscrite au RF. Elle devient un immeuble par son immatriculation. Du coup, il y aura 2 feuillets distincts. Pas d'immatriculation pour les biens publics en principe (944 CC). 4 types de biens sont immatriculés (1 chose et 3 droits) :
 - a. Tous les biens fonds
 - b. Sur demande, transformation d'un droit en un immeuble : droits distincts et permanents grevant un immeuble (655 III CC), droit cessible (entre vifs) et transmissible (pour cause de mort). Constitué pour 30 ans au moins. Par l'immatriculation, devient un immeuble qui peut alors être grevé de droits réels immobiliers.
 - c. Concession minière 8943 I ch. 3 CC) : concession cantonale qui permet d'exploiter un gisement. C'est donc un droit et non pas le gisement lui-même. Répond aux mêmes conditions qu'une concession hydraulique (10 I ORF).
- **Inscriptions** (958 CC, 46ss et 81ss ORF) : on inscrit des droits réels (propriété, servitude/charges foncières, gage). En principe, une réquisition d'inscription ne peut pas être retirée unilatéralement, sauf lorsque l'acquisition se fonde sur un acte unilatéral

- a. Principe : une inscription est nécessaire pour transférer ou constituer un droit réel (effet constitutif). Réquisition par le propriétaire (963 CC).
- b. Exceptions : principe relatif de l'inscription ou modification de droit au dehors du RF. La réquisition vient alors du nouveau propriétaire (963 II CC, inscription déclarative).
 - i. Après une action attributive en propriété (665 CC) Propriété par jugement.
 - ii. Après un héritage.
- c. Le conservateur n'agit que sur réquisition de la partie compétente.
- **Annotations** (959-961a CC, 77ss et 123s ORF) : numerus clausus de 3 catégories d'annotations. 2 effets. Opposition : rend le droit annoté opposable à tout droit acquis postérieurement. Rattachement : le droit annoté est dirigé contre le propriétaire actuel, protège l'ayant droit surtout en cas d'aliénation. C'est un rattachement *propter rem* qui est donc lié à la chose. Sans annotation, il ne reste que l'indemnité pour mauvaise exécution d'un contrat.
 - a. Droits personnels : on peut annoter le bail, ce qui renforce ses droits.
 - b. Restrictions au droit d'aliéner : surtout en cas de procès sur la propriété, le juge acceptera cette demande pour que l'autre ne vende pas entre temps.
 - c. Inscriptions provisoires : rend la position opposable aux droits acquis postérieurement, par exemple si l'on a été radié par erreur.
- **Mentions** (962-962a CC, 80 et 125ss ORF) : petite place permettant d'attirer l'attention sur certains faits ou relations juridiques relatifs à l'immeuble, exemple : l'immeuble comporte des accessoires (mobilier permettant d'exploiter un hôtel notamment, 805 et 946 CC), existence d'un règlement de copropriété (peut être déposé au registre foncier). Autres exemples : 962 et 962a CC).
- Modifications (souvent des demi-radiations) et **radiations** (964 et 974ass CC, 131ss ORF) : depuis 2012, on a des normes pour épurer le RF (674a) et une radiation facilitée (976ss CC).
 - a. Radiations extinctives : sont nécessaires pour que le droit s'éteigne.
 - i. Droit de passage pour 50 ans constitué il y a 12 ans. Volonté de le faire disparaître. Accord. Peut éteindre le droit, il faut le radier au RF.
 - ii. Ne peut être requise que par le titulaire du droit à radier (964 CC)
 - b. Radiations rectificatives : ne font que mettre le RF en harmonie avec la situation de fait :
 - i. Droit de passage pour 50 ans. Les 50 ans sont écoulés. Le droit s'est éteint. Aucun effet matériel sur le RF, il faudra le faire disparaître du RF. Puisque le droit s'est déjà éteint, il est rectificatif.
 - ii. Usufruit obtenu pour la vie. X décède. L'usufruit s'éteint par la mort de l'usufruitier. Rien ne change au RF. Il va falloir radier l'usufruit du RF.
 - iii. 963 II p. a : seul celui qui va tirer avantage de la radiation peut la réclamer (= nouveau propriétaire).
- **Rectifications** (977 CC, 140ss ORF) : en cas d'erreur du conservateur. En cas d'erreur remarquée immédiatement, le conservateur peut corriger. Après un certain délai, il existe une certaine procédure à suivre.

4. Effets

- **Présomption** (937 I CC) : de l'existence, du contenu et de la titularité (exceptions : hypothèques, qui peuvent changer de propriétaire, son nom n'est pas présumé exact) du droit.
- **Légitimation** (937 I CC) : lire « actions tirées de l'inscription » au lieu de « actions possessoires »
- **Foi publique** (973 et 975 II CC) :
 - o Effet positif : censé exact
 - o Effet négatif : censé complet, ce qui n'est inscrit n'est pas opposable.
 - o Conséquence : les tiers qui s'y fient de bonne foi sont protégés (973 CC).
- **Fiction** (970 IV CC) : censé connu. Nul ne peut se prévaloir de son ignorance du RF. Cette règle empêche un acquéreur de se prévaloir de sa négligence de ne pas avoir consulté le RF. On ne peut pas se maintenir artificiellement dans l'ignorance.

IV. Propriété

A. Propriété en général

1. Notion :

C'est le droit réel le plus complet car il confère une maîtrise totale et exclusive. Il concerne les meubles, les immeubles et les animaux (641ss CC). Il confère le droit d'user, de jouir (et de percevoir les fruits) et de disposer (matériellement ou juridiquement) de la chose (641 I CC).

Restrictions possibles de la propriété qu'elles soient volontaires (ce que le propriétaire consent, par exemple une servitude) ou légales (641 I CC), soit :

- **Directes** : prennent effet lorsque les conditions posées par la loi sont réalisées. Exemples : 699 I et 836 CC.
- **Indirectes** : lorsque la loi ne fait que créer une prétention qu'il faudra ensuite faire valoir, notamment via le RF. Exemple : 837 I ch. 3 CC.

Deux théories pour définir la propriété :

- Définition **abstraite** de la propriété : droit réel le plus complet qui confère à son titulaire une maîtrise totale et exclusive. Artificielle car la maîtrise totale est rare. Avantage : notion unique.
- Théorie de **l'immanence** : droit réel assez large mais limité par la loi. Définie en fonction de l'objet.

Présomption de la liberté de la propriété : c'est à celui qui allègue une propriété viciée de le prouver.

2. Protection :

- **Action en revendication** (641 II CC) : vise à récupérer la chose
 - o Conditions personnelles :
 - QA : propriétaire
 - QD : possesseur immédiat
 - o Conditions matérielles :
 - Propriété du demandeur
 - Absence de droit préférable du défendeur.
 - o Conditions temporelles : imprescriptible
 - o Informations : pas de grande importance en matière immobilière car on préfère une correction du RF (975 CC). En matière mobilière, faible importance pratique, on préférera les actions fondées sur la possession (934, 936 et 937 CC).
- **Action négatoire** (641 II CC) : vise à empêcher ou mettre fin au trouble du droit de propriété
 - o Conditions personnelles :
 - QA : propriétaire
 - QD : auteur du trouble
 - o Conditions matérielles :
 - Trouble à la propriété : peut être un trouble dans la relation de fait ou de droit avec la chose. Ne doit pas avoir pour conséquence une dépossession.
 - Illicite : contraire au droit, pas autorisé par la loi ou le propriétaire.
 - Actuel ou menaçant de se produire.
 - o Condition temporelle : imprescriptible mais JP restrictive lorsque quelqu'un a toléré pendant longtemps un trouble à sa propriété et qu'il décide subitement de ne plus le tolérer (risque d'abus de droit s'il le fait sans préavis, surtout si le tiers a pris des dispositions suite à cette tolérance).
 - o Informations : rare en matière mobilière, beaucoup plus fréquente en matière immobilière. La JP indique (probablement à tort) que lorsque le trouble provient d'une action sur un fonds voisin, cette action ne peut pas être intentée. Action en responsabilité du propriétaire d'immeuble (« action entre voisins » ; 679 CC qui est une lex specialis de 641 II CC).
- **Action en constatation de la propriété** (88 CPC) : vise à faire valoir la propriété ou à prouver la non propriété. Subsidaire, on ne peut l'intenter que lorsqu'une autre action n'est pas possible.
 - o Conditions personnelles :
 - QA : propriétaire
 - QD : tiers qui conteste le droit du demandeur
 - o Conditions matérielles :
 - Propriété du demandeur
 - Intérêt du demandeur

- Existence de la propriété ou inexistence du droit qu'un droit fait valoir
- Condition temporelle : imprescriptible

3. Etendue

- **Parties intégrantes** (642 CC) :
 - Chose simple (unique) ou chose complexe (composée d'éléments différents gardant leur forme physique en formant un tout). Celles-ci contiennent des parties intégrantes (642 I CC).
 - Partie intégrante : le propriétaire d'une chose complexe est propriétaire des parties. Conditions :
 - Lien matériel : la partie intégrante doit être physiquement reliée à la chose complexe dont elle partage le sort juridique. Il doit être assez intense.
 - Lien fonctionnel : doit être un élément essentiel de la chose, qui ne serait pas la même si l'élément ajouté faisait défaut et qui ne pourrait être enlevé de la chose sans en altérer la substance (élément essentiel de la chose).
 - [Se référer à l'usage local (5 II CC)]
 - Certaines parties intégrantes le sont de par la loi (643 III, 667 II CC, etc.) tels que les fruits naturels.
 - Régime juridique (642 I CC) :
 - Une partie intégrante n'a pas d'existence juridique propre.
 - Un droit réel ne peut porter sur une partie intégrante.
 - Le régime vaut tant que les pièces sont rattachées.
- **Fruits naturels** (643 CC) :
 - Fruits naturels (643 II CC) :
 - Produits périodiques, par exemple : pommes, lait, petits des animaux.
 - Produits que l'usage autorise à tirer de la chose ou de l'animal suivant sa destination. Peut ne pas être périodique, mais il faut pouvoir le percevoir sans porter atteinte à la destination de la chose, par exemple : gravier, plume, perle, mais pas viande.
 - Régime juridique :
 - Sont des parties intégrantes *ex lege* (643 III CC) jusqu'à la séparation.
 - Séparations : le propriétaire de la chose frugifère devient propriétaire des fruits lorsqu'ils se séparent (643 I CC) sauf exceptions, par exemple : usufruitier, possesseur illégitime de bonne foi (938 I CC) ou l'art. 699 CC sur les fruits.
 - « Fruits civils » : revenus que peuvent produire une chose, par exemple un loyer ou un intérêt. Ils ne tombent pas sous l'art. 643 CC.
- **Accessoires** (644 et 645 CC) : relation moins intense qu'avec les parties intégrantes.
 - Accessoire (644 II CC) :
 - Chose mobilière (ou animal)
 - Chose principale (ou animal) mobilière ou immobilière
 - Rapprochement matériel (voir aussi 644 II CC) : il faut un certain lien physique, pouvant être lâche mais il doit être reconnaissable par des tiers, par exemple une clé, des chaînes à neige ou le mobilier d'un hôtel.
 - Relation d'affectation (voir aussi 645 CC) : doit être mis au service de la chose principale.
 - Usage local (cf. 5 II CC) : souvent celle des lois d'application cantonale OU volonté du propriétaire (cf. 946 II CC)
 - Divers : on peut les mentionner au RF (946 II CC). Présomption réfragable que c'est des accessoires (805 CC).
 - Régime juridique (644 I CC) : la disposition s'étend aux choses accessoires. Cela vaut pour la possession et les droits personnels.

B. Propriété immobilière

1. Objet

- a. **Immeubles** (art. 655) (définition voir partie ORF) : 3 immeubles en soi, 1 uniquement par inscription.
 - a. Bien-fonds (al. 2 ch. 1; art. 2 lit. a et art. 16 ss ORF) : surface de terrain ayant des limites déterminées de façon suffisante.
 - b. Droits distincts et permanents, que si immatriculés au registre foncier (al. 2 ch. 2 et al. 3; art. 22 ORF) : servitudes immobilières et droits analogues. Distinct s'il n'est constitué ni en faveur d'un fonds dominant, ni exclusivement en faveur d'une personne déterminée et permanent s'il est établi pour trente ans au moins ou pour une durée indéterminée (655 II 2 CC)
 - c. Mines (al. 2 ch. 3; art. 22 ORF) : droit d'exploiter techniquement un gisement donné.
 - d. Parts de copropriété d'un immeuble (al. 2 ch. 4; art. 23 ORF) : copropriété ordinaire ou PPE.
- b. **Immeubles dépendants** (art. 655a CC; art. 95 ORF) : c'est une nouveauté, ce sont des immeubles rattachés/réunis de telle manière qu'on est propriété des deux, l'immeuble dépendant partage le sort de l'immeuble principal. Exemple : un bien-fonds et un tout petit bien-fonds juste à côté.
- c. **Immeubles publics** (art. 664 et 944 CC) : ici on pense non aux immeubles dont l'Etat est propriétaire, mais à ceux qui font partie du patrimoine administratif et qui servent à accomplir des tâches publiques, ou qui sont publiques par nature (montagnes, pierres), ou encore qui sont dans l'usage public par affectation (routes, ponts). Dépendent surtout du droit public.

2. Acquisition

- a. **Acquisition dérivée (art. 656 al. 1 et 657 CC)** : lorsque la validité du droit de l'acquéreur dépend de la validité du droit de l'aliénateur. L'inscription est en principe constitutive.
 - i. *Moyennant inscription au registre foncier*
 1. Titre d'acquisition (art. 665 al. 1 CC) (ou « cause ») : la cause doit être valable, par exemple un contrat de vente ou un legs qui font naître une créance tendant à la transmission du droit réel.
 2. Acte de disposition (réquisition d'inscription) émanant du propriétaire
 3. Inscription (constitutive au sens de 666 I CC).
 - ii. *Sans inscription*
 1. Titre d'acquisition : héritage (560 II CC) dont le droit dépend du *de cuius*, fusion de sociétés, contrat de mariage.
 2. Inscription déclarative
- b. **Acquisition originaire (656 II, 658ss et 973 CC)** : la validité du droit de l'acquéreur ne dépend pas d'un aliénateur et l'inscription est déclarative.
 - i. *Occupation (658 CC)* : bien-fonds sans propriétaire au RF après abandon (très rare). Conditions : un fonds, pas de maître et une prise de possession avec volonté d'acquiescer. Dans certains cantons, les fonds sans propriétaire tombent en mains publiques.
 - ii. *Accession (659 CC)* : glissement de terrain, assèchement de rivière. En principe, le canton devient propriétaire, mais le droit cantonal peut y déroger.
 - iii. *Prescription ordinaire (661, 663 et 941 CC)* : conditions : immeuble immatriculé, possesseur inscrit au RF comme propriétaire mais indûment, se comporte comme propriétaire, possession paisible et ininterrompue pendant 10 ans, de bonne foi tout du long. On ne s'en rend pas compte puisqu'il n'est pas au courant (sinon il n'est plus de bonne foi). En cas de vente après les 10 ans, les tiers de bonne foi qui se fient au RF sont protégés (973 CC). Les héritiers peuvent se prévaloir du temps écoulé de l'aïeul.
 - iv. *Prescription extraordinaire (662, 663 et 941 CC)* : conditions : immeuble pas immatriculé ou sans propriétaire inscrit ou propriétaire mort au début du délai, possession paisible et ininterrompue, pas besoin de bonne foi, délai de 30 ans. L'inscription n'a lieu que sur ordre du juge (662 III CC).
 - v. *Jugement (665 I CC)* : exemple : après une vente, l'aliénateur refuse d'inscrire le nouveau propriétaire et d'exécuter ainsi sa créance tendant à l'inscription. On peut agir devant le juge.
 - vi. *Acquisition de bonne foi (973 CC)* : n'acquiesce pas du précédent propriétaire, mais comme il s'est fié de bonne foi au RF, il devient propriétaire.
 - vii. *Etc.* : expropriation pour des constructions publiques, le droit naît chez l'autorité, acquisition lors d'une vente aux enchères forcée.

3. Perte

- a. **Perte relative (666 I et II CC)** : la propriété ne s'éteint que dans la personne de l'ancien propriétaire, mais continue ou renaît aussitôt dans celle de l'acquéreur. Il en est ainsi dans tous les cas d'acquisition dérivée ou originaire.
- b. **Perte absolue** : le droit de propriété s'éteint sans que l'immeuble ait un nouveau propriétaire.
- i. **Déréliction** : acte juridique unilatéral par lequel le propriétaire renonce à son droit de propriété. Il doit encore demander sa radiation du RF. C'est pour les biens-fonds. Lors d'une copropriété, chacune des quote-part est elle-même un immeuble, lorsqu'un propriétaire y renonce, elle disparaît et se fonde dans les quote-part des autres. Il y a accroissement des quotes-parts des autres.
- ii. **Perte totale de l'immeuble** : lorsque, à vues humaines, il n'est pas possible de rétablir les lieux de façon à permettre l'exercice des droits du propriétaire, par exemple : sur une corniche, le bien-fonds disparaît après un glissement de terrain. Ou : après le délai d'un droit de superficie.

4. Mesures judiciaires (666a et 666b CC)

- a. **Propriétaire introuvable (666a CC)** : à la demande du juge, du conservateur, ou de toute autre personne intéressée, possibilité d'ordonner les mesures (au minimum conservatoires mais peut aller plus loin) nécessaires.
- b. **Absence des organes prescrits (666b CC)** : lorsqu'une personne morale ou autre entité juridique ne dispose plus des organes prescrits, le juge peut prendre les mesures nécessaires. Peut aller assez loin.

5. Effets

a. **Etendue (667 – 668 CC)** :

- i. **Délimitation verticale (667 I CC)** : propriété du sol emporte celle du dessus et du dessous dans la limite de l'intérêt du propriétaire. Droit positif s'il veut construire, droit négatif lorsqu'il veut empêcher qu'un tiers construise. L'intérêt doit être digne de protection et objectivement réalisable avec les moyens techniques du moment. On a plus la propriété « jusqu'aux étoiles et au centre de la terre ».

Principe de l'accession (667 II CC) : constructions, plantations, sources : sont parties intégrantes du fonds.

Cas particuliers (671ss CC) :

- a. **Construction sur fonds d'autrui (671 – 673 CC)** : les matériaux deviennent parties intégrantes du fonds. S'il manque le consentement du propriétaire, il peut en demander la séparation et les récupérer s'il n'en résulte pas un dommage excessif.
- b. **Empiètement (674 CC)** : construction en partie sur le fonds d'autrui. La partie qui s'avance sur le fonds d'autrui devient partie intégrante du fonds d'autrui. Peut être maintenue à certaines conditions.
- c. **Droit de superficie (675ss et 779ss CC)** : les divers étages d'une maison ne peuvent faire l'objet d'un droit de superficie.
- d. **Constructions mobilières (677 CC)** : lorsque l'on pose des choses qui restent mobilières sur un fonds. Des constructions objectivement légères et pas établies à demeure (pas pour toujours). Cela peut être une cabane de chantier, un stand de glace, etc.

ii. **Délimitation horizontale** :

1. Plan du RF (950 CC) et démarcations sur le terrain (668 I CC) par exemple une haie.
2. Contradictions : présomption en faveur du plan (668 II CC) sauf territoires en mouvement permanent délimités comme tels par les cantons (668 III, 660a et 973 II CC).

b. **Responsabilité du propriétaire immobilier (679 – 679a CC)** :

i. **Conditions personnelles** :

1. QA : « voisin »
2. QD : propriétaire ou titulaire d'un droit (réel limité, personnel) ayant l'usage du fonds.

ii. **Conditions matérielles** :

1. Excès : violation d'une règle du droit de voisinage, notamment (et principalement) 684 CC.
2. Atteinte indirecte aux droits du voisin
3. Lien de causalité

iii. **Condition temporelle** :

1. Imprescriptibilité

iv. **Informations complémentaires** ;

1. Tend à la cessation du trouble
2. Ou à l'interdiction d'un trouble futur prévisible
3. Et à la réparation du dommage, s'il y en a un, soit une diminution involontaire du patrimoine avec un lien de causalité naturelle et adéquate, et dans ce cas il y a un délai de prescription d'un an.
4. *Lex specialis* par rapport à 641 II CC.

5. Cas particuliers :
- Excès provenant d'une construction ou d'une installation existante (679 II CC) : créant une certaine nuisance et ou l'action paraîtrait peu fondée ou injuste, notamment si le bâtiment a été construit conformément au droit applicable. Le voisin aurait du se prévaloir du risque avant la construction.
 - Excès en cas d'exploitation licite du fonds (679a CC) : notamment lors d'un chantier de construction, les voisins doivent tolérer les nuisances.
 - Excès provenant d'un immeuble public
- c. Restrictions (680 – 703 CC, LFAIE, LDFR, etc.)**
- Directes si elle découle directement de la loi / indirectes lorsqu'elle ne fait que donner une prétention qu'il faudra ensuite réaliser.
 - De droit privé : dans l'intérêt des particuliers / de droit public : dans l'intérêt public
 - De droit fédéral : souvent privé / de droit cantonal : souvent public.
- i. Légales de droit privé (voir excursus *in* Cas 4) :
- Droit de **préemption** légaux (682 CC, 42ss LDFR et 682a CC): permet au préempteur d'obtenir le transfert de propriété dans le cas où le propriétaire vend l'immeuble. Peut être en matière mobilière ou immobilière. Peut avoir comme source le contrat (Droit conventionnel) ou la loi (droits de préemption légaux). Droit de préemption pour les copropriétaires en raison du lien censé être plus fort entre les copropriétaires lors de l'achat qu'avec un tiers inconnu. Autre droit de préemption légal : le propriétaire d'un fonds grevé d'un droit de superficie pour la vente de ce droit de superficie sur son terrain. Ici, il faut attendre que le propriétaire vende.
 - Droit d'**emption** légaux (24ss LDFR) : droit de se porter en tout temps acquéreur d'un fonds si cela a été concédé, même s'il n'y a pas vente à un tiers. C'est une déclaration unilatérale de volonté.
 - Droit de **voisinage** (684ss CC), notamment : fonction économico-sociale pour garantir le meilleur usage possible de chaque fonds et l'entente la meilleure possible entre les voisins.
 - « immissions » excessives (684 CC) : chaque propriétaire doit s'abstenir, dans l'exercice de son droit, de tout excès qui constituerait pour les voisins une gêne intolérable. La notion de fonds voisin est à interpréter largement. Il peut s'agir d'immissions positives (éléments matériels ou immatériels parvenant sur le fonds voisin), et les immissions négatives (privant le fonds voisin de quelque chose dont il bénéficiait auparavant, tel que de l'ombre ou de la lumière). Pour juger si elle est excessive, on se placera dans la position d'un tiers objectif. Il faut que l'immission ait un caractère dommageable et qu'elle excède les limites de la tolérance que se doivent les voisins eu égard à l'usage local, à la situation et à la nature des immeubles.
 - Fouilles (toute excavation pratiquée dans le sol) et constructions (mobilières ou immobilières) (685/686 CC)
 - Plantes : 687/688 CC
 - Ecoulement des eaux : 689 CC
 - Passage nécessaire (694 CC) : voir Cas 5
 - Droit d'accès sur fonds d'autrui (699 – 701 CC) : principe de libre accès aux forêts et pâturages d'autrui et d'appropriation des baies, champignons et autres fruits sauvages, droit de rechercher les épaves et les animaux échappés, droit de porter atteinte à la propriété d'autrui en cas de nécessité.
 - Hypothèques légales (ex : 837 I, 712i, 779i, 808 III et IV, 810 II et III CC) : le titulaire d'une créance peut contraindre le propriétaire de l'immeuble à concéder une hypothèque.
 - Servitudes légales (674, 691, 694 et 710 CC).
- ii. Légales de droit public : LFAIE (instaure des restrictions de droit public sur l'acquisition d'immeubles par des personnes à l'étranger, complétée par l'OFAIE. Conséquence : besoin d'une autorisation étatique pour acheter un immeuble), LDFR (complétée par l'ODFR, apporte de très nombreuses restrictions de droit public, 61ss notamment pour l'acquisition et le grevement d'immeubles agricoles, et privé, dont des droits de préemptions édictés conformément au but de la LDFR qui est d'encourager la propriété rurale, elle a été acceptée en votation populaire. Droit de préemption des parents pour une entreprise agricole, art. 42. Prix de faveur qui est la valeur de rendement. En cas d'aliénation partielle, aussi droit de préemption au double de la valeur de rendement. Droit de préemption du fermier), 836 CC, 702 CC, etc.
- iii. Les espèces de restrictions volontaires à la propriété foncière peuvent être résumées dans le tableau suivant :

	Restrictions aux droits d'usage et de jouissance	Restrictions au droit de disposition
Le tiers a un droit réel	Servitudes (foncières ou personnelles)	Droits de gage immobiliers, charges foncières
Le tiers a un droit personnel	Bail (à loyer ou à ferme), prêt, etc.	Droits d'emption, de préemption ou de réméré

- d. Sources (704 – 712 CC) :** parties intégrantes du fonds duquel elle jaissent (704 CC). Possible de constituer une servitude de source (704 II CC). 710 CC : à certaines conditions, le voisin peut se faire concéder un droit de source nécessaire.

C. Propriété mobilière

1. Objet (713 CC)

- a. Chose qui peuvent être déplacées d'un lieu en un autre sans altération sensible de sa substance.
 - i. Chose : portion délimitée et impersonnelle de l'univers matériel, qui est susceptible de maîtrise humaine.
 - ii. (Se) Déplacer
 - iii. Pas reliée à un immeuble ou à un autre meuble de façon à être partie intégrante de celui-ci.
- b. Forces naturelles susceptibles d'appropriation (énergie susceptible d'être captée)
- c. Cas particuliers :
 - i. « Macromeubles »
 - ii. Papiers-valeurs
 - iii. Biens culturels
- d. Animaux
- e. Régime juridique : 713 à 729 (propriété mobilière), 641 à 654a (règles générales de la propriété). 919 à 936 (possession).

2. Acquisition

a. **Acquisition dérivée** (714 I et 715 à 717 CC)

i. *Moyennant transfert de la possession*

1. Titre d'acquisition (cause) : acte juridique qui a pour effet d'obliger le propriétaire à transférer la propriété de la chose à l'acquéreur.
2. Acte de disposition (« contrat réel ») : acte juridique bilatéral supposant un échange de volonté réciproque et concordante entre l'acquéreur et le vendeur (1 CO).
3. Transfert de la possession (922 à 925 CC, *brevi manu traditio*) : il y a plusieurs modes de transfert de possession (cf. cours II sur la possession). Acte matériel propre à produire les effets voulus par le contrat réel, à savoir le transfert de la propriété à l'acquéreur. Cas particuliers :
 - a. 717 CC : possession transformée par constitut possessoire (924 I hypo. 2 CC). Propriété pas opposable aux tiers.
 - b. 715 CC (réserve de propriété) : condition suspensive, affectant l'acte de disposition, inscription dans le registre des pactes de réserve de propriété

ii. *Sans transfert* : 560 I CC, 235 CO, etc.

b. **Acquisition originaire**

- i. Acquisition de bonne foi (714 II) dans les limites de 933 à 935 CC.
- ii. Occupation (718 CC) : plus fréquent en matière mobilière qu'immobilière. La prise de possession de la chose mobilière sans maître avec l'intention d'en devenir propriétaire fait naître la propriété.
- iii. Trésor (723 CC) : aussi une chose sans maître, mais précieuse (valeur vénale élevée) enfouie ou cachée depuis longtemps. Devient propriété de celui auquel appartient le bien dans lequel il est trouvé. L'auteur de la découverte a lui le droit à une gratification équitable de moins de 50% de la valeur totale.
- iv. Objets ayant une valeur scientifique (724 CC) : qui n'appartiennent à personne. Elles deviennent propriété du canton sur lequel ils ont été trouvés. Si c'est un trésor, on applique quand même 724 III CC, mais le propriétaire du bien fonds a le droit à une indemnité.
- v. Choses trouvées (720 à 722 CC) : celui qui trouve la chose et qui cherche le propriétaire s'appelle « l'inventeur ». La loi lui prévoit des obligations. Si on retrouve le propriétaire, indemnité équitable, sinon on devient propriétaire après un certain délai. Il doit informer le propriétaire s'il le connaît, sinon il doit aviser la police ou prendre les mesures qui s'impose. Tenu d'aller la police lorsque la valeur est supérieure à 10 frs. Si c'est chez quelqu'un, il faut le remettre au maître de maison ou à la personne chargée de la sécurité. Délai de 5 ans après les mesures de publicité. Exception pour les animaux, délai de deux mois.
- vi. Spécification (726 CC) : à l'ouvrier si l'industrie est plus chère que la matière, sinon l'inverse.
- vii. Adjonction et mélange (727 CC) : si on arrive pas à séparer la chose unie, les intéressés deviennent copropriétaires.
- viii. Prescription acquisitive (728 CC) : délai de 5 ans et bonne foi. Exceptions pour les animaux (2 mois).

3. Perte

- a. **Perte relative** (729 hypo. 2 CC) : tous les modes d'acquisition relative, et la plupart des modes d'acquisition originaire (sauf lorsqu'il faut une chose sans maître).
- b. **Perte absolue** : la chose n'est pas acquise par une autre personne, la propriété s'éteint soit parce que la chose disparaît juridiquement, soit parce qu'elle n'a plus de propriétaire.
 - i. Animaux captifs (719 I CC) : lorsqu'ils recouvrent la liberté et que son propriétaire ne fait pas ou interrompt les recherches pour le retrouver.
 - ii. Animaux apprivoisés (719 II CC) : lorsqu'ils sont retourné définitivement à l'état sauvage.

- iii. Destruction, consommation
- iv. Déréliction (729 hypo. 1 CC) : acte juridique unilatéral de disposition par lequel une personne abandonne la possession d'une chose mobilière (condition objective) dans le but de renoncer à la propriété (condition subjective). Elle suppose la capacité civile active. La volonté de renoncer à la propriété peut être expresse ou par acte concluants (le plus fréquent). Elle ne se présume pas. La chose devient une chose sans maître et peut être acquise par occupation.

D. La propriété collective

1. Copropriété ordinaire (646-651a CC)

- a. **Notion** (646 I CC) : chaque copropriétaire est titulaire d'une quote-part, présumée égale.
- b. **Quote-part** (646 II et III, 682 I CC) : les frais de copropriété se répartissent par rapport à la quote-part. Il peut librement en disposer. En matière immobilière, droit de préemption légale pour les copropriétaires en cas d'aliénation à un tiers. Elle est dite idéale car elle ne correspond pas à une partie déterminée de la chose (pas délimitée géographiquement). Faculté d'adopter un règlement de copropriété (647 I CC). Même en cas de règlement définissant qui utilise quoi, la quote-part reste idéale.
- c. **Communauté** (649b, 647ss CC) : pas nécessaire d'avoir un lien préalable, le lien se forme dès qu'ils sont copropriétaires. La communauté de copropriétaire n'a pas la personnalité juridique. Elle est régie de façon très sommaire par la loi car elle peut porter sur des choses très diverses. Différentiation entre les actes d'administration courants que chacun peut faire librement, les actes importants devant être pris à la majorité des têtes (majorité des copropriétaires) et des parts (quotes-parts totales devant dépasser 50% du total). Distinction entre les travaux nécessaires (majorité simple), utiles (double majorité des têtes et des parts) et somptuaires (unanimité). C'est du droit dispositif, sauf pour 647 II et 647b II et III CC.
- d. **Chose** (648 CC)
- e. **Constitution** : normalement par convention, mais il en existe aussi *ex lege*, notamment lors d'un mélange devenu inséparable (727 CC). Voir aussi 670 CC pour les clôtures.

2. Propriété commune (652-654a CC)

- a. **Notion** (652 CC) : les personnes concernées forment une communauté de part la loi, suppose une relation personnelle entre les propriétaires.
- b. **Lien préexistant** (652 CC) : *numerus clausus* de liens.
- c. **Pas de quote-part** (653 III CC) : le « communiste » n'est pas titulaire d'une quote-part qu'il pourrait disposer seul. Pas de quote-part idéale comme dans la copropriété, et donc pas d'indépendance du « communiste ». Il faut donc une décision unanime pour pouvoir en disposer.
- d. **Réglementation sommaire** (653 I CC) : conséquence de l'absence de quote-part, car l'essentiel de la matière est réglée ailleurs dans le CC/CO selon la communauté.

3. Copropriété par étage (PPE)

- a. **Notion** (712a I CC) : que en matière immobilière.
- b. **Quote-part et droit exclusif** (712a, 712b I, 712c et 712e CC) : chaque copropriétaire est titulaire d'une quote-part portant sur une partie déterminée de la chose avec un droit exclusif rattaché à la quote-part (*propter rem*) et ne peut pas en être séparé. Chacun est copropriétaire ensemble du tout, chacun a une quote-part dont il peut disposer librement, et chaque quote-part a un droit exclusif qui lui est rattaché. Peuvent être porteurs d'un droit exclusif, les étages ou parties d'étages constitués en appartement ou locaux commerciaux distincts formant un tout et disposant d'un accès propre. Une chambre au fond d'un appartement ne peut pas faire l'objet d'une PPE. Chacun n'est pas propriétaire de son étage, ils sont tous copropriétaires du tout.
- c. **Parties communes** (712b II et III CC) : ascenseur, allée, couloirs, etc. Ils sont tous copropriétaires du tout, ils ont simplement un droit exclusif sur leur bien. Droit de superficie impossible pour les différents étages d'une maison.
- d. **Communauté** (712g ss CC, 712l CC) : la communauté de copropriétaire acquiert la personnalité juridique pour certains actes mais n'est pas une personne morale. Elle peut notamment acquérir la propriété, avoir un compte en banque et agir en justice. Elle se réunit en assemblée (712m à 712p CC). Elle peut se doter d'un administrateur mais ce n'est pas obligatoire.
- e. **Constitution** (712d CC) : nait pas acte juridique multilatéral ou unilatéral. Il faut l'inscription au RF (al. 1). Chaque quote-part est un immeuble immatriculé en tant que tel (943 4 CC).

Excursus : droits d'acquisition conventionnels (216ss CO, gouvernés par la liberté contractuelle) :

Droit de préemption : droit personnel qui procure à son bénéficiaire (préempteur) la faculté de se porter acquéreur du bien sur lequel ce droit porte à la condition que le promettant le vende à un tiers. C'est une créance tendant au transfert de la propriété soumis à conditions que le promettant vende à un tiers et que le préempteur déclare exercer son droit. Limité à 25 ans en matière immobilière (216ss CO). Prix selon le marché.

Droit d'emption : créance tendant au transfert de la propriété soumis à la seule condition que l'emeteur déclare exercer son droit. Il peut donc décider seul d'exercer ce droit. Limité à 10 ans (216ss CO). Prix fixé dans le pacte, mais peut être adapté au cours du marché si décidé comme tel.

Droit de réméré : droit de racheter. Droit que se réserve le vendeur d'une chose de la racheter sur simple manifestation unilatérale de volonté. Créance soumise à la seule condition de la manifestation de volonté. Limité à 25 ans. Les collectivités publiques utilisent souvent ce système.

Droits de préemption légaux aux art. 681-682a CC et LDFR. Aucune règle en matière mobilière ou en cas de revente.

V. Droits réels limités

A. Introduction aux droits réels limités

1. Notion
 - a. **Droit réel**
 - b. Procurant une **maitrise partielle** : utiliser/jouir de la chose (servitude) ou bénéficier de la valeur de garantie représentée par la valeur de la chose (droit de gage/charge foncière).
 - c. **Sur une chose** (ou certains droits distincts et permanents immatriculés au RF)
 - d. **Charge** : la constitution d'un droit réel limité doit être comprise comme une charge qui restreint le droit du propriétaire. Mais la maitrise du propriétaire tend toujours à une domination totale de la chose, et dès que les droits réels limités s'éteignent, la propriété reprend tout son volume. A l'extinction d'un droit réel limité, il n'est donc pas nécessaire de restituer le droit qui aurait passé par un tiers.
2. Types
 - a. **Servitudes** (730-781a CC)
 - b. **Gages** (793-915 CC)
 - c. **Charges foncières** (782-792 CC)
3. Objet
 - a. **Immeubles**
 - b. **Meubles**
 - c. **Animaux**
 - d. **Droits**
 - e. *Iura in re aliena* ?
4. Principes fondamentaux
 - a. **Numerus clausus**
 - b. **Publicité**
 - c. **Causalité**
 - d. **Spécialité**
 - e. **Priorité dans le temps**
5. Rang
 - **Priment la propriété**
 - **Coexistence possible** (812 I CC)
 - **Conflit possible** : incompatibilité notamment entre deux servitudes, deux droits de gages ou une servitude et un droit de gage.
 - **Principe** : *prior tempore potior iure* : le droit constitué antérieurement l'emporte (972 I, 812 II, 893 II CC). Fondement : un droit ne peut pas sauf exception légale être supprimé ou limité sans le consentement de son titulaire. Du coup, un propriétaire ne peut pas disposer plusieurs fois de son droit.
 - o Servitudes entre elles : s'applique sans restrictions.
 - o Charges foncières entre elles
 - o Servitudes et charges foncières
 - o Servitudes / charges foncières et gages immobiliers (« double mise à prix » 812 II + III CC) : deuxième vente sans la servitude. Si l'on obtient le même prix, ce n'est pas la servitude qui fait varier de prix, on adjuge donc l'immeuble à celui qui a remporté l'enchère avec la servitude. Sinon, on adjuge l'immeuble au nouveau prix et on radie la servitude. C'est du droit dispositif qui peut être modifié conventionnellement. C'est notamment utilisé pour l'usufruit et le droit d'habitation. Convention qui permet de faire primer un droit qui a été concédé ultérieurement.
 - o Gages mobiliers entre eux (893 II CC) : sans restrictions.
 - o Gage mobilier et usufruit
 - **Exception** : cases fixes (gages immobiliers entre eux ; 813 CC) : le législateur a voulu faire autrement pour des raisons économiques. Le rang du gage ne dépend pas de sa date de constitution mais de la case hypothécaire dans lequel il est rangé.
 - **Autre exception** : privilège de rang (exemple : 808 III + IV CC) : notamment les hypothèques légales.

B. Servitudes

1. Notion
 - a. Droit réel limité
 - b. Usage et/ou jouissance
 - c. Imposant une attitude passive : ne peut pas consister en une obligation de faire (730 CC).

- d. Restreignant la propriété : comprime la propriété de l'extérieur. Elle ne doit toucher que la propriété et non une autre liberté du propriétaire
 - e. Limitation de la charge : la servitude ne doit pas vider la propriété de sa substance. Elle ne peut donner que des facultés partielles.
 - f. Intérêt raisonnable
2. Types
- a. Mobilière (usufruit, 745 I CC)
 - b. Immobilières
 - i. Foncières (730ss CC) : mettent en avant le fonds dominant, la titularité est indissolublement liée au fonds. Si le propriétaire du fonds dominant change, le propriétaire de la servitude change aussi.
 - ii. Personnelles (745ss CC) : uniquement en faveur d'une personne déterminée. Ce ne sont pas des droits personnels, mais des droits réels opposables aux tiers.
1. Proprement dites : usufruit (745ss CC) et droit d'habitation (776ss CC)
2. Irrégulières : peuvent être transmises aux héritiers : droit de superficie (779 CC), de source (780 CC) ou autres servitudes (781 CC)
3. Acquisition
- a. Acquisition dérivée
 - i. Titre d'acquisition en la forme authentique (732, 746 II, 657, 779a CC)
 - ii. Acte de disposition : réquisition d'inscription (963 I CC)
 - iii. Inscription au RF (731I, 746 I CC) ou transfert de la possession pour les choses mobilières (746 I CC, voir cependant 859 III CC).
 - b. Acquisition originaire
 - i. Acquisition de bonne foi (973 CC)
 - ii. Occupation (731 II et 658 CC, voir aussi 919 CC)
 - iii. Prescription ordinaire (731 II et III et 661 CC, voir aussi 919 CC)
 - iv. Prescription extraordinaire (731 II et III et 662 CC, voir aussi 919 CC).
 - v. Etc.
4. Régime juridique
- a. Règles spécifiques à la servitude en cause
 - b. Renvois (ex : 781 III, 776 III, 746 II, 731 II CC)
 - c. Règles sur les servitudes foncières (ex : 733, 735, 736, 737 et 738 CC), *mutatis mutandis*. Principe de l'identité des servitude : une servitude doit être exercée conformément au but pour lequel elle a été constituée.

C. Charges foncières

1. Notion : droit réel limité qui permet à son titulaire d'exiger du grevé d'effectuer certaines prestations positives dont le grevé répond sur son immeuble.
- a. Prestation (en principe) positive (782 I CC) : on admet de plus en plus aussi une prestation négative.
 - b. En corrélation avec l'économie du fonds grevé ou se rattachant aux besoins du fonds dominant (782 III CC).
 - c. Obligation *propter rem* (792 I CC) garantie par un droit réel de réalisation (791 I CC) : vente aux enchères possible.
 - d. Charges foncières prédiales (782 II) / charges foncières personnelles.
2. Acquisition : Voir servitudes
3. Effets
- a. Droit d'exiger l'exécution de la prestation
 - b. Rachat (787 – 789 et 783 II CC) : de la charge foncière, possibilité de racheter 30 ans après sa constitution pour se libérer de cette contrainte.
 - c. Propriétaire grevé ne répond que sur son immeuble (782 I CC)
 - d. Droit de réalisation (791 I CC).
 - e. Dette personnelle trois ans après l'exigibilité (791 II CC).

D. Droits de gage

1. Notion
- a. Droit réel limité
 - b. Créance garantie : créance personnelle (ex : 842 I CC, exception : 910 II CC) : dirigée contre une personne déterminée qui n'a pas besoin d'être le propriétaire.
 - c. Droit de réaliser l'objet grevé (816 I, 891 I CC) :

- i. Principe : réalisation forcée (151ss LP)
- ii. Réalisation privée : peut être contractuellement prévue. Fréquentes en matière mobilière.
- iii. Interdiction du pacte commissaire (816 II et 894 CC)
- d. Droit de préférence (cf. 219 I LP) : le créancier-gagiste se paie par préférence. On paie d'abord le créancier-gagiste et le solde est remis aux autres créanciers, c'est un corollaire du fait que son droit est opposable aux tiers, il passe avant les créanciers chirographaires.

2. Objet

- a. Immeubles (793ss CC)
- b. Choses mobilières (884 – 898, 907ss CC)
- c. Créances et autres droits aliénables (899ss et 859 I CC) : il faut qu'ils soient susceptibles d'être transmis.
- d. Papiers-valeurs (899ss, 895 – 898, 907ss CC)

3. Types de droits de gage

a. **Gage mobilier**

- i. Nantissement (884 et 886 – 894 CC) : le constituant ne doit plus garder la maîtrise effective de la chose. Il se peut qu'un tiers possède pour le créancier-gagiste.
- ii. Hypothèque mobilière (885 CC) : possible sur le bétail (au sens de 198 CO)
- iii. Gage sur des créances et autres droits aliénables (899ss CC)
- iv. Droit de rétention (895 – 898 CC) : naît *ex lege* et peut porter sur des choses mobilières ou des papiers-valeurs. La loi autorise le possesseur à retenir la chose (donc à ne pas la rendre) et de procéder à la réalisation forcée de la chose s'il peut faire valoir une créance contre le propriétaire et qu'il y a un rapport de connexité entre la créance et le gage (ressemble à 82 CO).
- v. Gage des prêteurs sur gage (907ss CC) : il doit s'agir d'une personne qui fait métier de prêter sur gage et qui doit être au bénéfice d'une autorisation cantonale.

b. **Gage immobilier**

i. Types :

- 1. Hypothèque (824ss CC) : sert à garantir une créance
 - a. Créance quelconque (824 I CC) : actuelle, future ou simplement éventuelle.
 - b. Pas de papier-valeur (825 II CC) : application des art. 164ss CO
 - c. Stricte accessoriété (ex : 170 I et 114 I et III CO) : seul gage : l'hypothèque légale
- 2. Cédule hypothécaire (842 – 865 CC) : 843 CC : de registre ou sur papier : garantir une créance et mobiliser la valeur du sol, on incorpore sur papier une créance tellement pure qu'elle va pouvoir changer de mains facilement, elle sert à rendre mobilier une partie du sol.

a. **Régime juridique :**

- i. Dispositions générales : 842 à 856 CC)
- ii. Renvoi aux règles sur l'hypothèque (844 I et 845 CC)
- iii. Dispositions générales sur les gages immobiliers (793 à 823 CC)
- iv. Règles spécifiques aux cédules de registre (857 à 859 CC)
- v. Règles spécifiques aux cédules sur papier (860 à 865 CC)

b. **Gage et créance :**

- i. CdR : inscrits au RF
- ii. CsP : inscrits au RF et incorporés dans un papier-valeur (860 I CC)

c. **Ni renvoi au rapport de base, ni condition, ni contreprestation (846 CC)**

d. **Principe** : coexistence de la créance de base et de la créance cédulaire (842 II CC)

e. **Foi publique** : CdR : 848 CC, CsP : RF et titre (848 et 862 CC)

f. **Transfert** : CdR : 858 CC, CsP : 863 et 864 CC

g. **Droit transitoire** : 33b Tit. fin. CC

- 3. « Toute autre forme est prohibée » (793 II CC)

ii. Règles applicables :

- 1. Dispositions générales (793 à 823 CC)
- 2. Règles spécifiques : hypothèque (824 à 841 CC), cédule hypothécaire (842 à 865 CC)

4. Constitution

a. **Nantissement et gages sur les créances et autres droits**

- i. Contrat de gage (pas de forme particulière sauf 900 I et III CC)
- ii. « Contrat réel »
- iii. Transfert de possession (884 III, 900 I, 901 et II CC)
- iv. Autre contitions (ex : 900 III, 901 II, 859 I CC)

b. **Gages immobiliers**

- i. Acte constitutif en la forme authentique (799 II CC)
- ii. Réquisition d'inscription (963 I CC)
- iii. Inscription RF (799 I CC)

iv. Cédule hypothécaire sur papier : émission d'un titre (860 et 861 CC)

c. Gages légaux

i. Droit de rétention (895 CC)

ii. Hypothèques légales immobilières directes (808 III, 810 II, 836 II CC)

iii. Hypothèques légales immobilières indirectes (712i, 779i et 837 CC)

5. Effets

a. Ni l'usage, ni la jouissance de l'objet grevé (45 Tit. fin. CC)

b. Rang (813 et 812 et 893 II CC)

c. Protection du gage (ex : 808 à 810 CC)

d. Etendue du gage (ex : 805, 806, 892 CC)

e. Etendue de la garantie (ex : 818, 891 II CC)

f. Prescription de la créance (807 CC, 140 CO)

g. Droit de requérir la réalisation et de se payer par préférence sur le produit de la réalisation (816 I, 891 I CC)

h. Créanciers payés selon leur rang (817 I, 893 I CC).