

*Claude Convers*

*Ancien Directeur du registre foncier genevois*

*Reproduction autorisée avec l'indication de la source*

## 1. La systématique juridique

Dans la **Constitution fédérale**, la propriété figure au nombre des droits fondamentaux garantis au citoyen à l'art. 26 Cst. Cette disposition prévoit également la possibilité, pour la Confédération et les cantons, d'introduire dans l'ordre juridique des restrictions du droit de propriété et le droit d'exproprier, moyennant indemnités (art. 26 al. 2 Cst).

Reprise et traitée dans le **code civil**, la propriété est l'objet de l'une des trois parties du livre quatrième, consacré aux droits réels. Dans un premier volet, elle est envisagée dans sa globalité, dans les deux suivants elle l'est spécifiquement, en fonction de la nature mobilière ou immobilière de son objet. Ce droit est également présent directement ou indirectement dans d'autres parties du code civil, (p.ex. celle traitant de la propriété des biens des époux en droit matrimonial, art 196 ss, 221 ss), dans le code des obligations (p.ex. art. 58 CO la responsabilité du propriétaire d'ouvrage) et dans diverses normes fédérales spéciales, notamment la loi sur le droit foncier rural (LDFR), la loi sur l'acquisition d'immeubles par des personnes à l'étranger (LFAIE) et dans la loi sur la poursuite pour dettes et la faillite (LP).

Dans le **droit cantonal**, la propriété est l'objet de nombreuses dispositions légales, prises en exécution de la législation fédérale ou traitant de domaines très divers (droit de la construction, législation sur le logement, protection des monuments et des sites p.ex.).

Le caractère fondamental de cette notion dans notre ordre juridique a pour effet de la rendre présente dans toutes les relations de droit que des personnes peuvent entretenir entre elles, en rapport avec une chose.

## 2. La notion de propriété

### 2.1 Définition

L'article 641 CCS dispose que : "Le propriétaire d'une chose a le droit d'en disposer librement dans les limites de la loi. Il peut la revendiquer contre quiconque la détient sans droit et repousser toute usurpation".

En d'autres termes, la propriété est une relation juridique entre une personne et une chose, laquelle comprend deux aspects :

- la maîtrise de la chose ;
- une protection contre l'action de tiers, visant à troubler l'exercice du droit.

## 2.2 La maîtrise de la chose

La maîtrise conférée sur la chose suppose le droit d'en user, d'en jouir et d'en disposer matériellement et juridiquement. Ce pouvoir total est cependant pondéré par des limitations.

Ces dernières peuvent être :

- **volontaires**, soit librement consenties par le titulaire du droit de propriété au profit de tiers, auxquels sont conférés des droits réels limités ou personnels sur la chose ;
- ou **légaux**, résultant du droit public ou du droit privé.

Les restrictions du droit de propriété découlant du droit privé sont destinées à protéger les intérêts de personnes déterminées (p.ex. art. 684 CCS sur les rapports de voisinage) alors que les restrictions de droit public sont édictées dans l'intérêt général de la collectivité (p.ex. la législation sur la police des constructions).

## 2.3 La protection de la propriété

Le caractère total et exclusif de la maîtrise conférée sur la chose par le droit de propriété a pour corollaire la nécessité d'une protection du titulaire contre les atteintes qui peuvent être portées à son droit par des tiers.

Le propriétaire dispose, en droit civil, de deux moyens de protection essentiels :

- **l'action en revendication**, permettant d'obtenir la restitution de la chose, fondée sur le titre de propriété ;
- et **l'action négatoire ou en suppression de trouble**, destinée à faire cesser des perturbations dont le propriétaire est indûment la victime dans l'exercice de son droit. Cette action est dirigée contre l'auteur du comportement illicite. Ce dernier doit consister en une action directe sur le fonds lésé, dont les effets sont continus.

A noter que l'action négatoire n'est pas appropriée dans les cas où le trouble serait engendré par l'utilisation excessive d'un fonds voisin. Dans ce dernier cas, il y aurait lieu de faire valoir les moyens juridiques découlant du droit du voisinage.

## 2.4 L'étendue du droit de propriété sur la chose (art. 642 à 645 CCS)

Le droit de propriété sur une chose s'étend aux parties intégrantes, aux accessoires, ainsi qu'aux fruits et produits qui en sont tirés.

### 2.4.1 La partie intégrante

La partie intégrante est définie, par référence à l'usage local, comme un élément essentiel de la chose, qui ne peut en être séparé sans la détruire, la détériorer ou l'altérer.

Cette définition fait appel à cinq notions :

- **un lien physique** entre la partie intégrante et les autres éléments de la chose complexe ;
- **le caractère "essentiel"** de la partie intégrante pour l'intégrité, la valeur économique et la destination de la chose complexe ;
- **le caractère durable** du lien entre la chose complexe et la partie intégrante ;
- **la volonté** du propriétaire et de l'installateur d'intégrer l'objet durablement dans une chose complexe ;
- et **l'usage local**, critère subsidiaire permettant de trancher des cas limites. On en trouve souvent l'expression dans des normes de droit civil antérieures à 1912.

**Les parties intégrantes ne peuvent faire l'objet d'un droit de propriété distinct de celui qui porte sur la chose complexe** (principe de l'accession). L'aliénation de cette dernière emporte implicitement celle des objets qui en font partie intégrante (p.ex. la vente de l'immeuble emporte le transfert à l'acheteur des placards fixes de cuisine qui sont installés dans le bâtiment).

Relevons que le principe de l'accession souffre quelques exceptions, au nombre desquelles le droit de l'usufruitier d'enlever les installations qu'il a faites et pour lesquelles le propriétaire refuse de l'indemniser (art. 753 CCS).

#### 2.4.2 Les fruits et produits

Les fruits et produits s'entendent au sens large. Il s'agit de tous les biens (fruits naturels) ou revenus, qui peuvent être tirés de la chose, sans lui porter atteinte.

Avant leur séparation de la chose, les fruits naturels en font partie intégrante; après, ils sont des biens mobiliers, indépendants, qui font l'objet de droits réels distincts.

#### 2.4.3 L'accessoire

L'accessoire est un objet mobilier qui, d'après **l'usage local** ou la volonté clairement manifestée du propriétaire de la chose principale, est affecté durablement à l'exploitation, la jouissance ou la garde de celle-ci, et qui est joint, adapté ou rattaché pour le service de la chose. La notion d'accessoire suppose donc :

- que l'on est en présence d'un objet mobilier indépendant de la chose principale ;
- que l'accessoire se trouve dans un certain rapport physique avec la chose principale, à laquelle il est rattaché, adapté ou uni; ce lien peut ne pas être permanent mais seulement périodique, en fonction de la nature de l'objet accessoire ;
- une affectation de l'objet en rapport avec la destination économique ou fonctionnelle de la chose principale et ce, de manière durable ;
- la volonté clairement manifestée du propriétaire de la chose principale, ou sinon un usage local bien établi.

La loi cantonale peut déterminer le caractère d'accessoire de certains objets; ce faisant, elle exprime généralement un usage local reconnu de longue date. Ainsi, la loi genevoise d'application du code civil et du code des obligations du 7 mai 1981

(LACCS-GE) contient à son art. 48 une énumération de biens considérés comme accessoires.

On y relève notamment que les installations, machines et autres objets mobiliers servant d'une manière permanente à l'exploitation des fabriques, usines, hôtels et autres établissements industriels ou commerciaux sont considérés comme accessoires du fonds sur lequel ils ont été placés, pour l'exploitation de ce dernier. Cela explique sans doute le très petit nombre de mentions d'accessoires portées au registre foncier de Genève.

Cette qualité particulière a pour **effet** de faire **présumer**, que l'accessoire suit le sort juridique de la chose principale; p.ex., l'aliénation de cette dernière emporte a priori celle de l'accessoire (art. 644 al. 1 et 805 CCS).

En pratique, il est souvent malaisé de distinguer une partie intégrante d'un accessoire ou l'accessoire de l'immeuble de celui de l'entreprise. C'est pourquoi la loi (art. 805 CC) permet au propriétaire d'un immeuble de requérir au registre foncier la mention des accessoires, qui seront inclus dans les gages immobiliers.

Lors de l'examen d'une réquisition de mention, le conservateur aura une attitude libérale, exécutant généralement l'opération s'il a un doute sur la qualité de l'un ou l'autre objet, laissant au juge le soin de trancher la question en cas de litige.

Dans la règle cependant, les **fongibles** (objets consommés lors d'une première utilisation), **les véhicules, les installations sanitaires et de chauffage** ne sont pas des accessoires d'une chose principale. Dans le premier cas, le rapport durable n'est pas réalisé (fongibles), dans le second, il s'agit d'accessoires de l'entreprise (véhicules), dans le troisième, les objets sont des parties intégrantes (chauffage, installations sanitaires).

Le propriétaire de l'accessoire peut être différent de celui de la chose principale, par inscription d'un pacte de réserve de propriété sur l'accessoire par exemple. Dans la pratique genevoise, la mention d'accessoire comporte l'indication du tiers propriétaire de ce bien.

### 3. Les régimes de propriété

#### 3.1 Propriété individuelle et collective

Le droit de propriété peut être exercé en fonction de trois régimes différents:

- la propriété individuelle
- la copropriété
- la propriété commune

Si le droit de propriété **individuelle** met en relation une personne et une chose, les deux autres régimes instaurent un lien entre plusieurs personnes et une chose; ces deux cas sont désignés sous le vocable de propriété **collective**.

Relevons, qu'en matière immobilière, le droit de copropriété est un régime individuel si l'objet considéré est la part, il est un régime collectif si l'on se réfère à l'immeuble matériel.

Pour la gestion informatisée du registre foncier (RF 2000), seul le régime de propriété individuel a été retenu pour tous les cas. La copropriété y est considérée sous l'angle de chacune des parts érigée en immeuble et la communauté est définie comme une "quasi-personne" elle-même titulaire de droits réels (cf. chap. Le registre foncier informatique).

La propriété collective est traitée aux art. 646 à 651 CC pour la copropriété et 652 à 654 CC pour la propriété en main commune. La propriété par étages (PPE), cas particulier de copropriété, fait l'objet des art. 712*a* à 712*t* CC.

La distinction entre les deux formes de propriété collective réside essentiellement dans les conditions de leur constitution et de leur exercice :

- la propriété commune, d'origine germanique suppose la préexistence d'une communauté et s'exerce de façon collective, sans qu'existent des parts dont chacun peut disposer ;
- la copropriété, d'origine latine, ne repose pas sur des liens antérieurs unissant les copropriétaires, elle s'exerce de manière plus individuelle, le copropriétaire pouvant disposer seul de la part dont il est titulaire.

## 3.2 La copropriété

### 3.2.1 Définition

La copropriété est définie comme le droit de plusieurs personnes ayant, chacune pour sa part, la propriété d'une chose, qui n'est pas matériellement divisée (art. 646 CC).

Cette définition met en évidence deux éléments :

- la part idéale dont le copropriétaire est titulaire ;
- et le caractère unique du droit sur la chose matérielle, qui engendre une forme de communauté à l'égard de laquelle chacun a des droits et des obligations.

### 3.2.2 La copropriété ordinaire

#### 3.2.2.1 La constitution

Elle peut être constituée par :

- **la loi**, notamment pour ce qui concerne les clôtures en limite de propriété d'immeubles art. 678 CC, les biens dont la propriété individuelle d'un des époux ne peut être établie dans le régime de la participation aux acquêts ou celui de la séparation de biens art. 200 resp. 248 CC ;
- **un jugement ou une décision officielle**, s'agissant de partage ;

- **un contrat authentique, un testament ou un pacte successoral et une inscription au registre foncier.**

Au registre foncier, la création d'une copropriété peut donner lieu à **l'ouverture d'un feuillet par part**. Ce procédé met en évidence le statut d'immeuble de cette dernière et a le mérite de la clarté. On agira ainsi lorsque les copropriétaires manifestent l'intention de disposer de leur part de manière indépendante.

S'agissant d'un aspect purement formel de l'enregistrement, l'ordonnance fédérale sur le registre foncier du 22 février 1910 (ORF) ne prévoyant pas de règle impérative à ce sujet, le conservateur décide seul de l'opportunité de l'ouverture de feuillets spéciaux (cf. cependant l'art. 10a ORF).

Dans un système de gestion informatisé, il est particulièrement avantageux de traiter la part comme tout autre immeuble individualisé.

### 3.2.2.2 L'utilisation de la chose

La copropriété suppose plusieurs utilisateurs, dont les droits portent sur la chose entière; d'où la nécessité évidente de définir des règles permettant une coexistence harmonieuse de ces personnes.

Ces règles déterminent deux "domaines d'action", celui du copropriétaire pris individuellement et celui commun à l'ensemble.

Pris **individuellement**, le copropriétaire est habilité à :

- exécuter seul des **actes d'administration dits courants** tels notamment des travaux d'entretien, de culture, de surveillance (cf. art. 647a CC de droit dispositif) ;
- prendre seul des **mesures d'urgence** (art 647 CC de droit impératif), pour préserver la chose d'un dommage et exiger que soient effectuées les opérations indispensables au maintien de la valeur de la chose ;
- faire valoir son droit et celui des autres copropriétaires à la protection de la propriété, par le biais des **actions en revendication et négatoire**.

**Le domaine commun concerne :**

- **l'utilisation de la chose**; le copropriétaire peut jouir de la totalité de la chose, dans les limites de la compatibilité avec le droit des autres. Cette prérogative ne peut lui être retirée, sinon par le juge. Il doit pour cela s'entendre avec ses partenaires ou s'adresser au magistrat en cas de litige ;
- **l'aliénation, la constitution de droits réels ou le changement de destination de la chose**; de tels actes nécessitent l'intervention unanime des copropriétaires (art. 648 CC) ;
- **les actes d'administration importants** (conclusion ou résiliation de baux, participation à une entreprise d'améliorations foncières notamment), pour lesquels les décisions sont prises à la double majorité des parts et des copropriétaires (art. 647b al. 1 CC de droit dispositif) ;

- **les travaux nécessaires**, utiles ou somptuaires, pour lesquels les décisions sont prises respectivement à la majorité des copropriétaires, la majorité de ces derniers et des parts et à l'unanimité (art. 647*c*, *d* al. 1, *e* al. 1 CC de droit positif). S'il est fait usage des possibilités de dérogation aux dispositions légales dans le cadre du règlement d'utilisation et d'administration, des règles impératives protègent le copropriétaire minoritaire dans certaines circonstances (art. 647*d* al. 2, 3 et 647*e* al. 2) ;
- **l'adoption d'un règlement de copropriété**, lequel peut être mentionné au registre foncier, s'il a été approuvé à l'unanimité des copropriétaires. L'unanimité est également exigée en cas de modification du règlement.

### 3.2.2.3 Les obligations

La copropriété ne confère pas que des droits mais détermine également des obligations, notamment la contribution aux frais communs (art. 649), une attitude permettant à tous les copropriétaires d'utiliser correctement et normalement la chose, une responsabilité contractuelle ou extra-contractuelle envers les autres copropriétaires, voire des tiers.

### 3.2.2.4 L'aliénation de la part

Le copropriétaire peut disposer librement de sa part, soit la transférer à un tiers, la grever de droits réels restreints. Cette liberté n'est cependant pas totale, du fait de la nature immatérielle du bien et de la coexistence de plusieurs propriétaires.

Il n'est pas possible de grever la part de copropriété de certains types de droits réels, essentiellement ceux qui supposent une installation matérielle (droit de passage p.ex.).

La limitation essentielle mise à la liberté de transférer son bien est le **droit de préemption légal du copropriétaire** (art. 682 CC). Ce droit ne peut être exercé que lors de l'aliénation à titre onéreux à un tiers non copropriétaire. Il est prioritaire par rapport aux droits conventionnels, au droit de préemption familial ou du fermier institué par la loi fédérale sur le droit foncier rural du 4 octobre 1991 (LDFR) et peut être exercé en cas de vente forcée lors des enchères. L'idée du législateur est de favoriser la réunion des parts en une seule main.

La responsabilité de la bonne exécution de la procédure d'exercice du droit de préemption du copropriétaire incombe au vendeur, qui est chargé d'informer les titulaires de l'opération qu'il a conclue.

Les copropriétaires peuvent modifier ou supprimer conventionnellement le droit de préemption légal et faire annoter les dispositions prises au registre foncier (cf. Cours sur les annotations et mentions).

Le copropriétaire peut se défaire de son droit par abandon notifié au registre foncier. Il est généralement admis, dans ce cas, que la part abandonnée est affectée aux autres copropriétaires en accroissement des leurs.

### 3.2.2.5 La fin de la copropriété

La copropriété prend fin :

- lorsque par suite d'aliénation, abandon, réalisation forcée de part, exclusion de copropriétaire, il ne reste plus qu'un seul propriétaire ;
- si la chose disparaît, si le droit réel sur lequel elle est fondée s'éteint (droit de superficie), si les copropriétaires procèdent au partage.

Les copropriétaires ont le **droit d'exiger le partage** en tout temps. Ils ne peuvent renoncer à cette prérogative que pour une durée limitée à 30 ans. Le partage peut également être exclu pour des motifs objectifs, p.ex. si la chose sert un but durable, qui ne peut être poursuivi que par son maintien (mur mitoyen de soutènement d'un ouvrage, garage souterrain) ou si l'exigence de partage survient à un moment inopportun, qui engendrerait un dommage pour les autres copropriétaires.

### 3.2.2.6 Le cas particulier de la copropriété dépendante (art. 32 ORF)

L'art. 646 al. 3 CC n'étant pas de droit impératif, les copropriétaires peuvent, en matière immobilière, convenir de lier la part copropriété d'un immeuble à un autre immeuble. Pour cela, il est cependant nécessaire qu'un **lien fonctionnel** unisse le bien dépendant au principal, rendant le premier utile à l'exploitation du second.

Révéle au registre foncier par une mention (cf. Cours sur les annotations et mentions), ce lien a pour effet d'étendre à la dépendance les effets des actes de disposition affectant la chose principale. P.ex. le gage immobilier grevant l'immeuble principal affecte implicitement la dépendance; l'aliénation du bien principal emporte celle de l'immeuble dépendant.

En cas d'aliénation de l'immeuble principal, la part de copropriété dépendante ne fait pas l'objet du droit de préemption légal.

Le rapport institué entre les parts de copropriété dépendantes et les immeubles principaux ne peut être supprimé ou reporté sur de nouveaux immeubles sans l'accord unanime des intéressés.

Un des problèmes fréquemment posés au conservateur du registre foncier est celui de l'**admissibilité de l'agrandissement d'un fonds principal** par réunion de tout ou partie d'une parcelle voisine non concernée par l'immeuble dépendant, ceci **sans l'accord des autres copropriétaires de la dépendance**.

Plusieurs questions peuvent être envisagées :

- l'opération de réunion d'immeubles génère-t-elle un nouvel objet ou peut-on considérer qu'il s'agit de l'agrandissement de l'immeuble existant ?
- doit-on présumer, comme en matière de servitudes, que l'agrandissement d'un immeuble entraîne une forme d'aggravation des droits d'utilisation d'un copropriétaire au détriment des autres et que l'accord de ces derniers est indispensable à l'accomplissement de l'opération ?

La réponse à ces questions n'est pas aisée; les éléments d'appréciation sont variés et leurs effets dépendent fortement de la situation particulière des immeubles.

Envisageons p.ex. une dépendance en nature de chemin. Si l'on applique le critère de la surface, un fort agrandissement d'un immeuble agricole n'aura presque pas d'influence sur l'utilisation de la dépendance.

S'agissant au contraire d'une parcelle constructible, un faible accroissement de superficie peut engendrer une utilisation proportionnellement beaucoup plus forte du chemin, le cas échéant préjudiciable aux autres copropriétaires. Il est même possible d'imaginer qu'un simple changement d'affectation d'un fonds principal peut modifier considérablement l'intensité de l'utilisation de la dépendance. Par ailleurs il est également difficile de déterminer la limite quantitative à partir de laquelle l'adjonction de surface à un immeuble primitif fait de ce dernier un nouvel immeuble.

Considérons enfin la nature du droit de propriété; total et absolu, il ne saurait, en tant que tel, être augmenté ou aggravé, comme cela peut être le cas d'un droit réel restreint. Le problème posé ici est uniquement celui du maintien de l'équilibre entre les droits équivalents et concurrents des copropriétaires, ainsi que du droit de chacun d'user correctement et pleinement de ses prérogatives.

Nous sommes d'avis que le conservateur n'est pas à même d'apprécier et de trancher la question. Il doit accepter l'opération et en informer tous les intéressés, afin que ces derniers puissent faire valoir leurs moyens devant le juge civil.

### 3.2.3 La propriété par étages (PPE)

La propriété par étages est traitée aux art. 712a ss CC. Ces dispositions figurent dans le titre dix-neuvième consacré spécifiquement à la propriété foncière, alors que la copropriété appartient à la partie générale.

Ces deux institutions sont très proches, la PPE étant fondée sur les principes essentiels de la copropriété ordinaire, auxquels a été ajoutée la notion de droit d'usage exclusif sur une partie géographiquement déterminée de l'immeuble, dont bénéficie chaque copropriétaire.

La notion de part ou lot de PPE se réfère, comme son nom l'indique, à une partie d'un immeuble bâti ou dont la construction est à tout le moins projetée.

Les règles prévues par le code pour garantir les droits des copropriétaires et le nombre souvent important de ces derniers rendent difficile voire impossible la conclusion de contrats visant à modifier les dispositions prises au départ. Le soin mis à la constituer et la collaboration efficace de tous les opérateurs, de la conception du projet à la livraison de l'ouvrage aux utilisateurs, sont essentiels pour l'exploitation harmonieuse de l'immeuble.

#### 3.2.3.1 La constitution de la PPE

La PPE peut être constituée par contrat ou par déclaration unilatérale du propriétaire, dans les deux cas par un acte authentique. Il est également possible de procéder par testament, pacte successoral ou partage successoral, dans les formes prévues pour ces institutions juridiques.

L'acte constitutif doit comporter les éléments suivants:

- la description de l'immeuble ;
- l'expression de la volonté de constituer la PPE ;
- la valeur des parts exprimée en pour mille ;

- et la répartition spatiale des parts et leur description, sous forme de plan.

A Genève, le plan et un descriptif des parts sont établis par un ingénieur géomètre officiel (art. 13 du règlement sur le registre foncier). Dans le canton de Vaud, un plan d'architecte à l'échelle du 1/100 avec indication de la délimitation des parts est admis.

**La délimitation des parts** permet de distinguer les locaux privatifs de ceux à usage commun.

Un lot de PPE doit former un tout, disposer d'un accès propre, débouchant sur une partie commune ou directement hors du bien-fonds de base. Cela suppose que, sous réserve de locaux accessoires (cave, chambre de bonne, garage etc.), le lot soit d'un seul tenant et séparé des autres par un élément physique (paroi), faisant obstacle à la libre circulation (un simple marquage au sol n'est pas suffisant).

Il faut cependant admettre qu'au contraire de la loi, les techniques de construction de même que les besoins des utilisateurs ont évolué, ce qui oblige le conservateur à faire preuve d'un peu de tolérance. Ainsi, les jardins au rez-de-chaussée correspondant généralement aux balcons des étages supérieurs peuvent être incorporés au lot sans qu'il soit nécessaire de les border de parois. De même, dans la pratique genevoise, une limite séparative de parcelles est considérée comme délimitation de lot même sans séparation physique.

Un lot privatif ne doit pas servir de lieu de passage pour atteindre un autre lot ou une partie commune enclavée. Là aussi, il est quelquefois possible de faire preuve de tolérance, en particulier si le lot à traverser est un parking.

Les communs sont des locaux destinés à être utilisés par tous les copropriétaires ou certains de ces derniers (parties relativement communes).

A noter que les abris de protection civile peuvent être affectés à l'usage exclusif d'un copropriétaire, moyennant des restrictions permettant l'accès à tous en cas de nécessité (SJ 1991 p. 10-11) Une bonne délimitation des locaux privatifs et communs, assortie d'un règlement d'utilisation bien fait, devrait normalement rendre inutile la constitution de servitudes entre lots ou entre ces derniers et des parties communes. Ces servitudes sont admises par la jurisprudence car non exclues expressément par la loi. Les créanciers hypothécaires les exigent et les promoteurs y recourent abondamment pour des raisons de commodité commerciale. Elles ne correspondent cependant pas, dans le fond, à l'architecture du système instauré par le législateur. Une servitude entre lots est en soi une anomalie dans le système du droit suisse : il faut être très réservé !

**Le règlement d'administration et d'utilisation** contient généralement :

- l'énoncé des lots et/ou des parties communes ;
- la définition des droits particuliers d'usage des parties communes ;
- la détermination des limites du droit d'usage et d'administration ;
- les normes d'organisation et de fonctionnement de la communauté des propriétaires d'étages (procédures de vote notamment) ;
- les règles de gestion des provisions de rénovation

Le règlement ne doit pas contenir de dispositions restreignant le pouvoir de disposition du copropriétaire.

Il est adopté et modifié à la majorité des copropriétaires représentant plus de la moitié de la valeur des parts.

La PPE avant construction est celle constituée avant que les séparations entre lots ou entre ces derniers et les parties communes aient été matériellement érigées. Cette immatriculation "anticipée" présente des avantages pour le constructeur, dans les domaines du financement et de la commercialisation.

Certaines règles doivent être observées, en particulier :

- la PPE doit être immatriculée à titre définitif dès l'achèvement des travaux permettant la délimitation des lots et parties communes ;
- la réalisation doit être conforme au plan de répartition déposé lors de l'immatriculation avant construction. Une attestation de conformité doit être produite, émanant de l'autorité municipale dans le canton de Vaud, d'un géomètre officiel à Genève ;
- si l'attestation ne peut être produite, la PPE doit être modifiée, dans la forme prévalant pour sa constitution. Il est en effet admis qu'une modification de la répartition des lots entre eux ou avec les parties communes est constitutive d'un transfert de propriété. Il en va de même pour tout changement dans la valeur des parts, lequel nécessite en plus l'approbation de l'assemblée générale des copropriétaires (art. 712e CC).
- si ni l'attestation, ni l'acte modificatif ne sont présentés au registre foncier, le conservateur fixe un délai, à l'échéance duquel il provoque la procédure de radiation de la PPE, laquelle est remplacée par une copropriété ordinaire. A Genève, le Procureur Général est compétent pour ouvrir action devant le Tribunal de première instance. Dans le canton de Vaud, le conservateur est habilité à agir d'office, après sommation officielle.

**L'immatriculation de la PPE** au registre foncier donne lieu dans tous les cas à l'ouverture d'un feuillet par lot.

L'état de contenance est indiqué de manière simple, sans détails. Outre le numéro du lot, les indications de sa quote-part, de sa nature (appartement, commerce, garage, etc.) et de la référence au plan de répartition sont suffisants.

### 3.2.3.2 Droits et obligations du copropriétaire

Le copropriétaire a la jouissance exclusive de l'espace qui lui est attribué. Il peut l'aménager et en disposer librement et doit en assumer seul l'entretien.

Il exerce les mêmes compétences que le copropriétaire ordinaire, en matière **d'administration et de travaux**. Dans ce domaine, il est également possible de déroger aux dispositions prévues par la loi, dans **l'acte constitutif** ou, de manière unanime, dans un acte modificatif.

**Le pouvoir de disposition** du titulaire d'un lot en PPE n'est pas limité par un droit de préemption existant d'emblée de par la loi, comme c'est le cas en matière de copropriété ordinaire.

Ce droit est cependant prévu, de même qu'un droit d'opposition à la vente, la location ou la constitution de servitudes d'usufruit ou d'habitation; pour que ces restrictions prennent effet, elles doivent être convenues dans l'acte constitutif ou une convention ultérieure et annotées au registre foncier. Le droit de préemption a alors le contenu de celui prévu à l'art. 682 CC, l'annotation n'est pas limitée dans le temps. Selon la jurisprudence actuelle, il garde un caractère conventionnel et ne s'exerce pas lors d'une vente forcée.

**L'aspect communautaire de la PPE** est plus développé qu'en matière de copropriété ordinaire. Si la communauté des copropriétaires d'étages ne détient pas de droit de propriété sur l'immeuble, ni de la personnalité juridique, elle dispose d'une autonomie lui permettant de gérer efficacement la chose. Elle peut être titulaire de droits et d'obligations; elle peut p.ex. poursuivre et être poursuivie en justice, requérir l'exécution forcée de ses créances (notamment contre les copropriétaires).

L'organisation de la communauté est prévue par la loi d'une manière très complète, avec des règles de fonctionnement très précises, toutes n'étant pas de droit impératif.

### 3.2.3.3 La PPE horizontale

Le régime de copropriété par étages peut s'appliquer non seulement à un immeuble comprenant un seul bâtiment, mais aussi au cas d'une pluralité de constructions sises sur une seule parcelle. Cette formule a été utilisée avec succès pour des quartiers de villas ou des ensembles de résidences secondaires.

### 3.2.3.4 La multipropriété

Cette forme particulière de copropriété a été utilisée généralement dans des régions touristiques (Valais et Vaud), pour accroître le taux d'occupation des résidences secondaires.

Il s'agit d'une combinaison de PPE et de copropriété ordinaire, cette dernière portant sur les lots et assortie d'un règlement, assignant à chaque copropriétaire une période d'utilisation dans l'année.

## 3.3 La propriété en main commune

### 3.3.1 Définition

La propriété commune est une forme de propriété collective, fondée sur une communauté, dont le droit de chaque membre, comme propriétaire, s'étend à la chose entière.

### 3.3.2 Caractéristiques

L'existence du rapport personnel liant les partenaires est une condition préalable à l'acquisition du droit de propriété. Le droit réel de propriété commune est donc une

conséquence d'un rapport juridique, qui produit encore d'autres effets pour les personnes concernées.

Cette forme de propriété comprend la notion de solidarité; chaque membre possède un droit sur le tout, qu'il exerce de concert avec les autres. Les décisions sont prises à l'unanimité et les droits de disposition nécessitent l'accord de tous les intéressés.

La communauté n'a pas la personnalité juridique; cependant, les biens affectés au but poursuivi par la communauté sont distincts du patrimoine individuel des membres.

Les membres de la communauté ne sont pas titulaires de parts idéales, comme c'est le cas en matière de copropriété; leurs droits ne peuvent donc être directement saisis. Les créanciers d'un membre ne peuvent être payés que sur le montant lui revenant dans la liquidation. Les droits de liquidation ne peuvent être cédés avec effet réel qu'en faveur d'un autre membre de la communauté.

Chaque type de communauté est régi par des règles qui lui sont propres, qui déterminent les droits et les devoirs des membres. La loi énumère limitativement les communautés possibles :

- **l'hoirie** (art. 602 CC), qui naît de par la loi dès le décès du de cujus, acquiert la totalité du patrimoine dès ce moment. L'inscription de l'acquisition des biens immobiliers au registre foncier est déclarative. Des tiers, qui ne sont pas des héritiers ne peuvent entrer dans la communauté. De nouveaux biens ne peuvent être acquis sous le régime de la communauté héréditaire, sauf s'il s'agit d'un remploi de biens successoraux (p.ex. l'achat d'un immeuble avec le produit de la vente d'un paquet d'actions prélevé dans les biens successoraux) ;
- **l'indivision de famille** (art. 336 ss CC) est créée en la forme authentique par des parents souhaitant affecter des biens à un but commun d'intérêt familial. Lors du décès d'un indivis, ses héritiers, (hormis les descendants disposant de l'accord des autres indivis) ne peuvent entrer dans l'indivision (s'ils n'y sont déjà). Ils ne peuvent que demander la liquidation des droits du défunt ;
- **la communauté de biens entre époux** (art. 221 ss CC) ;
- **la société simple** (art. 530 ss CO) est un contrat par lequel deux ou plusieurs personnes conviennent d'unir leurs efforts ou leurs ressources en vue d'atteindre un but commun. L'absence de formalisme présidant à sa constitution et le fait qu'elle constitue "la dénomination par défaut" de toute société ne correspondant pas aux critères définis par la loi pour les sociétés qui y sont prévues, rendent ce type de communauté particulièrement complexe, contrairement à ce que son nom semble indiquer ;
- **la société en nom collectif** (art. 522 ss CO) est celle que contractent deux ou plusieurs personnes physiques, sous une raison sociale et sans restreindre leur responsabilité envers les créanciers de la société, pour faire le commerce, exploiter une fabrique ou exercer en la forme commerciale quelque autre industrie ;
- **la société en commandite** (art. 594 ss CO) est celle que contractent deux ou plusieurs personnes, sous une raison sociale, pour faire le commerce, exploiter une fabrique ou exercer en la forme commerciale une autre industrie quelconque, lorsque l'un au moins des associés est indéfiniment responsable et que un ou plusieurs autres,

appelés commanditaires, ne sont tenus que jusqu'à concurrence d'un apport déterminé, dénommé commandite.

Pour ces trois sociétés, une acquisition ou une cession de droits n'est possible qu'en les formes d'entrée ou de sortie de la société. En cas de décès d'un sociétaire, ses héritiers n'entrent qu'avec le consentement écrit des autres membres.

### **3.3.3 La fin de la communauté**

La propriété commune prend fin par l'aliénation de la chose ou la dissolution de la communauté.

Pour l'inscription au registre foncier, s'agissant de la reprise de l'immeuble par un des membres de la communauté en propriété individuelle ou si l'opération consiste en l'adoption d'un autre type de propriété en main commune, la forme écrite suffit.

## **4. L'objet de la propriété foncière**

La propriété foncière a pour objet les immeubles énumérés aux art. 655 CC et 8 ORF :

- les biens-fonds ;
- les parts de copropriété ;
- les parts de propriété par étages ;
- les droits distincts et permanents immatriculés au registre foncier ;
- les mines ;
- et les concessions hydrauliques.

### **4.1 Les biens-fonds**

Le bien-fonds ou parcelle est une surface de terrain délimitée de façon suffisante. En pratique, on peut préciser que les parcelles sont délimitées par des segments de droites sur un plan cadastral et, sur le terrain, par des marques visibles (bornes, chevilles etc.).

### **4.2 Les droits distincts et permanents immatriculés**

#### **4.2.1 Superficie et source**

Il s'agit avant tout de servitudes de superficie et de source, personnelles et cessibles (droit distinct), constituées pour une durée indéterminée ou de 30 ans au moins (droit permanent), inscrites au registre foncier sur un feuillet qui leur est propre (cf. Chap. Servitudes) ou qui pourraient l'être en tout temps à la seule demande du bénéficiaire.

Que l'immatriculation soit requise ou non, le DDP est soumis aux règles propres aux immeubles pour la création et pour la cession, circonstances que les Compagnies électriques ont tendance à oublier.

#### 4.2.2 Les autres droits

Une partie de la doctrine admet que les **servitudes définies à l'article 781 CC** peuvent aussi être érigées en droits distincts et permanents, de même que les charges foncières personnelles.

La pratique démontre cependant que le fait de conférer la qualité d'immeuble à un droit réel limité n'a d'intérêt que si ce droit est susceptible de représenter une valeur importante et s'il donne à son titulaire une faculté d'exploitation, d'utilisation de grande valeur également. La justification essentielle de l'institution réside essentiellement dans la possibilité de grever l'immeuble ainsi constitué de droits réels limités, notamment de gages immobiliers.

Nous constatons que seuls les droits de superficie et les sources à grand débit sont constitués en droits distincts et permanents et immatriculés comme immeubles. Par ailleurs, on peut soutenir que les termes des articles 779 al. 2 et 780 al. 2 CC n'étant pas repris aux articles 781 et 782 ss CC, il n'entraîne pas dans les intentions du législateur de conférer la qualité de droits distincts et permanents à des institutions juridiques autres que les servitudes de source et de superficie. Cette question présente avant tout un intérêt théorique.

#### 4.2.3 La cessibilité

La forte emprise du titulaire d'un droit distinct et permanent sur le fonds et les possibilités de son exploitation incite le concédant à restreindre la cessibilité du droit, pour conserver le meilleur contrôle possible de l'usage qui est fait de son immeuble. C'est aussi un des moyens dont les collectivités publiques concédantes font usage pour empêcher leurs superficiaires d'effectuer des opérations spéculatives.

Il n'est pas exclu de restreindre contractuellement la cessibilité d'un droit distinct et permanent. Il faut cependant veiller à ce que le cercle des acquéreurs potentiels ne soit pas trop restreint, ni le pouvoir d'appréciation du concédant discrétionnaire, rendant illusoire toute possibilité de transfert, donc de réalisation le cas échéant.

En pratique, les restrictions à la cessibilité du droit distinct et permanent devront être énumérées de manière exhaustive.

Dans ce domaine, la tâche du conservateur est rendue délicate par les limites étroites de son pouvoir d'appréciation, qui s'arrête aux cas manifestes.

### 4.3 Les concessions hydrauliques (art. 8 ORF)

La concession sur les eaux publiques n'est pas un droit réel mais une faculté d'exploitation, conférée par l'autorité à un particulier, en application de normes de

droit public fédérales et cantonales, lesquelles déterminent à la fois les conditions d'existence et le contenu du droit.

Le transfert de tels droits est soumis à la forme exigée pour l'aliénation des immeubles. Il est également assujéti à l'approbation de l'autorité, ce qui équivaut pratiquement à l'octroi d'un nouveau droit. Pour être immatriculée comme immeuble, la concession doit être d'une durée supérieure ou égale à 30 ans. En fait, les Compagnies électriques ne recourent pas à l'emprunt hypothécaire.

#### 4.4 Les mines (art. 10 ORF)

Il s'agit de droits d'exploitation de gisements, généralement conférés par les cantons sous forme de concessions, lorsque ces derniers connaissent la régle des mines.

C'est le cas du canton de Vaud; à Genève, le droit d'exploiter les mines est un élément de celui de propriété. Nous ne connaissons pas de droit d'exploitation minière immatriculé comme immeuble dans les deux cantons précités.

### 5. Les biens sans maître et le domaine public

Le droit de propriété ne porte pas sur les immeubles du domaine public, lequel est régi par des prescriptions spéciales, le plus souvent de droit public.

Le droit fédéral (art. 664 al. 2 CC) exclut, sauf preuve contraire, de la propriété privée les régions impropres à la culture et les eaux publiques. Les premières sont des terres ne se prêtant pas à une exploitation agricole méthodique du fait de l'altitude ou de la configuration du sol. Le droit cantonal définit les eaux publiques.

La loi vaudoise d'application du code civil (LVCC), définit comme dépendant du domaine public (art. 138 et 138 a LVCC) :

- les routes et places publiques ;
- les eaux et leurs lits ;
- les régions impropres à la culture, rochers, éboulis et névés, ainsi que les sources qui en jaillissent ;
- l'espace aérien et le sous-sol au delà de la propriété privée ;
- les eaux de source, dès qu'elles ont quitté le fonds d'émergence ;
- et les eaux souterraines.

Ces dispositions sont complétées par celles contenues dans le code rural et foncier du 7 décembre 1987, les lois sur les routes (RSV 7.4), sur l'utilisation des cours d'eau dépendant du domaine public (RSV 7.2) et sur la police des eaux dépendant du domaine public (RSV 7.9).

A Genève, la systématique est moins rigoureuse. La loi d'application du code civil et du code des obligations (LACCS) à son article 69, renvoie, pour l'essentiel, à la législation spécifique de droit public.

Il est intéressant de constater que la LACCS prévoit l'existence de droits de propriété privés sur des cours et étendues d'eau (art. 74); cependant, la définition des nappes, cours d'eau et lacs dépendant du domaine public, dans la loi cantonale sur les eaux (RSG L 2-0,5) permet d'appréhender pratiquement la totalité de ces immeubles, à l'exception des droits qui auraient été acquis sous l'empire du code civil cantonal.

Dans l'ensemble, les dispositions vaudoises et genevoises en matière d'immeubles publics ont des effets très semblables.

Relevons deux particularités significatives dans le domaine des eaux :

- A Genève, le propriétaire d'une source utilisée pour alimenter les habitants d'une commune peut réclamer une indemnité si cet usage n'a pas été acquis ou prescrit, ceci en dehors de la procédure d'expropriation (art. 70 LACC).
- Le canton de Vaud connaît le passage légal au profit de la police, de la douane et des bateliers en état de nécessité au bord du lac et des cours d'eau (art. 136 LVCC et loi sur le marchepied RSV 7.2).

Les immeubles sans maître dont il est question à l'article 664 CC ne doivent pas être confondus avec ceux dont le propriétaire est momentanément inconnu ou qui ont été abandonnés; ces derniers sont susceptibles d'appropriation privée.

## 6. L'acquisition de la propriété foncière

L'acquisition de la propriété foncière suppose l'existence d'un titre, consistant p.ex. en un contrat et un mode de transfert, comprenant une réquisition et une inscription (art. 656 CC).

Le titre d'acquisition confère un droit personnel à l'exécution du transfert, lequel n'est réalisé que par l'inscription au registre foncier (principe de l'inscription constitutive).

Dans les cas énoncés à l'art 656 al. 2 CC (occupation, succession, expropriation, jugement, exécution forcée), l'inscription n'est pas nécessaire pour l'acquisition de la propriété. Elle doit cependant avoir eu lieu, pour permettre au titulaire du droit d'en disposer (principe de l'inscription déclarative).

### 6.1 L'acquisition conventionnelle

L'acquisition conventionnelle de la propriété suppose un contrat passé en la forme authentique et une inscription au registre foncier. Si la notion d'acte authentique est de droit fédéral, les cantons en déterminent les modalités (art. 55 tit. fin. CC). Cette forme contractuelle nécessite le concours d'un officier public : le notaire.

A Genève, le conservateur du registre foncier est compétent pour instrumenter certains actes (rectification de limites, modification du domaine public, réunion parcellaire volontaire, cf art. 93 F et 93 G LACCS). Tous les éléments essentiels de l'opération (désignation de l'objet, prestations et contre-prestations p.ex.) doivent être énoncés dans la forme prescrite.

La forme authentique n'est pas nécessaire pour :

- le partage successoral ;

- le changement de type de communauté ;
- le transfert d'immeuble entre deux communautés de types différents mais comprenant les mêmes personnes ;
- les enchères volontaires entre cohéritiers ;
- succession à titre universel d'une communauté survivante à une dissoute.

## 6.2 L'acquisition par succession pour cause de mort ou entre vifs

### 6.2.1 Le décès du propriétaire

Les héritiers deviennent propriétaires sans inscription dès l'ouverture la succession, soit la mort du propriétaire inscrit. Ils sont cependant tenus de se faire inscrire au registre foncier, pour pouvoir disposer des immeubles en question.

Dans le canton de Vaud, le titre servant de fondement à l'inscription déclarative est un certificat d'héritier, délivré par la Justice de Paix; à Genève, il s'agit d'un acte de notoriété, établi par un notaire pour les successions à dévolution légales, d'un certificat d'hérédité, délivré par la Justice de Paix pour les successions testamentaires ou fondées sur un pacte successoral.

### 6.2.2 Le legs

Le legs est une libéralité octroyée par le défunt à une personne qui n'est généralement pas héritière. Les héritiers sont ainsi obligés de transférer des biens successoraux à des tiers; s'agissant d'immeubles, le transfert au légataire s'opère par inscription au registre foncier. Cette dernière ne peut cependant avoir lieu qu'après inscription, au préalable, des héritiers eux-mêmes comme propriétaires.

Pour l'inscription du légataire, il y a lieu de produire, avec la réquisition, une copie ou un extrait conforme du testament ou un acte authentique.

Le transfert de propriété à un légataire peut également être effectué sans inscription préalable des héritiers, par un exécuteur testamentaire justifiant de sa qualité.

### 6.2.3 La succession à titre universel entre vifs

La succession à titre universel entre vifs est une opération par laquelle la totalité du patrimoine d'une personne existante est transférée à une autre. De tels transferts interviennent le plus fréquemment en matière de sociétés.

S'agissant de sociétés anonymes, la **fusion par absorption d'une société par une autre**, est opérée par la conclusion d'un contrat, lequel n'est soumis à aucune forme particulière, approuvé par les assemblées générales des sociétés concernées. Les procès-verbaux de ces assemblées générales sont rédigés en la forme authentique. Cette opération fait l'objet d'inscriptions au registre du commerce. Les mutations effectuées au registre foncier sont de nature déclarative.

S'agissant de la **réunion de plusieurs sociétés anonymes**, pour en fonder une nouvelle, le contrat de fusion doit être passé en la forme authentique, avec approbation de l'assemblée générale de chacune des anciennes sociétés. Après cette approbation, la constitution de la nouvelle société est constatée par acte authentique et inscrite au registre du commerce. Les mutations opérées au registre foncier de ce chef sont de nature déclarative.

Les documents usuellement exigés, dans la pratique, pour opérer l'inscription déclarative du transfert immobilier au registre foncier, dans les cas envisagés ci-dessus sont :

- le contrat de fusion ;
- des extraits de procès-verbaux des assemblées générales ;
- un extrait du registre du commerce de la nouvelle société ou de la société reprenante ;
- une réquisition désignant les immeubles concernés.

Il est possible de se contenter de l'extrait du registre du commerce et de la réquisition, attendu que la réalisation des conditions de la fusion par absorption ou par réunion est contrôlée par le préposé au registre du commerce, tant pour ce qui concerne le fond que la forme.

**La reprise des biens d'une société anonyme ou coopérative par une corporation de droit public** (Confédération, canton, commune) a lieu par décision de l'assemblée générale, verbalisée en la forme authentique pour la société anonyme et inscrite au registre du commerce. Le transfert des biens a lieu juridiquement par le fait de cette inscription. Celle effectuée ensuite au registre foncier est déclarative.

### 6.3 Les mutations découlant du régime matrimonial

Les mutations à la propriété foncière, découlant de l'adoption ou de la dissolution du régime matrimonial, ont lieu dès la signature du contrat ou dès la dissolution. L'inscription déclarative peut être requise par l'un des époux. Les cas de dissolution visés ici sont ceux résultant du divorce, de la séparation de corps, de la nullité du mariage ou de la séparation de biens judiciaires et non de la séparation de biens conventionnelle.

### 6.4 L'expropriation

L'expropriant acquiert la propriété immobilière dès que l'expropriation est parfaite, soit lorsque l'indemnité ou un acompte substantiel a été versé à l'autorité de répartition ou de paiement.

## 6.5 Le jugement

Le jugement constitutif opère directement le transfert de propriété. Les conventions homologuées par le juge ont le même effet.

Les documents à produire pour effectuer l'inscription déclarative de transfert sont:

- une copie conforme de la décision ;
- une attestation de son caractère définitif et exécutoire ;
- et une réquisition pour le registre foncier, si les ordres du juge ne s'adressent pas directement au conservateur.

## 6.6 La vente forcée (art. 133, 256 LP)

L'adjudication aux enchères forcées est translative de propriété, par l'effet d'un acte de droit public de l'autorité d'exécution. La réquisition d'inscription déclarative est présentée au registre foncier par l'office des poursuites et faillites, après l'échéance du délai de plainte (cf art. 66 ORI et 17 LP).

## 6.7 L'occupation d'un immeuble non immatriculé

Il peut arriver que des immeubles susceptibles d'appropriation privée soient dépourvus de propriétaire. C'est le cas généralement ensuite d'abandon, d'erreur ou d'oubli d'immatriculation (lors d'un remaniement parcellaire p.ex.). Ces immeubles peuvent être acquis par occupation.

Les conditions suivantes doivent être remplies pour que l'occupant puisse requérir l'inscription de son droit de propriété au registre foncier (Pour des compléments d'information voir P.-H. Steinauer, *Les droits réels* Tome II p. 44-45):

- l'immeuble doit être un bien-fonds immatriculé (l'immatriculation d'un immeuble non enregistré est un préalable à l'occupation) ;
- il doit être devenu chose sans maître ;
- et l'occupant doit avoir pris possession du bien-fonds dans le but d'en devenir propriétaire.

## 6.8 Les nouvelles terres

Il s'agit généralement de surfaces de terrain mises à jour par le déplacement ou le changement de niveau de lacs et de cours d'eau.

L'article 659 al. 2 CC prévoit la faculté pour les cantons d'attribuer ces terres aux riverains. Les cantons de Vaud et de Genève ont fait usage de cette possibilité (LVCC art. 135 ss / LACCS art. 72 ss).

A Genève, en cas d'abandon de son lit par un cours d'eau, les propriétaires des immeubles sis sur le tracé du nouveau lit reçoivent la surface de l'ancien ou sa contre-valeur, au titre d'indemnité.

Dans le canton de Vaud, les terrains formés par alluvions à l'abri d'un ouvrage construit par la collectivité publique ne passent pas aux riverains.

## 6.9 Le glissement de terrain

Dans le droit actuel, les glissements de terrain n'ont pas pour effet de modifier les limites des immeubles (art. 660 CC). Les objets déplacés sont soumis aux règles régissant les épaves (art. 700 et 720 ss CC). Cette solution n'est pas satisfaisante dans le cas de glissement lent de surfaces importantes. Le problème ne réside pas dans la récupération d'épaves mais dans le rétrécissement juridique des parcelles situées en bas de la pente.

L'art. 660a CC nouveau prévoit le renversement de la présomption d'intangibilité des limites des immeubles, dans le cas de glissements permanents. L'appartenance d'un immeuble à un secteur en mouvement permanent est mentionnée au registre foncier.

Tout propriétaire concerné peut demander une nouvelle fixation des limites avec compensation des plus et moins-values.

La présomption de l'article 668 al. 2 CC, relative à la primauté du plan par rapport aux démarcations fixées sur le terrain n'est plus applicable aux immeubles sis dans des périmètres de glissement permanent.

Ces nouvelles dispositions (art. 660 *a-b* et 668 al. 3 CC) constituent un progrès certain. La mention permettra d'éviter des "escroqueries légales" auxquelles des acquéreurs non avertis pouvaient être exposés jusqu'ici. Reste à savoir comment seront réalisées les compensations prévues à l'art. 660 al. 2 CC.

## 6.10 La prescription acquisitive ordinaire (art. 661 CC)

Les actes visant au transfert de la propriété et les inscriptions opérées pour cela peuvent être viciés. Le titre peut n'être pas valable ou l'inscription entachée d'erreur. Peut-on mettre en doute la vérité des informations et exiger leur rectification sans limitation de temps ?

L'art. 661 CC prévoit que les droits d'un propriétaire, inscrits sans cause légitime, ne peuvent plus être contestés, lorsqu'il a possédé l'immeuble de bonne foi, sans interruption et paisiblement durant 10 ans. L'action en rectification ne peut donc plus être intentée après l'expiration de ce délai. De même, une radiation sans cause légitime ne peut plus être attaquée après 10 ans.

### 6.11 La prescription acquisitive extraordinaire (art. 662 CC)

Les cas possibles d'application de l'art. 662 CC sont très rares en pratique, les conditions fixées par la loi étant très restrictives.

Il doit s'agir d'un immeuble non immatriculé, soit d'un fonds ne figurant pas dans un document du registre foncier fédéral ou du registre foncier cantonal assimilé ou encore d'un immeuble qui n'aurait pas été immatriculé par omission.

Un immeuble immatriculé peut aussi être acquis par prescription extraordinaire, si le propriétaire inscrit ne s'est plus manifesté depuis de nombreuses années, qu'il est impossible de le retrouver lui ou ses héritiers.

L'art. 662 CC permet aussi à l'acquéreur de mauvaise foi et sans cause légitime, lequel ne bénéficie pas de la prescription décennale, de se faire enfin reconnaître comme propriétaire à titre définitif.

L'acquisition n'a lieu qu'après une possession effective et paisible de 30 ans et à l'issue d'une procédure judiciaire, visant à permettre aux opposants éventuels de se manifester.

Cette procédure est la seule qui permette une remise à jour d'un registre devenu lacunaire par accident.

## 7. La perte de la propriété foncière

La perte de la propriété foncière peut survenir par abandon de son droit par le titulaire ou par l'impossibilité matérielle de l'utiliser.

### 7.1 L'abandon

L'abandon est un acte volontaire et unilatéral du propriétaire, qui se défait de son immeuble sans en transférer la propriété à une autre personne. L'immeuble devient alors un bien momentanément sans maître.

Les droits réels restreints grevant ou favorisant le fonds abandonné subsistent. Le propriétaire est libéré des obligations nées de ces droits, dans la mesure où elles sont étroitement liées au droit de propriété. Il n'est cependant pas exempté d'honorer ses obligations personnelles garanties par l'immeuble ou résultant de dommages causés à des tiers (art. 641 al. 2 CC notamment).

Si l'immeuble abandonné consiste en une part de copropriété, les parts des autres copropriétaires sont augmentées en proportion de leur valeur initiale. L'abandon d'une part de copropriété provoque la disparition de l'immeuble qu'elle forme au sens de l'art. 655 CC; l'opération ne peut donc avoir lieu qu'avec l'accord de tous les titulaires de droits réels restreints la grevant.

## 7.2 La perte de l'immeuble (art. 666 CC)

La perte de l'immeuble est causée par des phénomènes naturels, tels l'inondation permanente ou des bouleversements géologiques rendant le terrain définitivement inutilisable. Perte totale signifie ici perte définitive et irrémédiable, et non perte d'une parcelle entière.

Les droits et charges concernant l'immeuble en question sont éteints.

## 8. L'étendue de la propriété foncière

L'immeuble est un objet tridimensionnel, dont le contour n'est pas déterminé par des limites naturelles. Il y a donc lieu d'en déterminer l'étendue dans le sens horizontal, comme dans le sens vertical, par des règles juridiques ou des signes conventionnels artificiels.

### 8.1 Le plan horizontal

La forme que peut revêtir la délimitation des immeubles est différente selon les types :

*la parcelle est définie par des marques fichées dans le sol (bornes, chevilles) et des segments de droites dessinés sur le plan cadastral (art. 668 al. 1 CC).*

Des phénomènes naturels ou des erreurs humaines peuvent engendrer des différences entre le tracé sur le plan et la situation des points limites sur le terrain. Dans ces cas, le contenu du plan fait foi (art 668 al. 2 CC). Demeure réservé le cas de glissement permanent de terrain (art 668 al. 3 et 973 al. 2 CC).

Le plan lui-même n'établit qu'une présomption d'exactitude, qui peut être renversée; cependant, ce document étant revêtu de la foi publique, l'acquéreur de bonne foi d'un immeuble mal représenté reste protégé (art. 973 al. 1 CC).

S'il n'existe pas de plan, il y a lieu de se référer aux démarcations existant sur le terrain, à des descriptions contenues dans les actes et au savoir des gens de l'endroit.

Seul le tracé des limites sur le plan bénéficie de la foi publique et non les indications descriptives comme les natures et les surfaces.

En matière de propriété par étages, la délimitation des locaux sur le plan de répartition n'est pas soumise au principe de la foi publique.

En cas de contestation entre propriétaires sur l'emplacement d'une limite, chacun est tenu de prêter son concours à l'établissement de la démarcation. Cela a lieu par contrat, soumis à aucune forme particulière mais généralement écrit, assorti d'un dossier technique de géomètre. En pratique, l'élément contractuel se résume souvent à une signature apposée par les intéressés sur le document du géomètre. En cas de refus de collaborer d'un propriétaire, l'autre peut intenter l'action en bornage (art. 669 CC; code rural et foncier VD art. 68).

## 8.2 La délimitation verticale

Le droit du propriétaire s'étend en profondeur et en hauteur à la distance utile à son exercice.

En hauteur, il dispose de l'espace aérien lui permettant d'ériger des ouvrages mais peut aussi empêcher le survol de la propriété à basse altitude, ce qui porterait atteinte à l'utilisation normale de son fonds ou constituerait une nuisance. Selon la jurisprudence du Tribunal fédéral (JT 1979 p 227 et 232), l'espace aérien n'est à la disposition du trafic d'aéronefs que dans la mesure ou les droits conférés au propriétaire foncier par le droit privé ne sont pas lésés. On peut imaginer que le problème de la délimitation du droit de propriété dans le sens vertical pourrait connaître un regain d'actualité avec le développement du vol libre (delta, parapente etc...).

En profondeur, le propriétaire bénéficie du volume lui permettant d'installer des ouvrages et d'assurer leur sécurité. N'est pas considérée comme une usurpation du droit de propriété, la construction d'un ouvrage à grande profondeur, sans danger de provoquer des dégâts aux biens privés (p.ex. le tunnel autoroutier de Glion). Par ailleurs, la plupart des cantons ont limité le droit de propriété sur le sous-sol par la régle des mines (à l'exception de Genève notamment).

Au-delà de ces normes, il s'agit de domaine public, soumis à la souveraineté du canton, selon la loi du for.

## 8.3 Le principe de l'accession

Dans l'espace utile, le droit du propriétaire s'étend aux constructions, aux plantations et aux sources, soit à tout ce qui est incorporé au sol pour en faire partie intégrante. Ce principe, défini à l'art. 667 al. 2 CC, est celui de l'accession.

### 8.3.1 Les constructions

Par constructions, on entend un ouvrage souterrain ou édifié en surface et lié au sol. Cette notion d'ouvrage comprend non seulement les bâtiments mais aussi les installations telles que les conduites, les murs et tous les éléments d'aménagement de terrain. Le principe de l'accession ne s'étend pas aux constructions mobilières (art. 677 CC). Il s'agit généralement d'objets légers, édifiés sur un fonds sans intention de les établir à demeure et qui peuvent appartenir à une autre personne que le propriétaire de la parcelle.

### 8.3.2 Les plantations

Il s'agit de végétaux qui poussent sur et dans le sol (art. 678 CC); les plantes cultivées hors sol (sur laine de roche ou en pots p.ex.), ne sont pas assujetties au principe de l'accession; elles sont des objets mobiliers.

### 8.3.3 Les sources

La propriété des sources et des eaux souterraines est acquise avec celle des fonds sur lesquels elles jaillissent (art. 704 CC). A noter cependant que l'eau jaillissant sur un fonds et formant un ruisseau dès son émergence n'est pas une source au sens de l'art. 704 CC (JT 1972 p. 381). Cette exception s'applique notamment, à notre avis, aux cas de résurgences de cours d'eaux (l'Orbe à sa sortie à Vallorbe). Les grandes nappes souterraines (phréatiques) échappent à la propriété privée.

## 8.4 Les exceptions au principe de l'accession

La loi prévoit la possibilité de séparer la propriété du fonds de celle des ouvrages et des sources qui en font partie intégrante. Ce n'est pas le cas pour les plantations. Ces exceptions au principe de l'accession peuvent être réalisées par la constitution de droits réels, soit des servitudes (cf. Chap. Les servitudes et les charges foncières) de :

- superficie ;
- empiètement ;
- conduite ;
- source.

### 8.4.1 Le droit de superficie (art. 779 ss CC)

Le droit de superficie est une servitude conférant à son bénéficiaire le droit d'avoir ou de faire ériger des constructions sur un fonds qui ne lui appartient pas. Il a la particularité de pouvoir être érigé en immeuble immatriculé au registre foncier, s'il correspond à la définition du droit distinct et permanent.

L'ouvrage considéré ici ne peut consister en un simple aménagement de terrain, tel un talus, un chemin ou une aire de stationnement créés uniquement par un remodelage de la surface du sol. Il doit occuper un volume significatif en dessus ou en dessous de la surface du sol.

L'ouvrage est pris dans sa globalité. Il n'est pas possible de constituer un droit de superficie pour une partie de la construction, qu'elle soit considérée verticalement ou horizontalement (pas de droit de superficie sur un étage ou pour une portion de bâtiment délimitée par une ligne verticale).

Dans la pratique, l'application de ce principe pose cependant des problèmes au conservateur, dus essentiellement à l'évolution de la technique de construction et au fait que la notion de construction est essentiellement architecturale. Il est parfaitement possible d'ériger l'un sur l'autre deux ouvrages parfaitement distincts, l'un souterrain, l'autre en surface, reposant sur une dalle "étanche" remplaçant le sol.

S'agissant de délimitation verticale, il est généralement facile au constructeur de démontrer qu'il a construit deux bâtiments mitoyens et non un ouvrage unique. Généralement, si les réseaux de circulation et de conduites des deux ouvrages sont

parfaitement distincts, le conservateur peut présumer qu'il s'agit de constructions différentes.

#### 8.4.2 L'empiétement (art. 674 et 685 al. 2 CC)

L'empiétement est une saillie d'une partie d'un ouvrage sur le fonds voisin, que ce soit au niveau du sol ou en hauteur. Est également considéré comme tel l'élément d'une construction érigé en violation des dispositions sur les distances à respecter par rapport aux limites.

En vertu du principe de l'accession, la partie de l'ouvrage débordant sur le fonds voisin appartient au propriétaire de ce dernier, lequel pourrait exiger l'enlèvement de la partie constituant l'empiétement (art. 641 al. 2 CC).

Pour régler cette situation et éviter des dommages trop importants pour les intéressés, le législateur a prévu deux moyens (art. 674 CC) :

- **le règlement conventionnel**, consistant en la conclusion d'un contrat constitutif de servitude d'empiétement, dont la portée est voisine de celle du droit de superficie.
- **le règlement judiciaire**, intervenant à défaut d'entente amiable, lequel permet à l'auteur de l'empiétement d'obtenir du juge l'octroi d'une servitude d'empiétement ou l'attribution de la propriété du sol usurpé, ceci aux conditions suivantes:
  1. L'auteur de l'empiétement est de bonne foi.
  2. Le lésé ne s'est pas opposé à la construction en temps utile.
  3. L'attribution de la propriété ou de la servitude se justifie au vu des circonstances et de l'intérêt des parties
  4. Une indemnité est versée au lésé.

#### 8.4.3 Les conduites (art. 676 CC)

Les conduites sont des installations permettant le transport de fluides. Installées dans le sol d'un fonds, elles appartiennent au propriétaire de ce dernier en vertu du principe de l'accession. Si elles sont apparentes, elles peuvent appartenir à un tiers, sans que l'inscription d'une servitude soit nécessaire; le droit naît dès la création de l'installation.

Par la constitution d'une servitude, la propriété de l'installation passe au bénéficiaire du droit, respectivement au propriétaire du fonds dominant.

S'agissant de conduites installées par une entreprise de production ou de distribution de fluides (eau, gaz, électricité etc.), elles peuvent lui appartenir en vertu d'une servitude, de la loi ou d'une concession et sont des accessoires de cette entreprise.

#### 8.4.4 Les sources (art. 704 CC)

Une source est une émergence permanente d'eau à la surface d'un terrain, dont elle fait partie intégrante.

Le propriétaire du fonds peut librement disposer des sources et eaux souterraines qui s'y trouvent (sous réserve des dispositions particulières du droit cantonal); il peut les utiliser lui-même ou concéder à des tiers le droit de s'approprier tout ou partie de l'eau, sous forme de servitude, ou s'obliger à leur fournir de l'eau, sous forme de charge foncière.

Le droit de source distinct et permanent peut être immatriculé comme immeuble au registre foncier.

## 9. Les restrictions du droit de propriété foncière

Prévues aux art. 680 ss CC, les restrictions du droit de propriété foncière consistent en l'ensemble des limitations du pouvoir de jouir de la chose, d'en disposer matériellement ou juridiquement.

Ces restrictions peuvent découler :

- *de la volonté du propriétaire exprimée dans un acte juridique ;*
- *de dispositions légales de droit privé ;*
- *de dispositions légales de droit public (cf. Chap. Les mentions).*

### 9.1 Les restrictions découlant de la volonté du propriétaire

Le propriétaire peut renoncer volontairement à certaines facultés, normalement attachées à son droit de propriété et qui portent sur :

- son droit de jouissance, qu'il restreint en conférant des droits réels à des tiers ;
- son droit de disposition, qu'il limite en concédant à des tiers des droits personnels (emtion, préemption, réméré), lesquels peuvent être annotés au registre foncier.

(cf. Chapitres consacrés aux servitudes et charges foncières et aux annotations).

### 9.2 Les restrictions légales de droit privé

Les restrictions de cette catégorie existent sans inscription au registre foncier (art. 680 CC). En règle générale, il est possible de les supprimer ou de les modifier par un contrat en la forme authentique et une inscription au registre foncier. (Exception, la charge maximale en matière de droit foncier rural, p.ex.).

Elles affectent le pouvoir de disposer ou celui d'utiliser et de jouir de la chose.

Elles sont directes, si elles existent dès que les conditions établies par la loi sont réalisées (p.ex. le droit de préemption du copropriétaire); elles sont indirectes, si elles n'existent que lorsque l'ayant droit les a fait valoir à l'encontre du propriétaire (p.ex. la servitude de passage nécessaire).

### 9.2.1 Les restrictions du pouvoir de disposer

*Elles consistent :*

- en des droits conférés par la loi à un tiers d'obtenir le transfert de l'immeuble à son profit (p.ex. le droit de préemption du copropriétaire, du superficiaire et du superficiant [art. 682 CC]) ou celui d'obtenir des garanties (hypothèques légales [art. 712i, 779i, 808, 810, 818, 837 CC, 523 CO] ; cf. Chap. Les gages immobiliers) ;
- en des limitations dans la possibilité de constituer des droits réels restreints (p.ex. la charge maximale en matière de droit foncier rural) ;
- en des limitations du droit d'aliéner, (p.ex. celles résultant des art. 169 CC, interdiction d'aliéner le logement familial sans autorisation du conjoint, 960 CC, conservation de droits litigieux, procédés de la loi sur la poursuite pour dettes et la faillite, substitution fidéicommissaire, asile de famille).

### 9.2.2 Les restrictions du pouvoir de jouissance

Ces limitations du droit de propriété sont, pour la plupart, destinées à aménager les rapports de voisinage, soit à régler les multiples problèmes issus de la cohabitation des utilisateurs des immeubles.

Elles sont définies dans le CC (art. 684 à 698, 706 à 710) et les lois cantonales d'application du code civil (NE art. 63 ss, GE art. 49 ss, VD code rural).

*Elles peuvent imposer au propriétaire*

- un devoir d'abstention, soit l'interdiction pour lui d'exercer sur son fonds certaines facultés, qui normalement sont comprises dans son droit de propriété ;
- un devoir de tolérance, soit, pour le propriétaire, l'obligation d'admettre de la part d'autrui certains actes auxquels il pourrait s'opposer en vertu de son droit ;
- une obligation de faire, contraignant le propriétaire à accomplir certaines actions.

#### 9.2.2.1 Les excès dans l'exploitation (art. 684 CC)

L'exploitation d'un immeuble présente souvent des inconvénients pour les voisins, résultant de l'émission de nuisances de nature physique, par bruit, fumées, odeurs ou psychologique, par un malaise engendré chez le voisin, p.ex. en cas de présence d'une morgue ou d'un abattoir. Chacun doit admettre l'existence de nuisances produites par l'exploitation du fonds voisin, le problème est de savoir lesquelles et dans quelle mesure.

Les critères d'appréciation généralement pris en considération sont ceux de la situation de l'immeuble (ville, campagne, lieu réservé à la résidence, à l'activité industrielle, etc.), l'affectation des locaux atteints, l'effet produit par les nuisances sur un individu ordinaire et l'usage local.

La préexistence des nuisances par rapport à l'arrivée du voisin ne crée pas forcément un droit à les lui imposer, d'où p.ex. les problèmes constants provoqués à Genève par la coexistence de l'aéroport et d'immeubles d'habitation.

**9.2.2.2 Les constructions et les fouilles (art. 685, 686 CC)**

Procéder à des constructions ou à des fouilles sur son fonds peut provoquer des dégâts chez le voisin, par éboulement ou par la mise en danger de la stabilité des ouvrages existant chez lui. Des précautions doivent être prises pour éviter ces inconvénients. Les législations cantonales contiennent souvent des normes sur ce point (p.ex. NE, loi concernant l'introduction du code civil suisse, art. 63 ci-après LICCS).

**9.2.2.3 Les plantations (art. 687, 688 CC)**

Le droit cantonal fixe généralement les distances à observer par rapport aux limites pour les plantations (VD code rural art. 46 ss, GE LACCS art. 64 ss, NE LICCS art. 67).

Si néanmoins des branches ou racines dépassent les limites de propriété, le voisin peut exiger un émondage. A défaut d'exécution, le propriétaire lésé peut y procéder lui-même à condition d'avoir préalablement invité le voisin à effectuer le travail et de subir un préjudice significatif du fait du débordement. Le lésé, qui tolère sur son fonds les branches des arbres de son voisin, peut en recueillir les fruits.

Pour les cantons de Vaud et de Neuchâtel, le code rural (art 64), respectivement la loi d'introduction du code civil (art. 64) prévoient le droit du propriétaire de couper les branches débordant depuis le fonds voisin et en déterminent les modalités.

**9.2.2.4 Les clôtures (art. 697 CC)**

L'art. 697 CC du code civil ne fait que poser le principe relatif à la charge financière de l'installation et de l'entretien des clôtures. Il laisse au droit cantonal le soin de déterminer les règles concernant l'obligation éventuelle de clore certains fonds et les techniques utilisables.

*Le code rural vaudois traite ce sujet aux art. 23 à 45 :*

- tout propriétaire a le droit de clore son fonds (art. 23) ;
- obligation de clore, si des dommages peuvent être causés aux fonds voisins par l'absence de clôtures lors de l'exploitation du fonds (art. 24) ;
- obligation de participer avec le voisin à l'établissement d'une clôture commune sur demande de ce dernier, si la situation du terrain et les circonstances le justifient. Le juge statue à défaut d'entente (art. 25) ;
- obligation de clore les alpages (art. 26) ;
- principe de la copropriété des clôtures mitoyennes (art. 28, 29) ;
- obligation d'aviser le voisin de la construction d'un mur ou autre type de clôture (planches de ciment, palissade, grillage, treillis, etc.) et limitation de hauteur à 2 mètres, 1 mètre si le fonds voisin est une vigne ou s'il est situé en zone agricole ou intermédiaire (art. 31, 32) ;
- distance minimale de 0,5 mètre, 1 mètre si le fonds voisin est une vigne ou un jardin, pour clore un fonds par un fossé (art. 34) ;
- distance de 0,5 mètre à observer pour clore un fonds par un remblai (art. 36) ;

- les haies vives ou sèches doivent être établies à 0,5 mètre au moins de la limite et ne peuvent dépasser 2 mètres de hauteur, respectivement à 1 mètre et à une hauteur maximale de 1,5 mètres si le fonds voisin est une vigne ou s'il est situé en zone agricole ou intermédiaire (art. 37, 38).

*La loi genevoise d'application du code civil et du code des obligations (art. 66) pose le principe du droit du propriétaire de clore son fonds et de contraindre son voisin de contribuer à l'établissement et à l'entretien de l'installation.*

*La loi neuchâteloise concernant l'introduction du code civil (art. 69) établit également le principe du droit du propriétaire de clore son fonds.*

Comme le code rural vaudois, elle prévoit des normes précises pour certains types d'installations :

- haies vives distance de 0,5 mètre à la limite, 1 mètre si le fonds voisin est un jardin, dans ce dernier cas, hauteur maximale 1,5 mètres ;
- fossé à 0,25 mètre de la limite, profondeur et largeur minimales prescrites, respectivement 0.5 et 1,25 mètres ;
- hauteur maximale de 2 mètres (sauf consentement du voisin) pour des murs, palissades, haies sèches, treillis. Possibilité d'installer une clôture plus haute, en l'éloignant de la limite, d'une distance égale à la hauteur dépassant 2 mètres ;
- avis obligatoire au voisin avant la construction d'un mur de clôture ;
- droit d'appui du voisin sur le mur pour attacher un treillage ou des espaliers ;
- obligation de clore les pâturages ;
- interdiction d'utilisation de procédés de clôture dangereux pour les personnes et les animaux ;
- principe du partage par moitié des fruits d'une haie mitoyenne entre les voisins.

#### **9.2.2.5 Murs mitoyens, jours et vues (art. 686 CC)**

Les dispositions vaudoises, neuchâteloises et genevoises sur la mitoyenneté sont très semblables; pour l'essentiel elles consacrent la possibilité pour le propriétaire joignant un mur de le rendre mitoyen, moyennant paiement de la moitié de sa valeur et d'y appuyer des ouvrages :

- acquisition de la copropriété par paiement de la moitié de la valeur (code rural VD art. 6, LACCS GE art. 52, 53, LICCS NE art. 65) ;
- consolidation pour exhaussement à charge de celui qui en a besoin (code rural VD art. 8, LACCS GE art. 50, 51, LICCS NE art. 65) ;
- appui et ancrage d'ouvrages jusqu'à la moitié de l'épaisseur du mur et moyennant consentement du copropriétaire ( code rural VD art. 7, 9, LACCS GE art. 49, 54, LICCS NE art. 65) ;
- consentement du copropriétaire pour pratiquer des ouvertures dans le mur (code rural VD art. 10, LACCS GE art. 55, LICCS NE art. 64).

Les vues sont des ouvertures en façade ou des balcons ou autres installations, qui permettent de regarder commodément sur le fonds voisin.

**Normes de distance aux limites :**

	<i>Vues droites :</i>	<i>Vues obliques</i>
Vaud	3 mètres	1 mètre
Neuchâtel	0,9 mètre	0,6 mètre
Genève	1,9 mètres	0,6 mètre

Les jours sont des ouvertures destinées à faire pénétrer l'air et la lumière et ne permettent pas de regarder sur le fonds voisin. Ils peuvent être pratiqués librement.

**9.2.2.6 L'écoulement des eaux (art. 689, 690 CC)**

Le propriétaire d'un fonds inférieur doit supporter les eaux s'écoulant naturellement sur son fonds.

Il doit de même tolérer celles provenant du drainage du fonds supérieur, si elles s'écoulaient déjà précédemment naturellement sur son terrain. En cas de dommage, il peut exiger l'établissement d'une canalisation traversant son fonds, ceci aux frais du propriétaire du terrain supérieur.

**9.2.2.7 La conduite nécessaire (art. 691 CC)**

Elle permet au propriétaire de faire passer sur le fonds voisin les canalisations indispensables à l'exploitation de son fonds, moyennant indemnité.

Un tel droit peut être obtenu par contrat ou par jugement. Cette servitude existe en dehors de l'inscription au registre foncier; dans la pratique, l'ayant-droit ne manque pas de la faire inscrire, notamment pour rendre une canalisation souterraine opposable au tiers acquéreur de bonne foi.

**9.2.2.8 Le passage nécessaire (art. 694 CC)**

Il est indispensable que chaque immeuble soit accessible depuis une voie publique, pour pouvoir être exploité. Ce droit est inscrit obligatoirement comme servitude après avoir été obtenu par contrat ou jugement. Il est généralement accordé au moins dommageable à l'endroit où il s'exerce le plus naturellement selon la configuration des lieux.

**9.2.2.9 Autres passages (art. 699 à 701 CC)**

Sur la base de l'art. 699 CC, le droit cantonal prévoit divers droits de passage, au titre de restrictions légales directes de droit privé à la propriété foncière :

- utilisation temporaire du fonds voisin pour effectuer des constructions ou réparations d'ouvrages situés près de la limite séparative (code rural VD art. 74, LACCS GE art. 67, 68, LICCS NE art. 68).
- libre passage en saison morte, à pied sur les champs et prés non labourés et non clôturés, à skis, à cheval sur les pâturages (code rural VD art. 78 ss).

Les art. 700 et 701 CC régissent des cas particuliers d'utilisation accidentelle du fonds d'autrui, pour recherche d'épaves, d'animaux égarés ou pour la préservation des personnes exposées à un danger imminent.

**9.2.2.10 La fontaine nécessaire (art. 710 CC)**

Ce droit assure l'alimentation en eau d'une habitation. Si le propriétaire ne peut se procurer de l'eau sans engager des frais ou effectuer des travaux excessifs, il est en droit d'exiger du voisin qu'il lui cède l'eau qui n'est pas nécessaire à ce dernier.

**9.2.2.11 La protection des eaux (art. 706 à 708 CC)**

Le propriétaire effectuant des travaux sur son fonds se doit de veiller à ne pas porter préjudice à l'ayant-droit d'une source en la coupant ou en la souillant. En cas de dommage le lésé exigera le rétablissement de la source dans son état antérieur ou, si ce n'est pas possible, une compensation pécuniaire.

\* \*  
\*

**BIBLIOGRAPHIE SOMMAIRE****Paul-Henri STEINAUER***Les droits réels, Précis de droit*  
Staempfli 1990**Robert TREYVAUD***La propriété foncière et ses limites*  
Cours sur le registre foncier  
Lausanne 1977**Henri DESCHENAUX***Le nouveau droit matrimonial*  
Editions Staempfli 1987**Pierre CAVIN***La vente, l'échange, la donation*  
Traité de droit privé suisse 1978**Hans-Peter FRIEDRICH***Das Stockwerkeigentum*  
Editions Staempfli 1965**Arthur MEIER-HAYOZ***Berner Kommentar*  
Editions Staempfli 1975

<b>1.</b>	<b>LA SYSTEMATIQUE JURIDIQUE .....</b>	<b>1</b>
<b>2.</b>	<b>LA NOTION DE PROPRIETE .....</b>	<b>1</b>
2.1	Définition.....	1
2.2	La maîtrise de la chose .....	2
2.3	La protection de la propriété .....	2
2.4	L'étendue du droit de propriété sur la chose (art. 642 à 645 CCS) .....	2
2.4.1	La partie intégrante .....	2
2.4.2	Les fruits et produits .....	3
2.4.3	L'accessoire .....	3
<b>3.</b>	<b>LES REGIMES DE PROPRIETE.....</b>	<b>4</b>
3.1	Propriété individuelle et collective.....	4
3.2	La copropriété.....	5
3.2.1	Définition .....	5
3.2.2	La copropriété ordinaire.....	5
3.2.2.1	La constitution .....	5
3.2.2.2	L'utilisation de la chose.....	6
3.2.2.3	Les obligations.....	7
3.2.2.4	L'aliénation de la part.....	7
3.2.2.5	La fin de la copropriété.....	7
3.2.2.6	Le cas particulier de la copropriété dépendante (art. 32 ORF).....	8
3.2.3	La propriété par étages (PPE) .....	9
3.2.3.1	La constitution de la PPE.....	9
3.2.3.2	Droits et obligations du copropriétaire .....	11
3.2.3.3	La PPE horizontale .....	12
3.2.3.4	La multipropriété .....	12
3.3	La propriété en main commune.....	12
3.3.1	Définition .....	12
3.3.2	Caractéristiques.....	12
3.3.3	La fin de la communauté.....	14
<b>4.</b>	<b>L'OBJET DE LA PROPRIETE FONCIERE.....</b>	<b>14</b>
4.1	Les biens-fonds.....	14
4.2	Les droits distincts et permanents immatriculés.....	14
4.2.1	Superficie et source.....	14
4.2.2	Les autres droits .....	15

4.2.3	La cessibilité .....	15
4.3	Les concessions hydrauliques (art. 8 ORF).....	15
4.4	Les mines (art. 10 ORF) .....	16
<b>5.</b>	<b>LES BIENS SANS MAITRE ET LE DOMAINE PUBLIC .....</b>	<b>16</b>
<b>6.</b>	<b>L'ACQUISITION DE LA PROPRIETE FONCIERE .....</b>	<b>17</b>
6.1	L'acquisition conventionnelle.....	17
6.2	L'acquisition par succession pour cause de mort ou entre vifs .....	18
6.2.1	Le décès du propriétaire.....	18
6.2.2	Le legs.....	18
6.2.3	La succession à titre universel entre vifs.....	18
6.3	Les mutations découlant du régime matrimonial .....	19
6.4	L'expropriation .....	19
6.5	Le jugement.....	20
6.6	La vente forcée (art. 133, 256 LP).....	20
6.7	L'occupation d'un immeuble non immatriculé .....	20
6.8	Les nouvelles terres .....	20
6.9	Le glissement de terrain .....	21
6.10	La prescription acquisitive ordinaire (art. 661 CC).....	21
6.11	La prescription acquisitive extraordinaire (art. 662 CC).....	22
<b>7.</b>	<b>LA PERTE DE LA PROPRIETE FONCIERE.....</b>	<b>22</b>
7.1	L'abandon .....	22
7.2	La perte de l'immeuble (art. 666 CC) .....	23
<b>8.</b>	<b>L'ETENDUE DE LA PROPRIETE FONCIERE.....</b>	<b>23</b>
8.1	Le plan horizontal.....	23
8.2	La délimitation verticale.....	24
8.3	Le principe de l'accession.....	24
8.3.1	Les constructions .....	24
8.3.2	Les plantations .....	24

8.3.3	Les sources.....	25
8.4	Les exceptions au principe de l'accession .....	25
8.4.1	Le droit de superficie (art. 779 ss CC).....	25
8.4.2	L'empiétement (art. 674 et 685 al. 2 CC).....	26
8.4.3	Les conduites (art. 676 CC) .....	26
8.4.4	Les sources (art. 704 CC).....	26
<b>9.</b>	<b>LES RESTRICTIONS DU DROIT DE PROPRIETE FONCIERE.....</b>	<b>27</b>
9.1	Les restrictions découlant de la volonté du propriétaire .....	27
9.2	Les restrictions légales de droit privé.....	27
9.2.1	Les restrictions du pouvoir de disposer.....	28
9.2.2	Les restrictions du pouvoir de jouissance .....	28
9.2.2.1	Les excès dans l'exploitation (art. 684 CC) .....	28
9.2.2.2	Les constructions et les fouilles (art. 685, 686 CC).....	29
9.2.2.3	Les plantations (art. 687, 688 CC).....	29
9.2.2.4	Les clôtures (art. 697 CC).....	29
9.2.2.5	Murs mitoyens, jours et vues (art. 686 CC) .....	30
9.2.2.6	L'écoulement des eaux (art. 689, 690 CC).....	31
9.2.2.7	La conduite nécessaire (art. 691 CC).....	31
9.2.2.8	Le passage nécessaire (art. 694 CC) .....	31
9.2.2.9	Autres passages (art. 699 à 701 CC).....	31
9.2.2.10	La fontaine nécessaire (art. 710 CC).....	32
9.2.2.11	La protection des eaux (art. 706 à 708 CC) .....	32