
Journées suisses du droit de la construction 2023

Quelques arrêts en droit civil

Prof. Maryse Pradervand-Kernen, Fribourg



Plan de l'exposé

- I. Propriété (par étages)**
- II. Servitudes**
- III. Hypothèque légale des artisans et entrepreneurs**



I. Propriété (par étages)

A. Action négatoire

TF, 5A_319/2021

B. Conflit chronique dans une propriété par étages de deux copropriétaires

TF, 5A_721/2021 et 5A_734/2021



A. Action négatoire

TF, 5A_319/2021

Faits

- Travaux de construction sécurisés au moyen d'un mur en béton et de vingt piquets d'ancrage qui s'enfoncent partiellement sur le fonds voisin
- Action négatoire introduite par le propriétaire du fonds voisin pour demander l'enlèvement de ces piquets et le comblement des trous laissés



A. Action négatoire

TF, 5A_319/2021

Droit

1. Légitimation passive de CC 641 II reconnue lorsque:

- Atteinte directe sur le fonds voisin
- Propriétaire est l'auteur du trouble
 - Il suffit qu'il ait commandé les travaux
 - Pas nécessaire qu'il soit responsable selon RC (CO 55)

2. Intérêt du propriétaire au sens de CC 667 II

- Simple exercice futur suffit si sa réalisation paraît probable
- Il suffit que l'exercice soit rendu plus difficile



B. Conflit chronique dans une PPE

TF, 5A_721/2021 et 5A_734/2021

Faits

- PPE composée de deux copropriétaires, dont l'administrateur est D:
 - Société A (D = administrateur unique): 732,2 ‰/‰
 - Société C: 276,8 ‰/‰
- Travaux sur parties communes par A après décision APE
- Travaux sur parties communes par C sans décision APE
- Action en cessation du trouble et en exclusion de C introduite par A



B. Conflit chronique dans une PPE

TF, 5A_721/2021 et 5A_734/2021

Droit

- 1. Décision de l'APE nécessaire pour entreprendre des travaux sur des parties communes (CC 712m I, 1)**
 - A défaut, parties communes concernées doivent être remises en état
- 2. Exclusion dans une PPE de 2 copropriétaires (CC 649b)**
 - Exclusion peut être demandée au juge sans l'aval de la l'APE
 - Si les deux copropriétaires ont commis des violations graves, l'exclusion doit être refusée



II. Servitudes

A. Passage de la 3G à la 4G

TF, 5A_470/2021

B. Droit de construction rapprochée

TF, 5A_838/2020



A. Passage de la 3G à la 4G

TF, 5A_470/2021

Faits

- Entreprise de télécommunications et radiocommunication, titulaire d'un droit de superficie, dépose une demande de permis de construire pour passer à la 4G
- Opposition du propriétaire grevé



A. Passage de la 3G à la 4G

TF, 5A_470/2021

Droit: Aggravation de la servitude?

1. Principe de l'identité de la servitude

- Interdiction de maintenir une servitude dans un autre but
- Seule l'aggravation notable est prise en considération par CC 739



Interprétation du contrat de servitude (CC 738 II, 971 II)

2. En l'espèce:

- Adaptation demandée conforme au but (cf. contrat)
- Aggravation pas notable (valeurs ORNI respectées)



B. Droit de construction rapprochée

TF, 5A_838/2020

Faits

- Accord des voisins : construction qui déroge aux règles relatives aux distances minimales
- Permis de construire délivré sans mention au RF de la dérogation
- Requête de l'inscription d'un droit de construction rapprochée
- Rejet de la requête



B. Droit de construction rapprochée

TF, 5A_838/2020

Droit

Restrictions de droit privé

- Cantons peuvent adopter des règles sur les distances (CC 686)
- **Parties peuvent modifier ou supprimer** ces restrictions
 - par acte authentique + Inscription RF
- Dérogation = empiètement

Inscription d'une servitude pour maintenir la construction litigieuse (art. 674 al. 3 CC) ?

Non, règlement de **droit public**

Restrictions de droit public

- Restrictions lorsque l'intérêt public l'exige (CC 702)
- Pas de modification par les parties
- **Dérogation exceptionnelle de l'autorité**
 - par mention au RF

Inscription d'une servitude suite à la dérogation octroyée par l'autorité ?

Non, pas de mention au RF, **pas de dérogation**



III. Hypothèque légale des artisans et entrepreneurs

A. Sûretés suffisantes

TF, 5A_323/2022



A. Sûretés suffisantes

TF, 5A_323/2022

Faits

- Réquisition d'inscription d'une HLAE par entrepreneur
- Inscription à titre superprovisionnel ordonnée
- Radiation de l'HLAE suite à la fourniture de sûretés suffisantes (montant de la créance et intérêts à 5% sur 10 ans)
- Appel de l'entrepreneur



A. Sûretés suffisantes

TF, 5A_323/2022

Droit

1. Jurisprudence sous le droit actuel

- Sûretés suffisantes = garantissant pleinement créance
- Intérêts moratoires illimités dans le temps (CO 104 applicable à CC 839 III) → Critiques de la doctrine

2. Révision du droit contractuel de la construction

- New CC 839 III: intérêts moratoires limités à 10 ans

3. Possibilité de prendre en compte la révision en cours?

- Oui, si régime applicable pas fondamentalement modifié et si concrétisation d'une situation juridique



Merci de votre attention!

Maryse Pradervand-Kernen

BQC11-Bureau 5.215

Av. de Beauregard 11

1700 Fribourg

www.unifr.ch/ius

