
Quelques arrêts en droit civil

La propriété (par étages),
l'hypothèque légale
et les servitudes

Prof. Maryse Pradervand-Kernen



1. La propriété en général

- Le propriétaire d'une conduite d'eau
TF, 5A_316/2020 du 29 juin 2021



Le propriétaire d'une conduite d'eau

TF, 5A_316/2020 du 29 juin 2021

- Dérogation au principe de l'accession (art. 667 al. 2 CC) : les conduites sont réputées appartenir au propriétaire de l'immeuble dont elles proviennent ou auquel elles conduisent (art. 676 al. 1 CC).
- Condition : le fonds servant est grevé d'une **servitude** correspondante (art. 676 al. 2 CC).
- Servitude fondée sur une convention **écrite** ; des actes concluants sont insuffisants.



2. *La propriété par étages*

- Des travaux entrepris sur les parties communes : gestion d'affaires sans mandat par analogie ?

TF, 5A_831/2020 du 29 juin 2021

- La réduction des frais et charges communs

TF, 5A_445/2020 du 7 décembre 2020



Des travaux entrepris sur les parties communes : gestion d'affaires sans mandat par analogie ?

TF, 5A_831/2020 du 29 juin 2021

- Décision de la communauté des copropriétaires nécessaire, sauf urgence ou actes d'administration courante (art. 647 ss CC).
- **Pas d'application des règles sur la gestion d'affaires sans mandat par analogie** : un copropriétaire pourrait être rémunéré pour des travaux effectués de mauvaise foi.
- De toute façon, agir contre la **communauté des copropriétaires** pour le remboursement et pas directement contre les copropriétaires.



La réduction des frais et charges communs

TF, 5A_445/2020 du 7 décembre 2020

- Possibilité de réduire les frais communs si certaines parties du bâtiment ou installations ne servent que très peu au copropriétaire (art. 712h al. 3 CC).
- Doit être **appliqué avec retenue** : examiner **de manière objective** si les installations ne servent en effet que très peu au copropriétaire.
- Ne pas tenir compte des besoins subjectifs du copropriétaire, ni d'une renonciation de sa part à utiliser les installations.



3. Les hypothèques légales des artisans et entrepreneurs

- Le changement de cocontractant
TF, 5A_1047/2020 du 4 août 2021
- L'inscription provisoire à titre de mesures superprovisionnelles
VS TCV C1 19 212, RJV 2021 134



Le changement de cocontractant

TF, 5A_1047/2020 du 4 août 2021

- Le délai de 4 mois de l'art. 839 al. 2 CC court dès l'achèvement des travaux.
- En cas de résiliation anticipée : dès l'interruption prématurée des travaux.
- En cas de résiliation et de conclusion d'un nouveau contrat : **dès le moment du changement de partie contractante.**
- Une **insécurité juridique** quant au début du délai d'inscription justifie de pouvoir demander une **inscription provisoire.**



L'inscription provisoire à titre de mesures superprovisionnelles

VS TCV C1 19 212, RJV 2021 134

- L'inscription provisoire est ordonnée à titre superprovisionnel (art. 265 CPC) si le délai arrive à son échéance.
- Si la décision de mesures provisoires intervient **après l'échéance du délai pour ouvrir action au fond** fixé dans la décision de mesures superprovisionnelles, **le juge doit fixer un nouveau délai.**
- L'entrepreneur ne peut être privé de la possibilité d'agir si son droit a été reconnu.



4. *Les servitudes*

- L'influence du développement d'un quartier sur l'utilité d'une servitude
TF, 5A_162/2021 du 9 septembre 2021
- L'extension d'un empiètement
TF, 5A_663/2020 et 5A_664/2020 du 2 février 2021
- Le but initial d'une parcelle
TF, 5A_702/2019 du 18 septembre 2020



L'influence du développement d'un quartier sur l'utilité d'une servitude

TF, 5A_162/2021 du 9 septembre 2021

- Analyser si l'intérêt du propriétaire du fonds dominant à ce que la servitude soit exercée selon son but initial est toujours **en rapport avec l'intérêt qui existait au moment de la constitution de la servitude** (art. 736 al. 1 CC).
- Une servitude ayant été constituée dans le but de maintenir un voisinage peu construit **perd de son utilité après le développement urbain du quartier.**



L'extension d'un empiètement

TF, 5A_663/2020 et 5A_664/2020 du 2 février 2021

- Intérêt légitime des voisins à ce que la surface d'empiètement ne soit pas agrandie, même s'ils ont consenti à la construction initiale.
- La problématique de l'empiètement et de la servitude qui le garantit relève du **droit civil** : il n'est pas nécessaire de la soulever au moment de l'octroi de l'autorisation de construire.
- **Pas de bonne foi** pour demander l'octroi d'une servitude (art. 674 al. 3 CC) si l'empiètement est **prévu dans des travaux futurs**.



Le but initial d'une parcelle

TF, 5A_702/2019 du 18 septembre 2020

- Déterminer l'étendue et le but initial d'une servitude (art. 738 CC) :
 - inscription au registre foncier
 - contrat constitutif de la servitude
 - manière dont la servitude a été exercée pendant longtemps, paisiblement et de bonne foi.
- Établir objectivement quels étaient les **besoins** du fonds dominant **au moment de la constitution** de la servitude.
- Les **circonstances de l'époque** sont déterminantes.





Merci pour votre attention

Prof. Maryse Pradervand-Kernen

