

Nouveautés en droits réels et droit des successions

Aurélie Planas

**Chargée d'enseignement en droits réels à
l'Université de Neuchâtel**

Avocate

Modifications législatives

- Révision des droits réels immobiliers, en particulier des dispositions relatives à la cédule hypothécaire
- Refonte totale de l'ordonnance sur le registre foncier
- Modifications législatives entrées en vigueur au 1^{er} janvier 2012

Les rapports de voisinage

La règle générale de l'art. 684 CC

III. Rapport de voisinage

1. Atteintes excessives

¹ Le propriétaire est tenu, dans l'exercice de son droit, spécialement dans ses travaux d'exploitation industrielle, de s'abstenir de tout excès au détriment de la propriété du voisin.

*² Sont interdits en particulier **la pollution de l'air, les mauvaises odeurs, le bruit, les vibrations, les rayonnements ou la privation de lumière ou d'ensoleillement** qui ont un effet dommageable et qui excèdent les limites de la tolérance que se doivent les voisins d'après l'usage local, la situation et la nature des immeubles.*

La responsabilité du propriétaire

L'action de l'art. 679 CC

V. Responsabilité du propriétaire

1. En cas d'excès du droit de propriété

¹ Celui qui est atteint ou menacé d'un dommage parce qu'un propriétaire excède son droit, peut actionner ce propriétaire pour qu'il remette les choses en l'état ou prenne des mesures en vue d'écarter le danger, sans préjudice de tous dommages-intérêts.

² Lorsqu'une construction ou une installation prive l'immeuble voisin de certaines de ses qualités, le propriétaire ne peut être actionné que si les dispositions régissant la construction ou l'installation en vigueur lors de leur édification n'ont pas été respectées.

ATF 138 III 49

Une construction autorisée par une décision administrative entrée en force peut-elle entraîner des immissions au sens de l'art. 684 CC ?

Quid ?

ATF 138 III 49

1^{ère} conclusion du Tribunal fédéral :

«Lorsqu'un projet de construction correspond aux normes déterminantes du droit public sur la distance entre les constructions, qui ont été promulguées dans le cadre d'un règlement des constructions et des zones détaillé, conforme aux buts et aux principes de la planification définis par le droit de l'aménagement du territoire, il n'y a **en règle générale** pas d'immissions excessives au sens de l'art. 684 CC» (consid. 4.4.2).

ATF 138 III 49

2^{ème} conclusion du Tribunal fédéral :

«Outre le cas où la décision administrative est nulle, le juge civil peut faire interdire ou modifier une construction, même autorisée par décision administrative, si les immissions que cette construction cause sont **si graves** que la protection minimale fondée sur l'art. 684 CC ne serait sinon plus garantie» (consid. 4.4.4).

ATF 137 III 534

L'action en exclusion d'un membre de la communauté des propriétaires d'étages de l'art. 649b al. 1 CC

9. Exclusion de la communauté

a. Copropriétaire

¹ Le copropriétaire peut être exclu de la communauté par décision judiciaire lorsque, par son comportement ou celui de personnes auxquelles il a cédé l'usage de la chose ou dont il répond, des obligations envers tous les autres ou certains copropriétaires sont si gravement enfreintes que l'on ne peut exiger d'eux la continuation de la communauté.

ATF 137 III 534

Un membre de la communauté des propriétaires d'étages, qui a lui-même grossièrement violé les règles juridiques et morales du rapport communautaire, peut-il se voir imposer la continuation de la communauté avec un autre membre qui a également violé lesdites règles ?

Quid ?

ATF 137 III 534

Conclusion du Tribunal fédéral :

Seuls les membres de la copropriété qui ont adopté un comportement correct et conforme aux intérêts de celle-ci sont légitimés à agir en exclusion contre un autre copropriétaire au sens de l'art. 649b CC (consid. 2.3).

TF 5A_68/2012

La protection des droits des créanciers de l'héritier selon l'art. 578 CC

VII. Protection des droits des créanciers de l'héritier

¹ Lorsqu'un héritier obéré répudie dans le but de porter préjudice à ses créanciers, ceux-ci ou la masse en faillite ont le droit d'attaquer la répudiation dans les six mois, à moins que des sûretés ne leur soient fournies.

² Il y a lieu à liquidation officielle, si la nullité de la répudiation a été prononcée.

³ L'excédent actif est destiné en première ligne à payer les créanciers demandeurs; il sert ensuite à payer les autres créanciers et le solde revient aux héritiers en faveur desquels la répudiation avait eu lieu.

TF 5A_68/2012

La protection des créanciers d'un héritier répudiant prévue à l'art. 578 s'applique-t-elle à une renonciation par pacte successoral ?

Quid ?

TF 5A_68/2012

Conclusion du Tribunal fédéral :

Les créanciers d'un héritier répudiant ne sont pas protégés par l'art. 578 CC lorsque la renonciation résulte d'un pacte successoral. Il en va de même pour les droits des créanciers d'un héritier en relation avec l'action en réduction de l'art. 524 CC (consid. 4 et 5).

Merci pour votre attention !