

# **NOUVEAUTÉS EN DROITS RÉELS ET DES SUCCESSIONS**

## Les thèmes abordés:

- I. La présomption de propriété du possesseur
- II. La radiation d'une servitude
- III. L'hypothèque légale des artisans et entrepreneurs

## LA PRÉSUMPTION DE PROPRIÉTÉ DU POSSESSEUR

---

- **ATF 141 III 7**
  - Le possesseur d'une chose mobilière en est présumé propriétaire (CC 930)
  - Cette présomption est opposable à tous, y.c. au possesseur précédent qui prétend n'avoir voulu transférer que la possession dérivée
  - Cependant, cette présomption tombe si la possession est ambiguë, c'est-à-dire si les circonstances qui la fondent ne sont pas claires
  - La possession est notamment ambiguë dans les cas où le possesseur actuel fonde sa possession sur la remise de la chose par l'ancien propriétaire, mais que *la cause de la remise est litigieuse*

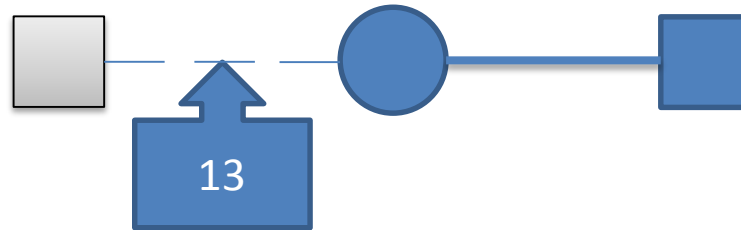
## LA RADIATION D'UNE SERVITUDE

---

- **TF 5A\_360/2014, du 28 octobre 2014**
  - Le propriétaire grevé peut exiger la radiation d'une servitude qui a perdu toute utilité pour le fonds dominant (CC 736 I)
  - Il faut chercher si l'exercice de la servitude présente encore, pour le propriétaire du fonds dominant, un intérêt conforme à son but initial
  - La servitude *ne peut s'éteindre par le non-usage* (le non-usage volontaire peut toutefois constituer un indice de la perte d'utilité)
  - Le fait que le fonds bénéficiaire d'une servitude de passage dispose d'une nouvelle voie d'accès ne permet pas de conclure sans autre à l'inutilité de la servitude (sauf cas de CC 694): il faut examiner si la route publique réalise entièrement l'objectif visé par le droit de passage

- **TF 5A\_924/2014, du 7 mai 2015**
  - Le privilège des artisans et entrepreneurs (CC 841) ne peut exister que pour les travaux effectués et les matériaux fournis à un immeuble déterminé, si et dans la mesure où ils sont en lien avec un projet concret de construction
  - Une HLAE collective est incompatible avec ce principe, sauf si les immeubles en question appartiennent au même propriétaire ou sont la propriété de débiteurs solidaires (CC 798 I)
  - Dans les autres cas, notamment en cas de travaux sur plusieurs parts de PPE, l'HLAE doit être demandée sous forme de droits de gage partiels (CC 798 II)
  - Selon la majorité de la doctrine, il en va de même pour *l'inscription provisoire* d'une HLAE; la doctrine minoritaire estime qu'il devrait être possible d'annoter le montant total du gage sur chacun des immeubles; le TF n'a pas tranché définitivement la question

## ATF 140 III 193



- Pacte successoral de renonciation entre les futurs époux en faveur des 13 enfants de l'époux, institués héritiers à parts égales ;
  - Droit d'habitation et legs en faveur de la future épouse.
- 
- Diverses libéralités postérieures à concurrence de 25% de l'actif net présumé en faveur de l'épouse.
  - Action en réduction des enfants de l'époux décédé contre la veuve.

## Art. 494

<sup>1</sup> Le disposant peut s'obliger, dans un pacte successoral, à laisser sa succession ou un legs à l'autre partie contractante ou à un tiers.

<sup>2</sup> Il continue à disposer librement de ses biens.

<sup>3</sup> Peuvent être attaquées toutefois les dispositions pour cause de mort et les donations inconciliables avec les engagements résultant du pacte successoral.

1. Selon l'art. 494 I et II CC, le disposant reste libre de disposer de ses biens sauf mention explicite ou implicite dans le pacte successoral (ATF 70 II 225) ;
  2. L'art. 494 III CC peut néanmoins s'appliquer si le disposant avait l'intention de porter préjudice à son cocontractant et ;
  3. L'intention de nuire doit être «manifeste» par analogie à l'art. 527 IV CC (Arrêt du TF 5C.71/2001 du 28 septembre 2001).
- ❖ *In casu*, une intention par dol éventuel ne suffit pas pour l'application de 494 III CC (≠ 527 IV CC). L'intention de nuire doit être clairement établie (consid. 2.3).

## Art. 527

Sont sujettes à réduction comme les libéralités pour cause de mort:

1. les libéralités entre vifs faites à titre d'avancement d'hoirie sous forme de dot, d'établissement ou d'abandon de biens, quand elles ne sont pas soumises au rapport;
2. celles qui sont faites à titre de liquidation anticipée de droits héréditaires;
3. les donations que le disposant pouvait librement révoquer et celles qui sont exécutées dans les cinq années antérieures à son décès, les présents d'usage exceptés;
4. les aliénations faites par le défunt dans l'intention manifeste d'éluider les règles concernant la réserve.

**MERCI DE VOTRE ATTENTION**