

# **NOUVEAUTÉS EN DROITS RÉELS**

## Thèmes abordés:

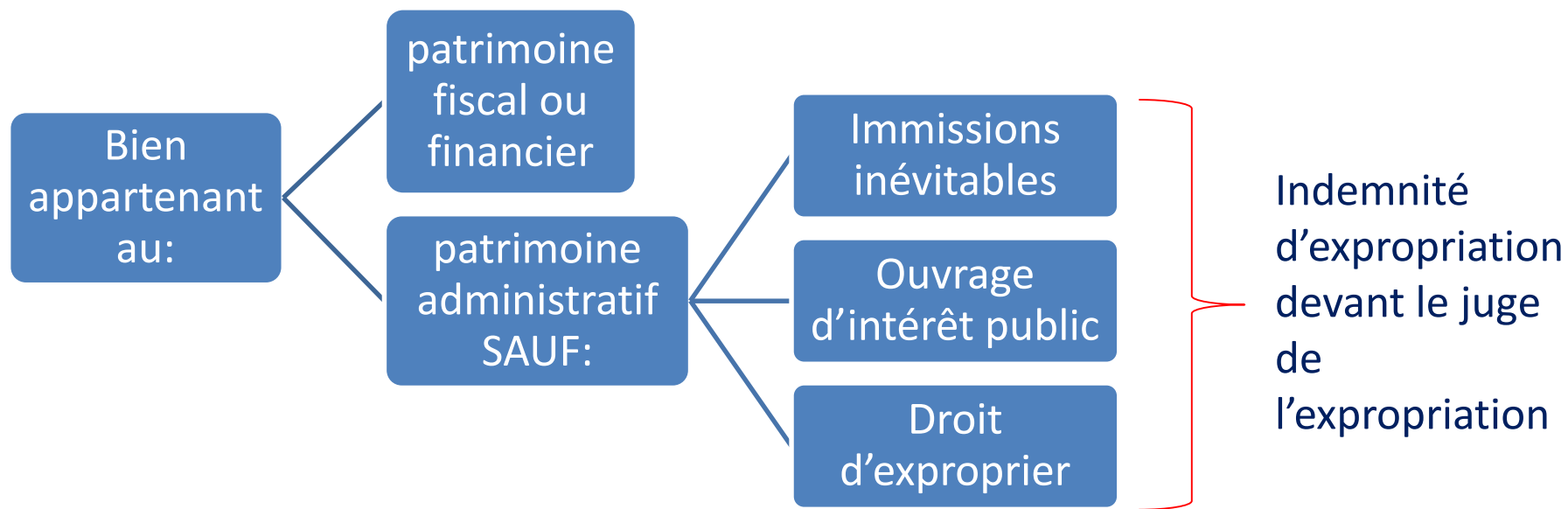
- I. Action en responsabilité du propriétaire d'immeuble
- II. Action négatoire
- III. Travaux dans une propriété par étages
- IV. Sûretés suffisantes permettant d'éviter l'inscription d'une hypothèque légale des artisans et entrepreneurs

## ATF 143 II 242

- Des travaux d'extraction ont été effectués par deux entreprises dans le lit du Rhône
- Par la suite, la nappe phréatique a atteint des niveaux inhabituellement élevés
- Des caves et des cultures ont été inondées

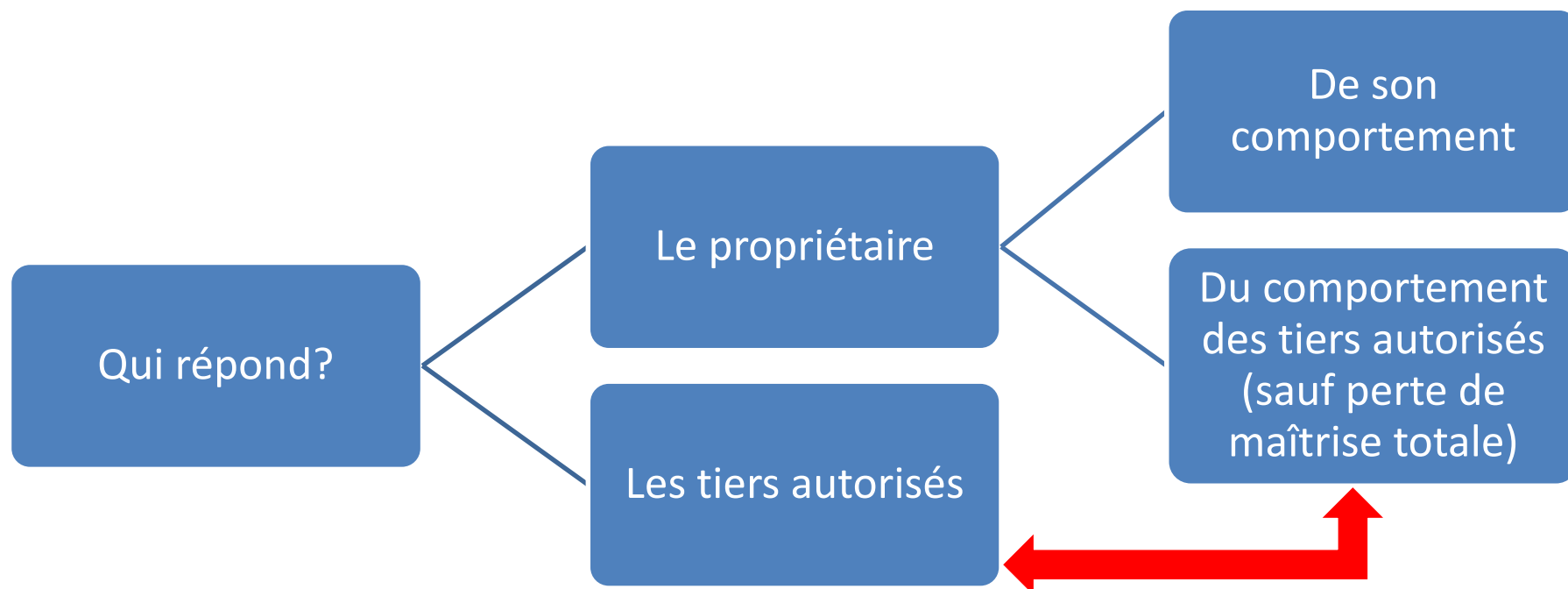


## ■ Application de CC 679 aux immeubles publics



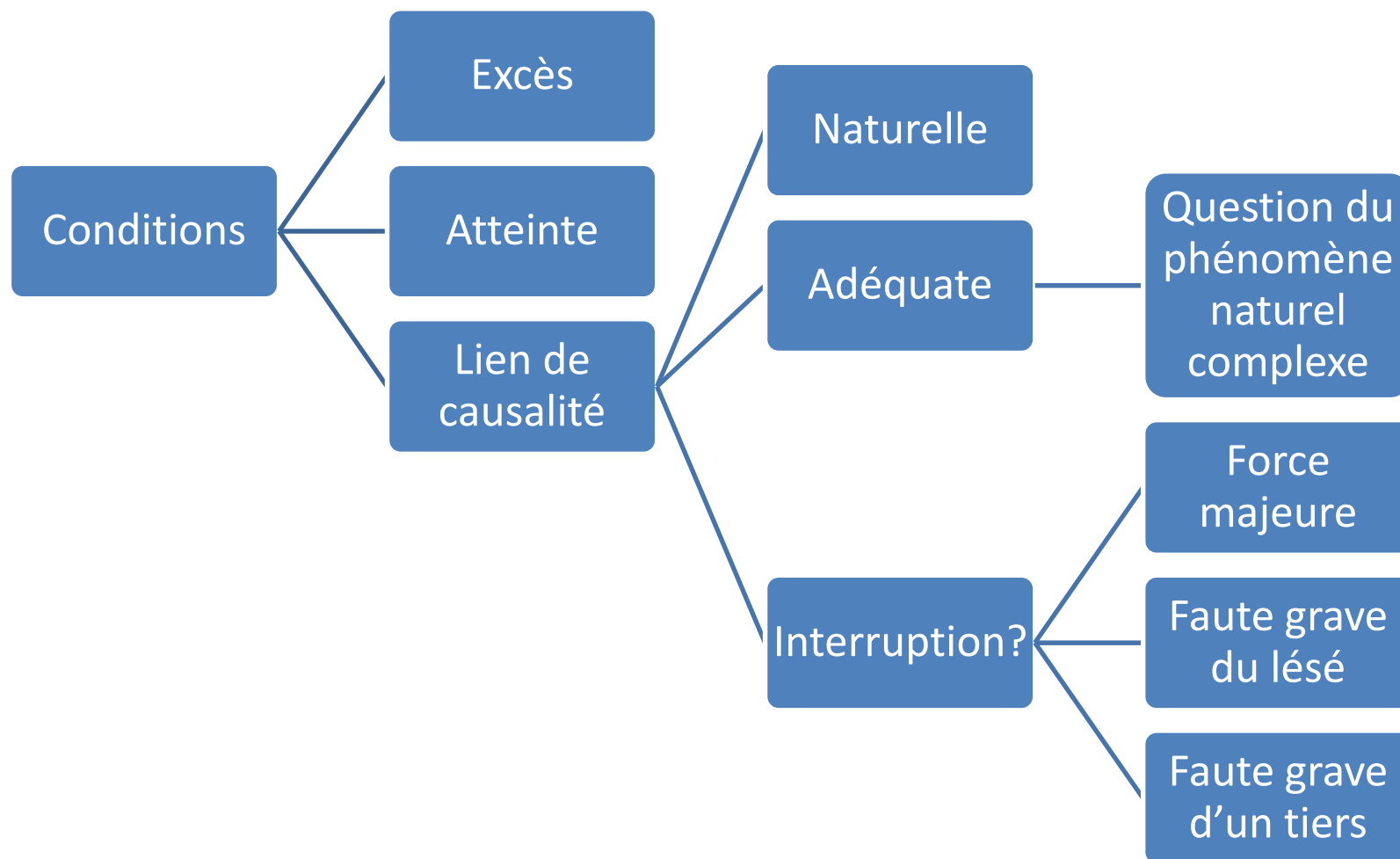
- En l'espèce,
  - Le Rhône fait partie du domaine public du canton (LACC/VS 163)  
→ Bien appartenant au patrimoine administratif
  - Les causes d'exception ne sont pas remplies (extraction à des fins industrielles)
  - CC 679 est applicable

- **Qualité pour défendre de la collectivité publique**



- **En l'espèce,**
  - Le Conseil d'Etat peut octroyer une autorisation d'extraire des matériaux (art. 56 de la loi valaisanne sur l'aménagement des cours d'eau)
  - Le Conseil d'Etat a octroyé une autorisation ponctuelle, d'une durée limitée, soumise à diverses conditions
    - ➔ L'Etat a conservé, en partie, sa maîtrise de fait et de droit
  - L'Etat répond du comportement des bénéficiaires de l'autorisation

## ■ Conditions d'application de CC 679





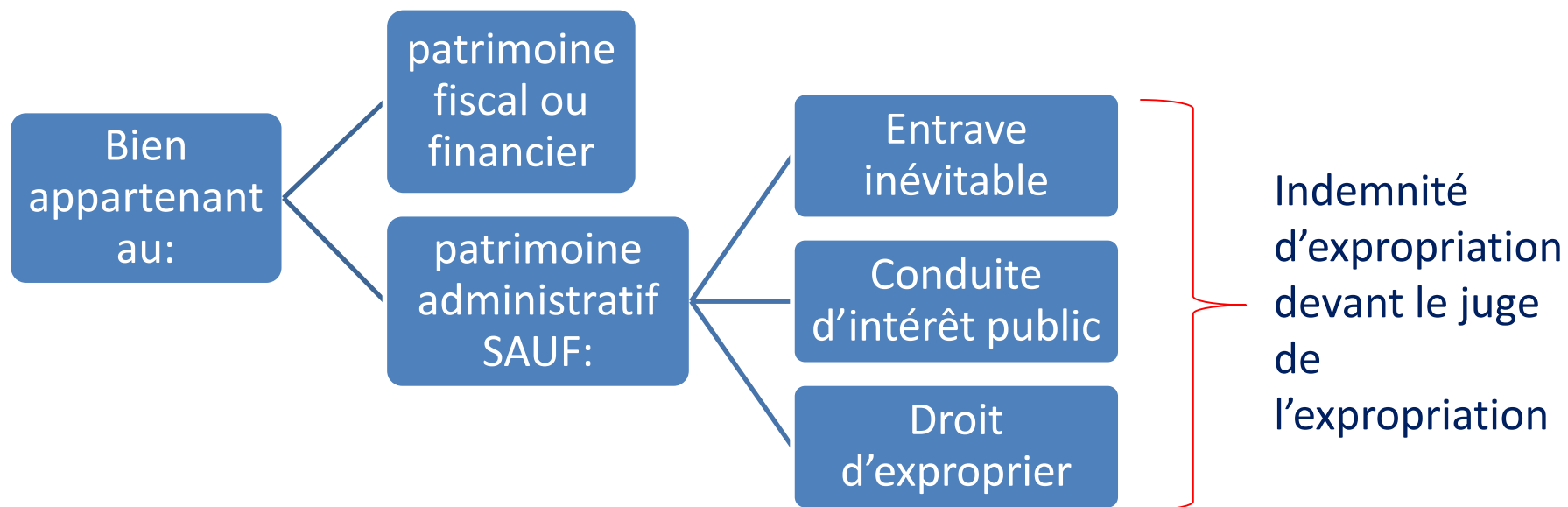
- **En l'espèce,**
  - Le bureau de géologie a pu mettre en évidence le lien entre le non respect de la profondeur imposée et la remontée de la nappe phréatique
  - Pas de preuves libératoires en relation avec CC 679
  - Pas de facteur interruptif du lien de causalité, car:
    - Aucun événement climatique extraordinaire n'est survenu
    - La violation des conditions d'octroi de l'autorisation par les entreprises ne constitue pas une circonstance exceptionnelle à laquelle on ne pourrait pas s'attendre
  - Les conditions de CC 679 sont remplies et l'Etat doit répondre du préjudice causé

### TF 5A\_393/2016 du 30 novembre 2016

- Une canalisation souterraine reliée à une station d'épuration des eaux exploitée par une corporation de droit public passe sous un fonds privé
- Le propriétaire du fonds privé demande son enlèvement



## ■ Application de CC 641 II aux immeubles publics



- En l'espèce,
  - La présence d'une conduite sur un terrain constitue une atteinte physique directe à la substance du bien-fonds
    - ➔ CC 641 II (et non CC 679) est applicable
  - Le droit d'exproprier doit résulter de la loi ou avoir été octroyé par une décision de l'autorité
    - ➔ Il ne suffit pas que les conditions de l'expropriation soient remplies
- Application de CC 641 II

## TRAVAUX DANS UNE PROPRIÉTÉ PAR ÉTAGES

---

### TF 5A\_323/2016 du 17 novembre 2016

- L'APE décide à la double majorité de remplacer l'ascenseur
- Elle choisit un projet prévoyant un nouvel arrêt au rez-de-chaussée inférieur, l'arrêt actuel obligeant à monter quatre marches d'escalier (plus-value de 16%)



## ■ Travaux sur les parties communes (CC 712g I + 647c ss)

### Nécessaires

- Maintiennent la valeur et l'utilité

Majorité simple, sauf CC 647 II + 647a

### Utiles

- Augmentent la valeur
- Améliorent l'utilité

Double majorité, sauf CC 647d II-III

### Somptuaires

- Embellissent l'immeuble
- Rendent l'usage plus aisé

Unanimité, sauf CC 647e II



- En l'espèce,
  - Tout accroissement de valeur ou de rendement ne permet pas de qualifier des aménagements d'utiles
  - Les travaux de réfection de l'ascenseur sont utiles
    - Application de CC 647d (double majorité)
  - Les travaux liés au nouvel arrêt profitent abstraitement à tous les PE, mais seules les personnes à mobilité réduite, les familles avec poussettes et les personnes âgées y trouvent une utilité concrète
  - L'immeuble n'est pas une résidence de luxe
  - Le coût des travaux est disproportionné par rapport à l'installation d'une rampe électrique (LHand applicable)
    - Application de CC 647e, à savoir unanimité ! Critiquable !

## ATF 142 III 738

- Le propriétaire peut fournir des sûretés pour éviter l'inscription d'une hypothèque légale des artisans et entrepreneurs (CC 839 III)
- Intérêts moratoires restreints dans le temps
- Durée de validité des sûretés limitée: 120 jours dès l'entrée en force du jugement + délai au 31 décembre de chaque année se prolongeant automatiquement d'un an si aucun jugement n'a été rendu





- En l'espèce,
  - Quantitativement: capital + intérêts moratoires + intérêts contractuels
    - Les intérêts moratoires ne doivent pas être restreints dans le temps
  - Qualitativement: durée de validité des sûretés peut être limitée de manière relative afin d'obliger le créancier à exiger leur versement dans un laps de temps raisonnable
    - Le délai de 120 jours: 
    - Couplé au délai échéant le 31.12 de chaque année: 
- Les sûretés ne sont pas suffisantes

**MERCI DE VOTRE ATTENTION!**

---

Maryse Pradervand-Kernen

Faculté de droit

Av. du 1er-Mars 26

2000 Neuchâtel

maryse.pradervand-kernen@unine.ch