

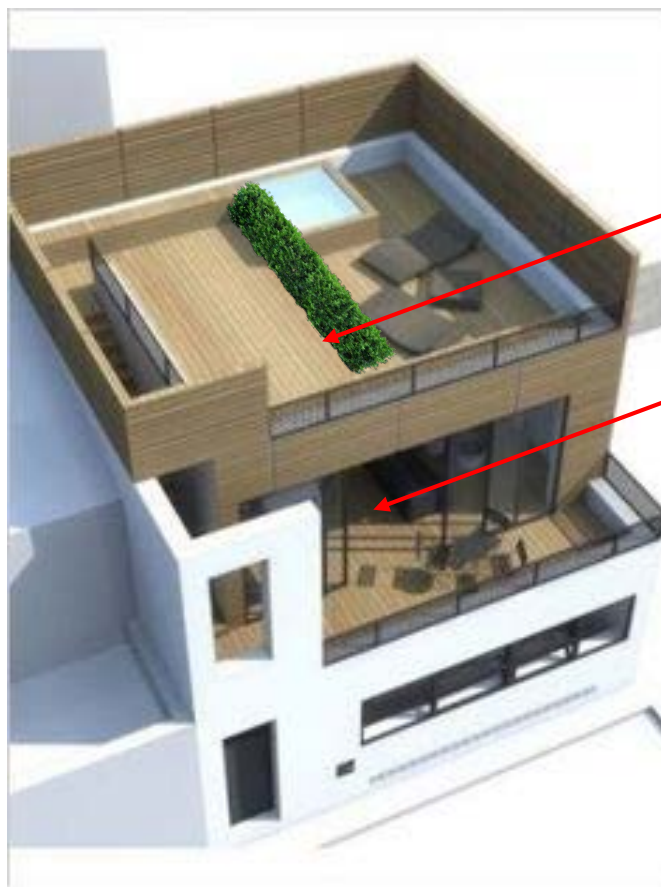
NOUVEAUTÉS EN DROITS RÉELS

Thèmes abordés:

- I. Travaux dans une propriété par étages (712g, 647 ss CC)
- II. Immissions provenant d'un immeuble public (679, 684 CC)
- III. Nantissement en faveur d'une banque (884 ss CC)

TRAVAUX DANS UNE PROPRIÉTÉ PAR ÉTAGES

- ATF 141 III 357



Droit d'usage particulier

Droit exclusif

- **ATF 141 III 357**
 - CC 647 ss s'appliquent à la copropriété ordinaire et à la PPE (712g I)
 - Dans la PPE, CC 647 ss ne s'appliquent qu'aux parties communes
 - Les parties faisant l'objet d'un droit d'usage particulier restent des parties communes
 - *Les travaux utiles* portant sur un toit: ceux qui sont liés à l'étanchéité, à l'isolation
 - Dans l'intérêt de tous les propriétaires d'étages
 - *Les travaux somptuaires* portant sur un toit: le dallage du toit si seuls quelques propriétaires d'étages y ont accès et que la terrasse ne se voit pas depuis la rue
 - Dans l'intérêt exclusif d'un ou de quelques rares propriétaires d'étages

IMMISSIONS PROVENANT D'UN IMMEUBLE PUBLIC

- TF 5A_587/2015 du 22 février 2016



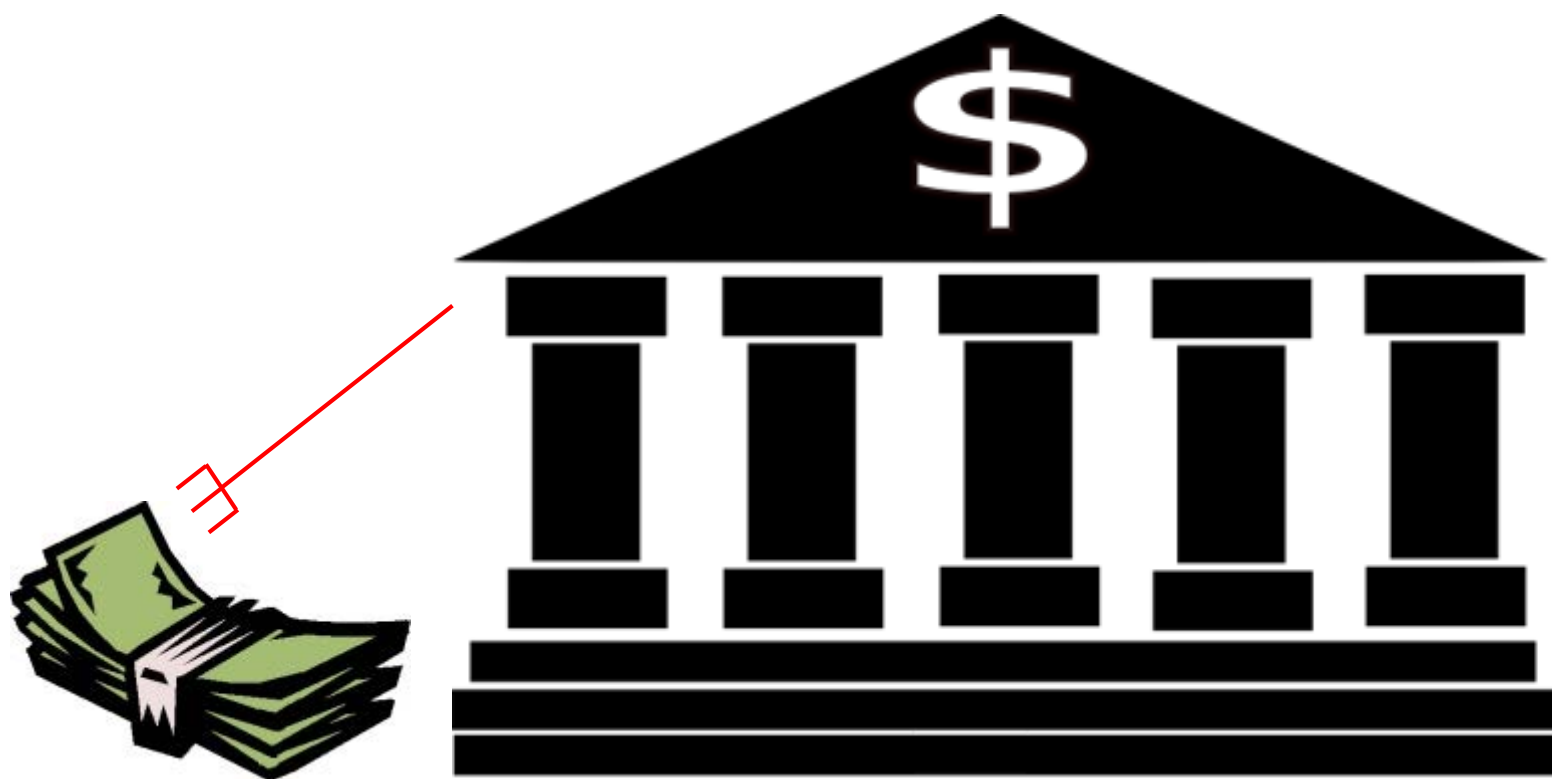
Café-
restaurant

IMMISSIONS PROVENANT D'UN IMMEUBLE PUBLIC

- **TF 5A_587/2015 du 22 février 2016**
 - CC 679 permet au voisin d'obtenir la réparation du dommage subi à la suite d'une violation de CC 684 ss
 - En principe, cette disposition s'applique également lorsque le fonds d'où émane l'atteinte appartient à une collectivité publique
 - **MAIS** concernant les fonds destinés à l'usage commun ou faisant partie du patrimoine administratif, CC 679 ne s'applique pas si:
 - Les immissions proviennent d'un ouvrage d'intérêt public
 - Le propriétaire/concessionnaire bénéficie du droit d'exproprier
 - Ces immissions ne peuvent pas être évitées ou seulement à des coûts disproportionnés
- ➔ L'indemnité pour l'expropriation des droits de voisinage remplace celle prévue par CC 679
- ➔ Le juge de l'expropriation est compétent

NANTISSEMENT EN FAVEUR D'UNE BANQUE

- TF 4A_540/2015 du 1^{er} avril 2016



NANTISSEMENT EN FAVEUR D'UNE BANQUE

- **TF 4A_540/2015 du 1^{er} avril 2016**
 - CC 884 ss régissent le nantissement
 - L'objet du gage doit être suffisamment déterminé
 - In casu, tous les biens et droits du constituant se trouvant actuellement ou pouvant être déposés ultérieurement auprès de la banque ou se trouver en sa possession
 - La créance garantie doit être suffisamment déterminée
 - In casu, toutes les créances actuelles ou futures de la banque envers le constituant notamment en capital, intérêts, commissions, frais de poursuite et de procédure d'exécution
 - La créance qui pourrait naître à l'encontre de la banque si les liquidateurs du fonds obtenaient gain de cause est couverte par le droit de gage car elle est étroitement liée à une opération d'investissement s'inscrivant dans des relations d'affaires prévisibles
 - La créance n'est pas certaine; cependant, la procédure ouverte à l'encontre de la banque est suffisante pour que cette dernière puisse exercer ses prérogatives