

Formation continue | HEG-Genève

Cours de préparation au Brevet fédéral de Paralegal

Droits réels

Damien Tournaire

h e g

Haute école de gestion
Genève



Hes-SO GENÈVE
Haute Ecole Spécialisée
de Suisse occidentale

CC BY 4.0

1

Chapitre 1 Introduction aux droits réels

2

1

Définition d'un droit réel

Les droits réels sont des droits

- **Sur des choses**

- un objet matériel, délimité, impersonnel/inanimé et susceptible d'appropriation

- **Directs**

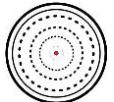
- relation immédiate et sans intermédiaire avec la chose

- **Opposables à tous**

- Pouvant être invoqués contre quiconque (erga omnes)

- **Conférant une maîtrise juridique sur la chose**

- pouvoir légal direct qu'une personne détient sur une chose, lui permettant d'exercer certaines prérogatives (totales ou partielles)



Principes fondamentaux des droits réels

- **Le principe de publicité** exige que les droits réels soient rendus reconnaissables et manifestes pour les tiers

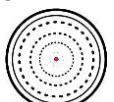
- Pour les immeubles, l'instrument de publicité est le registre foncier (art. 970 CC)
- Pour les meubles, l'instrument de publicité est la possession (art. 930 CC)

- **Le principe du numerus clausus des droits réels** signifie qu'il existe un nombre limité de droits réels reconnus par la loi suisse. Il n'est pas possible de créer d'autres droits réels que ceux énumérés (par ex. art. 793 al. 2 CC)

- **Le principe de la priorité dans le temps** veut que le droit réel antérieur prime le droit réel postérieur (par ex. art. 812 al. 2, 836, 959)

- **Le principe de spécialité** veut qu'un droit réel ne peut porter que sur une chose clairement identifiée et délimitée

- **Le principe de causalité** veut qu'un droit réel ne peut reposer que sur une cause juridique valable

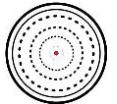


Classification des droits réels

- **La propriété**
 - Propriété simple (art. 641ss CC)
 - Copropriété (art. 646 ss CC)
 - Propriété commune (art. 652ss CC)
- **Les droits réels limités**
 - Les servitudes foncières (art. 730ss CC)
 - Les servitudes personnelles (art. 745ss CC)
- **Les charges foncières** (art. 782 à 792 CC)
- **Les droits de gage**
 - Gages immobiliers (art. 793 à 875 CC)
 - Gages mobiliers (art. 884 à 915 CC)

N.B. La possession n'est pas un droit, mais est protégée (cf. art. 927 et 929 CC)

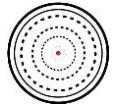
5 | HEG-Genève - Formation Paralegal



Chapitre 2 La possession

La possession

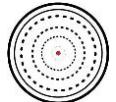
- **La possession est la relation de fait avec une chose** (art. 919 al. 1 CC), ce qui implique:
 - La maîtrise effective
 - La volonté de posséder
- **La possession:**
 - peut se transférer (art. 922 à 925 CC)
 - octroie des droits (art. 926 à 929 CC)
 - Établit des présomptions tout particulièrement en matière mobilière (art. 930ss CC)
 - ...mais également en matière immobilière (art. 937ss CC)



Chapitre 3 la propriété mobilière

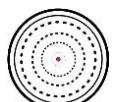
La propriété mobilière

- **Une chose mobilière est une chose transportable** et qui n'est pas un immeuble (cf. 655 CC), ainsi que les énergies (art. 713 CC)



Le transfert de la propriété mobilière

- **Acquisition originale de la propriété mobilière;**
- **Acquisition dérivée de la propriété mobilière:**
 - **par remise volontaire**, ce qui nécessite:
 - Acte de disposition (càd une cause valable - cf. art. 974 par analogie)
 - Un acte de disposition (càd manifestation de volonté et créance en transfert de la propriété)
 - Un transfert de possession
(avec ou sans remise de la chose cf. art. 715 CC ss)
 - **Par occupation** (art. 718 ss CC)
 - **Choses trouvées / trésors / objets ayant une valeur scientifique** (art. 720 à 724 CC)
 - **Spécification** (art. 726 CC)
 - **Adjonction et mélange** (art. 727 CC)
 - **Prescription acquiseitive** (art. 728 CC)

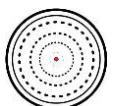


Chapitre 4 la propriété foncière

11

La propriété foncière

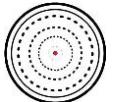
- A pour objet les immeubles (art. 655 al. 1 CC)
- Les immeubles sont (art. 655 al. 2 CC):
 - Les biens-fonds;
 - Les droits distincts et permanents immatriculés au registre foncier (droits cessibles et transmissibles établis pour 30 ans au moins ou pour une durée indéterminée - cf. art. 655 al. 3 CC) ;
 - Les mines;
 - Les parts de copropriété d'un immeuble.
- Parties intégrantes et accessoires (art. 642 et 644 CC)



Le transfert de la propriété immobilière

- Le transfert de la propriété immobilière nécessite (art. 656 et 657 CC):
 - Une cause valable (contrat en la forme authentique, succession, partage successoral, mutation du régime matrimonial, fusion de société, jugement)
 - Une inscription au registre foncier
- Occupation, formation de nouvelles terres, glissements de terrain, fixation de nouvelles limites (art. 658 à 660b CC)
- Prescription acquisitive
 - Ordinaire (art. 661 CC);
 - Extraordinaire (art. 662 CC)

13 | HEG-Genève - Formation Paralegal

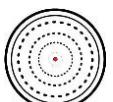


13

Les effets de la propriété foncière

- Etendue de la propriété (art. 667 CC)
- Construction sur un fonds (art. 671ss CC)
- Plantations (art. 678 CC)
- **Responsabilité du propriétaire (art. 679ss CC)**
- **Rapport de voisinage (art. 684ss CC)**
- Plantes (art. 687ss CC)
- Ecoulement des eaux (art. 689 CC)
- Drainage (art. 690 CC)
- Lignes et conduites (art. 691 CC)
- Droits de passage (art. 694 CC)

14 | HEG-Genève - Formation Paralegal



14

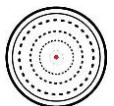
Chapitre 5

Droits réels limités

15

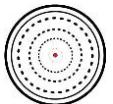
Droits réels limités

- **Droit réel**
- **Soumis au principe du *numerus clausus*** des droits réels
- **Soumis au principe de la priorité dans le temps**
- **Octroyant une maîtrise partielle sur une chose** mobilière ou immobilière par opposition à la maîtrise totale que confère la propriété



Les servitudes (art. 730 à 791 CC)

- Elles procurent à leur titulaire un **usage partiel ou la jouissance** de la chose grevée.
- Une servitude ne peut généralement pas consister en une obligation de faire pour le propriétaire du fonds servant ; dans ce cas, il faudrait constituer une charge foncière.
- Elle impose au propriétaire du fond grevé une attitude passive ; il doit soit tolérer certains actes d'usage et de jouissance de la part du titulaire de la servitude, soit s'abstenir lui-même d'exercer certains droits inhérents à sa propriété.



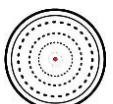
Les servitudes (art. 730 à 791 CC)

Les servitudes foncières en faveur d'un fonds (art. 730ss):

- Droit de passage, droit d'écoulement, droit de conduites, droit de vue, droit d'empietement...

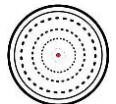
Les servitudes personnelles en faveur d'une personne déterminée

- Usufruit (art. 745ss CC)
- Droit d'habitation (art. 776 CC)
- Droit de superficie (art. 779ss CC)
- Droit de source (art. 740ss CC)
- Autres servitudes (art. 781ss CC)



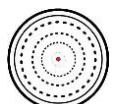
Les gages (art. 793-915 CC)

- Ils ne procurent ni l'usage ni la jouissance de la chose, mais la **garantie de sa valeur**;
- **L'hypothèque** (art. 824ss CC)
- **Les hypothèques légales** (art. 837ss CC, mais également art. 779*i*, 808, 810, 836 CC, etc.)
- **La cédule hypothécaire** (art. 842ss CC)
- **Les gages mobiliers** (Nantissement art. 884 – 915 CC)



Les charges foncières (art. 782-792 CC)

- Elles permettent au titulaire d'exiger du propriétaire actuel de l'immeuble grevé qu'il fournisse **certaines prestations** dont il répond sur son immeuble;
- Contrairement aux servitudes qui imposent une attitude passive au propriétaire du fonds servant, la charge foncière peut consister en une obligation de faire pour le propriétaire grevé.



Chapitre 6

Droits d'emption, de préemption et de réméré

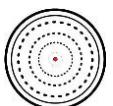
21

Droits d'emption, de préemption et de réméré

Droit d'emption: droit d'achat unilatéral par le bénéficiaire;

Droit de préemption (légal): droit d'acquérir le bien en cas de vente (art. 682, 712c CC; 216ss CO),

Droit de réméré: droit par lequel le vendeur se réserve le droit de racheter une chose



Merci de votre attention !

h e g

Haute école de gestion
Genève

Hes-SO GENÈVE

Haute Ecole Spécialisée
de Suisse occidentale