

La réforme des droits réels immobiliers

Les modifications du Code civil
entrées en vigueur le 1^{er} janvier 2012

Grégory Bovey
Antoine Eigenmann
Bénédict Foëx
Etienne Jeandin
Denis Piotet
Amédéo Wermelinger

Edité par
Bénédict Foëx



Chambre genevoise immobilière

Schulthess § 2012
ÉDITIONS ROMANDES

Table des matières

Préface	5
Sommaire	7
Table des abréviations.....	9
Table des matières	15
GRÉGORY BOVEY	
La propriété foncière	23
I. Introduction	23
II. Les immissions licites	24
A. Rappel des principes.....	24
B. Le nouvel article 679a CC	25
III. Les immissions négatives.....	27
A. Rappel des principes.....	27
B. Nouveautés introduites par la révision	28
IV. Le propriétaire introuvable.....	29
V. Les autres nouveautés	31
A. Immatriculation des droits distincts et permanents (art. 655 al. 3 nCC)	31
B. Immeubles dépendants	33
C. Les conduites sur fonds d'autrui	35
D. Droit d'établir des conduites sur le fonds voisin (conduites nécessaires).....	37
VI. Conclusion.....	39
Bibliographie	40

AMÉDÉO WERMELINGER

Les modifications dans la propriété par étages 43

A. Introduction 43

B. La mention de l'ordre communautaire (art. 649a al. 2 CC) 44

 1. La nouveauté 44

 2. Portée de la nouvelle 44

 3. Appréciation critique 45

C. La quote-part (art. 712e al. 1 CC) 45

 1. La nouveauté 45

 2. Portée de la nouvelle 46

 3. Appréciation critique 46

D. La dissolution de la propriété par étages (art. 712f al. 3 et 4 CC) 47

 1. La nouveauté 47

 2. Portée de la nouvelle 47

 3. Appréciation critique 48

E. Le droit d'usage particulier (art. 712g al. 4 CC) 48

 1. La nouveauté 48

 2. Portée de la nouvelle 49

 3. Appréciation critique 49

F. La mention de l'administrateur (art. 962a ch. 5 CC) 49

 1. La nouveauté 49

 2. Portée de la nouvelle 50

 3. Appréciation critique 50

G. Appréciation globale 50

ETIENNE JEANDIN

Les dispositions relatives aux servitudes et au droit de superficie 53

I. Introduction 53

II. Constitution des servitudes 54

 A. Contrat constitutif 54

1. Droit actuel.....	54
2. Nouveau droit	55
3. Champ d'application de la forme authentique.....	56
a) Selon la classification des servitudes.....	56
b) Selon le titre d'acquisition.....	57
B. Plan.....	57
1. Droit actuel.....	57
2. Nouveau droit	58
C. Droit transitoire	59
III. Pluralité d'ayants droit.....	60
A. Droit actuel.....	60
B. Nouveau droit	62
1. Le nouveau texte légal.....	62
2. L'exigence d'un même rang.....	62
3. L'exclusion du droit de quitter la communauté	63
C. Droit transitoire	63
IV. Charge d'entretien et obligation accessoire.....	64
A. Droit actuel.....	64
1. Les dispositions légales	64
2. La jurisprudence.....	65
3. Qualification des différentes obligations accessoires.....	65
B. Nouveau droit	66
C. Droit transitoire	68
V. Le droit de superficie	68
A. Constitution du droit de superficie	68
1. Droit actuel.....	68
2. Nouveau droit	68
3. Droit transitoire	69
B. L'effet réel de dispositions contractuelles du contrat de superficie.....	69
1. La rente de superficie	69
a) Droit actuel.....	69

b) Nouveau droit.....	70
2. Les autres dispositions contractuelles.....	71
a) Droit actuel.....	71
b) Nouvelle loi.....	72
3. Droit transitoire.....	73
C. La restriction à la cessibilité du droit de superficie.....	74
VI. Epuration des servitudes.....	75
A. Procédure imposée en matière de division ou de réunion de parcelles.....	76
1. Division parcellaire.....	76
a) Droit actuel.....	76
b) Nouveau droit.....	76
2. Réunion parcellaire.....	77
a) Droit actuel.....	77
b) Nouveau droit.....	77
B. Procédure d'épuration publique pour des périmètres déterminés.....	78
Bibliographie.....	79

ANTOINE EIGENMANN

Les modifications des dispositions générales sur les gages immobiliers.....	81
Bibliographie.....	81
I. Introduction.....	81
II. Les modifications des dispositions générales relatives au droit de gage immobilier.....	82
A. L'article 793 CC : conditions ; formes du gage immobilier.....	82
B. L'article 799 CC : constitution ; inscription ; extinction.....	83
C. L'article 808 CC : sûretés ; dépréciation de l'immeuble ; mesures conservatoires.....	83
1. L'alinéa 3.....	83
2. L'alinéa 4 (nouvellement introduit).....	84
D. L'art. 810 CC : dépréciation sans la faute du propriétaire.....	84

1. L'alinéa 2	84
2. L'alinéa 3 (nouvellement introduit).....	85
E. L'article 819 CC : garanties pour impenses nécessaires	85
1. L'alinéa 1	85
2. L'alinéa 2 (nouvellement introduit).....	85
F. L'article 823 CC : créancier introuvable	86
G. L'article 818 alinéa 1, chiffre 3 CC : étendue de la garantie	86
III. Les modifications relatives à l'hypothèque.....	88
A. L'article 836 CC : hypothèques légales de droit cantonal	88
1. L'alinéa 1	88
2. L'alinéa 2	89
3. L'alinéa 3	90
B. L'hypothèque légale des artisans et entrepreneurs.....	90
1. Le cercle des bénéficiaires.....	90
2. L'accord du propriétaire	92
3. Le délai.....	93
4. L'objet de l'inscription.....	94
5. Le patrimoine administratif.....	94
a) Les nouveaux alinéas 4, 5 et 6.....	94
b) Base commune aux trois alinéas.....	94
c) L'appartenance au patrimoine administratif.....	96
d) L'alinéa 4.....	96
e) Les alinéas 5 et 6	97
IV. Conclusion.....	99

BÉNÉDICT FOËX

La cédule décédulisée	101
Introduction.....	101
I. Notion de cédule hypothécaire de registre	101
A. Une cédule hypothécaire.....	101
B. Une cédule rajeunie	102

C. Une cédule dématérialisée	103
D. Une cédule immobilisée	104
II. Droit applicable	104
III. Constitution de la cédule de registre.....	104
A. Constitution par contrat	104
B. Constitution par acte juridique unilatéral	106
C. Constitution par transformation	106
IV. Effets de la cédule de registre	107
A. Généralités.....	107
B. Transfert	108
C. Grèvement.....	110
V. Remboursement et emploi	111
A. Remboursement de la créance cédulaire	111
B. Emploi de la cédule de registre.....	113
VI. Droit transitoire	113
Conclusion	114
Bibliographie	115

DENIS PIOTET

De la tenue traditionnelle du registre foncier et de ses plus récents aménagements à l'acte authentique électronique et à l'appel de données en ligne : sécurité, transparence et protection des données 117

I. A Tenue et surveillance du registre foncier.....	117
I. B Division et réunion d'immeubles	120
I. C La radiation facilitée	126
II. Informatisation des réquisitions et des pièces justificatives	128
A. Les principes anciens et nouveaux	128
B. Deux questions juridiques liées à la réquisition électronique	130
III. L'acte authentique et la légalisation électroniques.....	132
A. Expédition et légalisation électroniques	132
B. L'évolution vers le « cyber-notaire » ?	134

IV. Publicité du registre foncier, géoinformation et protection des données.....	135
A. Publicité illimitée, accès étendu et protection des données.....	135
B. Les restrictions de droit public à la propriété mentionnées au registre foncier.....	137