

La sphère privée du propriétaire

Les effets du droit de propriété
dans l'espace

Frédéric Bernard
Joséphine Boillat
Nicolas Jeandin
Etienne Poltier
Stéphane Werly

Édité par
Michel Hottelier et Bénédicct Foëx



Chambre genevoise immobilière



Schulthess § 2019
ÉDITIONS ROMANDES

Sommaire

Avant-propos	5
Préface	9
Sommaire	11
Table des abréviations	13
<i>NICOLAS JEANDIN, Professeur à la Faculté de droit de l'Université de Genève, Avocat au Barreau de Genève</i>	
Le survol d'un bien-fonds par un drone	19
<i>JOSÉPHINE BOILLAT, Préposée cantonale adjointe à la protection des données et à la transparence de la République et canton de Genève, Titulaire du brevet d'avocate</i>	
<i>STÉPHANE WERLY, Préposé cantonal à la protection des données et à la transparence de la République et canton de Genève, Professeur à la Faculté des lettres et sciences humaines de l'Université de Neuchâtel</i>	
La surveillance télévisuelle d'un bien immobilier	47
<i>ETIENNE POLTIER, Professeur à la Faculté de droit, des sciences criminelles et d'administration publique de l'Université de Lausanne</i>	
Géothermie et propriété privée	75
<i>FRÉDÉRIC BERNARD, Chargé de cours à la Faculté de droit de l'Université de Genève, Avocat au Barreau de Genève</i>	
L'indemnisation du propriétaire en cas d'ouvrage souterrain	95
Table des matières	119

Table des matières

Avant-propos	5
Préface.....	9
Sommaire.....	11
Table des abréviations.....	13
NICOLAS JEANDIN	
Le survol d'un bien-fonds par un drone	19
I. Introduction.....	19
II. Enjeux concrets du drone	20
A. Définition du drone	20
B. Distinction avec d'autres aéronefs	21
C. Le drone en plein essor.....	22
III. Réglementation de droit public applicable en Suisse	24
A. De nouvelles normes européennes.....	24
B. Droit fédéral.....	25
C. Droit cantonal	27
D. Absence de normes protégeant les droits subjectifs.....	27
IV. Enjeux posés par les droits réels.....	28
A. Les limites verticales de la propriété foncière	28
B. Les moyens de défense à la disposition du propriétaire du fonds survolé	31
1. L'action négatoire.....	31
2. Excès du droit de propriété	32
3. Actions possessoires	34
V. Protection de la sphère privée	35
A. Normes générales.....	35
B. Prise de photos	36
C. Livraisons de colis à domicile.....	37
1. Consentement préalable.....	37

2. Absence de consentement préalable	38
VI. Autres normes susceptibles de trouver application	39
A. Mise à ban (art. 258 CPC).....	39
B. La responsabilité civile envers les tiers (art. 64 LA)	41
C. Le droit pénal.....	42
VII. Conclusion.....	43
Bibliographie	43
A. Articles de doctrine.....	43
B. Matériel législatif, rapports et autres.....	44
C. Commentaires et articles généraux.....	45
Aspects droit de la propriété :	45
Aspects responsabilité (LA).....	45
 JOSÉPHINE BOILLAT & STÉPHANE WERLY	
La surveillance télévisuelle d'un bien immobilier	47
Préambule	47
I. Le cadre légal de la protection des données personnelles	49
A. Au niveau international	49
B. En Suisse.....	51
1. Le droit fédéral.....	51
a) La Constitution fédérale.....	51
b) La loi fédérale sur la protection des données.....	52
2. Le droit cantonal	53
a) Les Constitutions cantonales	53
b) Les lois cantonales.....	55
II. Les grands principes de protection des données personnelles	56
III. Le traitement de données personnelles par des personnes privées.....	58
A. Le principe de l'illicéité de l'atteinte.....	58
B. Les droits de celui dont les données sont traitées	58
IV. La vidéosurveillance des immeubles	59
A. Les immeubles privés.....	59
1. Le droit applicable.....	59
2. En pratique	60
a) La licéité du traitement - la présence d'un motif justificatif à l'atteinte	60
b) La proportionnalité.....	62

c) La transparence et la bonne foi	64
d) La finalité.....	65
e) La sécurité	65
3. Vidéosurveillance illicite et licéité des moyens de preuve	66
B. Les immeubles publics	68
1. La vidéosurveillance d'immeubles publics par les institutions publiques.....	68
2. La vidéosurveillance du domaine public par des particuliers	70
Conclusion	71

ETIENNE POLTIER

Géothermie et propriété privée.....	75
I. Introduction	75
II. Le cadre légal	76
A. Propriété privée et choses publiques, règles de délimitation. Généralités	76
1. Le droit fédéral.....	76
2. La délimitation fine ; le droit cantonal.....	77
3. La répartition des compétences entre cantons et Confédération	77
B. Le sous-sol.....	78
1. L'art. 667, les grandes lignes de cette disposition	78
2. Débordement du domaine public sur la profondeur utile.....	78
a) Les eaux souterraines	78
b) Les biens de régale	79
c) En matière de géothermie	79
3. Analyse de l'art. 667 CC ; la profondeur utile	80
a) Le principe de l'accession	80
b) La profondeur utile.....	80
i) Remarque historique.....	80
ii) L'art. 667 CC et le droit de propriété en tant que droit absolu.....	81
iii) La jurisprudence	82
iv) La portée de cette jurisprudence, spécialement en matière de géothermie... 83	
III. Esquisse de solution.....	85
A. L'adoption d'une norme cantonale de délimitation entre propriété privée et domaine public souterrain.....	85
B. Objections.....	87
IV. Les législations cantonales récentes ou en cours d'adoption.....	88
A. La solution usuelle : la loi cantonale comporte un renvoi à l'art. 667 CC.....	88

B. Le rattachement de la géothermie à la régle cantonale sur les mines.....	88
V. Remarques finales	90
Bibliographie	91
FRÉDÉRIC BERNARD	
L'indemnisation du propriétaire en cas d'ouvrage souterrain	95
I. Introduction	95
II. Cadre juridique.....	96
A. La Constitution fédérale.....	96
B. La loi fédérale sur l'expropriation et les lois fédérales spéciales	98
C. La législation fédérale en matière de protection de l'environnement.....	100
D. La Convention européenne des droits de l'homme	101
III. L'étendue de la propriété privée sur le sous-sol.....	102
A. Les dispositions du Code civil suisse	102
B. Le volume utile de la propriété privée.....	103
IV. Le régime juridique applicable en cas de réalisation d'ouvrage souterrain.....	104
A. En-dessous du volume utile	104
B. Dans le volume utile.....	105
V. La procédure fédérale d'expropriation formelle	106
A. La procédure d'approbation des plans	106
B. La procédure d'opposition	107
C. L'approbation des plans.....	107
VI. L'indemnisation.....	108
A. Les commissions fédérales d'estimation.....	108
B. La procédure d'estimation.....	109
C. La valeur vénale du droit exproprié.....	111
VII. Les voies de recours	114
A. Le Tribunal administratif fédéral.....	114
B. Le Tribunal fédéral.....	117
VIII. Conclusion.....	118
Table des matières	119