

## Session de cas pratiques 3 : La propriété foncière

### I. Jurisprudence

- ATF 138 III 49 (rapport entre le droit privé fédéral sur la protection contre les immissions et le droit public cantonal des constructions)
- ATF 132 III 353 (extension verticale de la propriété foncière)

### II. Commentaire d'arrêt

Commentez le TF 5A\_332/2007 du 15 novembre 2007. Faites un bref résumé des faits, expliquez les questions juridiques qui se posent et la manière dont le Tribunal fédéral les a traitées.

### III. Cas pratique

#### Cas 1

Le 23 juin 2020, Jules et Jean ont comparu devant Me Fisher en vue de la vente de l'immeuble no 189 de Neuchâtel. La vente a eu lieu 5 14h00. Le notaire était distrait ; il avait vraisemblablement pris un repas trop arrosé. Il a oublié de signer l'acte. Personne ne s'est rendu compte de cette irrégularité et Jean a été inscrit au registre foncier au titre de propriétaire après que le paiement soit intervenu.

Jean, qui avait acheté cet immeuble pour CHF 400'000.-, l'a vendu 5 Juliette, qui lui en a offert la somme de CHF 600'000.-. La vente est intervenue le 10 avril 2021.

Jules vient d'apprend l'existence de cette seconde transaction. Il souhaite annuler le contrat qu'il a passé avec Jean afin de vendre lui-même l'immeuble 5 Juliette. Qu'en pensez-vous ?

#### Cas 2

Alex est passionné de football. Il désire acheter un bien-fonds idéalement situé près du terrain de football de Peseux. Ainsi, il pourra se rendre 5 ses entraînements quotidiens en quelques foulées. Le propriétaire dudit terrain et de la villa érigée dessus est l'un de ses amis, Lucien. Ce dernier ne désire pas vendre son immeuble tout de suite, mais il a accepté de s'engager 5 ne le vendre qu'5 lui, au cas où il le vendrait. Un tel accord est-il licite ? Si oui, comment se nomme-t-il et quelle forme doit-il revêtir ?

Alex a appris le 20 février 2021 dans une discussion avec le président du FC Peseux que Lucien avait vendu sa parcelle Jean pour le prix de CHF 1'230'000.-. Lucien ne lui a rien dit. Alex est furieux. Il vient vous voir avec les questions suivantes :

Peut-il faire annuler la vente ? Si oui, comment doit-il s'y prendre ? Si'il ne peut pas faire annuler la vente, peut-il prétendre 5 un dédommagement ?

### Cas 3

Charles est propriétaire du bien-fonds jouxtant celui de Claude, tous deux situés au bord du lac de Neuchâtel. Les deux biens-fonds sont délimités par une haie de thuyas d'une hauteur d'environ 1m40. Charles a un magnifique prunier sur sa propriété dont certaines branches passent par-dessus la haie. Il suspecte Claude, qui vend des confitures sur internet avec le label « Claude's secret », de cueillir en cachette les prunes mûres sur les branches de son prunier. En outre, Charles vient de constater que le filet de protection contre les oiseaux qu'il a installé tout autour de son prunier présente un énorme trou précisément autour des branches qui dépassent sur le terrain de son voisin. Lorsqu'il a voulu réparer ce trou, Claude l'a empêché de franchir la haie de thuyas. Il s'en est suivi une bagarre entre les deux hommes au cours de laquelle deux thuyas ont été complètement détruits.

Charles vient vous trouver et vous pose les questions suivantes :

- a) Claude a-t-il le droit de cueillir les prunes ? Quels sont les moyens de droit à sa disposition pour l'en empêcher ?
- b) Peut-il contraindre Claude à remplacer les deux thuyas endommagés à ses frais ? Charles vous précise qu'il est hors de question qu'il paie cette réparation de la haie, car Claude s'est fait suffisamment d'argent sur son dos avec la vente des confitures.