

Traité de droit privé suisse

Publié par

ROLAND VON BÜREN – CHRISTINE CHAPPUIS – DANIEL GIRSBERGER –
ERNST A. KRAMER – THOMAS SUTTER-SOMM – SIBYLLE HOFER –
WOLFGANG WIEGAND – STEFAN WOLF

Fondé et publié par

MAX GUTZWILLER – HANS HINDERLING –
ARTHUR MEIER-HAYOZ – HANS MERZ

(Editeurs précédents)

CHRISTOPH VON GREYERZ – JACQUES-MICHEL GROSSEN –
PAUL PIOTET – ROGER SECRÉTAN – WERNER VON STEIGER –
PIERRE TERCIER – FRANK VISCHER

Helbing Lichtenhahn

«Traité de droit privé suisse»
paraît en allemand sous le titre :

«Schweizerisches Privatrecht»

VOLUME V

Droits réels

Publié par

THOMAS SUTTER-SOMM

Professeur à l'Université de Bâle

TOME 2

Les droits réels limités
en général, les servitudes et
les charges foncières

2^e édition

par

DENIS PIOTET

Professeur à l'Université de Lausanne

Information bibliographique de la Deutsche Nationalbibliothek
La Deutsche Nationalbibliothek a répertorié cette publication dans la
Deutsche Nationalbibliografie; les données bibliographiques détaillées
peuvent être consultées sur Internet à l'adresse <http://dnb.d-nb.de>.

Tous droits réservés pour tous pays. L'œuvre et ses parties sont protégées par la loi.
Appartiennent exclusivement à la maison d'édition notamment les droits de reproduction,
de représentation, de diffusion, de traduction ou d'adaptation, intégrales ou partielles,
ainsi que de transfert et d'enregistrement de l'œuvre, par quelque procédé que ce soit
(graphique, technique, électronique et/ou digital, y compris la photocopie et le téléchargement).
De telles utilisations de l'œuvre en dehors des limites de la loi sont strictement
interdites et requièrent l'accord préalable écrit de la maison d'édition.

ISBN 978-3-7190-3187-9

© 2012 Helbing Lichtenhahn, Bâle
www.helbing.ch

Avant-propos

Si, à première vue, le domaine des droits réels se singularise par sa rigueur logique un peu figée et la stabilité de ses principes, l'on perçoit en approfondissant que l'eau coule sous la glace et que les structures apparemment solides sont en mouvement. Des changements importants dans le domaine des droits réels immobiliers sont intervenus avec la loi fédérale du 11 décembre 2009, en vigueur le 1^{er} janvier 2012, ce qui a amené à remplacer à la même date l'ancienne ordonnance sur le registre foncier de 1910 par un nouveau texte du 23 septembre 2011. Il convenait ainsi d'envisager une nouvelle édition, revue et augmentée, du *Traité de droit privé suisse le consacré aux droits réels limités en général, aux servitudes et aux charges foncières*, paru en 1978 (après son édition allemande de 1977). Nous avons gardé de cette édition son esprit, et notamment sa structure tripartite. Nous avons tenu à n'exposer que l'essentiel, mais en l'illustrant de façon pratique et en n'omettant pas les difficultés ou les controverses. Cet ouvrage se veut un lien entre la théorie et la pratique du droit, comme un lien entre les interprétations anciennes ou traditionnelles et celles qui ne sont que toutes récentes: cet alliage est indispensable dans un domaine qui garde une structure de 1907, mais qui s'est agrémenté de nombre de nouvelles dispositions au fil du temps. Nous avons aussi tenu à élargir de façon transversale les sujets traités, en lien avec d'autres dispositions de droit privé hors du titre vingt et unième du Code civil.

Denis Piotet
Janvier 2012

Table des matières

Avant-propos	XI
Table des matières	XIII
Liste des abréviations	XIX
Bibliographie générale	XXIII

Première partie: Les droits réels limités en général

I. Notions générales	3
II. Droits réels privés, droits réels publics	5
III. Les rapports des droits réels sur la chose d'autrui avec la propriété	7
1. Théories du démembrement ou de la charge	7
2. L'élasticité des droits réels limités	8
3. L'objet des droits réels limités	9
IV. Les rapports des droits réels limités avec d'autres droits absolus, spécialement d'autres droits réels limités: le rang des droits réels	12
1. Les conflits entre droits absolus en général	12
2. La nature juridique du rang des droits réels; convention de post-ou d'antéposition	14
3. Rang flexible et case fixe	16
V. Le droit réel limité du propriétaire sur sa chose	18
1. Confusion et consolidation, totale ou partielle	18
2. Effets de la consolidation	20
3. L'acte de disposition anéantissant le droit non consolidé	23
VI. L'usufruit et le gage grevant des créances et autres droits	25
1. Théorie de la charge, et non du démembrement	25
2. Nature de l'usufruit ou du gage grevant des créances et autres droits	26
3. Confusion totale ou partielle en cas d'usufruit ou de gage grevant une créance	28

Deuxième partie : Les servitudes

I. Des servitudes en général, spécialement les servitudes foncières et personnelles irrégulières	33
1. Définition, classification et <i>numerus clausus</i>	33
1.1 Définition	33
1.2 L'objet des servitudes	35
a) Meubles et immeubles	35
b) Titulaires	35
c) Relation d'utilité	37
d) Droits historiques, concessions	38
e) Servitudes légales	39
f) Numerus clausus	40
2. Système du code et plan de l'exposé	42
3. Le contenu et les modalités des servitudes	42
3.1 L'intérêt raisonnable à l'exercice	44
3.2 Le caractère nécessairement limité de la restriction à l'usage ou à l'aménagement	45
3.3 La modalisation de la servitude par une condition, illicéité et impossibilité	47
4. Les obligations <i>propter rem</i> attachées à la titularité de la servitude ou à la propriété du fonds servant	49
5. Naissance, modification, transfert et extinction des servitudes	56
5.1 La constitution	56
5.2 La forme de l'acte	58
5.3 L'inscription au registre foncier	67
5.4 Les acquisitions sans écriture au registre foncier	70
a) Titres et modes de droit public	70
b) Acquisitions à titre universel	71
c) L'occupation	71
d) Acquisition de bonne foi et exécution forcée	72
e) Constitution par jugement	72
f) Constitution par usucapion	72
g) Possession immémoriale?	75
5.5 La création d'une servitude du propriétaire	76
6. Transfert et grèvement des servitudes	78
7. La modification	81
8. L'extinction	82
8.1 Modes de droit public	82
8.2 Extinction par l'écriture (radiation)	83

8.3 L'extinction fondée sur le droit privé et opérée sans écriture constitutive	86
8.4 Suppression ou modification des servitudes à la suite d'un changement de circonstances	89
9. La division du fonds servant ou du fonds dominant	96
10. L'interprétation et l'exercice de la servitude	100
10.1 Principes d'interprétation	100
10.2 L'interdiction d'aggraver la servitude	106
11. Le mode d'exercice de la servitude et l'intervention du juge . .	108
11.1 Principe et déplacement de l'assiette	108
11.2 L'exercice de la servitude par rapport à celui de la propriété	111
11.3 L'exercice par un tiers des facultés conférées par une servitude	111
11.4 Les actions sanctionnant la servitude ou sa possession et celles données contre son titulaire	113
II. La servitude de superficie	116
1. La notion suisse de droit de superficie	116
2. La réglementation légale et son champ d'application, différenciés selon le droit transitoire et la typologie des droits . .	118
3. L'objet de la superficie	123
4. Constitution, éléments réels et obligations annotées, restrictions au droit d'aliéner	127
5. Les effets de la superficie des plantations	133
6. L'indemnité due pour les constructions ou plantations faites par le superficiaire	134
7. Le droit de retour anticipé du propriétaire	138
8. La rente et sa garantie	142
III. L'usufruit et le droit d'habitation	147
1. L'usufruit proprement dit sur une chose en général	147
2. Le quasi-usufruit et l'usufruit de disposition	149
3. Rapports d'obligations <i>propter rem</i> entre usufruitiers et nus-propriétaires	151
4. Caractère strictement personnel de l'usufruit	152
5. Naissance et extinction de l'usufruit	156
6. Les droits et charges de l'usufruitier d'une chose	161
6.1 Les droits	161
6.2 Les charges	166

6.3 Le cas particulier de l'usufruit sur une part de copropriété ou d'étage	169
7. La protection du nu-propiétaire pendant l'usufruit sur une chose	172
7.1 Les droits du propriétaire quant à l'usage et à l'administration de la chose par l'usufruitier	172
7.2 Les sûretés fournies au propriétaire	173
7.3 L'inventaire authentique	177
8. Restitution et règlement de comptes après la fin de l'usufruit sur une chose	179
8.1 Le devoir de restitution de la chose	179
8.2 Remboursement des frais non obligatoires de l'usufruitier	180
8.3 Droit d'enlèvement	181
8.4 Prescription	182
9. L'usufruit des créances et autres droits	182
9.1 Application par analogie des règles régissant l'usufruit sur des choses	182
9.2 Les droits susceptibles d'être grevés d'usufruit	183
9.3 Quasi-usufruit et usufruit de disposition	184
9.4 Constitution et extinction	185
9.5 L'usufruit sur des titres intermédiés	189
9.6 Droits et charges de l'usufruitier	191
9.7 Administration du droit grevé	193
9.8 Paiement et emploi	196
9.9 Administration, paiement et emploi en matière de titres intermédiés	197
10. L'usufruit d'un patrimoine ou d'une entreprise	198
10.1 L'usufruit d'un patrimoine	198
10.2 L'usufruit d'une entreprise	201
11. Le droit d'habitation	203
11.1 Définition, application des règles sur l'usufruit	203
11.2 Etendue du droit d'habitation	208
11.3 Les charges liées au droit d'habitation	209

Troisième partie: Les charges foncières

1. La notion suisse de charge foncière	213
1.1 Définition et nature juridique	213
1.2 Champ d'application	218

Table des matières

2. L'obligation garantie, la prestation due, la prescription et l'exécution forcée	223
2.1 L'obligation garantie	223
2.2 La prestation due	226
3. Naissance, transfert, grèvement et extinction de la charge foncière	230
3.1 Constitution de la charge foncière par la loi ou par acte juridique	230
3.2 Jugement formateur, usucapion et occupation	232
3.3 Transfert, grèvement et réalisation forcée de la charge foncière	233
3.4 Extinction en général	234
3.5 Le rachat de la charge foncière	236
3.6 La division du fonds grevé ou du fonds dominant	242
Table des articles légaux & réglementaires cités	245
Index des matières	267

Index des matières

Les chiffres renvoient aux numéros marginaux du texte.

- Abandon: – d'un droit réel: voir *déréliction, renonciation*
- Accession: principe de l' –: 134, 375, 378, 409 à 411, 449
- Accroissement: des droits réels en général: 10 à 12, 18
- Acquisition: – de bonne foi: 193, 313, 316 à 319, 341, 529, 638, 812
– à titre universel: 188, 189
- Action: – confessoire: 362 à 364
– pour excès de voisinage: 371, 372
– hypothécaire, et charge foncière: 735
– possessoire: 78, 366, 367, 798
– en rectification du registre: voir *rectification*
- Actions: grevées d'usufruit: 624, 669
voir *titres intermédiés, papiers-valeurs*
- Actus*: 334
- Affouage, droits d' –: 6
- Aggravation: – d'une servitude: 339 à 345
- Améliorations foncières: 186, 233, 235, 735
- Animaux: – en usufruit: 447, 554
- Annotation: – de clauses contractuelles de superficie: 403, 428 à 433, 435, 437, 438, 446, 450, 467, 478, 479, 482, 483, 488, 490
- Antéposition: d'un droit réel: voir *postposition*
- Arbre: – superficiaire: 418 à 422
- Assiette (de la servitude): 142, 173, 347 à 355
- Assurance de dommage: – et usufruit de la chose: 541 à 543, 563, 564, 566
- Assurances publiques: – et usufruit de la chose: 543, 566
- Bail et droits réels en général: 21, 248, 249, 476, 477, 517 à 524
- Bail d'une servitude: – consentement du preneur: 248, 249, 357, 359
- Bail de l'usufruitier: 516 à 524, 557 à 562, 693
- Bail et droit d'habitation: 708 à 712
- Bail emphytéotique: 445 à 448
- Bénéfice de discussion réelle: 772
- Bénéfices ecclésiastiques: 6
- Biens ecclésiastiques: 6
- Carrières: – en usufruit: 497, 583
- Case hypothécaire fixe (des gages immobiliers): – et rang: 33 à 37
– libre: 35, 37
– et charge foncière: 736
- Cédule hypothécaire de registre: – en usufruit: 635, 636
- Cessibilité: des servitudes: 145, 173, 434 à 436, 472
– voir aussi *usufruit, droit d'habitation, charge foncière*
- Charge, théorie de la –: 8 à 12, 44, 57 à 61
- Charges de droit public de la chose: 437, 438, 563, 723
- Charges: – de l'usufruitier: 563 à 573, 580, 581, 687 à 690, 692, 695

- du titulaire du droit d’habitation : 721 à 726
- Charges de la copropriété : entre usufruitier et propriétaire : 576, 581
- Charges foncières : – en général : 3, 72, 73, 124, 125, 454, 481, 557, 563
 - définition : 727 à 766
 - obligation garantie : 767 à 775
 - prestation due : 776 à 791
 - personnelles ou prédiales : 743 à 746
 - interprétation des – : 832, 833
 - de droit public : 4, 747 à 751, 792
 - de garantie d’un capital : 752 à 759
 - de l’ancien droit cantonal : 760 à 766
 - rattachées à une servitude : 807, 808, 834 à 839, 847 à 849
 - en faveur du public : 746
 - constitution : 792 à 803
 - transfert et grèvement : 804 à 808
 - extinction en général : 809 à 816
 - rachat : 817 à 841
 - division du fonds dominant et du fonds grevé : 842 à 858
- Chose sans maître : 2, 131, 742
- Canalisations : voir *conduites*
- Clausula rebus sic stantibus* : voir *imprévision*
- Coefficient d’utilisation ou d’occupation du sol, transfert : 6
- Communauté de jouissance : – entre bénéficiaires de servitudes (et propriétaire grevé) : 11, 17, 135 à 137
 - acquise à titre universel : 189
- Complètement judiciaire : du titre d’une servitude : 142, 279, 281
- Concession : hydraulique : 16, 81, 86, 378
 - publique et superficie des installations : 183, 378
- Condition ; modalisant une servitude : 109 à 111, 114, 145, 173, 258, 429
 - de droit : 114
- Condominium pro diviso*, prohibition du – : 413, 414, 421
- Conduites, servitude de – : 182 à 184, 204, 214, 327, 349, 350
- Confiscation pénale : 24
- Confusion : 38 à 40, 48, 66, 69, 70, 737
 - partielle : 38, 456, 461
- Consentement : – à la radiation d’une servitude : 241 à 249
- Consomptibles, biens : – grevés d’usufruit : 506, 589
- Consolidation (d’un droit réel limité avec la propriété) : 38 à 56, 66 à 70
 - partielle : 41, 42
- Consortage d’alpage : – et superficie : 385
 - de servitude : 138 à 178, 187, 315 à 319, 423 à 427, 479
 - forme du – de servitude : 143 à 178, 187
 - contenu du – de servitude : 141, 142, 172 à 178
 - voir aussi *charge foncière* (constitution), *complètement judiciaire*
- Copropriété : parts de –, objets de droits réels : 17 à 20, 32, 81, 83, 496, 574
 - et cotitularité de servitudes : 11
 - voir aussi *parts, charges, usufruit*
- Conversion : – du titre de la servitude : 411
- Coupons : – d’un titre grevé d’usufruit : 638, 657
- Créances : soumises à usufruit ou à un autre droit réel : voir *usufruit sur des créances et autres droits, droits relatifs*
- Curateur : voir *gérance officielle*

- Démembrement, théorie du – : 8, 9, 57
à 61, 65, 729
- Déplacement de l'assiette d'une servitude: 347 à 355
- Dépréciation: – de l'immeuble grevé: 735, 826 à 828
- Déréliction: 2, 11, 12, 15, 19, 129
à 131, 238, 240, 537, 742, 812
- Déroghations aux restrictions légales de la propriété: 164 à 170
- Destination du père de famille: 221
- Destruction de l'objet grevé: 539 à 545
- Disproportion: – des intérêts en matière de servitudes: 277 à 296
- Division du fonds dominant: – d'une servitude: 297 à 312
– d'une charge foncière: 850
- Division du fonds servant: – d'une servitude: 297 à 312
– d'une charge foncière: 815, 824, 825, 842 à 849
- Dommages-intérêts: 251, 368, 468, 541, 548, 583, 584, 610, 612
- Double mise à prix: 181, 732, 812
- Droit civil cantonal: 72, 73, 88, 333
à 335, 385, 396, 422, 534, 543, 547, 549, 566
- Droit public cantonal: 4 à 7, 26, 27, 186, 187, 191, 229 à 232, 385, 543, 566, 747 à 751, 767
- Droit transitoire: 139, 140, 219, 281, 325, 351, 352, 383 à 405, 755, 756, 760 à 766
- Droit d'habitation: en général: 91, 93, 94, 105, 156, 177, 356, 359, 496
– légal: 713 à 715, 721; voir aussi *usufruit légal*
– objet: 698 à 703
– exercice strictement personnel: 704 à 712
– exclusif ou partagé: 716, 719, 726
– constitution: 533 à 535
– charges: 722 à 726
- Droits absolus: distingués des droits relatifs: 1, 21 à 27, 62 à 65
- Droits acquis publics historiques: 84, 85, 761
- Droits d'eau historiques: 84, 85, 761
- Droits distincts et permanents: 16, 80, 81, 96, 228, 229, 358, 378, 486, 794
– voir *immatriculation*
- Droits d'emption: voir *emption*
- Droits d'exécution forcée: 24, 64
- Droits de pêche: 84, 85
- Droits à des places privées dans les églises ou cimetières: 85
- Droits de préemption: voir *préemption*
- Droits de réméré: voir *réméré*
- Droits réels: – définition: 1
– limités, notion: 1 à 3
– limités, rapports avec la propriété: 8 à 12
– publics: 4 à 7, 24 à 27
– de même rang: 11, 12
- Droits relatifs: – conflit avec un droit absolu: 21
– au rang modifié d'un droit réel: 31
– et confusion: 38, 39
– gages et usufruits sur les –: 62 à 65
- Droit de rétention: 615
- Droits sociaux: grevés d'usufruit: 576 à 582, 668 à 670
- Droits de taverne: 85
- Elasticité: – des droits réels: 10 à 12, 18, 24, 43, 61
- Emphytéose: 445 à 448
- Empiètement: servitude d' –: 124, 370, 379 à 382, 415
- Emprunts par obligations: – – grevées d'usufruit: 669

- Emption, droit d' – : – et superficie : 402, 462, 464
- Endossement pour usufruit : 638
- Entreprise : – soumise à usufruit : 691 à 697
- Entretien : à charge de l'usufruitier : 567 à 573, 580
- Entretien, obligation d' – : 121 à 123, 135 à 137, 170, 173
- voir aussi *obligation accessoire, entretien à charge de l'usufruitier*
- Epuration : – des droits réels : 139, 140, 235, 236
- Etat des charges : 194, 812
- Excès : – de la superficie : 467 à 470
- Exclusion : – de l'usufruitier dans la propriété collective : 544, 545
- Exécution forcée : – et servitudes : 194
- Exercice de la servitude : – comme clef d'interprétation : 329 à 332
- par rapport à la propriété : 356 à 360
- par un non-bénéficiaire : 358 à 360
- Exorbitance : – de la prestation d'une charge foncière : 809
- voir aussi *imprévision*
- Expertise-arbitrage : – à l'échéance de la superficie : 450
- Expropriation : – formelle créant une servitude : 186
- formelle éteignant un droit réel limité : 233, 234, 236, 812
- matérielle d'un droit réel limité : 26, 27
- Fonds dominant : – désignation : 141, 145, 173
- voir aussi *division*
- Fonds servant : – désignation : 141, 145, 173
- voir aussi *division*
- Forêts : – superficières : 404, 419
- et usufruit : 497, 555
- Forme : – du contrat de servitude : 143 à 178, 390, 402, 423 à 427, 479
- du contrat de charge foncière : 793, 796
- authentique : 144
- écrite probatoire : 151, 154
- du titre extinctif : 237 à 240, 810
- Fruits : 92, 497, 546
- acquisition par l'usufruitier : 546 à 562
- acquisition par perception : 547
- civils acquis à l'usufruitier : 557 à 562, 662
- Gages : – en général : 3, 80
- collectifs : 13, 14
- intérêts des – et usufruit : 563, 564
- Gages : – sur des créances et autres droits : 57 à 70
- Gages immobiliers : – sur la superficie : 452 à 461
- dispositions des – – applicables à la charge foncière : 730 à 736
- Gérance officielle : – de l'usufruit : 592 à 602
- Gestion d'affaires : – par l'usufruitier : 572, 614
- Gravières : voir *carrières*
- Grèvement : – d'une servitude : 225, 226, 228
- d'une charge foncière : 804, 805
- Habitation : voir *droit d'habitation*
- Haie vive : – et superficie : 422
- Hypothèque : 4, 45
- légale de l'indemnité due au bénéficiaire : 382, 400, 401, 459 à 461
- légale de droit public : 4

- légale de la rente de la superficie: 485 à 495
- renonciation anticipée à l' – légale: 433, 488
- Identité: – de la servitude: 320 à 324, 339
- Illicéité et immoralité: contenu d'une servitude: 112 à 114
- Immatriculation: au registre foncier: 16, 225, 228, 229, 794
- Immeubles: – publics: 197, 198
- juridiques: 17; voir *droits distincts et permanents, concession, mines*
- de dépendance: 14
- Immoralité: voir *illicéité*
- Impenses: – dans l'usufruit: 511, 553, 554, 616 à 620
- droit d'enlèvement de l'objet des –: 616
- Impossibilité: – originaire d'une servitude: 112
- subséquente d'une servitude: 115, 116, 282
- d'une charge foncière: 815
- subjective: voir *exorbitance*
- Impôts: 437, 438, 563, 613
- Imprescriptibilité: de la charge foncière: 767, 768
- Imprévision: théorie de l' –: – et servitudes en général: 278 à 284
- et droit de superficie: 484
- voir aussi *exorbitance*
- Incessibilité: voir *cessibilité*
- Indemnité: – d'une servitude légale: 153
- en cas de retour ou d'extinction de la superficie: 382, 387, 449 à 461, 470, 473, 475
- Indivisibilité: des servitudes: 297, 298
- Installations utiles à la servitude: 135, 136, 377, 378
- Inscription: – des servitudes: 179 à 186, 188, 231, 237, 313 à 319
- des charges foncières: 748, 749, 792, 793, 795 à 797, 800
- Interdiction ou restriction de bâtir: – en servitude: 370
- Intérêt: – à la servitude: 100 à 104, 263 à 296, 282; voir aussi *disproportion*
- Intérêts passifs: de l'objet en usufruit: 563
- Interprétation: – des servitudes: 274, 313 à 345
- des charges foncières: 790
- Interversion de titre: 216
- Inventaire authentique: dans l'usufruit: 503, 509, 511, 603 à 609
- Iter*: 334
- Jugement: – constituant une servitude: 195, 533, 534
- constituant une charge foncière: 803
- opérant le retour d'une superficie: 473
- Legs: – d'usufruit ou de droit d'habitation: 496, 561, 604, 685, 715
- d'une charge foncière: 793
- Lettre de rente: ancienne – – et charges foncières: 733, 752 à 756
- Liberté du fonds grevé: – présomption de – – –: 336 à 338
- voir aussi *usucapion*
- Loyers: objets d'une charge foncière: 787

- Mines: 16, 81, 86, 555
- Modifications: – des servitudes: 229
à 231
- Nemo plus iuris transferre potest quam ipse habet*: 25
- Nouvelles terres: – sujettes à usufruit: 534
- Nullité: – et servitudes: 71 à 75, 91
à 95, 98, 99, 102, 112 à 114, 127, 128
– et charges foncières: 752 à 754, 756, 791, 796
- Numerus clausus*: – des droits réels: 91 à 95, 119, 193, 378, 382, 434
– des modes de constitution des droits réels: 529
- Obligations *propter rem*: 118, 137, 141, 170, 727, 737
– renonciation: 132
- Obligations de faire: en droit de voisinage: 71
voir aussi *charge foncière*
- Obligations accessoires à une servitude: 70, 117 à 135, 141, 145, 281, 431 à 433, 513, 742, 745
– et déréliction du droit de l'obligé: 129 à 131
– et transfert du droit réel: 132, 478
– liées à l'usufruit: 510 à 513, 614
- Obligations susceptibles de charges foncières: 750, 757 à 759, 767 à 791
– devenues dettes personnelles dans la charge foncière: 767, 768, 775
- Observations, rubrique du registre foncier: 32, 808, 839
- Occupation: – d'une servitude: 190 à 192, 530, 534
– d'une charge foncière: 742, 801, 802
- Origine: – de la servitude: 326 à 332
- Ouvrage, responsabilité du propriétaire d' –: 134, 251, 373
- Papiers-valeurs, grevés d'usufruit: 504, 623, 625 à 631, 633, 638, 642, 643
- Parcours, droits de –: 6
- Part de copropriété: voir *copropriété*
- Partage successoral: 155, 163
- Parties intégrantes: – détachées par l'usufruitier: 555
- Passage public: – à charge d'un concessionnaire: 6
voir *servitude*
- Patrimoine: – objet des droits réels?: 13
– séparé et consolidation: 46, 47
– soumis à usufruit: 682 à 690
- Perte totale: – de l'objet grevé: 257, 539, 812
- Plan: – de servitude: 142; voir aussi *assiette*
- Plantations: voir *superficie*, *haie*
- Police des constructions: – et servitude: 71 à 74, 102, 112 à 115
- Portail: – sur un passage: 356
- Possession: – d'une servitude: 78, 192, 208 à 210, 364, 367
– d'une charge foncière: 730, 798 à 800
– immémoriale: 217 à 219
- Postposition: – d'un droit réel en général: 30 à 32, 640, 641
– forcée de l'usufruit: 569, 570
- Préemption, droit légal de –: – et superficie: 400, 439 à 441
– renonciation anticipée: 71, 73, 170

- Prescription: – acquisitive: voir *usucapion*
 – extinctive: – par non-usage: 260 à 262, 271
 voir aussi *imprescriptibilité*
- Prêt de consommation: – distingué du quasi-usufruit: 507
- Privilège: voir *rang privilégié*
- Produits de la chose: 497, 546
- Promesse de donner: – une servitude: 138, 156 à 163
- Propriété: – droit réel de –: 1, 24
 – de droit public: 4, 5
 – et droits réels limités: 8, 9, 43, 61
 – superficière: 377 à 382, 407 à 411
- Propriété par étages: – et superficie: 412 à 414
 voir aussi *copropriété*
- Propriétaire d'ouvrage: voir *ouvrage*
- Publicité: – du droit réel: voir *inscription*
 – naturelle: 183
- Purge hypothécaire: – et charge foncière: 735
- Quasi-usufruit 503 à 507, 589, 625 à 631, 647, 648, 692
- Rachat: – de la superficie: 447, 448
 – de la charge foncière: 749, 751, 816 à 841
- Radiation: – d'une servitude inscrite: 237 à 250, 265, 266
 – spécialement de la servitude du propriétaire: 56
 – d'une charge foncière: 809 à 811
- Raison de commerce: – et usufruit du commerce: 696
- Rang des droits réels: – en général: 21 à 37
 – nature juridique: 28, 29
 – flexible: 10, 33 à 37
 – identique de droits dont l'exercice est conflictuel: 11, 12
 – entre droits sur les parts et sur la chose en propriété collective: 18, 32
 – privilégié: 26, 27, 460, 751
 – relatif: 26, 29
- Reconnaissance: – d'une servitude: 139, 140, 151, 208
- Rectification du registre foncier: 242, 263 à 266, 275, 308, 311, 365
- Régime matrimonial, liquidation du –: 155
- Remaniements parcellaires: 186, 233, 235
- Réméré, droit de –: 462, 464
- Renonciation: – à exercer une servitude: 71, 73, 132, 255, 256
- Rente: – foncière féodale: 760
 – de la superficie: 387, 425, 426, 430, 466, 467, 474, 475, 479 à 495, 557, 787
- Réparations: – dans l'usufruit: 569 à 573, 580, 581
 voir aussi *entretien* (obligation d'–)
- Restitution: – à la fin de l'usufruit: 610 à 620
- Restrictions à la propriété: dérogations apportées aux –: 164 à 170
- Retour: – anticipé de la superficie: 462 à 478
- Réunion: – du fonds dominant avec un fonds tiers: 340
- Saisie: – de la superficie: 455
- Séquestre: – de la superficie: 455
- Servitude(s): – définition: 3, 71 à 96
 – mobilière: 75
 – points essentiels: 141, 142, 145, 152, 172, 173
 – positives: 71

- négatives: 71, 192, 209, 367
- sans maître: 191
- titulaires: 76 à 80
- personnelles: 76, 77 à 80, 81, 96, 97, 226 à 228, 267, 359, 360, 389 à 394
- prédiales ou foncières au sens strict: 76, 79, 81, 96, 97, 225
- irrégulières: 76, 91 à 95, 96
- collectives, anciennes –: 6
- de droit public: 5, 88, 185
- contenu: 98, 99, 105 à 108, 112 à 114
- déterminées: 342 à 345
- indéterminées: 340, 341, 343 à 345
- limitation dans le temps: 105 à 107
- titre: voir *contrat*
- à cause de mort: 150; voir *legs*
- titre de droit public: 185 à 187
- contreprestation des –: 176 à 178, 337, 396
- du propriétaire sur son propre fonds: 39 à 56, 144, 145, 220 à 224, 424
- communautés liées aux –: 77 à 80, 134 à 137, 189
- légales: 71, 87 à 90, 137, 151 à 155, 258, 259, 275
- de conduites: 125, 182 à 184, 204, 214, 327, 349, 350
- de passage: 77, 79, 124, 327, 328, 333 à 338, 342, 356
- dites de bière et autres semblables: 98, 99, 781, 782
- dites de station-service: 99
voir encore: *interprétation, extinction, indivisibilité, contrats, conduites, transfert, modification, action, reconnaissance, interdiction, intérêt, fonds dominant, fonds servant, assiette, condition, empiètement, source, usufruit, droit d'habitation, superficie*
- Source, servitude de –: 76, 80, 91, 341, 372, 378, 386, 388
- Spécialité, principe de la –: 13 à 20, 415
- Subrogation patrimoniale: 504, 505, 683
- Subrogation réelle: 257, 452 à 461, 540, 613, 718
- Substitution fidéicommissaire: 47, 56
- Superficie, servitude de –: en général: 76, 91, 92, 96, 105 à 107, 156, 374 à 495
 - définition: 374 à 382
 - superficie d'ouvrage dépendante d'un autre type de servitude: 134, 378 à 382
 - prédiales: 381, 389, 390
 - objet: 406 à 422
 - des plantations: 393 à 396, 404, 405, 418 à 422, 441
 - affectation: 407
 - au second degré: 412, 441
 - collective: 416, 417
 - titre: 423 à 427
 - cessibilité: 434 à 436, 472
- Sûretés: – dans l'usufruit: 503, 505, 509, 585 à 602, 625, 629, 630, 648, 672, 675, 676, 692
 - dans le droit d'habitation: 717
 - dans la charge foncière: 826
- Surveillance: – du nu-propriétaire: 583, 584
- Terme (du droit réel): 145, 173, 398, 399, 429, 812
- Titre putatif: 215, 216
- Titres de droit public: 185 à 187, 232, 233

- Titre extinctif: – des servitudes: 232, 233, 237 à 251
- Titres au porteur ou à ordre: voir *papiers-valeurs*
- Titres intermédiés: grevés d’usufruit: 644 à 655, 673 à 681
- Tourbières: – et usufruit: 497, 583
- Transaction judiciaire: créant une servitude: 171
- Transfert de patrimoine: – en usufruit: 188, 189
- Transmissibilité des droits réels: voir *cessibilité, charges foncières*
- Universalité: 13
- Usage local: 333, 334, 335
- Usucapion: – des servitudes: 78, 196 à 216, 218, 330, 341, 357, 358, 530, 534, 655
- de la liberté de la propriété: 261, 262, 330
- des charges foncières: 798 à 800
- Usufruit: en général: 496 à 697
- définition: 497
- et *numerus clausus*: 94, 95
- objet: 75, 496, 498, 506 à 508
- sur des créances et autres droits: 57 à 70, 79, 621 à 697
- sur un patrimoine: 188, 189, 504, 505, 682 à 690
- sur une entreprise: 682 à 697
- sur des droits de propriété intellectuelle: 622, 639 à 641
- partiel: 94, 95, 498 à 502, 565
- collectif: 502
- acquis à titre universel: 502
- légal: 89, 90, 188, 496, 532, 533, 586, 587
- titre volontaire: 156, 177
- avec droit de disposition: 504 à 509, 609, 631, 649 à 653
- caractère viager: 91, 105, 537
- durée: 91, 105, 503, 537, 560 à 562
- incessibilité: 514, 515
- cessibilité de l’exercice: 359, 516 à 528
- droit de disposition dans l’usufruit ordinaire: 556, 570, 682
- gestion par l’usufruitier: 512, 563 à 568
- saisie de l’exercice: 526 à 528
- rang subséquent (meubles): 531, 640 à 643
- extinction: 537 à 545, 610 à 620
- constitution: 529 à 536, 632 à 655
- charges de l’usufruitier: 563 à 573, 580, 581
- sur une part de copropriété: 574 à 582
- voir aussi *quasi-usufruit*
- Utilité: relation d’ - d’une servitude: 82 à 84, 100
- Valeur du gage: 241, 242
- Valeur de rachat: d’une charge foncière: 766, 795 à 797, 817 à 820; voir aussi *rachat*
- Valeur d’une servitude: 3, 181
- Via*: 334
- Veto, droit de –: voir *surveillance*
- Vote de l’usufruitier: dans la copropriété et la propriété par étages: 576 à 582
- dans les assemblées de sociétés: 668 à 670