

# **MSDRO 21 P25**

## **Didactique du droit II**

**Enseigner les droits réels...**

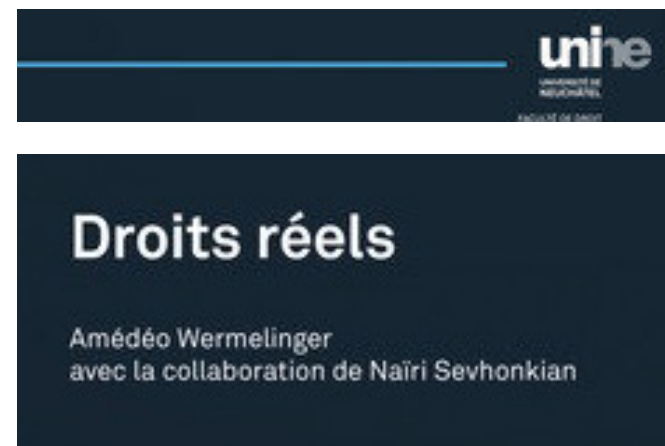
**... dans une perspective d'éducation à  
la durabilité**

# **Quelques rappels sur les droits reels pour un enseignement à l'école secondaire**

L'étude des droits réels peut paraître rébarbative et excessivement technique... Rien de très attrayant.

Toutefois, il convient de ne pas oublier que les droits réels en disent beaucoup sur la **relation de l'être humain aux choses**, mais encore plus de la **relation entre être humains**.

Nous vivons une époque passionnante, où le monde commence à découvrir l'internet des choses, à savoir **l'interaction entre les choses**. Cela va nous forcer à repenser le monde et va provoquer une réflexion approfondie de la question des droits réels. Ci-après, il semble donc important d'ouvrir quelque peu cette boîte de Pandore qu'est **l'évolution sociale** et de se questionner sur la place des droits réels dans notre monde actuel.



# Rappel du droit de la personnalité juridique

**Personnes**  
**= sujets de droit**

Personnes physiques

Personnes morales



**Choses**  
**= objets des droits des personnes**

Meubles

Immeubles

II. Animaux

## Art. 641

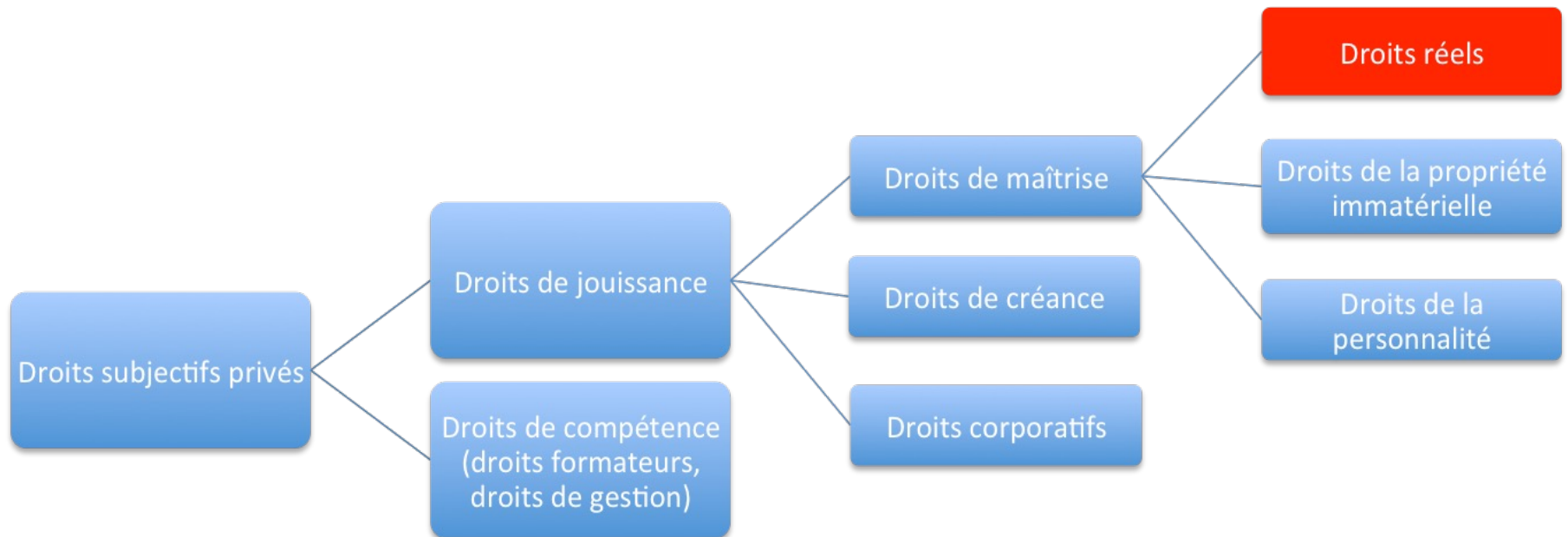
<sup>1</sup> Les animaux ne sont pas des choses.

<sup>2</sup> Sauf disposition contraire, les dispositions s'appliquant aux choses sont également valables pour les animaux.

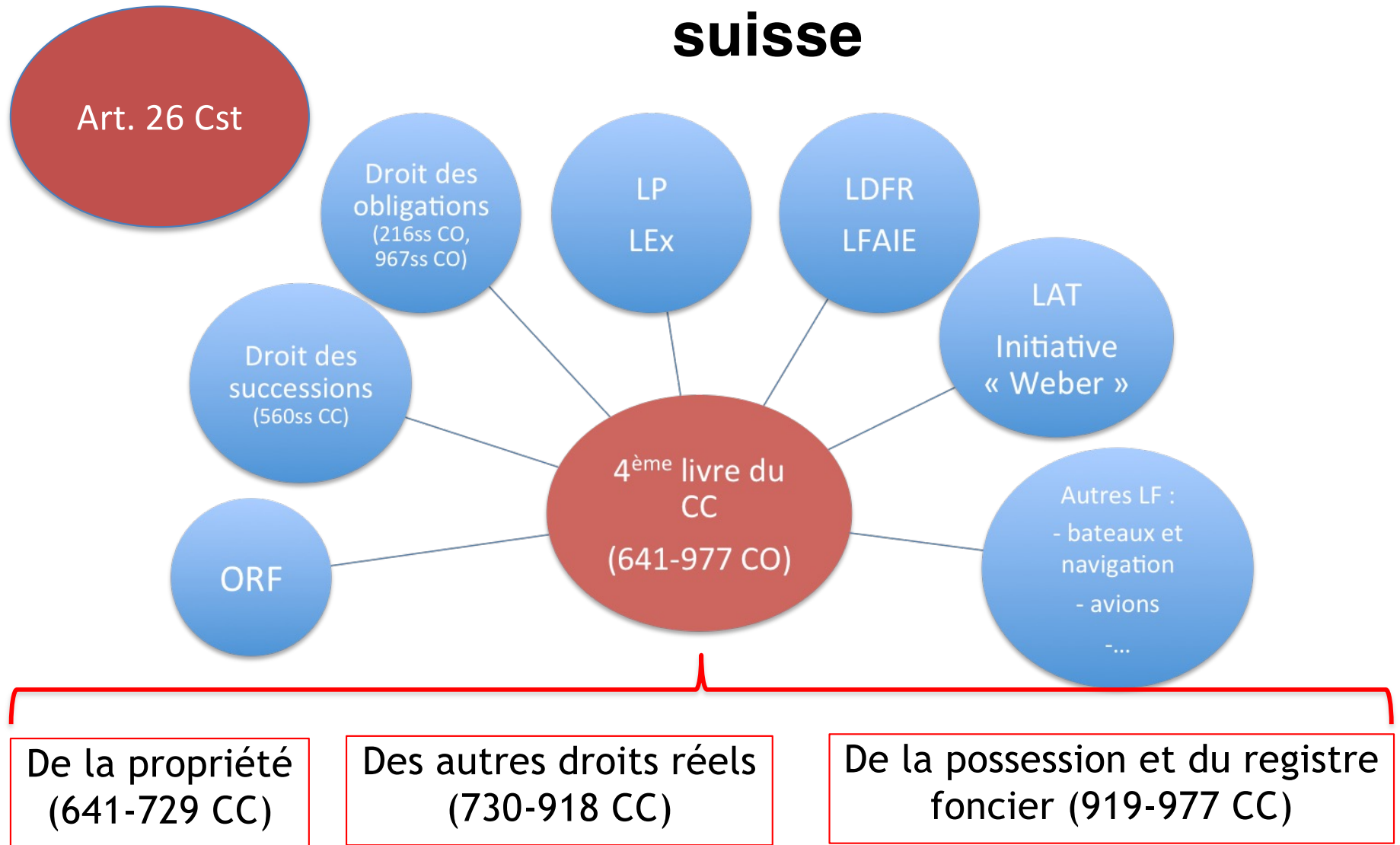
# Une définition des droits réels

un droit réel

= un droit subjectif privé qui confère à son titulaire, à l'exclusion de toute autre personne (un droit absolu, *erga omnes*), la maîtrise totale ou partielle d'une chose



# Les droits réels dans le système juridique suisse



# Le contenu et les attributs principaux d'un droit réel

= imposer à toute personne de s'abstenir de troubler la maîtrise du titulaire sur la chose !

(tant qu'il n'y a pas de trouble, le droit réel n'est que latent)

*Le droit de suite :*

permettre au titulaire du droit de l'exercer contre toute personne en main de laquelle se trouve la chose objet du droit

*Le droit de préférence :*

permettre au titulaire du droit de l'emporter sur ceux qui ne peuvent se prévaloir que d'un droit de créance en relation avec la chose

## L'objet des droits réels : les choses

une chose = portion **délimitée** et **impersonnelle** de l'univers **matériel**, qui est **susceptible d'une maîtrise humaine**

Les choses soustraites au droit privé : les choses publiques (du patrimoine administratif ou de l'usage commun) et les choses « hors commerce »

les *meubles* : choses qui peuvent être transportées d'un lieu dans un autre sans altération sensible de leur substance

les *immeubles* : les portions de la surface terrestre (biens-fonds) avec ce qui y est étroitement attaché

+ parts de copropriété d'un immeuble, mines, certains droits immatriculés au registre foncier<sub>8</sub>

# Les choses soustraites au droit privé (les droits réels du CC)

6. Choses sans maître et biens du domaine public

## Art. 664

<sup>1</sup> Les choses sans maître et les biens du domaine public sont soumis à la haute police de l'État sur le territoire duquel ils se trouvent.

<sup>2</sup> Sauf preuve contraire, les eaux publiques, de même que les régions impropres à la culture, rochers, éboulis, névés, glaciers et les sources en jaillissant, ne rentrent pas dans le domaine privé.

<sup>3</sup> La législation cantonale règle l'occupation des choses sans maître, ainsi que l'exploitation et le commun usage des biens du domaine public, tels que routes, places, cours d'eau et lits de rivières.

Les choses publiques (= le patrimoine administratif)

les choses sans maître (= les choses dans l'usage commun)

Les choses « hors commerce » (= les choses dont l'aliénabilité est restreinte pour des motifs d'intérêt général)

# Des distinctions entre des types de choses

Pourquoi ces distinctions ?

642-643 CC

Parties intégrantes / choses accessoires

Chose distincte, mais dont on présume qu'elle suit le sort juridique de la chose principale (644 CC)

Choses indivisibles / divisibles

Lors du partage en copropriété ou en propriété commune (651, 654 CC)

Choses consommables / choses non consommables

Lors de l'usage d'une chose, on ne restitue que la valeur d'une chose consommable (751 CC)

Corps certains / choses de genre

71, 185 CO

Choses fongibles / choses non fongibles

Choses désignées par leur nombre, leur poids ou leur mesure (206, 312 CO)

# Les principes fondamentaux des droits réels

## **Le numerus clausus**

les types de droits réels sont limitativement énumérés par la loi (chacun doit pouvoir déterminer sans équivoque le contenu de ces droits)

## **La publicité**

les droits réels doivent être rendus manifestes pour les tiers (c'est le rôle dévolu à la possession et l'inscription au registre foncier !)

## **La causalité**

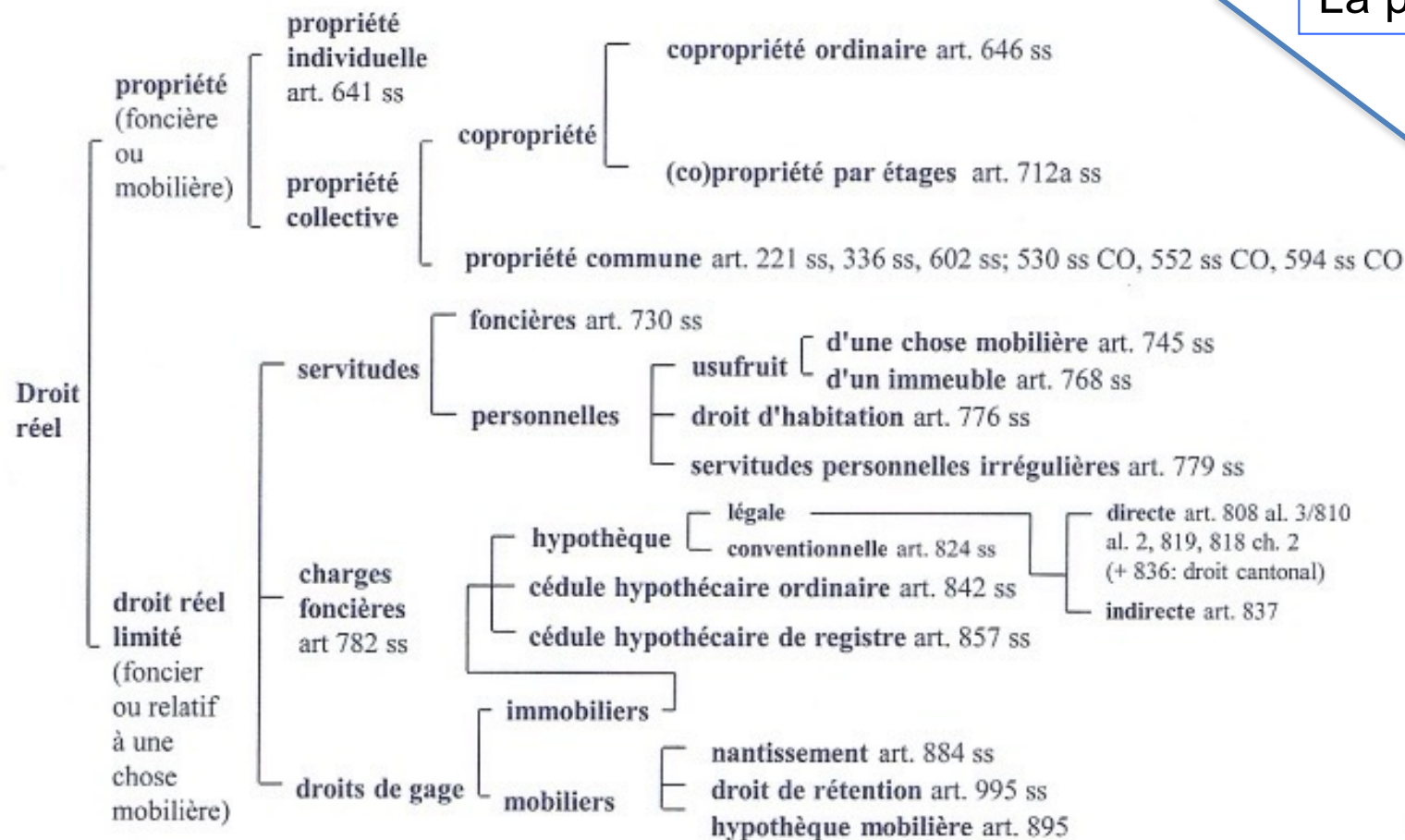
la validité de l'opération de transfert ou d'acquisition dépend de celle de la cause (le titre d'acquisition doit lui-même être valable)

## **La priorité**

les droits réels priment sur les droits de créance, les droits réels limités priment sur la propriété, les droits réels constitués antérieurement priment (sauf pour les gages immobiliers : cf. les rangs des cases hypothécaires)

# Numerus clausus des droits réels

La possession



Wermelinger A, *Droits réels*, p. 11

# La propriété du Code civil

**Livre quatrième: Des droits réels**  
**Première partie: De la propriété**  
**Titre dix-huitième: Dispositions générales**

**Art. 641**

A. Éléments du  
droit de propriété  
I. En général<sup>530</sup>

<sup>1</sup> Le propriétaire d'une chose a le droit d'en disposer librement, dans les limites de la loi.

<sup>2</sup> Il peut la revendiquer contre quiconque la détient sans droit et repousser toute usurpation.

La propriété implique la maîtrise totale et exclusive de la chose, soit le droit (641 I CC) :

- d'en user (s'en servir)
- d'en jouir (d'en percevoir les fruits)
- d'en disposer (matériellement ou juridiquement)

Deux moyens de défendre la propriété (641 II CC):

- l'action en revendication pour obtenir la restitution de la chose dépossédée
- l'action dite « négatoire » pour faire cesser un trouble qui n'entraîne pas la dépossession<sup>13</sup>

## DROIT CIVIL : CHOSSES ET VENTE

THÉORIE ET EXERCICES

(éd. 2015, p.15)

### 1

#### Le droit de propriété

Droit de  
propriété

La propriété d'une chose est le droit réel le plus complet : le propriétaire peut faire ce qu'il veut de sa chose (art. 641 CC).

- Le propriétaire peut utiliser sa chose (par exemple, cuisiner sur sa table de cuisson) et il peut même l'utiliser pour gagner de l'argent (par exemple, louer un immeuble).
- Le propriétaire peut détruire sa chose s'il le souhaite.
- Le propriétaire peut transférer la propriété de sa chose à une autre personne, en la vendant ou en la donnant.
- En résumé, le propriétaire peut faire absolument tout ce qu'il veut de sa chose, tant que cela n'est pas interdit par la loi (on ne peut pas utiliser son fusil pour tuer des gens, sous prétexte qu'on est propriétaire du fusil...).

La loi pose plusieurs limites, surtout pour les immeubles. Pour construire ou rénover des immeubles, il est nécessaire de demander une autorisation à l'Etat, même si on est propriétaire du terrain.

# Le processus d'acquisition de la propriété (droits réels)

1. **un titre d'acquisition**  
(un acte juridique générateur de l'obligation de transférer ou de constituer un droit réel, par exemple un contrat de vente)
2. **une opération d'acquisition**
  1. un acte de disposition  
(la manifestation de volonté du disposant, par exemple la réquisition d'inscription au registre foncier)
  2. un acte matériel  
(l'acte qui manifeste extérieurement le changement du droit réel, en général le transfert de possession pour les meubles et l'inscription au registre foncier pour les immeubles)

## Et quelques exceptions...









l'acquisition en cas de succession

l'acquisition originaire où le titre d'acquisition est la loi elle-même (chose sans maître)

l'acquisition sans modification de la possession ni d'inscription (jugement)

# Les voies d'acquisition

Comment devient-on propriétaire ?

	<b>Achat</b>		<b>Donation</b>
	<b>Succession</b>		<b>Adjudication</b>
	<b>Jugement</b>		<b>Occupation d'une chose sans maître</b>
	<b>Expropriation</b>		<b>Objet trouvé après 5 ans</b>

## La possession

= la maîtrise effective d'une chose, soit un pouvoir de fait sur un bien matériel (**919 I CC**)

La possession n'est pas un droit réel (elle ne confère pas une maîtrise de droit) et elle est indépendante de tout droit sur la chose !

Mais la loi attache des conséquences juridiques à cet état de fait : le possesseur peut

- invoquer la possession pour protéger le droit prétendu sur la chose, par des présomptions et des fictions (930-937 CC)
- se défendre contre un perturbateur, chasser un usurpateur et même reprendre une chose dont il a été injustement dépossédé (**926-929 CC**)






## Les droits réels limités

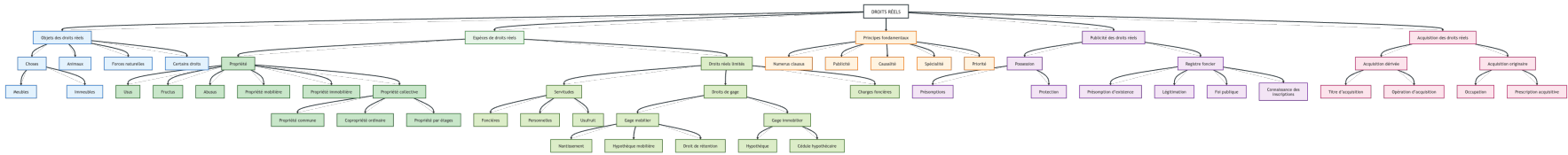
- **les servitudes (art. 730ss CC)**

une servitude est un droit réel limité qui procure à son titulaire *l'usage et/ou la jouissance* d'une chose
- **les droits de gage (art. 793ss CC)**

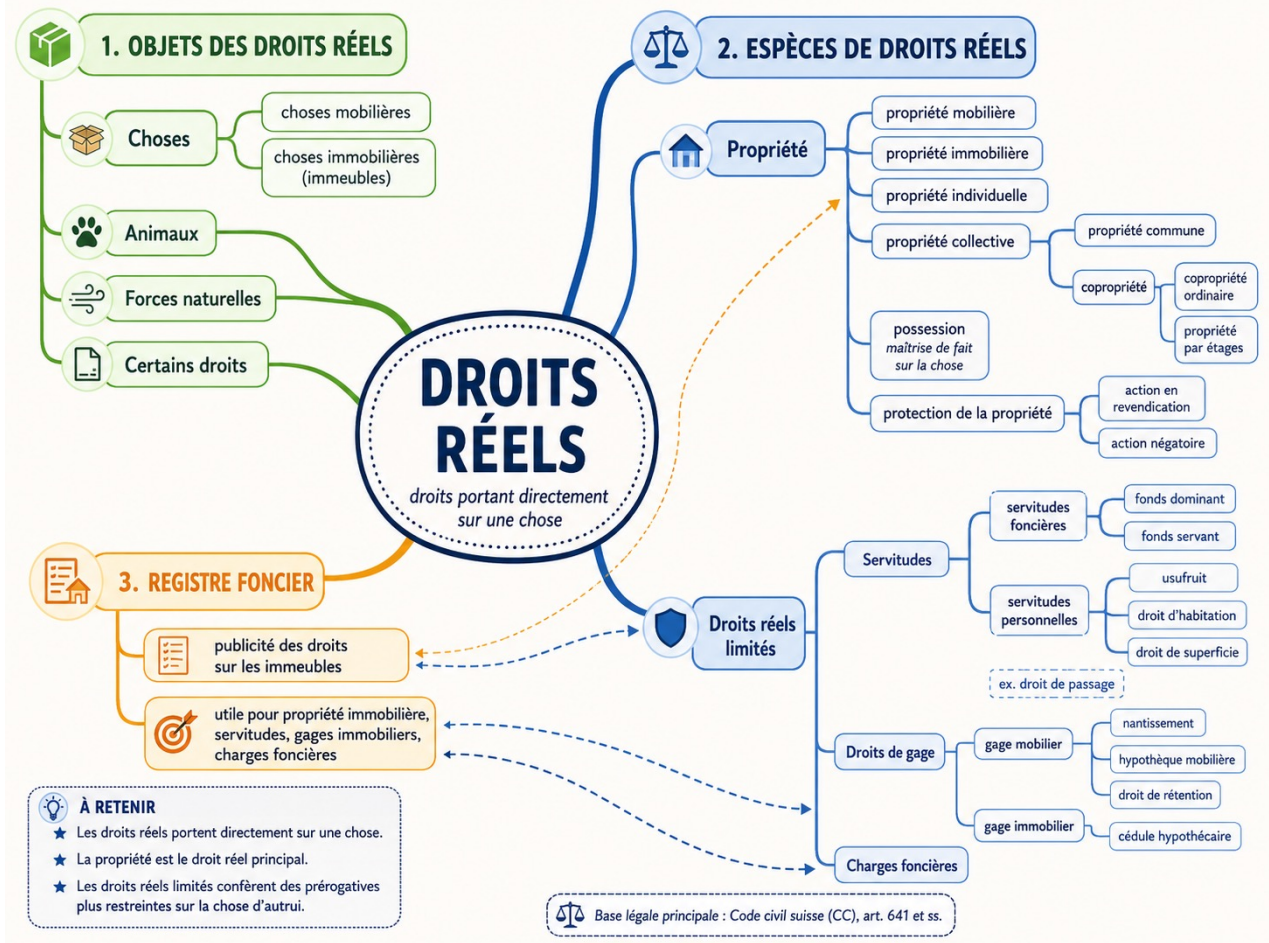
le droit de gage assujettit une chose à la garantie d'une créance (si la prestation n'est exécutée, le créancier gagiste peut faire réaliser la chose à son profit)
- **les charges foncières (art. 782ss CC)**

la charge foncière est un droit réel limité qui procure à son titulaire la faculté d'exiger du propriétaire actuel d'un immeuble certaines prestations dont ce dernier répondra sur son immeuble

	Servitudes			Gages			Obligation			
	Limitation de l'usage			Droit de créance			Prestation à fournir			
Chose										
Inscription au RF	oui	oui	non	non	oui		non			
Acte authentique	non	non	non	non	oui		oui			
Formes	servitude de passage	droit de superficie	usufruit	nantissement	rétenion	hypothèque mobilière	hypothèque	cédule	lettre de rente	charge foncière
Remise de la chose	non	oui	oui	sur demande	non	non		oui		

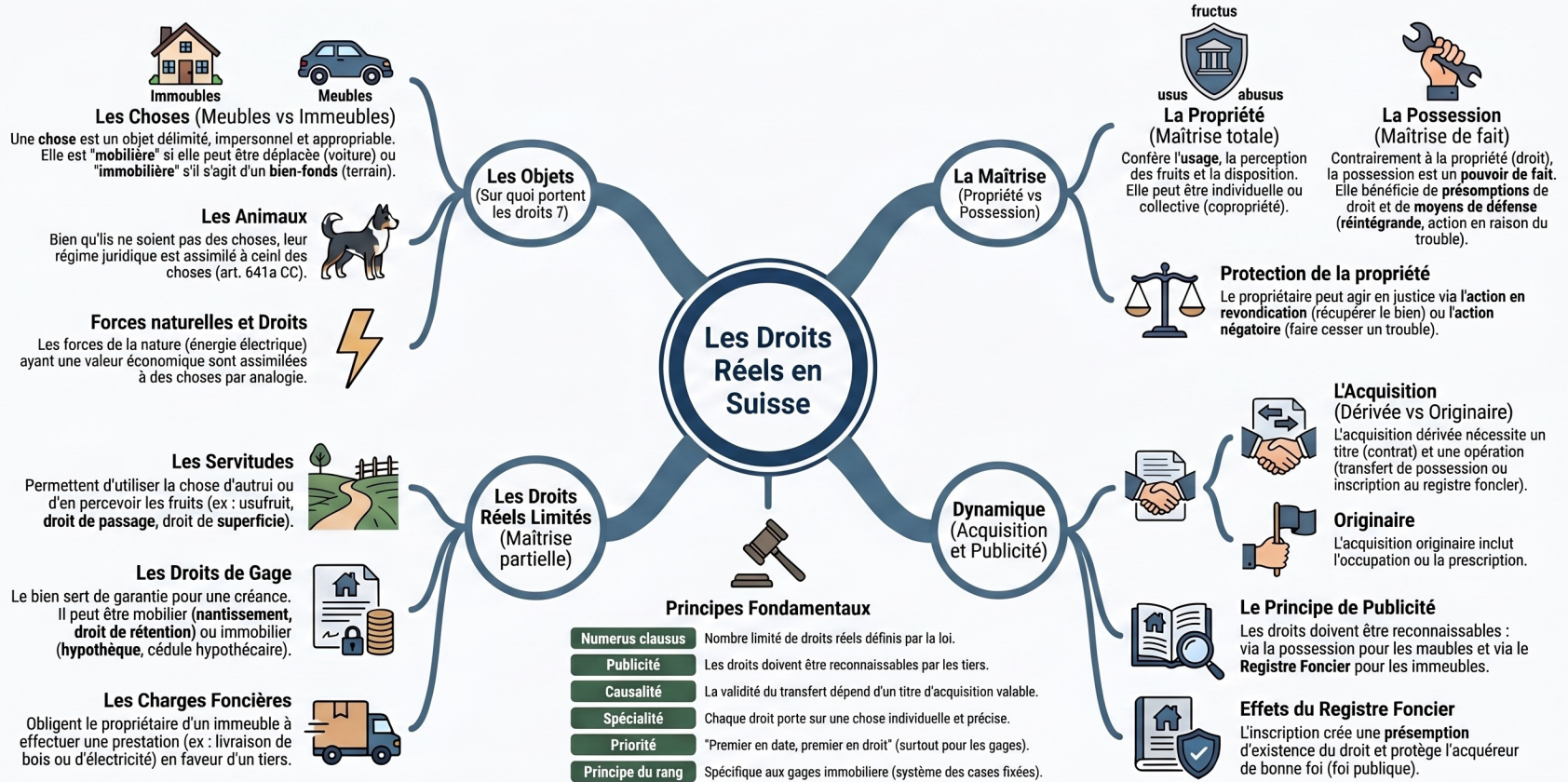


Avec Copilot



Avec ChatGPT

# Les Fondements des Droits Réels en Droit Suisse



(...) le moment semble venu de **repenser cette institution dans notre société.**

La dématérialisation continue des produits et des échanges, l'interconnexion croissante des choses entre elles (internet des choses), l'évolution dans les relations familiales (familles recomposées, longévité) et humaines (répartition des biens, inégalités sociales), la densité de l'occupation du sol et l'impact sur l'environnement des activités humaines, les évolutions technologiques repoussant la frontière entre l'être et la chose (prothèse, intelligence artificielle, robotique), etc. sont autant d'éléments nouveaux qui reposent fondamentalement la question de la relation de l'être humain à la chose et de la relation des êtres humains entre eux, par rapport aux choses.

Après avoir ouvert une petite fenêtre sur l'avenir incertain, nous allons immédiatement la refermer de peur d'attraper un mauvais courant d'air.



# Quels objectifs généraux pour une séquence sur les droits réels ? Vos propositions...

Connaître,  
comprendre,  
appliquer les  
notions  
juridiques du  
thème

Mais encore...

Réfléchir à l'acquisition de la propriété à partir de cas particuliers (le roi des Suisses, l'achat de terrain sur la lune,...)

Identifier la pertinence actuelle / l'importance de certaines notions des droits réels pour la vie économique

Comparer les catégories de droits réels pour comprendre le sens de chacune de ces notions

Déterminer les enjeux actuels de la délimitation des choses pour mieux comprendre notre conception de la relation homme-chose (les robots et l'IA, les animaux, ...)

Analyser les limites du droit de propriété dans une perspective de durabilité et proposer des modifications législatives en fonction de diverses valeurs que l'on peut défendre en lien avec l'environnement / la propriété

# Séminaire

Activité proposée par Blaise

Activité proposée par Shayegan

Acitivité proposée par Adrien

## Présentation d'une activité

# Les droits réels et le droit de la propriété

### Contexte

Les droits réels constituent un domaine du droit civil, lequel fait partie du droit privé. Les droits réels régissent la propriété et ces limites. Leur étude permet de se pencher sur la relation de l'être humain à la chose (Müller, 2022). Les droits réels sont principalement régis par le Livre quatrième du Code civil, qui s'étend des articles 641 à 977. C'est le premier de ces articles que vous allez travailler plus en détail.

A. Dans la première phase de cette activité, vous analysez un article de presse régional traitant du droit de la propriété et rendez un jugement.

B. Dans une seconde phase, vous rédigez une nouvelle version de la loi qui rend le droit de la propriété plus durable.

### Répartition des rôles



**Veilleur de la parole juste:** vérifie que le groupe répond bien à toutes les questions et reste dans le sujet.



**Tisseur d'histoires:** écrit les réponses sur la feuille et au tableau.



**Messenger du clan:** présente le travail du groupe lors de la mise en commun.



**Gardien de l'harmonie:** s'assure que chacun participe et que le groupe respecte le temps imparti.

## Droits réels

**Choses mobilières/immobilières, servitudes, superficie, gage, charges foncières**

**Organisation : Groupes de 3 élèves**

**Durée : 45–55 minutes**

**Matériel : CC, accès internet, IA autorisée**

### Objectif

Distinguer les choses mobilières et immobilières, identifier des droits réels limités (servitudes, superficie), comparer gage immobilier et charges foncières, comprendre le rôle du registre foncier et repérer les limitations légales de la propriété (voisinage et droit public). Intégrer un usage contrôlé de l'IA et un angle durabilité.

## ACTIVITÉ DES EXPERTS

# Le droit de propriété face aux enjeux de durabilité

*Faut-il limiter le droit de propriété pour protéger les ressources et le climat ?*

### Comment fonctionne cette activité ?

1. Votre groupe reçoit un dossier contenant 2–3 extraits de textes juridiques sur un aspect du thème.
2. En groupe, vous analysez ces textes à l'aide des 3 questions de travail (+ 1 question bonus).
3. Chaque groupe présente ensuite ses conclusions à la classe (2–3 minutes).
4. Ensemble, vous répondez à la question directrice.

**GROUPE A**  
Fondements

**GROUPE B**  
Environnement

**GROUPE C**  
Territoire

**GROUPE D**  
Jurisprudence

 Travail de groupe : 20 min | Restitution : 2–3 min par groupe | Synthèse collective : 15 min

# **L'éducation à la durabilité dans l'enseignement des droits réels**

## Éduquer à la durabilité: de quoi parle-t-on?

# 5 axes pour enseigner la durabilité et leur traduction possible en droit

1. Recréer un lien au monde  
*repérer ce qui vaut la peine d'être protégé  
par le droit*
2. Comprendre le monde et son  
évolution  
*identifier la complexité des enjeux  
environnementaux à traiter juridiquement*
3. Questionner le monde, ses cadres  
de référence et notre façon d'y vivre  
*questionner l'ordre juridique en tenant  
compte de notre entrée en anthropocène*
4. Réimaginer le monde et penser le  
changement  
*modifier ou créer de nouvelles institutions  
juridiques pour imaginer un autre futur*
5. Agir au sein du monde et participer à  
sa transformation  
*collaborer pour concrétiser un projet en  
droit au sein de la classe ou de l'école*

## Éduquer à la durabilité: de quoi parle-t-on?

### Approches pédagogiques

Est-ce que mon cours mobilise une «pédagogie puissante»: active, collaborative et participative; orientées à la construction d'un savoir collectif autour de pistes de solution qui répondent aux enjeux de durabilité; permettant l'exercice de l'action, en lien avec la société; favorisant une attention au monde et un travail avec les sens et le sensible complémentaire au cognitif; ouvrant sur l'interdisciplinarité et la prise en compte de savoirs vernaculaires, par ex. du monde professionnel.

P.ex. pédagogie du projet, *outdoor education*, pédagogie expérientielle, démarche d'enquête ...

# La notion de propriété individuelle et la gestion des biens communs

Et si la notion de propriété devait être repensée pour mieux gérer les biens individuels et communs de notre planète ?

**Livre quatrième: Des droits réels**

**Première partie: De la propriété**

**Titre dix-huitième: Dispositions générales**

**Art. 641**

A. Éléments du droit de propriété  
I. En général<sup>530</sup>

<sup>1</sup> Le propriétaire d'une chose a le droit d'en disposer librement, dans les limites de la loi.

<sup>2</sup> Il peut la revendiquer contre quiconque la détient sans droit et repousser toute usurpation.

# Une compétence juridique à travailler :

## Porter un regard critique sur une institution juridique à la lumière d'enjeux actuels

Des ressources à mobiliser (savoirs, savoir-faire, ...) :

- connaître le vocabulaire juridique du thème
- connaître le fonctionnement d'une institution juridique
- trouver des références dans la doctrine, sur les sites officiels (parlement.ch, admin.ch,...)
- identifier les arguments dans des prises de position d'experts sur un sujet juridique

Des familles de situation de tâches complexes :

- analyser des documents présentant une institution juridique (des extraits de textes légaux, de communiqués du CF, de doctrine, de médias, ...)
- rédiger des arguments critiques sur le fonctionnement d'une institution juridique sur la base d'avis d'experts
- **rédiger une initiative ou une nouvelle règle légale** pour trouver une solution juridique à un problème social
- organiser des débats en classe

# Les peuples autochtones et le droit de propriété devant la Cour interaméricaine des droits de l'Homme

Delphine Couveinhes Matsumoto

DANS **REVUE JURIDIQUE DE L'ENVIRONNEMENT** 2019/HS18 (N° SPÉCIAL), PAGES 55 À 67  
ÉDITIONS **LAVOISIER**

Dans l'affaire *Communauté Mayagna (Sumo) Awas Tingni c. Nicaragua*<sup>3</sup>, la Cour a déclaré que l'État du Nicaragua avait violé le droit de propriété de la communauté *Awas Tingni* en accordant à une entreprise une concession de trente ans pour l'exploitation forestière de terres occupées par la Communauté. Ces terres étaient jusque-là occupées sans aucun document officiel ni titre foncier par la Communauté *Awas Tingni*, une communauté composée de 600 individus basés sur la côte atlantique du pays. Pourtant, la Cour a ordonné au Nicaragua de délimiter les terres, d'octroyer des titres de propriété à cette communauté, et de s'abstenir de toute action susceptible de porter atteinte aux intérêts de la Communauté sur ces terres. Elle a également, dans sa décision, demandé à l'État de mettre en place un mécanisme adéquat pour garantir ses droits fonciers.

Pour arriver à ce résultat, les juges ont interprété le droit de propriété à la lumière de ce qu'est la propriété autochtone. Le concept même de propriété est néanmoins très difficilement transposable au rapport des peuples autochtones à la terre, dans la mesure où ils n'estiment pas dominer cette dernière. Ils se nourrissent des fruits qui y poussent, se servent des plantes qui y grandissent pour se soigner ou se vêtir,

<sup>3</sup> Cour IDH, 31 août 2001, Fond et réparations, *Communauté Mayagna (Sumo) Awas Tingni c. Nicaragua*, Série C n° 79.

**RJ•E** n° spécial 2018

et ils l'appellent la « Terre-mère » et l'envisagent comme une terre nourricière plutôt que comme un objet qui ne fournit de nourritures (de « ressources ») qu'à travers son exploitation. Cette approche a été reconnue par la Cour, qui a ordonné à l'État territorialement compétent de faire de même. Dans un passage qui sera réitéré dans des décisions postérieures, elle a en effet soutenu que :

« [...] Indigenous groups, by the fact of their very existence, have the right to live freely in their own territory; the close ties of indigenous people with the land must be recognized and understood as the fundamental basis of their cultures, their spiritual life, their integrity, and their economic survival. For indigenous communities, relations to the land are not merely a matter of possession and production but a material and spiritual element which they must fully enjoy, even to preserve their cultural legacy and transmit it to future generations »<sup>4</sup>.

En s'efforçant de prendre en compte la conception de la terre adoptée par les peuples autochtones eux-mêmes, les juges ont pu consacrer l'importance du maintien de la communauté *Awa Tingni* avec la terre, en faisant primer leur vision de la propriété sur celle généralement acceptée. Pour retenir cette interprétation novatrice, elle a intégré une approche ethnologique à son raisonnement juridique. En effet, elle a déclaré que :

« [t]he existence of indigenous property regimes does not depend on prior identification by the state, but rather may be discerned by objective evidence that includes indigenous peoples' own accounts of traditional land and resource tenure ».



# Consortages

Des biens comme l'eau, le sol, les matières premières ou les semences doivent être considérés comme patrimoine commun, mais aussi le savoir et d'autres formes de capital culturel. Et ces derniers doivent être contrôlés collectivement, administrés et utilisés de la même manière que les consortages. Forme d'organisation expérimentée pour la protection et la jouissance des biens communautaires ainsi que des ressources naturelles, le système de consortage pourrait, pour cette raison précisément, devenir un modèle de gestion durable de la nature et de l'environnement.

martine rèmond-gouilloud



# du droit de détruire

*essai sur le droit  
de l'environnement*

puf

les voies du droit



PLANÈTE  enjeu

# Gouvernance des biens communs

Pour une nouvelle approche  
des ressources naturelles

Elinor **Ostrom**

Révision scientifique de Laurent Baechler

Prix Nobel  
d'économie  
2009

L'intérêt scientifique grandissant pour le système des consortages valaisans en témoigne aussi. Elinor Ostrom, détentrice du prix Nobel d'économie en 2009, a voué ses recherches aux biens communautaires, en particulier au système de la jouissance collective des ressources limitées. (...)

Au fait, elle est arrivée à la conclusion que l'exploitation des ressources s'effectue durablement sous certaines conditions lorsque celle-ci est organisée indépendamment des influences des marchés et du dirigisme étatique. Pour cette raison, elle propose quasiment, comme troisième voie, les petites communautés qui sont très liées socialement entre elles avec lesquelles la réglementation des faibles ressources se laisse réguler de manière optimale.

juin 2018 Thomas Antonietti

# Activité en groupe

En fonction des axes précédemment évoqués pour une éducation à la durabilité, des activités proposées par Shayegan, Blaise et Adrien, imaginez une planification (seulement les thèmes et activités de chaque leçon) d'une séquence de 6 à 10 leçons de droit au secondaire II sur les droits réels en visant une éducation à la durabilité.

Vous décrivez brièvement cette planification dans le canevas remis.

**Pour en  
savoir plus**

- Steinauer P.-H., *Les droits réels* (trois tomes), Berne, Staempfli, 2019-2021.
- Wermelinger A., *Droits réels*, Helbing Lichtenhahn, 2021.
- Jalco C., *Les droits réels; répertoire et tables pour les études et la pratique*, Bâle, Helbing Lichtenhahn, 2026
- Jourdain E., *Elinor Ostrom : Le gouvernement des communs*, Michalon, 2022.