

**Constitution fédérale de la Confédération suisse**

101

du 18 avril 1999 (État le 3 mars 2024)

**Art. 26** Garantie de la propriété

<sup>1</sup> La propriété est garantie.

<sup>2</sup> Une pleine indemnité est due en cas d'expropriation ou de restriction de la propriété qui équivaut à une expropriation.

**Art. 27** Liberté économique

<sup>1</sup> La liberté économique est garantie.

<sup>2</sup> Elle comprend notamment le libre choix de la profession, le libre accès à une activité économique lucrative privée et son libre exercice.

**Code civil suisse**

210

du 10 décembre 1907 (État le 1<sup>er</sup> janvier 2026)

**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.

## Introduction

Dans la vie de tous les jours, nous utilisons des choses : ce sont tous les objets que nous avons, achetons et vendons, y compris les immeubles. On appelle « droits réels » la branche du droit qui contient les droits sur les choses. Ce sont ces règles qui définissent comment on devient propriétaire d'une chose et les droits du propriétaire.

Pour transférer la propriété d'une chose, on passe généralement par un contrat de vente. La vente est un contrat particulier, réglementé par le Code des obligations. Il oblige le vendeur à une garantie des défauts de la chose.

### 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.

Bucheler R., *Droit civil : choses et vente*, p. 15

# Les Fondements des Droits Réels en Droit Suisse

