



Collection lausannoise

Ratko Djakovic

Les droits réels limités à l'épreuve du droit de la concurrence

Unil



Stämpfli Editions

Im Rahmen von njus.ch werden alljährlich in einzelnen, separaten Bänden die Entwicklungen des vergangenen Jahres in der Rechtsetzung, der Rechtsprechung und der Literatur eines bestimmten Praxisgebiets aufgezeigt.

Das gesamte Angebot ist auch online unter www.swisslex.ch verfügbar.

In der Reihe njus.ch sind Bände über die Entwicklungen in folgenden Gebieten erschienen:

Agrarrecht • Aktienrecht • Datenschutz • Erbrecht • Finanzmarktrecht • Gesellschaftsrecht • Haftpflicht- und Privatversicherungsrecht • Handelsregisterrecht • Internationales Strafrecht und humanitäres Völkerrecht • Internationales Zivilprozessrecht • Kartellrecht • Kauf-, Werkvertrags- und Auftragsrecht • Kennzeichenrecht • Mietrecht • Patentrecht • Personengesellschafts- und GmbH-Recht • Pharmarecht • Raumplanungs-, Bau- und Umweltrecht • Recht der beruflichen Vorsorge • Sachenrecht • Schuldbetreibungs- und Konkursrecht • Sozialversicherungsrecht, Allgemeiner Teil • Telekommunikationsrecht – Recht der audiovisuellen Medien • Stromversorgungsrecht • Unternehmenssteuerrecht • Urheberrecht • Verein – Stiftung – Trust • Zivilprozessrecht

Im Bereich der Rechtsetzung werden bereits beschlossene Änderungen sowie Rechtsetzungsprojekte dargelegt. Im Teil über die Rechtsprechung wird insbesondere eine Darstellung der wichtigsten amtlich und nicht amtlich publizierten Bundesgerichtsentscheidungen geboten. Und bezüglich der Literatur wird nicht nur umfassend auf Neuerscheinungen hingewiesen, sondern es werden von ausgewählten Publikationen auch deren Hauptaussagen zusammengefasst.

njus.ch ermöglicht den Leserinnen und Lesern, in kürzester Zeit auf den neuesten Stand der Entwicklungen in einem bestimmten Rechtsgebiet zu gelangen.



Collection lausannoise

Ratko Djakovic

Les droits réels limités à l'épreuve du droit de la concurrence



Stämpfli Editions

Le Directeur de l'Ecole de droit de la Faculté de droit, des sciences criminelles et d'administration publique, vu le préavis de la Commission de soutenance, a autorisé l'impression de la thèse de doctorat soutenue le 28 mars 2022 par *Monsieur Ratko Djakovic* dont le titre est le suivant :

« Les droits réels limités à l'épreuve du droit de la concurrence ».

Sur proposition de la Commission de soutenance, le Conseil de l'Ecole de Droit a accordé à ladite thèse, par voie de circulation, la dernière séance ayant été annulée, la mention *summa cum laude*.

Ce livre est protégé par le droit d'auteur. Toute forme de distribution à des tiers (à titre onéreux ou gratuit) est interdite. Le fichier contient un filigrane caché dans lequel les données de téléchargement sont stockées.

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, en particulier le droit de reproduction, de diffusion et de traduction. Sans autorisation écrite de l'éditeur, l'œuvre ou des parties de celle-ci ne peuvent pas être reproduites, sous quelque forme que ce soit (photocopies, par exemple), ni être stockées, transformées, reproduites ou diffusées électroniquement, excepté dans les cas prévus par la loi.

© Stämpfli Editions SA Berne · 2023
www.staempfliverlag.com

E-Book ISBN 978-3-7272-2906-0

Dans notre librairie en ligne www.staempflishop.com,
la version suivante est également disponible :

Print ISBN 978-3-7272-6987-5

Remerciements

Après trois années de rédaction et des mois de mise à jour des notes de bas de pages (moment redouté par tous les doctorants), il est temps de mettre un terme à mon cursus académique avec la publication de ma thèse de doctorat.

Lorsqu'il s'agit de consacrer quelques paragraphes aux personnes ayant participé à cette entreprise, la première personne qui me vient à l'esprit est mon père, JOVO DJAKOVIC, qui n'est malheureusement plus parmi nous.

Il a été d'un soutien indéfectible durant mes études et a été un exemple à suivre, pour son abnégation, sa discipline et sa générosité.

Ce travail, qui représentait beaucoup pour lui, m'a permis de le rendre fier. À mes yeux, il s'agit de la plus belle des récompenses tant il était connu pour son exigence.

Chacune de ces lignes lui est dédiée et témoigne de l'amour que je lui porterai éternellement.

Je pense également à ma mère, MILENA DJAKOVIC. Le doctorat est une étape on ne peut plus énergivore et il ne fait aucun doute qu'elle m'a transmis cette force qui l'anime au quotidien pour me permettre de surmonter tous les écueils rencontrés.

Mon frangin, STEFAN DJAKOVIC, mériterait de figurer sur la couverture tant il a souffert à la relecture du manuscrit dans son intégralité. Je le remercie de son aide précieuse.

J'adresse toute ma gratitude et mes remerciements au Professeur DENIS PIOTET pour avoir assuré un suivi remarquable dans la direction de ma thèse. Sa disponibilité de tous les instants, sa vision juridique transversale essentielle pour un ouvrage mêlant des aspects de droit privé et de droit public, ainsi que sa bienveillance ont été des éléments clés ayant contribué à ma réussite.

Aussi, mes remerciements et ma profonde gratitude vont au Professeur VINCENT MARTENET qui a accepté de superviser la partie relative au droit de la concurrence. Ses connaissances approfondies en la matière et ses remarques constructives ont été des plus-values non négligeables qui m'ont permis de mener à bien mon travail.

Je remercie les autres membres de la Commission de soutenance, à savoir la Professeure BETTINA HUMMER, le Professeur ANTOINE EIGENMANN et Me JACQUES-DANIEL NOVERRAZ, pour le temps qu'ils ont consacré à mon travail et la pertinence de leurs remarques.

Mes nombreux amis ont également voix au chapitre. Mes plus sincères remerciements à JOANA AZEVEDO, ILHAN DELI, YOANN PITTET, LORIS TODARO, STEEVEN LAUGEOIS (pour sa célérité légendaire), ANDREA CORBELLI et ADAM

KASMI pour avoir mis le doigt sur les quelques coquilles. Mon cousin MIHAEL COLAK n'est pas en reste en m'ayant fourni un soutien logistique plus que bienvenu.

Aussi, je remercie ARTHUR GRISONI, MARIE PITTET et FABIEN ANDREY pour leur soutien dans la dernière ligne droite, puisqu'ils passent ou sont passés par ce stade.

Évidemment qu'il serait inimaginable d'écrire ces quelques mots sans mentionner l'Étude de Notaires Associés. Je suis reconnaissant envers Me YVAN LEUPIN et Me PHILIPPE CROTTAZ (qui m'a honoré de sa présence lors de la soutenance) de m'avoir ouvert les portes de leur Étude, ainsi qu'à Me ANTOINE LAFFELY, devenu notaire ensuite de mon arrivée. Ils m'ont permis d'avoir une première approche avec le notariat – profession des plus passionnantes – et ont été réceptifs à mes nombreuses questions ou réflexions portant sur les droits réels limités. Aussi, mes nombreuses et bienveillantes collègues au sein de l'Étude doivent être mentionnées. Elles m'ont soutenu, ont fait preuve d'une extrême bonté à mon égard, que ce soit ensuite de la soutenance ou dans les moments plus pénibles qui font malheureusement partie des aléas de la vie, et ont dû supporter mon humour des années durant. J'en suis navré pour elles !

L'idée de faire un doctorat en droit est venue de mon père et de mon maître de stage, Me YVAN LEUPIN. Cela procure une saveur particulière à mon travail puisque mon paternel a toujours cru en moi et que mon maître de stage a décelé un modeste talent juridique qu'il n'a pas su voir lorsqu'il officiait en tant qu'entraîneur dans les équipes de juniors et que je jouais sous ses ordres. Nous aurions pu être comme MOURINHO et DROGBA mais notre histoire n'en demeure pas moins sympa !

Tel un magicien, je garde la meilleure pour la fin, à savoir ma petite-amie ZOÉ GUICHON (ou future épouse si elle se décide enfin à faire sa demande en mariage). Elle est et a été ma partenaire privilégiée durant cette aventure, et bien au-delà. Elle a toujours cru en moi et a accepté de sacrifier de nombreux week-ends pour ma cause. Elle a su me mettre dans les meilleures conditions, de sorte que ce travail porte donc également son sceau. C'est un réel plaisir de partager ma vie avec une telle personne.

Le présent ouvrage tient compte des révisions des textes légaux, des publications de la doctrine et de la jurisprudence jusqu'au 28 mars 2022, date de la soutenance.

« Ce que j'étais hier, je le serai demain. »

VICTOR HUGO

À la mémoire de mon père



Sommaire

Remerciements	V
Sommaire	XI
Table des matières	XVII
Bibliographie	XXXIII
Autres sources	LV
Textes législatifs	LV
Droit fédéral	LV
Droit cantonal	LVI
Droit de l'Union européenne	LVII
Droits étrangers.....	LVII
Textes officiels	LIX
Droit fédéral	LIX
Droit de l'Union européenne	LIX
Liste des abréviations	LXI
Introduction	1
Première partie : Les servitudes et charges foncières de concurrence à la lumière des droits réels	5
A. Le <i>numerus clausus</i> des droits réels.....	5
Chapitre 1 Le <i>numerus clausus</i> des droits réels.....	5
1. Généralités	5
2. La notion de droit réel.....	6
3. Les différentes fonctions du <i>numerus clausus</i> des droits réels	8
4. Les servitudes.....	14
5. La charge foncière.....	16
6. Les droits de gage	16
7. Les sanctions en cas de violation du <i>numerus clausus</i>	19
Chapitre 2 La fixation des types de droits réels.....	21
1. Généralités	21
2. Les servitudes.....	22
3. La charge foncière.....	24
4. Les droits de gage	25
5. Les sanctions en cas de violation du principe de la fixation des types de droits réels	27
B. Les servitudes, quelques généralités	29
Chapitre 1 La notion de servitude.....	29
1. Définition de la notion de servitude.....	29
2. Distinction entre les servitudes conventionnelles et légales.....	51
3. La servitude soumise à une condition suspensive ou résolutoire.....	54
Chapitre 2 La constitution d'une servitude.....	80
1. La constitution moyennant une inscription au registre foncier.....	80
2. La constitution indépendamment d'une inscription au registre foncier, plus particulièrement la prescription acquisitive	89
	XI

Chapitre 3	Les limites concernant le contenu des servitudes	92
1.	Un contenu qui n'est pas illicite, impossible ou contraire aux mœurs	92
2.	L'intérêt du titulaire de la servitude.....	96
3.	L'absence de prestation principale positive.....	107
4.	Le principe de la limitation des charges.....	150
5.	La restriction de la propriété du fonds servant.....	152
C.	Les servitudes de concurrence	156
Chapitre 1	Les servitudes de concurrence	156
1.	Définition de la notion de « servitude de concurrence ».....	156
2.	Les positions du Tribunal fédéral et de la doctrine	161
3.	Les restrictions à la concurrence typiques et les cas jugés par les tribunaux	172
4.	Les limitations portant sur les modalités d'une activité économique ..	178
5.	Les servitudes de bière.....	185
6.	Les servitudes de stations d'essence	188
7.	Les servitudes d'automates	191
Chapitre 2	Les limites imposées aux servitudes de concurrence.....	191
1.	L'article 27 al. 2 CC ?.....	192
2.	Le principe de la limitation des charges.....	197
Chapitre 3	Die « Sicherungsdienstbarkeit »	199
1.	Le principe	200
2.	L'arrêt 5A_171/2008 du Tribunal fédéral du 13 mai 2008	201
3.	La décision du 13 novembre 2014 de la Cour d'appel civile fribourgeoise	202
4.	La position de la doctrine.....	203
5.	Notre position.....	205
6.	Quelques problèmes supplémentaires	209
Chapitre 4	Les inconvénients de la servitude de concurrence	211
1.	Les moyens de défense dont dispose le titulaire de la servitude.....	212
2.	Le critère de la perception.....	213
3.	La difficulté pour le propriétaire grevé de demander la radiation de la servitude en cas de perte d'utilité	214
4.	Conclusion finale	219
Chapitre 5	Diverses alternatives aux inconvénients de la servitude de concurrence	222
1.	La servitude positive	222
2.	La convention obligatoire couplée à l'inscription d'un gage immobilier.....	224
3.	La charge foncière de concurrence	226
D.	Les charges foncières.....	227
Chapitre 1	Notion de charge foncière.....	227
1.	Définition de la charge foncière.....	227
2.	Distinction par rapport aux autres droits réels limités	233
3.	Les espèces de charges foncières	242
Chapitre 2	La constitution d'une charge foncière de droit privé	251
1.	La constitution moyennant une inscription au registre foncier.....	252
2.	La constitution indépendamment d'une inscription au registre foncier, plus particulièrement la prescription acquisitive	268

Chapitre 3	Le contenu des charges foncières, plus précisément la prestation positive	271
1.	La prestation positive	271
2.	Les conditions de l'article 782 al. 3 CC	274
3.	Les prestations réciproques	285
4.	L'obligation légale préexistante	288
5.	L'obligation d'achat	290
6.	La dette de rente	293
7.	Le capital en argent et l'obligation préexistante	296
8.	La violation de l'article 782 al. 3 CC	304
Chapitre 4	La prestation négative	306
1.	La problématique	307
2.	L'obligation <i>propter rem</i> négative	308
3.	Les différents cas recensés par la pratique d'obligations <i>propter rem</i> négatives pouvant faire l'objet d'une charge foncière	311
4.	La conformité avec les principes de <i>numerus clausus</i> et de fixation des types de droits réels	321
Chapitre 5	L'exécution forcée de la charge foncière	323
1.	L'inexécution d'une obligation ordinaire	324
2.	L'inexécution d'une obligation garantie par une charge foncière	333
Chapitre 6	L'extinction de la charge foncière	353
1.	L'extinction en général	354
2.	Le rachat	356
3.	La charge foncière irrachetable	374
E.	La charge foncière de concurrence	387
Chapitre 1	Étude comparative avec les servitudes de concurrence	387
1.	La garantie réelle	387
2.	La fixation de l'indemnisation due en cas d'inexécution	388
3.	L'absence du critère de la perception et le champ d'application plus large	389
4.	La possibilité pour le propriétaire grevé de se libérer en rachetant la charge	391
5.	Les conditions de l'article 782 al. 3 CC	393
Chapitre 2	Les limites au contenu de la charge foncière de concurrence	393
1.	Les conditions alternatives de l'article 782 al. 3 CC s'agissant des charges foncières de concurrence	394
2.	L'article 27 al. 2 CC ?	398

Deuxième partie : Le droit de la concurrence, plus particulièrement les accords en matière de concurrence et la position dominante et les conséquences civiles d'une infraction à la LCart **401**

A.	Les sources, le champ d'application et la mise en œuvre de la LCart et généralités sur le droit européen de la concurrence	401
Chapitre 1	La loi fédérale sur les cartels et autres restrictions à la concurrence ...	401
1.	Les sources de la LCart	401
2.	Le champ d'application de la LCart	403
3.	Les trois piliers du droit suisse de la concurrence	425
4.	Un bref survol de la mise en œuvre du droit de la concurrence	429
Chapitre 2	Quelques généralités sur le droit européen de la concurrence	439

1.	Les sources.....	439
2.	La mise en œuvre du droit européen de la concurrence.....	440
3.	Les trois piliers du droit européen de la concurrence	442
B.	Les accords restrictifs de concurrence, l'abus de position dominante et les conséquences civiles y relatives	449
Chapitre 1	Les accords restrictifs de concurrence	449
1.	Un accord en matière de concurrence	449
2.	Un accord supprimant la concurrence efficace.....	464
3.	Un accord affectant la concurrence de manière notable	487
4.	La justification par des motifs d'efficacité économique.....	508
5.	L'autorisation exceptionnelle du Conseil fédéral	510
6.	L'obligation de non-concurrence	512
7.	Les servitudes et charges foncières de concurrence.....	523
Chapitre 2	L'abus de position dominante et le pouvoir de marché relatif.....	534
1.	Généralités	534
2.	Une ou plusieurs entreprises	537
3.	Une position dominante	541
4.	Le pouvoir de marché relatif.....	550
5.	Un abus	559
6.	L'absence de considérations commerciales légitimes	573
7.	L'autorisation exceptionnelle du Conseil fédéral	575
8.	Les servitudes et charges foncières de concurrence.....	575
Chapitre 3	Les conséquences civiles d'une violation de la LCart.....	581
1.	Le sort des accords et pratiques illicites.....	581
2.	Les conséquences en matière d'inscription au registre foncier.....	598
3.	Les possibilités de guérir l'illicéité d'un comportement anticoncurrentiel.....	608
4.	La nullité est-elle la sanction civile idéale d'une violation à la LCart ?.....	617
5.	Conclusion finale	632
Troisième partie : La cédula hypothécaire à la lumière de l'article 8 LCD.....		637
A.	Quelques généralités sur les cédulas hypothécaires.....	637
Chapitre 1	La notion de cédula hypothécaire	637
1.	La notion de cédula hypothécaire	637
2.	Les types de cédulas hypothécaires	645
3.	Les modes d'utilisation de la cédula hypothécaire	661
Chapitre 2	Les clauses accessoires précisant le contenu de la créance cédulaire..	668
1.	Généralités	669
2.	Les clauses accessoires pertinentes pour notre étude.....	670
3.	Les deux modalités prévues pour les clauses accessoires.....	683
4.	La forme des clauses accessoires.....	685
5.	Les effets des clauses accessoires	686
6.	Conclusion	687
B.	Les conditions générales, plus particulièrement le contrôle des conditions générales.....	690
Chapitre 1	Généralités	690
1.	La notion et le but des conditions générales	690
2.	Les problèmes liés à l'usage des conditions générales	694

	3. L'intégration des conditions générales	695
	4. L'interprétation des conditions générales	698
Chapitre 2	Le contrôle dit « fermé » des conditions générales – la règle de l'insolite.....	699
	1. La notion	699
	2. Les conditions d'application	699
	3. Les conséquences juridiques.....	702
	4. Les critiques	702
Chapitre 3	Le contrôle dit « ouvert » des conditions générales – l'article 8 LCD	704
	1. L'ancien article 8 LCD	704
	2. La révision de l'article 8 LCD	705
	3. Les conditions d'application	707
	4. Les conséquences juridiques d'une violation de l'article 8 LCD	726
	5. Le droit transitoire.....	729
	6. L'articulation entre l'article 8 LCD et la règle de l'insolite	732
	7. Les critiques de la doctrine	734
Chapitre 4	L'approche européenne concernant les clauses abusives	736
	1. La Directive 1993/13/CEE.....	737
	2. Le champ d'application de la Directive	737
	3. Le contrôle du contenu des clauses non négociées	740
	4. Les conséquences juridiques d'une violation de la Directive 93/13....	742
	5. L'influence du droit européen sur l'article 8 LCD	742
C.	L'article 8 LCD appliqué aux clauses accessoires concernant la créance cédulaire.....	746
Chapitre 1	Analyse des différentes clauses accessoires de l'article 846 al. 2 CC .	746
	1. Généralités	746
	2. L'intérêt cédulaire	748
	3. La dénonciation de la créance cédulaire	754
	4. La renonciation au <i>beneficium excussionis realis</i>	762
	5. La réalisation privée de l'immeuble grevé.....	769
	6. L'amortissement de la créance cédulaire	775
Chapitre 2	Les conséquences civiles d'une violation de l'article 8 LCD dans le cadre de l'utilisation de clauses accessoires précisant le contenu de la créance cédulaire	776
	1. Le sort des clauses de conditions générales abusives	776
	2. En l'espèce	777
	3. Une illicéité variable	781
	4. La nullité : une sanction insatisfaisante	785
	5. La suspension de l'application de la clause abusive comme solution .	787
	6. Conclusion	789
	Conclusions.....	795
A.	Les servitudes, les charges foncières et la LCart	795
B.	Les clauses accessoires de la créance cédulaire et le contrôle de l'article 8 LCD	802
C.	Conclusion finale	806
	Index.....	809

Table des matières

Remerciements	V
Sommaire	XI
Table des matières	XVII
Bibliographie	XXXIII
Autres sources	LV
Textes législatifs	LV
Droit fédéral	LV
Droit cantonal	LVI
Droit de l'Union européenne	LVII
Droits étrangers.....	LVII
Textes officiels	LIX
Droit fédéral	LIX
Droit de l'Union européenne	LIX
Liste des abréviations	LXI
Introduction	1
Première partie : Les servitudes et charges foncières de concurrence à la lumière des droits réels	5
A. Le <i>numerus clausus</i> des droits réels.....	5
Chapitre 1 Le <i>numerus clausus</i> des droits réels.....	5
1. Généralités	5
2. La notion de droit réel.....	6
3. Les différentes fonctions du <i>numerus clausus</i> des droits réels	8
3.1 La fonction de publicité	8
3.2 La fonction de clarté et de prévisibilité.....	9
3.3 La fonction de protection de la propriété	10
3.4 La fonction de protection de la liberté individuelle	12
4. Les servitudes.....	14
5. La charge foncière.....	16
6. Les droits de gage	16
7. Les sanctions en cas de violation du <i>numerus clausus</i>	19
7.1 La nullité	19
7.2 La conversion de l'acte nul	20
Chapitre 2 La fixation des types de droits réels.....	21
1. Généralités	21
2. Les servitudes.....	22
3. La charge foncière.....	24
4. Les droits de gage	25
5. Les sanctions en cas de violation du principe de la fixation des types de droits réels	27
5.1 La nullité	27
5.2 La conversion de l'acte nul	27
B. Les servitudes, quelques généralités	29

Chapitre 1	La notion de servitude.....	29
1.	Définition de la notion de servitude.....	29
1.1	Un droit réel limité.....	29
1.2	Une charge.....	30
1.3	L'objet de la servitude.....	31
1.3.1	Les biens-fonds (655 al. 2 ch. 1 CC).....	32
1.3.2	Les droits distincts et permanents immatriculés au registre foncier.....	33
1.3.3	Les mines.....	34
1.3.4	Les parts de copropriété sur un immeuble.....	35
1.3.5	Les immeubles publics.....	36
1.4	Les différents types de servitudes.....	37
1.4.1	Les servitudes positives et négatives.....	37
1.4.1.1	Les servitudes positives.....	37
1.4.1.2	Les servitudes négatives.....	38
1.4.2	Les servitudes foncières et les servitudes personnelles.....	40
1.4.2.1	Les servitudes foncières.....	40
1.4.2.2	Les servitudes personnelles.....	41
1.5	Le titulaire de la servitude.....	41
1.5.1	Généralités.....	41
1.5.2	La problématique des servitudes personnelles irrégulières.....	42
1.5.2.1	La cessibilité.....	42
1.5.2.2	La transmissibilité.....	46
1.5.2.3	Cessibilité, transmissibilité et LFus.....	47
2.	Distinction entre les servitudes conventionnelles et légales.....	51
3.	La servitude soumise à une condition suspensive ou résolutoire.....	54
3.1	Généralités sur les conditions.....	55
3.2	Condition suspensive.....	56
3.3	Condition résolutoire.....	59
3.3.1	Refus d'inscrire une servitude soumise à une condition résolutoire.....	60
3.3.2	Critiques de la doctrine.....	60
3.3.3	Reviement de jurisprudence.....	64
3.3.4	Position de la doctrine.....	66
3.3.5	Notre position.....	69
3.3.6	Inscription au registre foncier.....	71
3.4	Effets de l'avènement de la condition.....	73
3.4.1	Condition suspensive.....	73
3.4.2	Condition résolutoire.....	74
3.4.2.1	Condition modalisant le droit réel lui-même.....	74
3.4.2.2	Condition modalisant le titre d'acquisition.....	75
3.5	Convention purement obligatoire.....	76
3.6	Conclusion.....	79
Chapitre 2	La constitution d'une servitude.....	80
1.	La constitution moyennant une inscription au registre foncier.....	80
1.1	Le titre d'acquisition.....	80
1.1.1	Le contrat constitutif de servitude.....	81
1.1.2	La constitution unilatérale d'une servitude.....	82

	1.1.2.1 La servitude du propriétaire sur son propre fonds	82
	1.1.2.2 La constitution par dispositions pour cause de mort.....	83
	1.1.3 L'article 973 CC.....	83
	1.1.4 La forme du titre d'acquisition.....	85
	1.2 Le mode d'acquisition.....	88
2.	La constitution indépendamment d'une inscription au registre foncier, plus particulièrement la prescription acquisitive.....	89
Chapitre 3	Les limites concernant le contenu des servitudes	92
1.	Un contenu qui n'est pas illicite, impossible ou contraire aux mœurs	92
1.1	L'impossibilité	93
1.2	L'illicéité	94
1.3	La contrariété aux mœurs.....	94
1.4	Les conséquences en cas de contenu illicite, impossible ou contraire aux mœurs	95
2.	L'intérêt du titulaire de la servitude.....	96
2.1	De l'abandon du principe d' <i>utilitas</i> à l'intérêt du titulaire de la servitude	96
2.1.1	L'abandon du principe d' <i>utilitas</i>	96
2.1.2	L'intérêt du titulaire de la servitude	98
2.1.2.1	Définition de la notion d'intérêt	98
2.1.2.2	La doctrine libérale.....	99
2.1.2.3	La doctrine restrictive.....	100
2.1.2.4	La jurisprudence du Tribunal fédéral	101
2.1.2.5	Notre position.....	101
2.2	Une absence d'intérêt ?	103
2.2.1	Une servitude de même contenu qu'une restriction légale à la propriété.....	103
2.2.2	Un acte d'utilisation unique	105
3.	L'absence de prestation principale positive.....	107
3.1	L'obligation rattachée accessoirement à une servitude.....	108
3.1.1	La nature juridique de l'obligation accessoire et ses conséquences.....	109
3.1.2	Les conditions de l'article 730 al. 2 CC.....	112
3.1.2.1	Une prestation positive ou négative ?	112
3.1.2.2	L'accessoriété fonctionnelle.....	114
3.1.2.3	L'accessoriété économique	116
3.1.2.4	Sanction du non-respect des conditions	118
3.1.2.4.1	Le refus d'inscription.....	118
3.1.2.4.2	L'inscription à tort.....	119
3.1.3	Le débiteur de l'obligation accessoire.....	120
3.1.4	La forme du contrat prévoyant l'obligation accessoire.....	126
3.1.5	La publicité.....	127
3.1.5.1	Avant le 1 ^{er} janvier 2012	127
3.1.5.2	À partir du 1 ^{er} janvier 2012	128
3.1.6	L'obligation d'entretien de l'article 741 CC et ses distinctions avec l'obligation accessoire de l'article 730 al. 2 CC	130

	3.1.6.1 L'alinéa premier	130
	3.1.6.2 L'alinéa second et la convention dérogatoire.....	133
	3.1.6.3 Distinctions entre les articles 730 al. 2 et 741 CC.....	135
	3.1.7 Quid en cas de division/réunion de bien-fonds ?	137
	3.1.7.1 Généralités.....	137
	3.1.7.2 Les effets sur les obligations <i>propter rem</i> légales et volontaires	138
	3.1.7.3 Pluralité de débiteurs d'obligations accessoires formant une communauté.....	141
	3.2 La charge foncière.....	146
	3.3 Une obligation personnelle	149
4.	Le principe de la limitation des charges.....	150
5.	La restriction de la propriété du fonds servant.....	152
	5.1 Le critère de base	153
	5.2 Le critère de l'immission	153
	5.3 Le critère de la perception.....	154
	5.4 Notre opinion	154
C.	Les servitudes de concurrence	156
Chapitre 1	Les servitudes de concurrence	156
1.	Définition de la notion de « servitude de concurrence ».....	156
	1.1 Généralités.....	156
	1.2 Les activités visées par l'interdiction	157
	1.3 Les effets des activités prohibées sur le fonds grevé	160
2.	Les positions du Tribunal fédéral et de la doctrine.....	161
	2.1 L'évolution de la jurisprudence du Tribunal fédéral.....	161
	2.2 Le critère de l'immission	164
	2.3 Le critère de base	166
	2.4 Le critère de la perception.....	167
	2.4.1 L'affectation de l'état physique du fonds grevé et les effets sur son aspect extérieur.....	168
	2.4.2 L'influence sur le caractère économique ou social	169
	2.4.3 La perceptibilité de l'extérieur	171
3.	Les restrictions à la concurrence typiques et les cas jugés par les tribunaux.....	172
	3.1 Les cas typiques de restrictions à la concurrence.....	172
	3.2 Les interdictions de concurrence jugées par les tribunaux.....	175
4.	Les limitations portant sur les modalités d'une activité économique ..	178
	4.1 Généralités.....	178
	4.2 Restrictions portant sur le prix de vente de marchandises	179
	4.3 Restrictions portant sur la quantité de produits vendus ou fabriqués sur le fonds servant.....	180
	4.4 Restrictions portant sur la clientèle ou les fournisseurs	180
	4.5 Restrictions portant sur le type et la marque des produits	181
5.	Les servitudes de bière.....	185
6.	Les servitudes de stations d'essence	188
	6.1 L'interdiction d'ériger d'autres installations de distribution de carburant.....	188

	6.2 L'interdiction de vendre un carburant autre que celui du titulaire de la servitude	189
	7. Les servitudes d'automates	191
Chapitre 2	Les limites imposées aux servitudes de concurrence	191
	1. L'article 27 al. 2 CC ?	192
	2. Le principe de la limitation des charges	197
Chapitre 3	Die « Sicherungsdienstbarkeit »	199
	1. Le principe	200
	2. L'arrêt 5A_171/2008 du Tribunal fédéral du 13 mai 2008	201
	3. La décision du 13 novembre 2014 de la Cour d'appel civile fribourgeoise	202
	4. La position de la doctrine	203
	5. Notre position	205
	6. Quelques problèmes supplémentaires	209
	6.1 La publicité au registre foncier	209
	6.2 Changement de propriétaire du fonds servant ou de titulaire de la servitude	210
Chapitre 4	Les inconvénients de la servitude de concurrence	211
	1. Les moyens de défense dont dispose le titulaire de la servitude	212
	2. Le critère de la perception	213
	3. La difficulté pour le propriétaire grevé de demander la radiation de la servitude en cas de perte d'utilité	214
	3.1 L'article 736 al. 1 CC	214
	3.2 L'article 736 al. 2 CC	216
	4. Conclusion finale	219
Chapitre 5	Diverses alternatives aux inconvénients de la servitude de concurrence	222
	1. La servitude positive	222
	2. La convention obligatoire couplée à l'inscription d'un gage immobilier	224
	3. La charge foncière de concurrence	226
D.	Les charges foncières	227
Chapitre 1	Notion de charge foncière	227
	1. Définition de la charge foncière	227
	1.1 Son origine	227
	1.2 Les éléments de créance et de garantie réelle	229
	1.2.1 La créance	230
	1.2.2 La garantie réelle	231
	1.2.3 Le lien entre ces deux éléments	232
	2. Distinction par rapport aux autres droits réels limités	233
	2.1 Par rapport aux servitudes	233
	2.2 Par rapport aux gages immobiliers	236
	2.3 Application analogique des dispositions légales sur les servitudes et les gages immobiliers ?	238
	3. Les espèces de charges foncières	242
	3.1 Les charges foncières de droit privé	243
	3.1.1 La charge foncière personnelle	243
	3.1.1.1 Définition	243
	3.1.1.2 Cessibilité et transmissibilité	244

	3.1.1.3 Immatriculation en tant que droit distinct et permanent ?	246
	3.1.2 La charge foncière réelle.....	247
Chapitre 2	3.2 La charge foncière de droit public	249
	La constitution d'une charge foncière de droit privé	251
1.	La constitution moyennant une inscription au registre foncier.....	252
	1.1 Le titre d'acquisition	252
	1.1.1 Le contrat constitutif de charge foncière.....	252
	1.1.2 La constitution unilatérale d'une charge foncière ?	253
	1.1.3 L'article 973 CC.....	255
	1.1.4 La forme du titre d'acquisition.....	257
	1.2 Le mode d'acquisition et ses effets	258
	1.2.1 Généralités.....	258
	1.2.2 Le rang des droits réels limités.....	258
	1.3 Le contenu minimum du titre d'acquisition	262
	1.3.1 Généralités.....	262
	1.3.2 La valeur de la charge foncière.....	263
	1.3.3 L'éventuelle contreprestation du titulaire de la charge ? ..	267
	2. La constitution indépendamment d'une inscription au registre foncier, plus particulièrement la prescription acquisitive.....	268
Chapitre 3	Le contenu des charges foncières, plus précisément la prestation positive	271
1.	La prestation positive	271
	1.1 Une prestation positive.....	271
	1.2. Une prestation convertible en argent.....	272
2.	Les conditions de l'article 782 al. 3 CC.....	274
	2.1 La corrélation avec l'économie du fonds grevé	274
	2.1.1 Définition	274
	2.1.2 Les prestations naturelles	275
	2.1.3 Les prestations de service.....	277
	2.1.4 Les prestations pécuniaires	279
	2.2 Le rattachement aux besoins d'exploitation du fonds dominant.....	280
	2.2.1 Définition	280
	2.2.2 Les prestations naturelles	282
	2.2.3 Les prestations de service.....	282
	2.2.4 Les prestations pécuniaires	283
	3. Les prestations réciproques.....	285
	4. L'obligation légale préexistante.....	288
	5. L'obligation d'achat.....	290
	6. La dette de rente.....	293
	6.1 Généralités.....	293
	6.2 La rente du superficiaire.....	294
	7. Le capital en argent et l'obligation préexistante	296
	7.1 L'ancienne lettre de rente.....	296
	7.2 L'abrogation de la lettre de rente et ses conséquences pour la charge foncière	299
	8. La violation de l'article 782 al. 3 CC.....	304
Chapitre 4	La prestation négative	306
1.	La problématique	307

	2.	L'obligation <i>propter rem</i> négative.....	308
	3.	Les différents cas recensés par la pratique d'obligations <i>propter rem</i> négatives pouvant faire l'objet d'une charge foncière.....	311
	3.1	L'obligation de ne pas renoncer à une servitude.....	311
	3.2	Deux cas portant sur le droit du voisinage.....	313
	3.2.1	La renonciation anticipée à l'abandon ou à l'acquisition de la mitoyenneté en droit vaudois.....	313
	3.2.2	La prestation négative portant sur des activités que le droit du voisinage ne prohibe pas.....	317
	3.3	Le cas particulier de la prestation de service visant le maintien de la substance du fonds grevé.....	318
	3.4	L'interdiction de faire concurrence et l'interdiction de se procurer une certaine marchandise ailleurs que chez le titulaire de la charge foncière.....	319
	4.	La conformité avec les principes de <i>numerus clausus</i> et de fixation des types de droits réels.....	321
Chapitre 5		L'exécution forcée de la charge foncière.....	323
	1.	L'inexécution d'une obligation ordinaire.....	324
	1.1	Généralités.....	324
	1.2	L'exécution forcée.....	326
	1.3	La responsabilité contractuelle.....	328
	1.4	Le cas particulier de la demeure dans un contrat synallagmatique.....	331
	2.	L'inexécution d'une obligation garantie par une charge foncière.....	333
	2.1	Les particularités de l'obligation garantie par une charge foncière.....	333
	2.2	L'exécution forcée d'une prestation isolée ou unique.....	335
	2.3	La poursuite en réalisation de gage d'une prestation isolée.....	337
	2.3.1	Généralités.....	337
	2.3.2	L'étendue de la responsabilité réelle.....	339
	2.3.2.1	La prestation isolée/unique et les frais de poursuite.....	340
	2.3.2.2	Les intérêts conventionnels et moratoires ?.....	343
	2.3.2.3	Conclusion.....	345
	2.4	La poursuite en réalisation de gage ensuite du non-paiement de la valeur de rachat.....	346
	2.5	La clause d'exécution directe et la charge foncière.....	349
	2.5.1	Généralités.....	349
	2.5.2	La clause d'exécution directe s'agissant d'une prestation faisant l'objet d'une charge foncière.....	352
Chapitre 6		L'extinction de la charge foncière.....	353
	1.	L'extinction en général.....	354
	2.	Le rachat.....	356
	2.1	Le droit du titulaire de requérir le rachat.....	356
	2.1.1	Division de l'immeuble grevé.....	356
	2.1.2	Dépréciation de l'immeuble grevé sans fourniture de sûretés en échange.....	358
	2.1.3	Inexécution des prestations de trois années consécutives.....	361
	2.2	Le droit du propriétaire grevé de requérir le rachat.....	362

	2.2.1 Inexécution par le créancier	362
	2.2.2 Trente ans depuis l'établissement de la charge foncière ...	364
	2.3 Le droit conventionnel d'exiger le rachat par les créancier et débiteur.....	366
	2.4 Les motifs résultant de l'application analogique des dispositions sur le gage immobilier	368
	2.4.1 Dénonciation par le débiteur ensuite d'une réunion parcellaire.....	368
	2.4.2 Purge hypothécaire.....	369
	2.5 Le montant pour lequel intervient le rachat	372
3.	La charge foncière irrachetable.....	374
	3.1 Généralités.....	374
	3.2 La position du Tribunal fédéral.....	376
	3.3 Les critiques de la doctrine	377
	3.3.1 La charge foncière doit-elle être nécessaire à l'exercice de la servitude ?.....	377
	3.3.2 La charge foncière et la servitude doivent-elles nécessairement grever le même fonds ?.....	379
	3.3.3 La charge foncière doit-elle représenter une charge moins lourde que la servitude à laquelle elle est rattachée ?	382
	3.4 Le sort de la charge foncière ensuite de l'extinction de la servitude	384
	3.5 L'articulation de l'article 788 al. 3 CC avec les autres motifs légaux de rachat.....	385
E.	La charge foncière de concurrence	387
Chapitre 1	Étude comparative avec les servitudes de concurrence	387
	1. La garantie réelle.....	387
	2. La fixation de l'indemnisation due en cas d'inexécution	388
	3. L'absence du critère de la perception et le champ d'application plus large	389
	4. La possibilité pour le propriétaire grevé de se libérer en rachetant la charge	391
	5. Les conditions de l'article 782 al. 3 CC.....	393
Chapitre 2	Les limites au contenu de la charge foncière de concurrence.....	393
	1. Les conditions alternatives de l'article 782 al. 3 CC s'agissant des charges foncières de concurrence	394
	1.1 La corrélation avec l'économie du fonds grevé	394
	1.1.1 L'interdiction d'exercer une activité, une industrie ou une profession	394
	1.1.2 L'interdiction de s'approvisionner ailleurs que chez le titulaire de la charge foncière.....	395
	1.2 Le rattachement aux besoins d'exploitation du fonds dominant.....	396
	1.2.1 L'interdiction d'exercer une activité, une industrie ou une profession	396
	1.2.2 L'interdiction de s'approvisionner ailleurs que chez le titulaire de la charge foncière	397
	2. L'article 27 al. 2 CC ?.....	398

Deuxième partie : Le droit de la concurrence, plus particulièrement les accords en matière de concurrence et la position dominante et les conséquences civiles d'une infraction à la LCart		401
A.	Les sources, le champ d'application et la mise en œuvre de la LCart et généralités sur le droit européen de la concurrence	401
Chapitre 1	La loi fédérale sur les cartels et autres restrictions à la concurrence ..	401
1.	Les sources de la LCart.....	401
2.	Le champ d'application de la LCart.....	403
2.1	Le champ d'application personnel	404
2.1.1	La notion d'entreprise au sens de la LCart.....	404
2.1.1.1	La définition	404
2.1.1.2	L'entreprise de droit privé.....	406
2.1.1.3	L'entreprise de droit public	407
2.1.1.4	L'entreprise de nature mixte	408
2.1.2	Les éléments centraux de la notion d'entreprise.....	409
2.1.2.1	La participation au processus économique.....	409
2.1.2.1.1	Généralités.....	409
2.1.2.1.1	L'entreprise de droit privé	410
2.1.2.1.2	L'entreprise de droit public	411
2.1.2.2	L'indépendance économique.....	412
2.1.2.2.1	Généralités.....	412
2.1.2.2.2	L'entreprise de droit privé	413
2.1.2.2.3	L'entreprise de droit public	414
2.1.2.3	La personnalité juridique est-elle nécessaire ?....	415
2.1.3	Les exclusions.....	417
2.1.3.1	Les travailleurs	417
2.1.3.2	Les consommateurs	419
2.2	Le champ d'application matériel.....	419
2.3	Le champ d'application territorial.....	422
3.	Les trois piliers du droit suisse de la concurrence	425
3.1	Le premier pilier.....	426
3.2	Le deuxième pilier.....	427
3.3	Le troisième pilier	429
4.	Un bref survol de la mise en œuvre du droit de la concurrence.....	429
4.1	Le volet administratif	430
4.1.1	Les autorités compétentes	430
4.1.2	La procédure administrative.....	431
4.2	Le volet civil	433
4.2.1	Les autorités compétentes	433
4.2.2	La procédure civile.....	434
4.2.3	Quid de la protection des consommateurs ?.....	436
4.3	Le volet pénal	437
Chapitre 2	Quelques généralités sur le droit européen de la concurrence	439
1.	Les sources.....	439
2.	La mise en œuvre du droit européen de la concurrence.....	440
3.	Les trois piliers du droit européen de la concurrence	442
3.1	Les ententes	442
3.2	L'abus de position dominante	443
3.3	Les concentrations d'entreprises	445

	4.	L'influence du droit européen sur le droit suisse de la concurrence....	446
B.		Les accords restrictifs de concurrence, l'abus de position dominante et les conséquences civiles y relatives	449
Chapitre 1		Les accords restrictifs de concurrence	449
	1.	Un accord en matière de concurrence	449
	1.1	Un accord	450
	1.1.1	Les formes de l'accord.....	450
	1.1.1.1	Les conventions avec force obligatoire.....	451
	1.1.1.2	Les conventions sans force obligatoire	453
	1.1.1.3	Les pratiques concertées.....	454
	1.1.1.4	Les recommandations.....	457
	1.1.2	Les différents échelons du marché concernés	459
	1.1.2.1	Les accords horizontaux.....	460
	1.1.2.2	Les accords verticaux	460
	1.1.3	La restriction à la concurrence	462
	2.	Un accord supprimant la concurrence efficace.....	464
	2.1	En général.....	465
	2.2	Les accords horizontaux et l'article 5 al. 3 LCart.....	467
	2.2.1	La fixation directe ou indirecte des prix (let. a).....	469
	2.2.2	La restriction des quantités de biens ou de services à produire, à acheter ou à fournir (let. b).....	471
	2.2.3	Les répartitions géographiques des marchés et en fonction des partenaires commerciaux (let. c)	473
	2.2.4	Le renversement de la présomption de suppression de la concurrence efficace.....	474
	2.3	Les accords verticaux et l'article 5 al. 4 LCart	476
	2.3.1	La fixation d'un prix de vente minimum ou fixe	477
	2.3.2	La protection territoriale absolue	479
	2.3.3	Le renversement de la présomption de suppression de la concurrence efficace.....	482
	3.	Un accord affectant la concurrence de manière notable	487
	3.1	L'évolution pratique de l'analyse du critère de la notabilité.....	488
	3.1.1	Jusqu'en 2016.....	489
	3.1.2	Depuis l'arrêt Gaba	490
	3.1.3	Quelques réflexions au sujet de la jurisprudence fédérale	494
	3.2	Les accords horizontaux altérant notablement la concurrence	499
	3.2.1	L'examen qualitatif	499
	3.2.2	L'examen quantitatif.....	501
	3.3	Les accords verticaux altérant notablement la concurrence.....	503
	3.3.1	L'examen qualitatif.....	504
	3.3.2	L'examen quantitatif.....	505
	4.	La justification par des motifs d'efficacité économique.....	508
	5.	L'autorisation exceptionnelle du Conseil fédéral	510
	6.	L'obligation de non-concurrence	512
	6.1	L'ATF 124 III 495	513
	6.2	La position de la doctrine.....	513
	6.3	Les différentes obligations de non-concurrence	515
	6.3.1	Celles prenant la forme d'un accord horizontal	515
	6.3.2	Celles prenant la forme d'un accord vertical	518

	6.3.3 Celles ne prenant ni la forme d'un accord horizontal, ni celle d'un accord vertical.....	518
7.	Les servitudes et charges foncières de concurrence.....	523
	7.1 L'interdiction d'exercer une activité industrielle, commerciale ou libérale sur le fonds servant.....	525
	7.1.1 L'existence d'un accord horizontal.....	525
	7.1.2 L'existence d'un accord vertical.....	529
	7.2 L'interdiction de se procurer un bien ou service ailleurs que chez le titulaire de la charge foncière.....	530
	7.3 Conclusion.....	532
Chapitre 2	L'abus de position dominante et le pouvoir de marché relatif.....	534
1.	Généralités.....	534
2.	Une ou plusieurs entreprises.....	537
	2.1 La position dominante individuelle.....	537
	2.2 La position dominante collective.....	538
3.	Une position dominante.....	541
	3.1 Le marché pertinent.....	541
	3.1.1 Le marché des produits.....	542
	3.1.2 Le marché géographique.....	543
	3.1.3 Le marché temporel.....	545
	3.2 La dominance.....	545
	3.2.1 La structure du marché en cause.....	545
	3.2.2 La concurrence potentielle.....	548
	3.2.3 La structure de l'entreprise.....	549
4.	Le pouvoir de marché relatif.....	550
	4.1 Avant le 1er janvier 2022.....	550
	4.2 Depuis l'entrée en vigueur de la novelle du 19 mars 2021.....	554
5.	Un abus.....	559
	5.1 Généralités.....	559
	5.2 L'entrave et l'exploitation abusives.....	564
	5.3 Le catalogue de l'article 7 al. 2 LCart.....	565
	5.3.1 Le refus d'entretenir des relations commerciales (let. a) ..	566
	5.3.2 La discrimination de partenaires commerciaux en matière de prix ou d'autres conditions commerciales (let. b).....	567
	5.3.3 Le fait d'imposer des prix ou d'autres conditions commerciales inéquitables (let. c).....	568
	5.3.4 La sous-enchère en matière de prix ou d'autres conditions commerciales, dirigée contre un concurrent déterminé (let. d).....	570
	5.3.5 La limitation de la production, des débouchés ou du développement technique (let. e).....	570
	5.3.6 Les transactions couplées (let. f).....	571
	5.3.7 La limitation de la possibilité d'acquérir des biens ou des services à l'étranger aux prix du marché et aux conditions usuelles de la branche (let. g).....	572
6.	L'absence de considérations commerciales légitimes.....	573
7.	L'autorisation exceptionnelle du Conseil fédéral.....	575
8.	Les servitudes et charges foncières de concurrence.....	575
	8.1 L'interdiction de concurrence.....	576

	8.2 L'approvisionnement exclusif.....	578
Chapitre 3	Les conséquences civiles d'une violation de la LCart.....	581
1.	Le sort des accords et pratiques illicites.....	581
1.1	La nullité <i>ex tunc</i>	582
1.2	La nullité totale ou partielle.....	586
1.3	Un seul et même régime pour les accords illicites et les pratiques abusives d'entreprise en position dominante.....	588
1.4	La répétition des prestations effectuées.....	591
1.5	Les contrats conclus avec des tiers.....	592
1.6	Les servitudes et charges foncières de concurrence.....	596
2.	Les conséquences en matière d'inscription au registre foncier.....	598
2.1	L'action en rectification.....	598
2.2	Les autres moyens de redressement.....	601
2.3	En l'espèce.....	604
2.3.1	La nullité invoquée par le propriétaire grevé.....	604
2.3.2	La nullité invoquée par le titulaire du droit réel limité.....	606
2.3.3	La nullité invoquée par un tiers.....	607
3.	Les possibilités de guérir l'illicéité d'un comportement anticoncurrentiel.....	608
3.1	Une illicéité variable.....	608
3.2	La prescription acquisitive ?.....	610
3.3	L'acquisition du tiers de bonne foi ?.....	611
3.4	La théorie de l'abus de droit ?.....	612
3.5	La conversion d'une prescription acquisitive ordinaire en une prescription acquisitive extraordinaire ?.....	615
4.	La nullité est-elle la sanction civile idéale d'une violation à la LCart ?.....	617
4.1	Une sanction idéale pour les accords et les abus de position dominante « classiques ».....	617
4.2	Une sanction insatisfaisante pour les servitudes et charges foncières de concurrence.....	618
4.2.1	Les inconvénients de la nullité en tant que seule sanction civile.....	618
4.2.2	La suspension de l'exercice du droit réel limité litigieux comme solution.....	620
4.2.2.1	Le but de la LCart et les intérêts protégés.....	621
4.2.2.2	Le moyen d'atteindre ces buts.....	623
4.2.2.3	La suspension de l'exercice du droit réel limité litigieux.....	625
4.2.2.4	La publicité au registre foncier.....	630
5.	Conclusion finale.....	632
	Troisième partie : La cédula hypothécaire à la lumière de l'article 8 LCD.....	637
A.	Quelques généralités sur les cédulas hypothécaires.....	637
Chapitre 1	La notion de cédula hypothécaire.....	637
1.	La notion de cédula hypothécaire.....	637
1.1	La créance cédulaire.....	638
1.1.1	Une créance nouvelle.....	639
1.1.2	Une créance personnelle.....	640

	1.1.3 Une créance abstraite	642
	1.1.4 Une créance sans condition ni contreprestation	643
	1.2 Le droit de gage immobilier	643
	1.3 Le lien indissociable entre la créance cédulaire et le droit de gage immobilier.....	644
2.	Les types de cédules hypothécaires	645
2.1	La cédule hypothécaire sur papier.....	645
2.1.1	Généralités.....	645
2.1.2	Constitution.....	646
2.1.2.1	Le titre d'acquisition	646
2.1.2.1.1	Le titre d'acquisition unilatéral.....	646
2.1.2.1.2	Le titre d'acquisition bilatéral.....	648
2.1.2.2	Le mode d'acquisition.....	651
2.1.3	Transfert	652
2.2	La cédule hypothécaire de registre.....	654
2.2.1	Généralités.....	654
2.2.2	Constitution.....	655
2.2.3	Transfert	658
3.	Les modes d'utilisation de la cédule hypothécaire	661
3.1	La garantie directe.....	662
3.2	La garantie fiduciaire	664
3.3	La garantie indirecte.....	667
Chapitre 2	Les clauses accessoires précisant le contenu de la créance cédulaire..	668
1.	Généralités	669
2.	Les clauses accessoires pertinentes pour notre étude.....	670
2.1	Les clauses relatives à l'intérêt	670
2.2	Les clauses relatives à la dénonciation de la créance cédulaire ..	674
2.3	Les clauses relatives à l'amortissement	676
2.4	Les clauses relatives aux modalités de la réalisation du gage immobilier.....	679
2.4.1	L'exclusion du bénéfice d'exécution réelle	679
2.4.2	La réalisation privée de l'immeuble grevé.....	680
3.	Les deux modalités prévues pour les clauses accessoires.....	683
3.1	Les clauses figurant dans la cédule elle-même	683
3.2	Les clauses figurant dans une convention séparée	684
4.	La forme des clauses accessoires	685
5.	Les effets des clauses accessoires	686
6.	Conclusion	687
B.	Les conditions générales, plus particulièrement le contrôle des conditions générales.....	690
Chapitre 1	Généralités	690
1.	La notion et le but des conditions générales	690
1.1	La notion de conditions générales.....	690
1.2	Les fonctions des conditions générales	693
2.	Les problèmes liés à l'usage des conditions générales	694
3.	L'intégration des conditions générales	695
4.	L'interprétation des conditions générales	698
Chapitre 2	Le contrôle dit « fermé » des conditions générales – la règle de l'insolite	699

Table des matières

1.	La notion	699
2.	Les conditions d'application	699
2.1	L'intégration globale	700
2.2	Le critère objectif – le caractère insolite	700
2.3	Le critère subjectif – le caractère surprenant	701
3.	Les conséquences juridiques	702
4.	Les critiques	702
Chapitre 3	Le contrôle dit « ouvert » des conditions générales – l'article 8 LCD	704
1.	L'ancien article 8 LCD	704
2.	La révision de l'article 8 LCD	705
3.	Les conditions d'application	707
3.1	L'utilisation des conditions générales au détriment du consommateur	708
3.1.1	L'utilisation des conditions générales	708
3.1.2	La notion de consommateur	709
3.1.2.1	La personne du consommateur	711
3.1.2.2	La finalité	713
3.1.2.3	L'objet du contrat	716
3.2	La disproportion entre les droits et obligations découlant du contrat	717
3.2.1	Un déséquilibre	717
3.2.2	L'absence de compensation	720
3.3	Le caractère notable de la disproportion	722
3.4	L'absence de justification	723
3.5	La contradiction avec les règles de la bonne foi	724
4.	Les conséquences juridiques d'une violation de l'article 8 LCD	726
5.	Le droit transitoire	729
6.	L'articulation entre l'article 8 LCD et la règle de l'insolite	732
7.	Les critiques de la doctrine	734
Chapitre 4	L'approche européenne concernant les clauses abusives	736
1.	La Directive 1993/13/CEE	737
2.	Le champ d'application de la Directive	737
2.1	Le champ d'application personnel	737
2.2	Le champ d'application matériel	739
3.	Le contrôle du contenu des clauses non négociées	740
4.	Les conséquences juridiques d'une violation de la Directive 93/13	742
5.	L'influence du droit européen sur l'article 8 LCD	742
C.	L'article 8 LCD appliqué aux clauses accessoires concernant la créance cédulaire	746
Chapitre 1	Analyse des différentes clauses accessoires de l'article 846 al. 2 CC .	746
1.	Généralités	746
2.	L'intérêt cédulaire	748
2.1	Les clauses types	748
2.2	Le droit dispositif en l'absence de telles clauses	749
2.3	La validité de telles clauses à la lumière de l'article 8 LCD	750
3.	La dénonciation de la créance cédulaire	754
3.1	Les clauses types	754
3.2	Le droit dispositif en l'absence de telles clauses	755
3.3	La validité de telles clauses à la lumière de l'article 8 LCD	755

XXX

4.	La renonciation au <i>beneficium excussionis realis</i>	762
4.1	La clause type.....	762
4.2	Le droit dispositif en l'absence de telles clauses	763
4.3	La validité de cette clause à la lumière de l'article 8 LCD	763
5.	La réalisation privée de l'immeuble grevé.....	769
5.1	La clause type.....	769
5.2	Le droit dispositif en l'absence de telles clauses	772
5.3	La validité de cette clause à la lumière de l'article 8 LCD	772
6.	L'amortissement de la créance cédulaire	775
Chapitre 2	Les conséquences civiles d'une violation de l'article 8 LCD dans le cadre de l'utilisation de clauses accessoires précisant le contenu de la créance cédulaire	776
1.	Le sort des clauses de conditions générales abusives	776
2.	En l'espèce	777
2.1	La nullité invoquée par le propriétaire grevé	778
2.2	La nullité invoquée par le créancier gagiste.....	779
2.3	La nullité invoquée par un tiers.....	780
3.	Une illicéité variable	781
4.	La nullité : une sanction insatisfaisante	785
5.	La suspension de l'application de la clause abusive comme solution .	787
6.	Conclusion	789
	Conclusions.....	795
A.	Les servitudes, les charges foncières et la LCart	795
B.	Les clauses accessoires de la créance cédulaire et le contrôle de l'article 8 LCD	802
C.	Conclusion finale	806
	Index.....	809

Bibliographie

Ouvrages de doctrine

- ALBERINI, ADRIEN, Droit des accords verticaux : de l'enfance à l'adolescence, *in* : SJ 2010 II 123, p. 123 ss.
- AMOOS, MIHAELA, La théorie de l'abus de droit en relation avec les droits absolus, Lausanne 2002.
- AMSTUTZ, MARC, Art. 2 et 7 LCart, *in* : Amstutz, Marc/Reinert, Mani (édit.), Basler Kommentar, Kartellgesetz (KG), 2^e éd., Bâle 2021 (cité : BsK-AMSTUTZ)
- AMSTUTZ, MARC/CARRON, BLAISE/REINERT, MANI, Art. 4 I, 5 LCart, *in* : Martenet/Bovet/Tercier (édit.), Commentaire romand, Droit de la concurrence, Loi sur les cartels, Loi sur la surveillance des prix, Loi sur le marché intérieur, Loi sur les entraves techniques au commerce, 2^e éd., Bâle 2013 (cité : CR-AMSTUTZ/CARRON/REINERT).
- Amstutz, Marc/Reinert, Mani (édit.), Basler Kommentar, Kartellgesetz (KG), 2^e éd., Bâle 2021.
- ANDREAS, C. ALBRECHT, Vor. Art. 3-28, Art. 3-6, Art. 9-11, Art. 25-26 LFus, *in* : Vischer (édit.), Zürcher Kommentar zum Fusionsgesetz, Kommentar zum Bundesgesetz über Fusion, Spaltung, Umwandlung und Vermögensübertragung (Fusionsgesetz, FusG) vom 3. Oktober 2003 sowie zu den ergänzenden Erlassen (IPRG, Steuerrecht), Zurich, Bâle, Genève 2012 (cité : ZK-ALBRECHT).
- ANTIPAS, DIMITRI, Les recommandations de prix en droit suisse et en droit européen de la concurrence, thèse, Lausanne, Berne 2014.
- ARGUL, MARIA CONSUELO, Art. 730-743 CC, *in* : Pichonnaz/Foëx/Piotet (édit.), Commentaire romand, Code civil II, art. 457-977 CC, Art. 1-61 Tit. fin. CC, Bâle 2016 (cité : CR-ARGUL).
- ARGUL GROSSRIEDER, MARIA CONSUELO, Les causes d'extinction des servitudes foncières, En particulier la perte d'utilité et ses conséquences sur l'existence formelle du droit, thèse, Zurich, Bâle, Genève 2005.
- ARNET, RUTH, Neuerungen bei den Dienstbarkeiten, *in* : Fellmann/Schwarz (édit.), Revision des Sachenrechts – ein erster Überblick für Eilig, Berne 2012, p. 7 ss (cité : ARNET, Neuerungen).
- ARNET, RUTH, Die gemeinschaftliche Dienstbarkeitsvorrichtung gemäss Art. 740a ZGB am Schnittpunkt von Dienstbarkeits- und Miteigentumsrecht, *in* : RNRF 98 (2017), p. 361 ss (cité : ARNET, Die gemeinschaftliche).
- BACHMANN, DOMINIK, Verfügungsbeschränkungen bei gebuchten selbständigen und dauernden Rechten, insbesondere Baurechten, thèse, Zurich, Berne 1993.
- BADDELEY, MARGARETA, Art. 239-252 CO, *in* : Thevenoz/Werro (édit.), Commentaire romand, Code des obligations I, Art. 1-529 CO, 3^e éd., Bâle 2021 (cité : CR-BADDELEY).
- BAHAR, RASHID, Art. 29-48, 51, 52, 69-75 et 105-107 LFus, *in* : Peter/Trigo Trindade (édit.), Commentaire LFus – Commentaire de la loi fédérale sur la fusion, la scission, la transformation et le transfert de patrimoine ainsi que des dispositions des lois fédérales modifiées par la LFus (LDFR, CO, LFors, LDIP, CP, LT, LIFD, LHID, LIA, LPP, LB, LSA), Zurich, Bâle, Genève 2005 (cité : Comm.LFus – BAHAR).

- Baker/Mckenzie (édit.), Kartellgesetz, Bundesgesetz über Kartelle und andere Wettbewerbsbeschränkungen, Berne 2007.
- BALDI, MARINO, Zur «Grundsätzlichkeit» der Bundesgerichtsurteile GABA und BMW, Die WEKO im Widerspruch zu «Lausanne» und informierter Sachlogik, *in* : PJA 2018, p. 68 ss (cité : BALDI, PJA 2018)
- BALLIF, ALBAN, Art. 779-779 I CC, *in* : Pichonnaz/Foëx/Piotet (édit.), Commentaire romand, Code civil II, art. 457-977 CC, Art. 1-61 Tit. fin. CC, Bâle 2016 (cité : CR-BALLIF).
- BALLIF, ALBAN, Le droit de superficie : éléments réels, obligations « propter rem » et droits personnels annotés, thèse, Genève, Zurich et Bâle 2004.
- BELLIS, JEAN-FRANCOIS, Droit européen de la concurrence, 2^e éd., Bruxelles 2017.
- BESSON, CHARLES, 50 ans de registre foncier fédéral, *in* : RNRF 42 (1961), p. 334 ss (cité : BESSON, 50 ans de registre foncier fédéral).
- BESSON, CHARLES, La révision de l'art. 976 CC, Vers une nouvelle conception du rôle du conservateur du registre foncier (Exposé présenté à l'assemblée de la Société suisse des Conservateurs du registre foncier à Weinfelden le 7 septembre 1990), *in* : RNRF 71 (1990), p. 257 ss (cité : BESSON, La révision).
- BESSON, CHARLES, La suppression et l'adaptation des servitudes par le juge, art. 736 et art. 742 CC, *in* : JDT 1969 I 258 (cité : BESSON, La suppression).
- BETSCHART, FRANZISKA MARTHA, Der Grundpfandvertrag und die Allgemeinen Geschäftsbedingungen der Banken, thèse, Zurich, Bâle, Genève 2011.
- BIAGGINI, GIOVANNI, OFK BV Kommentar, Bundesverfassung der Schweizerischen Eidgenossenschaft, 2^e éd., Zurich 2017 (cité : OFK-BIAGGINI).
- BIANCHI DELLA PORTA, MANUEL, Art. 8, 11 LCart, Art. 1, 2 I – VI, 3-4. 6 LMI, *in* : Martenet/Bovet/Tercier (édit.), Commentaire romand, Droit de la concurrence, Loi sur les cartels, Loi sur la surveillance des prix, Loi sur le marché intérieur, Loi sur les entraves techniques au commerce, 2^e éd., Bâle 2013 (cité : CR-BIANCHI DELLA PORTA).
- BIERI, LAURENT, La possibilité de prendre connaissance du contenu des conditions générales, *in* : RDS 2012, p. 201 ss (cité : BIERI, RDS 2012).
- BIERI, LAURENT, Le contrôle judiciaire des conditions générales – Réflexion sur le nouvel article 8 LCD, *in* : Bohnet (édit.), Le nouveau droit des conditions générales et pratiques commerciales déloyales, Bâle, Neuchâtel 2012, p. 47 ss (cité : BIERI, Le contrôle).
- BIRKHÄUSER, NICOLAS, Art. 1 LCart, *in* : Amstutz, Marc/Reinert, Mani (édit.), Basler Kommentar, Kartellgesetz (KG), 2^e éd., Bâle 2021 (cité : BsK-BIRKHÄUSER).
- BOHNET, FRANCOIS, Les clauses procédurales abusives, *in* : Bohnet (édit.), Le nouveau droit des conditions générales et pratiques commerciales déloyales, Bâle, Neuchâtel 2012, p. 63 ss.
- BORER, JÜRIG, OFK Kommentar, Wettbewerbsrecht I Kommentar Schweizerisches Kartellgesetz (KG) mit den Ausführungserlassen sowie einschlägigen Bekanntmachungen und Meldeformularen der WEKO, 3^e éd., Zurich 2011 (cité : OFK-BORER).
- BOVAY, SAMUEL, Acte translatif de propriété et condition, thèse, Lausanne 1938.
- BOVET, CHRISTIAN, Le droit de la concurrence à l'assaut du contrat, *in* : Bellanger, Francois/Chaix, Francois/Chappuis, Christine (édit.), Le contrat dans tous ses états : publication

- de la Société genevoise de droit et de législation à l'occasion du 125^e anniversaire de la Semaine Judiciaire, Genève, Berne 2004. p. 17-44 (cité : BOVET, Contrat).
- BRÜCKNER, CHRISTIAN/KUSTER, MATHIAS, Die Grundstücksgeschäfte – Schweizer Immobiliarsachenrecht für Praktiker, 2^e éd., Zurich, Bâle, Genève 2021.
- BUCHER, EUGEN, Kommentar zum Schweizerischen Zivilgesetzbuch, *in* : Berner Kommentar, I. Band: Einleitung und Personenrecht, II. Abteilung: Die natürlichen Personen, 2. Teilband: Art. 27 ZGB, 3^e éd., Berne 1993 (cité : BK-BUCHER).
- BUJARD, JEAN-DANIEL, Les mentions au registre foncier, thèse, Aubonne 1941.
- BÜYÜKSAGIS, ERDEM, La bonne foi dans l'article 8 LCD : un remède à l'impuissance des consommateurs face aux clauses générales « soit-disant » négociées ?, *in* : PJA 2012, p. 1393 ss.
- CARRON, BENOÎT, Art. 3 I, 26-31, 41 LCart, *in* : Martenet/Bovet/Tercier (édit.), Commentaire romand, Droit de la concurrence, Loi sur les cartels, Loi sur la surveillance des prix, Loi sur le marché intérieur, Loi sur les entraves techniques au commerce, 2^e éd., Bâle 2013 (cité : CR-CARRON).
- CARRON, BLAISE, Art. 7 LCart, *in* : Amstutz, Marc/Reinert, Mani (édit.), Basler Kommentar, Kartellgesetz (KG), 2^e éd., Bâle 2021 (cité : BsK-CARRON).
- CARRON, BLAISE, La protection du consommateur lors de la formation du contrat, *in* : Carron/Müller (édit.), Droits de la consommation et de la distribution : les nouveaux défis, Bâle 2013, p. 95 ss (cité : CARRON, La protection du consommateur).
- CARRON, BLAISE, Un abus de position dominante ? Prouvez-le !, *in* : Keller/Wiprächtiger (édit.), Recht zwischen Dogmatik und Theorie, Marc Amstutz zum 50. Geburtstag, Zurich, Saint-Gall 2012, p. 1-35 (cité : CARRON, Un abus).
- CHABLOZ, ISABELLE, Remarques liminaires aux art. 9-11 LCD, *in* : Martenet/Pichonnaz (édit.), Commentaire romand, Loi contre la concurrence déloyale, Bâle 2017 (cité : CR-CHABLOZ).
- CHABLOZ, ISABELLE, L'autorisation exceptionnelle en droit de la concurrence : étude de droit suisse et comparé, thèse, Fribourg 2002.
- CHAPPUIS, CHRISTINE, Art. 2, 304-306 CC, *in* : Pichonnaz/Foëx (édit.), Commentaire romand, Code civil I, Art. 1-359 CC, Bâle 2010 (cité : CR-CHAPPUIS).
- CHERPILLOD, DENIS, Évolutions jurisprudentielles récentes relatives à la notion de position dominante en droit suisse de la concurrence : voie sans issue, *in* : Landrove (éd.), *De lege negotiorum*, Études autour du droit des affaires en l'honneur du professeur François Chaudet, p. 235 ss, Genève 2009 (cité : CHERPILLOD, Position dominante).
- CHERPILLOD, DENIS, L'abus structurel, La modification directe de la structure du marché sous l'angle de l'abus de position dominante, Étude de droit européen et suisse, thèse, Zurich 2006 (cité : CHERPILLOD, L'abus structurel).
- CLERC, EVELYNE, Art. 4 II, 7 I, 7 II LCart, Art. 5, 9 LMI, *in* : Martenet/Bovet/Tercier (édit.), Commentaire romand, Droit de la concurrence, Loi sur les cartels, Loi sur la surveillance des prix, Loi sur le marché intérieur, Loi sur les entraves techniques au commerce, 2^e éd., Bâle 2013 (cité : CR-CLERC).
- COTTI, LUKAS, Das vertragliche Konkurrenzverbot Voraussetzungen, Wirkungen, Schranken, thèse, Fribourg 2001.

- COUCHEPIN, LOUIS, Le droit minier en Suisse dans ses rapports avec le Code civil, thèse, Zurich 1922.
- COURVOISIER, MATTHIAS, Art. 2 II, 39-40 LCart, in : Baker/Mckenzie (édit.), Kartellgesetz, Bundesgesetz über Kartelle und andere Wettbewerbsbeschränkungen, Berne 2007 (cité : SHK-COURVOISIER).
- DAVID, VIVIANE, Les servitudes collectives, conséquences de la division d'un fonds selon l'art. 743 CC, thèse, Berne 2021.
- DE GOTTRAU, NICOLAS, Transfert de propriété et cession à fin de garantie : principes et applications dans le domaine bancaire, in : Iynedijan (édit.), Sûretés et garanties bancaires, CEDIDAC – Centre du droit de l'entreprise de l'Université de Lausanne, Band/Nr. 33, Lausanne 1997, p. 173 ss (cité : DE GOTTRAU).
- DELAFONTAINE, JEAN-CHRISTOPHE, La mention au registre foncier : Étude de droit privé fédéral et vaudois, thèse, Lausanne, Tolochenaz 1999.
- DESCHENAUX, HENRI, Les restrictions légales de la propriété foncière et le registre foncier, in : RNRF 38 (1957), p. 321 ss (cité : DESCHENAUX, Les restrictions légales).
- DESCHENAUX, HENRI, Traité de droit privé suisse, Volume II, Tome 1, Le titre préliminaire du code civil suisse, Fribourg 1969 (cité : DESCHENAUX, TDP II/1).
- DESCHENAUX, HENRI, Les obligations dites réelles et leurs rapports avec le registre foncier, in : RNRF 43 (1962), p. 282 ss (cité : DESCHENAUX, Les obligations dites réelles).
- DESCHENAUX, HENRI, Obligations *propter rem*, in : Juristische Fakultät der Universität Freiburg (édit.), Ius et Lex, Festgabe zum 70. Geburtstag von Max Gutzwiller, Bâle 1959 (cité : DESCHENAUX, Obligations *propter rem*).
- DESCHENAUX, HENRI, Traité de droit privé suisse, Volume V, Tome II/2, Le Registre foncier, Fribourg 1983 (cité : DESCHENAUX, TDP V/II/2).
- DESSEMONTET, FRANCOIS, Le contrôle judiciaire des conditions générales, in : Dessemontet (édit.), La nouvelle loi fédérale contre la concurrence déloyale, travaux de la Journée d'étude organisée par le Centre du droit de l'entreprise de l'Université de Lausanne du 10 mars 1988 (CEDIDAC), Lausanne 1988, p. 57 ss.
- DOLEZAL, JANA, Les actes juridiques des droits réels soumis à la forme écrite, Tolochenaz 1987.
- DREYER, DOMINIQUE, Obligation de non-concurrence : Licite ? Sans effet ? Illicite ?, in : Pichonnaz/Werro (édit.), La pratique contractuelle 4, Symposium en droit des contrats, Genève, Zurich, Bâle 2015.
- DUBOIS, THIERRY, Art. 812-823 CC, in : Pichonnaz/Foëx/Piotet (édit.), Commentaire romand, Code civil II, art. 457-977 CC, Art. 1-61 Tit. fin. CC, Bâle 2016 (cité : CR-DUBOIS).
- DUBOIS, THIERRY, La modification du rang des droits de gage immobiliers ensuite de convention de postposition, thèse, Zurich, Bâle, Genève 2003 (cité : DUBOIS, La modification).
- DUCREY, PATRICK, Art. 26-31 LCart, in : Martenet/Bovet/Tercier (édit.), Commentaire romand, Droit de la concurrence, Loi sur les cartels, Loi sur la surveillance des prix, Loi sur le marché intérieur, Loi sur les entraves techniques au commerce, 2^e éd., Bâle 2013 (cité : CR-DUCREY).
- DUCREY, PATRICK/MARTENET, VINCENT, Enjeux procéduraux – Verfahrensrechtliche Herausforderungen, in : Amstutz/Stoffel/Ducrey (édit.), Schweizerisches Kartellrecht im 13. Jahr

- nach dem Paradigmenwechsel, Zurich 2009, p. 69-108 (cité : DUCREY/MARTENET, Enjeux).
- DUPONT, ANNE-SYLVIE, Le nouvel article 8 LCD et les conditions générales d'assurance, *in* : Bohnet (édit.), Le nouveau droit des conditions générales et pratiques commerciales déloyales, Bâle, Neuchâtel 2012, p. 99 ss, p. 106 s. (cité : DUPONT, Le nouvel article 8 LCD).
- ECKERT, MARTIN K., Art. 927-943 CO, *in* : Watter/Wogt (édit.), Basler Kommentar, Obligationenrecht II, Art. 530-964 OR (Art. 1-6 SchIT AG, Art. 1-11 ÜBest GmbH), 5^e éd., Bâle 2016 (cité : BsK-ECKERT)
- EGGEN GERHARD, Kontroversen aus dem Dienstbarkeitsrecht, *in* : RNRF 39 (1958), p. 131 ss (cité : EGGEN, Kontroversen).
- Ehrenzeller, Benhard/Schindler, Benjamin/Schweizer, Rainer J./Vallender, Klaus A. (édit.), Die schweizerische Bundesverfassung – St. Galler Kommentar, 3^e éd., Zurich, Saint-Gall 2014.
- EIGENMANN, ANTOINE, Art. 824-835 CC, *in* : Pichonnaz/Foëx/Piotet (édit.), Commentaire romand, Code civil II, art. 457-977 CC, Art. 1-61 Tit. fin. CC, Bâle 2016 (cité : CR-EIGENMANN).
- EIGENMANN, ANTOINE, L'effectivité des sûretés mobilières – Étude critique en droit suisse au regard du droit américain et propositions législatives, thèse, Fribourg 2001.
- ENGEL, PIERRE, La cession des droits réels et des droits personnels annotés, *in* : RNRF 54 (1973), p. 321 ss (cité : ENGEL, La cession).
- ENGEL, PIERRE, Traité des obligations en droit suisse, 2^e éd., Berne 1997 (cité : Engel, Traité).
- ERNST, WOLFGANG, Vor Art. 919 ss, Vor Art. 922-925, Vor Art. 926-929, Vor Art. 930-937, Vor Art. 938-940, Art. 919-941 CC et 37 Tit. fin. CC, *in* : Geiser/Wolf (édit.), Basler Kommentar, Zivilgesetzbuch II, Art. 457-977 ZGB, Art. 1-61 SchIT ZGB, 6^e éd., Bâle 2019 (cité : BsK-ERNST).
- FARINE FABBRO, ALEXANDRA, L'usufruit immobilier, thèse, Fribourg 2000.
- FASEL, URS, Art. 793-836, 842-875 CC, *in* : Breitschmid/Jungo (édit.), CHK – Handkommentar zum Schweizer Privatrecht, Sachenrecht – Art. 641-977 ZGB, 3^e éd., Zurich, Bâle, Genève 2016 (cité : CHK-FASEL).
- FASEL, URS, Sachenrechtliche Materialien : Von den ersten Entwürfen bis zum Gesetz 1912, Bâle, Genève, Munich 2005.
- FERRARI HOFER, LORENZA/VASELLA, DAVID, Art. 1-28 LCD, *in* : Amstutz Marc/Roberto Vito/Trüb Hans Rudolf (édit.), CHK-Handkommentar zum Schweizer Privatrecht, Wirtschaftsrechtliche Nebenerlasse: FusG, UWG, PauRG und KKG, Zurich, Bâle, Genève 2016 (cité : CHK-FERRARI HOFER /VASELLA).
- FLÜCK JÜRIG, Art. 782-792 CC, *in* : KOSTKIEWICZ/WOLF/AMSTUTZ/FANKHAUSER, OFK Kommentar, ZGB Kommentar, 4^e éd., Zurich 2021 (cité : OFK-FLÜCK).
- FOËX, BENEDICT, Art. 58-63, 89, 90, 151-158 et 256-259 LP, *in* : Dalles/Foëx/Jeandin (édit.), Commentaire romand, Poursuite et faillite, Commentaire de la Loi sur la poursuite pour dettes et la faillite ainsi que des articles 166 à 175 de la Loi sur le droit international privé, Bâle 2005 (cité : CR-FOËX).

- FOËX, BENEDICT, Art. 102 let. b et 104 LFus, *in* : PETER/TRIGO TRINDADE, Commentaire LFus – Commentaire de la loi fédérale sur la fusion, la scission, la transformation et le transfert de patrimoine ainsi que des dispositions des lois fédérales modifiées par la LFus (LDFR, CO, LForS, LDIP, CP, LT, LIFD, LHID, LIA, LPP, LB, LSA), Zurich, Bâle, Genève 2005 (cité : Comm. LFus – FOËX).
- FOËX, BENEDICT, Art. 216-221 CO *in* : Thevenoz/Werro (édit.), Commentaire romand, Code des obligations I, Art. 1-529 CO, 3^e éd., Bâle 2021 (cité : CR-FOËX).
- FOËX, BENEDICT, Art. 641-645, 884-898, 899-906, 907-915 CC, *in* : Pichonnaz/Foëx/Piotet (édit.), Commentaire romand, Code civil II, art. 457-977 CC, Art. 1-61 Tit. fin. CC, Bâle 2016 (cité : CR-FOËX).
- FOËX, BENEDICT, Cession du droit de superficie et droits de préemption légaux de l'art. 682 al. 2 CC, *in* : Foëx (édit.), Droit de superficie et leasing immobilier, Deux alternatives au transfert de propriété, Genève, Zurich, Bâle 2011, p. 49 ss (Cité : FOËX, Cession).
- FOËX, BENEDICT, La cédule hypothécaire de registre, *in* : J. Schmid (édit.), Les servitudes et les cédules hypothécaires, à la lumière des nouvelles dispositions du Code civil, Zurich, Bâle, Genève 2012, p. 343 ss (cité : FOËX, La cédule hypothécaire de registre).
- FOËX, BENEDICT, Le nouveau droit des cédules hypothécaires, *in* : JDT 2012 II, p. 3 ss (cité : FOËX, JDT 2012 II 3).
- FOËX, BENEDICT, Le « numerus clausus » des droits réels en matière mobilière, thèse, Lausanne 1987 (cité : FOËX, Le « numerus clausus »).
- FOËX, BENEDICT, Les gages immobiliers dans la durée, *in* : Foëx/Hottelier (édit.), Imprescriptibilité, contrôle et responsabilité, Les effets du droit de la propriété dans le temps, Genève, Zurich, Bâle 2018, p. 33 ss (cité : FOËX, Les gages immobiliers).
- FOËX, BENEDICT, Une faille dans la protection du grevé en cas de réalisation forcée du droit de superficie : la charge foncière comme solution ?, *in* : Foëx/Thevenoz (édit.), Insolvence, désendettement et redressement, Études réunies en l'honneur de Louis Dallèves Bâle, Genève, Munich 2000, p. 107 ss (Cité : FOËX, Une faille).
- FORNAGE, ANNE-CHRISTINE, Art. 842-865 et 875 CC (avec PAUL-HENRI STEINAUER), *in* : Pichonnaz/Foëx/Piotet (édit.), Commentaire romand, Code civil II, art. 457-977 CC, Art. 1-61 Tit. fin. CC, Bâle 2016 (cité : CR-STEINAUER/FORNAGE).
- FORNAGE, ANNE-CHRISTINE, La mise en œuvre des droits du consommateur contractant, thèse, Berne 2011 (cité : FORNAGE, La mise en œuvre).
- FORNAGE, ANNE-CHRISTINE, Le contrat d'assurance protection juridique : quelques clauses choisies, *in* : Carron/Müller (édit.), 2^e journée des droits de la consommation et de la distribution : Assurance de protection juridique – Clauses contractuelles abusives – Nouveautés législatives et jurisprudentielle, Neuchâtel 2016, p. 1 ss (cité : FORNAGE, Le contrat d'assurance).
- FORNAGE, ANNE-CHRISTINE, Remarques liminaires aux art. 9-11, art. 9 à 11 LCD, *in* : Martenet Vincent/Pichonnaz Pascal (édit.), Commentaire romand, Loi contre la concurrence déloyale, Bâle 2017 (cité : CR-FORNAGE).
- FORNI, ROLANDO, Retrait unilatéral de la réquisition d'inscription au registre foncier et inscription de droits réels limités assortis de conditions (Du nouveau dans la jurisprudence du Tribunal fédéral), *in* : RNR 71 (1990), p. 1 ss.

- FREHNER, SEBASTIAN, Die zivilrechtliche Unzulässigkeit von Wettbewerbsabreden: eine rechtshistorische und rechtsvergleichende Untersuchung, thèse, Fribourg, Bâle 2007.
- FRIEDRICH, HANS-PETER, Zum Inhalte der Nutzungsdienstbarkeiten, *in* : Juristischen Fakultät der Universität Basel und Basler Juristenverein (édit.), Festgabe zum Schweizerischen Juristentag 1963, Bâle 1963, p. 37 ss.
- FURRER, ANDREAS, Eine AGB-Inhaltskontrolle in der Schweiz?, *in* : REAS 2011, p. 324 ss.
- GALLAND, CYRIL, Le contenu des servitudes foncières, aspect de droits réels et obligations de faire rattachées à la servitude, thèse, Genève, Zurich, Bâle 2013.
- GERMANN, MARTIN, Der Vertrag zur Errichtung einer Grunddienstbarkeit, thèse, Lucerne 2008.
- GIGER, GION, Vor. Art. 12-15, Art. 12-15 LCart, *in* : Amstutz, Marc/Reinert, Mani (édit.), Basler Kommentar, Kartellgesetz (KG), 2^e éd., Bâle 2021 (cité : BsK-GIGER).
- GILLIERON, HUBERT ORSO, Les contrats verticaux en droit communautaire et suisse de la concurrence, thèse, Genève, Zurich, Bâle 2004 (cité : H. GILLIERON, Les contrats verticaux).
- GILLIERON, PIERRE-ROBERT, Commentaire de la loi fédérale sur la poursuite pour dettes et la faillite, Articles 1-88, Lausanne 1999.
- GOBET, MARIE-NOËLLE, L'article 8 LCD et les clauses insolites, *in* : ECS 8/13 p. 539 ss.
- GOHARI RAMIN, SILVAN, Art. 2 LCart, *in* : Amstutz, Marc/Reinert, Mani (édit.), Basler Kommentar, Kartellgesetz (KG), 2^e éd., Bâle 2021 (cité : BsK-GOHARI).
- GÖKSU, TARKAN, Art. 667-712, 730-744, 780-792 CC, *in* : Breitschmid/Jungo (édit.), CHK – Handkommentar zum Schweizer Privatrecht, Sachenrecht – Art. 641-977 ZGB, 3^e éd., Zurich, Bâle, Genève 2016 (cité : CHK-GÖKSU).
- GRISONI, ARTHUR, Mutations réelles « conditionnelles » et expectatives de droit, *in* : Not@lex 2019, p. 39 ss.
- GUGGENBÜHL, MARKUS, Vor Art. 53-68, Art. 53-55 LFus, *in* : Vischer (édit.), Zürcher Kommentar zum Fusionsgesetz, Kommentar zum Bundesgesetz über Fusion, Spaltung, Umwandlung und Vermögensübertragung (Fusionsgesetz, FusG) vom 3. Oktober 2003 sowie zu den ergänzenden Erlassen (IPRG, Steuerrecht), Zurich, Bâle, Genève 2012 (cité : ZK-GUGGENBÜHL).
- GUILLOD, OLIVIER/STEFFEN, GABRIELLE, Art. 19-20 CO, *in* : Thevenoz/Werro (édit.), Commentaire romand, Code des obligations I, Art. 1-529 CO, 3^e éd., Bâle 2021 (cité : CR-GUILLOD/STEFFEN).
- GWELESANI, MICHAEL/SCHINDLER, NIELS, Commentaire pratique de l'Ordonnance sur le registre du commerce, 2^e éd., Genève, Zurich, Bâle 2017.
- HAAB, ROBERT/SIMONIUS, AUGUST/SCHERRER, WERNER/ZOBL, DIETER, Zürcher Kommentar zum Schweizerischen Zivilgesetzbuch, IV. Band, Das Sachenrecht, 1. Abteilung, Das Eigentum, Art. 641-729 ZGB, 2^e éd., Zurich 1977 (cité : ZK-HAAB/SIMONIUS/SCHERRER/ZOBL).
- HAHN, ANNE-CATHERINE, Art. 12, 13-17 LCart, *in* : Baker/Mckenzie (édit.), Kartellgesetz, Bundesgesetz über Kartelle und andere Wettbewerbsbeschränkungen, Berne 2007 (cité : SHK-HAHN).

- HEINEMANN, ANDREAS, Das Gaba-Urteil des Bundesgerichts: Ein Meilenstein des Kartellrechts, *in* : ZSR I 2017, p. 101 ss (cité : HEINEMANN, Das Gaba-Urteil).
- HEINEMANN, ANDREAS, Éléments de droit comparé, *in* : Martenet/Bovet/Tercier (édit.), Commentaire romand, Droit de la concurrence, Loi sur les cartels, Loi sur la surveillance des prix, Loi sur le marché intérieur, Loi sur les entraves techniques au commerce, 2^e éd., Bâle 2013 (cité : CR-HEINEMANN).
- HEINEMANN, ANDREAS, Consommation et concurrence : améliorer le statut juridique des consommateurs et de leurs associations en droit des cartels, *in* : CEDIDAC – Centre du droit de l'entreprise de l'Université de Lausanne, Lausanne 2009, p. 45-62 (cité : HEINEMANN, Consommation et concurrence).
- HEISS, HELMUT, Art. 8 LCD, *in* : Heizmann/Loacker (édit.), UWG Kommentar Bundesgesetz gegen den unlauteren Wettbewerb, Zurich, Saint-Gall 2018, (cité : HEISS, *in* : DIKE-UWG).
- Heizmann, Reto/Loacker, Leander D. (édit.), UWG Kommentar Bundesgesetz gegen den unlauteren Wettbewerb, Zurich, Saint-Gall 2018.
- HEIZMANN, RETO, Art. 2 LCart, *in* : Zäch/Arnet/Baldi/Kiener/Schaller/Schraner/Spühler (édit.), KG Kommentar, Bundesgesetz über Kartelle und andere Wettbewerbsbeschränkungen, Zurich, Saint-Gall 2018 (cité : HEIZMANN, *in* : DIKE-KG).
- Hilty, Reto M./Arpagaus, Reto (édit.), Basler Kommentar: Bundesgesetz gegen den unlauteren Wettbewerb (UWG), Bâle 2013.
- HINDERLING, HANS, Grunddienstbarkeiten und Utilitätsprinzip, *in* : Hoffstetter *et al.* (édit.), Stabilité et dynamisme du droit dans la jurisprudence du Tribunal Fédéral Suisse, Recueil offert au Tribunal Fédéral à l'occasion de son centenaire par les Facultés de droit suisses, Bâle 1975, p. 365 ss.
- HITZ, FLURINA, Art. 655-666b, 713-729 CC, *in* : Breitschmid/Jungo (édit.), CHK – Handkommentar zum Schweizer Privatrecht, Sachenrecht – Art. 641-977 ZGB, 3^e éd., Zurich, Bâle, Genève 2016 (cité : CHK-HITZ).
- HOFFET, FRANZ, Art. 1, Vorbemerkungen zum 2. Kapitel, Vorbemerkungen zu Art. 5-8, 5, 6, 8 LCart, *in* : Homburger/Schmidhauser/Hoffet/Ducrey (édit.), Kommentar zum schweizerischen Kartellgesetz vom 6 Oktober 1995 und zu den dazugehörigen Verordnungen, Zurich 1996-1997 (cité : HOFFET).
- HOHL, FABIENNE, Art. 68-83 CO, *in* : Thevenoz/Werro (édit.), Commentaire romand, Code des obligations I, Art. 1-529 CO, 3^e éd., Bâle 2021 (cité : CR-HOHL).
- HOLLIGER-HAGMANN, EUGENIE, Artikel 8 UWG – das Kuckucksei im UWG, Jusletter 20.02.2012 (cité : HOLLIGER).
- HOMBERGER, ARTHUR, Zürcher Kommentar zum Schweizerischen Zivilgesetzbuch, IV. Band, Das Sachenrecht, 3. Abteilung, Besitz und Grundbuch, Art. 919-977 ZGB, 2^e éd., Zurich 1938 (cité : ZK-HOMBERGER).
- Homburger, Eric/Schmidhauser, Bruno/Hoffet, Franz/Ducrey, Patrick (édit.), Kommentar zum schweizerischen Kartellgesetz vom 6 Oktober 1995 und zu den dazugehörigen Verordnungen, Zurich 1996-1997.
- Honsell, Heinrich/Portmann, Wolfgang/Zäch, Roger/Zobl, Dieter (édit.), Aktuelle Aspekte des Schuld – und Sachenrechts: Festschrift für Heinz Rey zum 60. Geburtstag, Zurich 2003.

- HUBER, HANS, Bemerkungen zu BGE 86 II 243, RNRF 41 (1960), p. 380 ss (cité : H. HUBER, RNRF 41).
- HUBER, HANS, Jahresbericht des Notariatsinspektorates an das Obergericht über das Jahr 1951, RNRF 33 (1952), p. 145 ss (cité : H. HUBER, RNRF 33).
- HUGUENIN, CLAIRE, Art. 19-21 CO, *in* : Widmer Lüchinger/Oser (édit.), Basler Kommentar, Obligationenrecht I, Art. 1-529 OR, 7^e éd., Bâle 2019 (cité : BsK-HUGUENIN).
- HÜRLIMANN-KAUP, BETTINA, Die sachenrechtliche Rechtsprechung des Bundesgerichts im Jahr 2008, *in* : RJB 2010, p. 295 ss (cité : HÜRLIMANN-KAUP, RJB 2010).
- HÜRLIMANN-KAUP, BETTINA, Neuerungen im Dienstbarkeitsrecht, *in* : J. Schmid (édit.), Les servitudes et les cédulas hypothécaires, à la lumière des nouvelles dispositions du Code civil, Zurich, Bâle, Genève 2012, p. 25 ss (cité : HÜRLIMANN-KAUP, Neuerungen).
- HURNI, BEATRICE, L'action civile en droit de la concurrence, Étude du droit suisse à la lumière du droit comparé et du droit de l'Union européenne, thèse, Genève, Zurich, Bâle 2017.
- JACOBS, RETO, Art. 96 Cst. féd., *in* : Ehrenzeller/Schindler/Schweizer/Vallender (édit.), Die schweizerische Bundesverfassung – St. Galler Kommentar, 3^e éd., Zurich, Saint-Gall 2014 (cité : JACOBS, *in* : DIKE-BV).
- JACOBS, RETO, Vor. Art. 12-15, Art. 12-15 LCart, *in* : Amstutz, Marc/Reinert, Mani (édit.), Basler Kommentar, Kartellgesetz (KG), 2^e éd., Bâle 2021 (cité : BsK-JACOBS).
- JEANDIN, ETIENNE, Les dispositions relatives aux servitudes et au droit de superficie, *in* : Foëx (édit.), La réforme des droits réels immobiliers, Les modifications du Code civil entrées en vigueur le 1^{er} janvier 2012, Genève, Zurich, Bâle 2012 (cité : E. JEANDIN, Les dispositions).
- JEANDIN, NICOLAS, Art. 46, 66-67, 69-72, 83, 89, 160-167, 295-304, 308-327a et 335-352 CPC, *in* : Bohnet/Haldy/Jeandin/Schweizer/Tappy (édit.), Commentaire Romand, Code de procédure civile, 2^e éd., Bâle 2018 (cité : CR-JEANDIN).
- JEANDIN, NICOLAS, Le contrat constitutif de servitude, *in* : J. Schmid (édit.), Les servitudes et les cédulas hypothécaires, à la lumière des nouvelles dispositions du Code civil, Zurich, Bâle, Genève 2012, p. 109 ss (cité : N. JEANDIN, Le contrat constitutif).
- JENNY, DAVID, Vor. Art. 782-792 CC, Art. 782-792 CC, *in* : Honsell/Vogt/Geiser (édit.), Basler Kommentar, Zivilgesetzbuch II, Art. 457-977 ZGB, Art. 1-61 SchlT ZGB, 6^e éd., Bâle 2019 (cité : BsK-JENNY).
- JOST, ARTHUR, Die Realobligation als Rechtsinstitut : mit besonderer Berücksichtigung des Schweizerischen Sachenrechts, Berne 1956.
- JOYE-YERLY, CAMILLE, Le registre foncier – Le système, les écritures au grand livre et leurs effets, thèse, Zurich 2018.
- Jung, Peter/Spitz, Philippe (édit.), Stämpfli Handkommentar Bundesgesetz gegen den unlauteren Wettbewerb (UWG), 2^e éd., Bâle 2016.
- KÄHR, MICHEL, Art. 713-736 CC, *in* : KOSTKIEWICZ/WOLF/AMSTUTZ/FANKHAUSER, OFK Kommentar, ZGB Kommentar, 4^e éd., Zurich 2021 (cité : OFK-KÄHR).
- KAMERZIN, SIDNEY, Le contrat constitutif de cédula hypothécaire, thèse, Genève, Zurich, Bâle 2003.

- KËLLEZI, PRANVERA, Art. 4 II, 7 II LCart, *in* : Martenet/Bovet/Tercier (édit.), Commentaire romand, Droit de la concurrence, Loi sur les cartels, Loi sur la surveillance des prix, Loi sur le marché intérieur, Loi sur les entraves techniques au commerce, 2^e éd., Bâle 2013 (cité : CR-KËLLEZI).
- KËLLEZI, PRANVERA, Les mesures correctives dans les cas de concentrations d'entreprises et d'abus de position dominante, Berne 2010 (cité : KËLLEZI, Les mesures correctives).
- KILLIAS, PIERRE-ALAIN, Art. 2 LCart, Art. 1-2 LSPr, *in* : Martenet/Bovet/Tercier (édit.), Commentaire romand, Droit de la concurrence, Loi sur les cartels, Loi sur la surveillance des prix, Loi sur le marché intérieur, Loi sur les entraves techniques au commerce, 2^e éd., Bâle 2013 (cité : CR-KILLIAS).
- KÖCHLI, ROLAND, Art. 4 I, 8, 11, 31, 36 LCart, *in* : Baker/Mckenzie (édit.), Kartellgesetz, Bundesgesetz über Kartelle und andere Wettbewerbsbeschränkungen, Berne 2007 (cité : SHK-KÖCHLI).
- KOLLER, ALFRED, Art. 184-191, 211-215, 220 -221 CO *in* : Widmer Lüchinger/Oser (édit.), Basler Kommentar, Obligationenrecht I, Art. 1-529 OR, 7^e éd., Bâle 2019 (cité : BsK-KOLLER).
- KOLLER, ALFRED, Dienstbarkeiten als Gegenstand von Nachbarstreitigkeiten, *in* : PJA 2010, p. 353 ss (cité : KOLLER, PJA 2010).
- KOLLER, ALFRED, Sachenrecht, Entwicklungen 2008 unter Mitarbeit von Benedikt Fässler, Berne 2009 (cité : KOLLER, Sachenrecht).
- KOLLER, THOMAS, Art. 8 UWG : Eine Auslegeordnung unter besonderer Berücksichtigung von Banken-AGB, *in* : PJA 2014, p. 19 ss (cité : TH. KOLLER, PJA 2014).
- KRAMER, ERNST A./PROBST, THOMAS/PERRIG, ROMAN, Schweizerisches Recht der Allgemeinen Geschäftsbedingungen, Berne 2016 (cité : KRAMER/PROBST/PERRIG).
- KRAUSKOPF, PATRICK L., Art. 5 LCart, *in* : Amstutz, Marc/Reinert, Mani (édit.), Basler Kommentar, Kartellgesetz (KG), 2^e éd., Bâle 2021 (cité : BsK-KRAUSKOPF).
- KREN KOSTKIEWICZ, JOLANTA, Art. 1-18, 68-109 et 184-215 CO, *in* : Kostkiewicz/Wolf/Amstutz/Fankhauser, OFK Kommentar, OR Kommentar, 4^e éd., Zurich 2021 (cité : OFK-KOSTKIEWICZ).
- KUONEN, NICOLAS, Le contrôle des conditions générales : l'envol manqué du phénix, *in* : SJ 2014 II p. 1 ss.
- KUT, AHMET, Art. 1-40g CO, *in* : Furrer/Schnyder (édit.), CHK – Handkommentar zum Schweizer Privatrecht, Obligationenrecht – Allgemeine Bestimmungen Art. 1-183 OR, 3^e éd., Zurich, Bâle, Genève 2016 (cité : CHK-KUT).
- LANG, CHRISTOPH, Die kartellzivilrechtlichen Ansprüche und ihre Durchsetzung nach dem schweizerischem Kartellgesetz, thèse, Berne 2000.
- LEEMANN, HANS, Grundlasten aus alter und neuer Zeit, Einige Beispiele aus der Praxis, *in* : RSJ 1928, p. 33 ss (cité : LEEMANN, Grundlasten).
- LEEMANN, HANS, Kommentar zum Schweizerischen Zivilgesetzbuch, *in* : Berner Kommentar, IV. Band: Sachenrecht, II. Abteilung: Art. 730 – 918 ZGB, Berne 1925 (cité : BK-LEEMANN).
- LEUPOLD, MICHAEL, Sind Konkurrenzverbote Wettbewerbsabreden im Sinne des Kartellgesetzes? Bemerkungen zu BGE 124 III 495, *in* : RSDA 71/1999, p. 150 ss.

XLII

- LIVER, PETER, Die Ablösung von Grundlasten und die Aufhebung entsprechender schuldrechtlicher Verpflichtungen nach schweizerischem Recht, *in* : Ehmann/Hefermehl/Laufs (édit.), *Privatautonomie, Eigentum und Verantwortung, Festgabe für Hermann Weitnauer zum 70. Geburtstag*, Berlin 1980, p. 181 ss (cité : LIVER, Die Ablösung).
- LIVER, PETER, Die Aufhebung und Ablösung von Servituten im schweizerischen Recht (Art. 736 ZGB), *in* : RNRF 42 (1961), p. 1 ss (cité : LIVER, RNRF 42).
- LIVER, PETER, Die privatliche Rechtsprechung des Bundesgerichts im Jahre 1980 (Sachenrecht), *in* : RJB 1982, p. 113 ss (cité : LIVER, RJB 1982).
- LIVER, PETER, Die privatrechtliche Rechtsprechung des Bundesgerichts im Jahre 1960 (Sachenrecht), *in* : RJB 1961, p. 375 ss (cité : LIVER, RJB 1961).
- LIVER, PETER, Kommentar zum Schweizerischen Zivilgesetzbuch, *in* : Zürcher Kommentar, IV. Band: Das Sachenrecht, 2. Abteilung: Die Beschränkten dinglichen Rechte, Die Dienstbarkeiten und Grundlasten, 1. Band : Die Grunddienstbarkeiten, Art. 730-744 ZGB, 2^e éd., Zurich 1980 (cité : ZK-LIVER).
- LIVER, PETER, Ueber die Formen der Begründung und Uebertragung von dinglichen Rechten an Grundstücken, *in* : RNRF 26 (1945), p. 65 ss et 121 ss (cité : LIVER, Ueber die Formen).
- MAIANI FRANCESCO/BIEBER ROLAND, *Précis de droit européen*, 3^e éd., Berne 2016.
- MARCHAND, SYLVAIN, Art. 27 CC, *in* : Pichonnaz/Foëx (édit.), *Commentaire romand, Code civil I*, Art. 1-359 CC, Bâle 2010 (cité : CR-MARCHAND).
- MARCHAND, SYLVAIN, Art. 667-678, 793-811 CC, *in* : Pichonnaz/Foëx/Piotet (édit.), *Commentaire romand, Code civil II*, art. 457-977 CC, Art. 1-61 Tit. fin. CC, Bâle 2016 (cité : CR-MARCHAND).
- MARCHAND, SYLVAIN, Art. 8 LCD : un léger mieux sur le front des intempéries, *in* : REAS 2011 p. 328 ss.
- MARTENET, VINCENT, Introduction Générale, *Éléments de droit comparé*, LCart : Introduction, Art. 1, 45-49, 2, 3 I, 18-25, Rem. lim. Art. 39-43, 39, 59a, 60-63, Dispositions finales, LMI : Introduction, LETC : Introduction, *in* : Martenet/Bovet/Tercier (édit.), *Commentaire romand, Droit de la concurrence*, Loi sur les cartels, Loi sur la surveillance des prix, Loi sur le marché intérieur, Loi sur les entraves techniques au commerce, 2^e éd., Bâle 2013 (cité : CR-MARTENET).
- MARTENET, VINCENT, Introduction générale, Art. 1, 28 et 29 LCD, *in* : Martenet/Pichonnaz (édit.), *Commentaire romand, Loi contre la concurrence déloyale*, Bâle 2017 (cité : CR-MARTENET).
- MARTENET, VINCENT, La liberté contractuelle saisie par le droit de la concurrence, *in* : CEDIDAC – Centre du droit de l'entreprise de l'Université de Lausanne, Band/Nr. 77, Lausanne 2008, p. 79 ss (cité : MARTENET, La liberté).
- MARTENET, VINCENT, Les autorités de la concurrence et la liberté économique, *in* : PJA 2008, p. 963 ss (cité : MARTENET, Les autorités).
- Martenet, Vincent/Bovet, Christian/Tercier, Pierre (édit.), *Commentaire romand, Droit de la concurrence*, Loi sur les cartels, Loi sur la surveillance des prix, Loi sur le marché intérieur, Loi sur les entraves techniques au commerce, 2^e éd., Bâle 2013.
- Martenet, Vincent/Pichonnaz, Pascal (édit.), *Commentaire romand, Loi contre la concurrence déloyale*, Bâle 2017.

- MARTENET, VINCENT/HEINEMANN, ANDREAS, *Droit de la concurrence*, 2^e éd., Zurich 2021.
- MATHYS, BEAT, *Bermekungen zu BGE 123 III 337 ff.*, in : PJA 1998, p. 350 ss.
- MAYER, MICHAEL, Art. 2 LCart, in : Zäch/Arnet/Baldi/Kiener/Schaller/Schraner/Spühler (édit.), *KG Kommentar, Bundesgesetz über Kartelle und andere Wettbewerbsbeschränkungen*, Zurich, Saint-Gall 2018 (cité : MAYER, in : DIKE-KG).
- MEIER-HAYOZ, ARTHUR, *Kommentar zum Schweizerischen Zivilgesetzbuch*, in : *Berner Kommentar, IV. Band: Sachenrecht, I. Abteilung: Das Eigentum, 1. Teilband: Systematischer Teil und Allgemeinen Bestimmungen*, Art. 641-654 ZGB, 5^e éd., Berne 1981 (cité : BK-MEIER-HAYOZ).
- MEISE, BARBARA, Art. 19-21, in : Widmer, Lüchinger/Oser (édit.), *Basler Kommentar, Obligationenrecht I*, Art. 1-529 OR, 7^e éd., Bâle 2019 (cité : BsK-MEISE).
- MERKT, BENOÎT, Art. 32-38, 40, 41, 42a, 43, Rem. Lim. art. 58-59 LCart, in : Martenet/Bovet/Tercier (édit.), *Commentaire romand, Droit de la concurrence, Loi sur les cartels, Loi sur la surveillance des prix, Loi sur le marché intérieur, Loi sur les entraves techniques au commerce*, 2^e éd., Bâle 2013 (cité : CR-MERKT).
- MOECKLI, DANIEL, Art. 1, 8, 11 LCart, in : Zäch/Arnet/Baldi/Kiener/Schaller/Schraner/Spühler (édit.), *KG Kommentar, Bundesgesetz über Kartelle und andere Wettbewerbsbeschränkungen*, Zurich, Saint-Gall 2018 (cité : MOECKLI, in : DIKE-KG).
- MOOR, PIERRE/BELLANGER, FRANCOIS/TANQUEREL, THIERRY, *Droit administratif, Volume III : L'organisation des activités administratives. Les biens de l'État*, 2^e éd., Berne 2018.
- MOOSER, MICHEL, Art. 942-977 CC, Tit. fin. 55-55a CC, in : Pichonnaz/Foëx/Piotet (édit.), *Commentaire romand, Code civil II, art. 457-977 CC, Art. 1-61 Tit. fin. CC*, Bâle 2016 (cité : CR-MOOSER).
- MOOSER, MICHEL, *Des servitudes – une revue d'arrêts récents*, in : RNR 88 (2007), p. 420 ss (cité : MOOSER, *Des servitudes*).
- MOOSER, MICHEL, *La fin du droit d'habitation*, in : RNR 77 (1996), p. 345 ss (cité : MOOSER, *La fin du droit d'habitation*).
- MOOSER, MICHEL, *Le droit d'habitation*, thèse, Bulle 1997 (cité : MOOSER, *Le droit d'habitation*).
- MOREILLON, LAURENT, Art. 50-53, 54-57 LCart, Art. 23-25 LSP, in : Martenet/Bovet/Tercier (édit.), *Commentaire romand, Droit de la concurrence, Loi sur les cartels, Loi sur la surveillance des prix, Loi sur le marché intérieur, Loi sur les entraves techniques au commerce*, 2^e éd., Bâle 2013 (cité : CR-MOREILLON).
- MORIN, ARIANE, Art. 1-10, 22 CO, in : Thevenoz/Werro (édit.), *Commentaire romand, Code des obligations I*, Art. 1-529 CO, 3^e éd., Bâle 2021 (cité : CR-MORIN).
- MORIN, ARIANE, *Les clauses contractuelles non négociées*, in : RDS 2009 I p. 497 ss (cité : MORIN, RDS 2009).
- MORIN, ARIANE, *L'impact de l'art. 8 LCD sur le contrat de leasing*, in : RDS 2019 I p. 259 ss (cité : MORIN, RDS 2019).
- NEUENSCHWANDER, URS, *Die Leistungspflichten der Grundeigentümer im französischen Code civil und im schweizerischen ZGB unter besonderer Berücksichtigung des Nachbarrechts*, thèse, Berne 1966.

- NOVERRAZ, JACQUES-DANIEL, Constitution et contenu de la charge foncière, Lausanne 2005.
- NOVERRAZ, JACQUES-DANIEL, Art. 782-792 CC, *in* : Pichonnaz/Foëx/Piotet (édit.), Commentaire romand, Code civil II, art. 457-977 CC, Art. 1-61 Tit. fin. CC, Bâle 2016 (cité : CR-NOVERRAZ).
- OJHA, LAUREN, Les manifestations et sanctions de l'abus de position dominante dans les technologies de l'information, Étude de droit comparé des pratiques commerciales liées aux logiciels d'application et à leurs supports, thèse, *in* : CEDIDAC – Centre du droit de l'entreprise de l'Université de Lausanne Band/Nr. 93, Lausanne 2015.
- OSTERTAG, FRITZ, Berner Kommentar zum Schweizerischen Privatrecht, Schweizerisches Zivilgesetzbuch, Band IV, Das Sachenrecht, III. Abteilung, Art. 919-977 ZGB, 2^e éd., Berne 1917 (cité : BK-OSTERTAG).
- PALASTHY, ANDRAS, Droit des cartels, clause de non-concurrence et restrictions accessoires : une jurisprudence critiquable, *in* : CEDIDAC, Bulletin d'information 31, juin 1999.
- PELLASCIO, MICHEL, Art. 712a-712t, 737-744 CC et 20^{bis}-20^{quater} Tit. fin. CC, *in* : Kostkiewicz/Wolf/Amstutz/Fankhauser, OFK Kommentar, ZGB Kommentar, 4^e éd., Zurich 2021 (cité : OFK-PELLASCIO).
- PERRUCHOUD, EDMOND, Art. 646-651a CC ; *in* : Pichonnaz/Foëx/Piotet (édit.), Commentaire romand, Code civil II, art. 457-977 CC, Art. 1-61 Tit. fin. CC, Bâle 2016 (cité : CR-PERRUCHOUD).
- PESTALOZZI, THEODOR, Die Grundlastleistung nach dem schweizerischen Zivilgesetzbuch: Artikel 782, Absatz 3, thèse, Zurich 1925.
- PETER, HANSJÖRG, Le rang des droits réels et la réalisation des immeubles, *in* : RNRF 78 (1997), p. 377 ss (cité : PETER, Le rang).
- Peter, Henry/Trigo Trindade, Rita (édit.), Commentaire LFus – Commentaire de la loi fédérale sur la fusion, la scission, la transformation et le transfert de patrimoine ainsi que des dispositions des lois fédérales modifiées par la LFus (LDFR, CO, LFors, LDIP, CP, LT, LIFD, LHID, LIA, LPP, LB, LSA), Zurich, Bâle, Genève 2005.
- PETER, HENRY, Art. 1, 2. 53 à 67 et 68 al. 1 LFus, *in* : Peter/Trigo Trindade, Commentaire LFus – Commentaire de la loi fédérale sur la fusion, la scission, la transformation et le transfert de patrimoine ainsi que des dispositions des lois fédérales modifiées par la LFus (LDFR, CO, LFors, LDIP, CP, LT, LIFD, LHID, LIA, LPP, LB, LSA), Zurich, Bâle, Genève 2005 (cité : Comm. LFus – PETER).
- PETITPIERRE, ETIENNE, Art. 730-744 et 781-781a CC, *in* : Geiser/Wolf (édit.), Basler Kommentar, Zivilgesetzbuch II, Art. 457-977 ZGB, Art. 1-61 SchlT ZGB, 6^e éd., Bâle 2019 (cité : BsK-PETITPIERRE).
- PFÄFFLI, ROLAND, Dienstbarkeitsvertrag und grundbuchlicher Vollzug, *in* : J. Schmid (édit.), Les servitudes et les cédules hypothécaires, à la lumière des nouvelles dispositions du Code civil, Zurich, Bâle, Genève 2012, p. 79 ss (cité : PFÄFFLI, Dienstbarkeitsvertrag).
- PFÄFFLI, ROLAND, Errichtung, Auslegung und Löschung von Dienstbarkeiten, *in* : Dienstbarkeiten im Wandel – von “Weg und Steg” zum Energie-Contracting, Berne 2014, p. 1 ss (cité : PFÄFFLI, Errichtung).
- PFÄFFLI, ROLAND/BYLAND, DANIELA, Sachenrecht und Notar: Neuerungen, *in* : NB 2011, p. 73 ss (cité : PFÄFFLI/BYLAND, NB 2011).

- PFÄFFLI, ROLAND, Teilrevision des Sachenrechts: Erste Erfahrungen, *in* : RNRF 93 (2012), p. 372 ss (cité : PFÄFFLI, RNRF 93 (2012)).
- PFÄFFLI, ROLAND/BYLAND, DANIELA, Zur Revision des Immobiliarsachenrechts, *in* : RSJ 2011, p. 225 ss (cité : PFÄFFLI/BYLAND, RSJ 2011).
- PFÄFFLI, ROLAND/KALLAY MASCHA, SANTSCHI, Privatrechtliche Gewerbebeschränkungen im Grundbuch, Jusletter 30.3.2015 (cité : PFÄFFLI/KALLAY, Privatrechtliche).
- PFAMMATTER, ARON, Art. 942-977 CC, Art. 38-43, 45-48 Tit. fin. CC, *in* : Kostkiewicz/Wolf/Amstutz/Fankhauser (édit.), OFK Kommentar, ZGB Kommentar, 4^e éd., Zurich 2021 (cité : OFK-PFAMMATTER).
- PFISTER, HEINRICH, Der Inhalt der Dienstbarkeit, *in* : RDS 1933 I, p. 325 ss.
- PIAGET, OLIVIER, La justification des ententes cartellaires dans l'Union européenne et en Suisse, thèse, Bâle, Genève, Munich 2001.
- Pichonnaz, Pascal/Foëx, Benedict (édit.), Commentaire romand, Code civil I, Art. 1-359 CC, Bâle 2010.
- Pichonnaz, Pascal/Foëx, Benedict/Piotet, Denis (édit.), Commentaire romand, Code civil II, art. 457-977 CC, Art. 1-61 Tit. fin. CC, Bâle 2016.
- PICHONNAZ, PASCAL, Introduction générale, art. 2 et 8 LCD, *in* : Martenet/Pichonnaz (édit.), Commentaire romand, Loi contre la concurrence déloyale, Bâle 2017 (cité : CR-PICHONNAZ).
- PICHONNAZ, PASCAL, Art. 919-941 CC, Art. 1-4 Tit. fin. CC, *in* : Pichonnaz/Foëx/Piotet (édit.), Commentaire romand, Code civil II, art. 457-977 CC, Art. 1-61 Tit. fin. CC, Bâle 2016 (cité : CR-PICHONNAZ).
- PICHONNAZ, PASCAL, Le nouvel art. 8 LCD – Droit transitoire, portée et conséquences, DC 2012, p. 140 ss (cité : PICHONNAZ, DC 2012).
- PICHONNAZ, PASCAL, Quelques nouveautés liés aux contrats de consommation, *in* : Pichonnaz/Werro, La pratique contractuelle 4 : Symposium en droit des contrats, Zurich, Bâle 2015, p. 37 ss (cité : PICHONNAZ, Quelques nouveautés).
- PILET, MARC, Le droit de superficie du Code civil suisse, thèse, Lausanne 1912.
- PIOTET, DENIS, Art. 114-118 CO, *in* : Thevenoz/Werro (édit.), Commentaire romand, Code des obligations I, Art. 1-529 CO, 3^e éd., Bâle 2012 (cité : CR-PIOTET).
- PIOTET, DENIS, Art. 133 à 143b LP, *in* : Dalles/Foëx/Jeandin, Commentaire romand, Poursuite et faillite, Commentaire de la Loi sur la poursuite pour dettes et la faillite ainsi que des articles 166 à 175 de la Loi sur le droit international privé, Bâle 2005 (cité : CR-PIOTET).
- PIOTET, DENIS, Art. 519-533, 626-632, 680-712, 780-781a CC, Tit. fin. 1-4 (avec PASCAL PICHONNAZ), Tit. fin. 5-50 disp. trans., Tit. fin. 51-61 CC, *in* : Pichonnaz/Foëx/Piotet (édit.), Commentaire romand, Code civil II, art. 457-977 CC, Art. 1-61 Tit. fin. CC, Bâle 2016 (cité : CR-PIOTET).
- PIOTET, DENIS, De la tenue traditionnelle du registre foncier et de ses plus récents aménagements à l'acte authentique électronique et à l'appel de données en ligne : sécurité, transparence et protection des données, *in* : Foëx (édit.), La réforme des droits réels immobiliers, Les modifications du Code civil entrées en vigueur le 1^{er} janvier 2012, Genève, Zurich, Bâle 2012, p. 117 ss (cité : D. PIOTET, Tenue).

- PIOTET, DENIS, Histoire et actualité de la double codification à l'exemple de la nature de la reprise de dette hypothécaire, *in* : Honsell/Portmann/Zäch/Zobl (édit.), Aktuelle Aspekte des Schuld – und Sachenrechts: Festschrift für Heinz Rey zum 60. Geburtstag, Zurich 2003, p. 69 ss (cité : D. PIOTET, Histoire).
- PIOTET, DENIS, La nouvelle cédula de registre, *in* : Not@lex 2010, p. 1 ss (cité : D. PIOTET, La nouvelle cédula de registre).
- PIOTET, DENIS, La sanction de l'engagement excessif selon l'art. 27 al. 2 CC, *in* : Guillod/Müller (édit.), Pour un droit équitable, engagé et chaleureux, Mélanges en l'honneur de Pierre Wessner, Bâle 2011, p. 505 ss (cité : D. PIOTET, La sanction).
- PIOTET, DENIS, Le droit de disposition et d'administration du grevé dans la substitution fidéicommissaire, *in* : STEINAUER PAUL-HENRI/MOOSER MICHEL/EIGENMANN ANTOINE, Journée de droit successoral 2018, Berne 2018, p. 13 ss (cité : D. PIOTET, Le droit de disposition).
- PIOTET, DENIS, Le droit privé vaudois de la propriété foncière, délimité par la législation fédérale et comparé à d'autres droits cantonaux, Lausanne 1991 (cité : D. PIOTET, Le droit privé vaudois de la propriété foncière).
- PIOTET, DENIS, Légitimation, titre causal et rapports avec la créance de base : quels degrés d'abstraction pour le transfert de la cédula hypothécaire, *in* : Rumo-Jungo/Pichonnaz/Hürlimann-Kaup/Fountoulakis (édit.), Une empreinte sur le Code civil. Mélanges en l'honneur de Paul-Henri Steinauer, Berne 2013, p. 545 ss (cité : D. PIOTET, Légitimation).
- PIOTET, DENIS, Le rôle du rang des droits de gage immobilier dans l'exécution forcée, *in* : Hottelier/Foëx (édit.), Les gages immobiliers, Constitution volontaire et réalisation forcée, Bâle, Genève, Munich 1999, p. 155 ss (cité : D. PIOTET, Le rôle du rang).
- PIOTET, DENIS, Les nouvelles dispositions relatives aux servitudes, *in* : J. Schmid (édit.), Les servitudes et les cédulas hypothécaires, à la lumière des nouvelles dispositions du Code civil, Zurich, Bâle, Genève 2012, p. 59 ss (cité : D. PIOTET, Les nouvelles dispositions).
- PIOTET, DENIS, Prescriptions extinctive ou acquisitive touchant aux droits réels, en Suisse et dans les pays voisins, Berne 1992 (cité : D. PIOTET, Prescriptions).
- PIOTET, DENIS, Traité de droit privé V/1, Tome II, Droit cantonal complémentaire, Bâle et Francfort-sur-le-Main 1998 (cité : D. PIOTET, TDP V/1, T. II).
- PIOTET, DENIS, Traité de droit privé V/2, Les droits réels limités en général, les servitudes et les charges foncières, 2^e éd., Bâle 2012 (cité : D. PIOTET, TDP V/2).
- PIOTET, PAUL, La réalisation d'une condition réelle peut-elle avoir un effet réel ? Théorie du transfert de la propriété, *in* : Contribution choisie Recueil offert par la Faculté de droit de l'Université de Lausanne à l'occasion de son 80^e anniversaire, RJL Nr. 19, 2004, p. 743 ss (cité : P. PIOTET, La réalisation).
- PIOTET, PAUL, note, *in* : RJB 1968, p. 77-80 (cité : P. PIOTET, note, *in* : RJB 1968).
- PIOTET, PAUL, Traité de droit privé V/3, Les droits réels limités en général, les servitudes et les charges foncières, 1^{re} éd., Fribourg 1978 (cité : P. PIOTET).
- POLTIER, ETIENNE, Art. 762-763, 926 CO, *in* : Tercier/Amstutz/Trigo Trindade (édit.), Commentaire romand, Code des obligations II, Art. 530-1186 CO, Art. 120-141 LIMF, ORAb, Avec des introductions à la LFus et à la LTI, Bâle 2017 (cité : CR-POLTIER).

- PROBST, THOMAS, Art. 3 al. 1 lit. p, 3 al. 1 lit. q, Art. 3 al. 1 lit. s et al. 2 ; 8 ; 22 LCD, *in* : Jung/Spitz (édit.), Stämpfli Handkommentar Bundesgesetz gegen den unlauteren Wettbewerb (UWG), 2^e éd., Bâle 2016 (cité : SHK-PROBST).
- REICH, PHILIPPE M, Art. 4 II-III, 9, 10, 10, 32-35, 37, 38, 42a-51 LCart, *in* : Baker/Mckenzie (édit.), Kartellgesetz, Bundesgesetz über Kartelle und andere Wettbewerbsbeschränkungen, Berne 2007 (cité : SHK-REICH).
- REINERT, MANI, Art. 4 I, 4 II, 4 III, Vor. Art. 9-10, 9 LCart, *in* : Amstutz, Marc/Reinert, Mani (édit.), Basler Kommentar, Kartellgesetz (KG), 2^e éd., Bâle 2021 (cité : BsK-REINERT).
- REINERT, MANI, Das Gaba-Urteil des Bundesgerichts – Eine kritische Analyse, *in* : Hochreutener/Stoffel/Amstutz (édit.), 9^e Journée de droit de la concurrence / 9. Tagung zum Wettbewerbsrecht – Grundlegende Fragen / Questions fondamentales, Berne 2018, p. 49 ss (cité : MEINERT, Das Gaba-Urteil).
- REINERT, PETER, Art. 5-7, 42, 49a, 50, 58, 59 LCart, Übergangbestimmung, *in* : Baker/Mckenzie (édit.), Kartellgesetz, Bundesgesetz über Kartelle und andere Wettbewerbsbeschränkungen, Berne 2007 (cité : SHK-REINERT).
- REY, HEINZ, Art. 664-712, 780 CC, 20 et 56 Tit. fin. CC, *in* : Geiser/Wolf (édit.), Basler Kommentar, Zivilgesetzbuch II, Art. 457-977 ZGB, Art. 1-61 SchlT ZGB, 6^e éd., Bâle 2019 (cité : BsK-REY).
- REY, HEINZ, Die Grundlagen des Sachenrechts und das Eigentum, Grundriss des schweizerischen Sachenrechts, Band I, 3^e éd., Berne 2007 (cité : REY, Band I).
- REY, HEINZ, Die privatrechtliche Rechtsprechung des Bundesgerichts veröffentlicht im Jahre 1997 (Sachenrecht), *in* : RJB 1998, p. 463 ss (cité : REY, RJB 1998).
- REY, HEINZ, Funktionen des Dienstbarkeitsvertrages, *in* : RNRF 64 (1983), p. 257 ss (cité : REY, RNRF 64).
- REY, HEINZ, Kommentar zum Schweizerischen Zivilgesetzbuch, *in* : Berner Kommentar, IV. Band : Sachenrecht, II. Abteilung : Die Beschränkten dinglichen Rechte, Die Dienstbarkeiten und Grundlasten, 1. Teilband : Die Grunddienstbarkeiten, 1. Lieferung : Systematischer Teil, Art. 730-731 ZGB, 2^e éd., Berne 1981 (cité : BK-REY).
- REYMOND, JEAN-MARC, Art. 6, 12-15 LCart, *in* : Martenet/Bovet/Tercier (édit.), Commentaire romand, Droit de la concurrence, Loi sur les cartels, Loi sur la surveillance des prix, Loi sur le marché intérieur, Loi sur les entraves techniques au commerce, 2^e éd., Bâle 2013 (cité : CR-REYMOND).
- REYMOND, JEAN-MARC, Droit de la concurrence et des cartels et droit de la concurrence déloyale, *in* : JdT 2009 I 129 (cité : REYMOND, Droit de la concurrence).
- RIEMER, HANS, Die beschränkten dinglichen Rechte: Dienstbarkeiten, Grund- und Fahrnispfandrechte, Grundlasten, Grundriss des schweizerischen Sachenrecht, Band II, 2^e éd., Berne 2000.
- ROBERTO, VITO/WALKER, MARISA, AGB-Kontrolle nach dem revidierten Art. 8 UWG, *in* : recht 2014, p. 49 ss.
- RODONDI, JEAN-FRANÇOIS, L'extinction des servitudes de par la loi, Lausanne 1990.
- ROSSEL, VIRGILE/MENTHA, FRITZ-HENRI, Manuel du droit civil suisse, Tome III, 2^e éd., Lausanne et Genève 1922-1930.

- RUBIN, BERNHARD, Art. 1, 2 I-2 I^{bis} LCart, *in* : Baker/Mckenzie (édit.), Kartellgesetz, Bundesgesetz über Kartelle und andere Wettbewerbsbeschränkungen, Berne 2007 (cité : SHK-RUBIN).
- RÜETSCHI, DANIEL, Zur Anwendung von Artikel 8 UWG auf altrechtliche Verträge, *in* : recht 2013, p. 101 ss.
- RUGGLI, MONIKA/VISCHER, MARKUS, Konkurrenzverbote in Unternehmenskaufverträgen, *in* : RSJ 102/2006, p. 294 ss.
- RUSCH, ARNOLD F., Art. 740a ZGB – Erfahrungen und Erkenntnisse, *in* : AJP 2018, p. 1075 ss (cité : RUSH, Art. 740a ZGB).
- RUSCH, ARNOLD F., Der Inhalt von Dienstbarkeiten – Gewerbebeschränkungen, Immissionschutz, Nebenverpflichtungen und Unterhalt, *in* : J. Schmid (édit.), Dienstbarkeiten Referate der Luzerner Weiterbildungsveranstaltung vom 13. September 2016, Zurich, Bâle, Genève 2017, p. 1 ss (cité : RUSCH, Der Inhalt).
- RUSCH, ARNOLD F., Dienstbarkeiten mit Ausübungsbedingungen Bedingungen zur Sicherstellung einmaliger und wiederkehrender Leistungen, *in* : RNRF 98 (2017), p. 84 ss (cité : RUSCH, Dienstbarkeiten).
- SCHALLER, OLIVIER, Art. 5 LCart, *in* : Amstutz, Marc/Reinert, Mani (édit.), Basler Kommentar, Kartellgesetz (KG), 2^e éd., Bâle 2021 (cité : BsK-SCHALLER).
- SCHALLER, OLIVIER, Les ententes à l'importation en droit de la concurrence, thèse, Fribourg 2002 (cité : SCHALLER).
- SCHAUB, LUKAS, Weko oder Zivilrichter ? Gedanken zur Kompetenzverteilung, *in* : Jusletter du 10 septembre 2007.
- SCHLUEP, WALTER R., Art. 1-19 LCart, *in* : Schürmann/Schluop (édit.), KG + PüG : Kartellgesetz, Preisüberwachungsgesetz, Zurich 1988 (cité : SCHLUEP, KG & PüG).
- SCHMID, JÖRG, Anmerkung zu dem Urteil des BGr. (TF), 5A_171/2008 (13.5.2008), BR/DC 2008, p. 173 s. (cité : SCHMID, BR/DC 2008).
- SCHMID, JÖRG, Grundpfandrechte une der neue Art. 8 UWG, *in* : Emmenegger S. (édit.), Immobilienfinanzierung, Bâle 2012, p. 71 ss (cité : SCHMID, Grundpfandrechte).
- SCHMID, JÖRG/SOMINIC, BUTTLIGER, Zwei Fragen aus dem Dienstbarkeitsrecht: Prägungsformel und nebensächliche Verpflichtungen, *in* : RJB 2017, p. 116 ss.
- SCHMID, JÜRIG, Vor Art. 942–977, Art. 942–977 ; 18, 38-48, 55-55a Tit. fin. CC, *in* : Geiser/Wolf (édit.), Basler Kommentar, Zivilgesetzbuch II, Art. 457-977 ZGB, Art. 1-61 SchlT ZGB, 6^e éd., Bâle 2019 (cité : BsK-SCHMID).
- SCHMID, JÜRIG, Bemerkungen zu BGE 114 II 314 ff., RNRF 71 (1990), p. 357 s. (cité : SCHMID, RNRF 71 (1990)).
- SCHMID, JÜRIG, Dienstbarkeitsrecht im Wandel, *in* : RNRF 84 (2003), p. 269 ss (cité : SCHMID, Dienstbarkeitsrecht).
- SCHMID-TSCHIRREN, CHRISTINA, Art. 793-823, 842-875 CC, 21-33b, 44 Tit. fin. CC, *in* : KOSTKIEWICZ/WOLF/AMSTUTZ/FANKHAUSER, OFK Kommentar, ZGB Kommentar, 4^e éd., Zurich 2021 (cité : OFK-SCHMID-TSCHIRREN).

- SCHMID-TSCHIRREN, CHRISTINA, Gewerbe- und konkurrenzbeschränkende Dienstbarkeiten – Kein Abrücken des Bundesgerichts von seiner bisherigen Praxis, Jusletter 06.07.2009 (cité : SCHMID-TSCHIRREN, Jusletter 06.07.2009).
- SCHMID-TSCHIRREN, CHRISTINA, Sachenrechtliche Aspekte des Fusionsgesetzes, *in* : RNRF 85 (2004), p. 228 ss (cité : SCHMID-TSCHIRREN, Sachenrechtliche).
- SCHMID-TSCHIRREN, CHRISTINA, Vor Art. 793-823, Art. 793-823 CC, *in* : Honsell/Vogt/Geiser (édit.), Basler Kommentar, Zivilgesetzbuch II, Art. 457-977 ZGB, Art. 1-61 SchlT ZGB, 6^e éd., Bâle 2019 (cité : BsK-SCHMID-TSCHIRREN).
- SCHMIDHAUSER, BRUNO, Einleitung, Vorbemerkungen zu Art. 1-4, 2, 3, 4 I-II, 7 I, Vorbemerkungen zu Art. 18-25, 18-25, Vorbemerkungen zu Art. 26-31, 26-31, Vorbemerkungen zu Art. 45-49, 45-49, 60-63, *in* : Homburger/Schmidhauser/Hoffet/Ducrey (édit.), Kommentar zum schweizerischen Kartellgesetz vom 6 Oktober 1995 und zu den dazugehörigen Verordnungen, Zurich 1996-1997 (cité : SCHMIDHAUSER).
- SCHOTT, ANSGAR, Missbräuchliche allgemeine Geschäftsbedingungen – zur Inhaltskontrolle, ECS 2/12, p. 78 ss.
- SCHRANER, FELIX, Art. 4 II, 7 LCart, *in* : Zäch/Arnet/Baldi/Kiener/Schaller/Schraner/Spühler (édit.), KG Kommentar, Bundesgesetz über Kartelle und andere Wettbewerbsbeschränkungen, Zurich, Saint-Gall 2018 (cité : SCHRANER, *in* : DIKE-KG).
- SCHUMACHER, RAINER, Vertragsgestaltung, Systemtechnik für die Praxis, Zurich, Bâle, Genève 2004.
- SCHÜPBACH, HENRI-ROBERT, L'application des « règles concernant la lettre de rente » aux « charges foncières établies pour sûreté d'une créance », *in* : Honsell/Portmann/Zäch/Zobl (édit.), Aktuelle Aspekte des Schuld- und Sachenrechts, Festschrift für Heinz Rey zum 60. Geburtstag, Zurich, Bâle, Genève 2003, p. 109 ss (cité : SCHÜPBACH, La lettre de rente).
- SCHÜPBACH, HENRI-ROBERT, La charge foncière, une mal aimée, une mal connue, Publication Icône, Bulle 2001 (cité : SCHÜPBACH, La charge foncière).
- Schürmann, Leo/Schlupe, Walter R. (édit.), KG + PüG: Kartellgesetz, Preisüberwachungsgesetz, Zurich 1988.
- SIMONIUS, PASCAL/SUTTER, THOMAS, Schweizerisches Immobiliarsachenrecht, Band I: Grundlagen, Grundbuch, Grundeigentum, Bâle, Francfort-sur-le-Main 1995 (cité : SIMONIUS/SUTTER, Band I).
- SIMONIUS, PASCAL/SUTTER, THOMAS, Schweizerisches Immobiliarsachenrecht, Band II: Die beschränkten dinglichen Rechte, Bâle, Francfort-sur-le-Main 1990 (cité : SIMONIUS/SUTTER, Band II).
- STAEHELIN, DANIEL, Art. 457-466, 470-476, 481-483, 842-865 CC, *in* : Geiser/Wolf (édit.), Basler Kommentar, Zivilgesetzbuch II, Art. 457-977 ZGB, Art. 1-61 SchlT ZGB, 6^e éd., Bâle 2019 (cité : BsK-STAEHELIN).
- STÄUBLE, LUCA, Art. 4 II, 7 LCart, *in* : Zäch/Arnet/Baldi/Kiener/Schaller/Schraner/Spühler (édit.), KG Kommentar, Bundesgesetz über Kartelle und andere Wettbewerbsbeschränkungen, Zurich, Saint-Gall 2018 (cité : STÄUBLE, *in* : DIKE-KG).
- STEINAUER, PAUL-HENRI, Art. 470-480, 655-666b, 842-865, 875 CC (avec ANNE-CHRISTINE, FORNAGE), *in* : Pichonnaz/Foëx/Piotet (édit.), Commentaire romand, Code civil II, art. 457-977 CC, Art. 1-61 Tit. fin. CC, Bâle 2016 (cité : CR-STEINAUER).

L

- STEINAUER, PAUL-HENRI, La cédula hypothécaire, les obligations foncières, Berne 2016 (cité : STEINAUER, La cédula hypothécaire).
- STEINAUER, PAUL-HENRI, Les droits réels, Tome I, 6^e éd., Berne 2019 (cité : STEINAUER, T. I).
- STEINAUER, PAUL-HENRI, Les droits réels, Tome II, 5^e éd., Berne 2020 (cité : STEINAUER, T. II).
- STEINAUER, PAUL-HENRI, Les droits réels, Tome III, 5^e éd., Berne 2021 (cité : STEINAUER, T. III).
- STEINAUER, PAUL-HENRI, Les nouvelles dispositions générales sur les cédulas hypothécaires, *in* : J. Schmid (édit.), Les servitudes et les cédulas hypothécaires, à la lumière des nouvelles dispositions du Code civil, Zurich, Bâle, Genève 2012, p. 267 ss (cité : STEINAUER, Les nouvelles dispositions).
- STEINAUER, PAUL-HENRI, Les observations au registre foncier, *in* : Der bernische Notar (édit.), Festgabe für Professor Dr. iur. Roland Pfäffli zum 65. Geburtstag am 27. Januar 2014, p. 359 ss (cité : STEINAUER, Les observations).
- STEINAUER, PAUL-HENRI, Traité de droit privé Volume II, Tome 1, Le titre préliminaire du Code civil, Bâle et Francfort-sur-le-Main 1998 (cité : STEINAUER, TDP II/1).
- STÖCKLI, HUBERT, Ansprüche aus Wettbewerbsbehinderung: ein Beitrag zum Kartellzivilrecht, thèse, Fribourg 1999 (cité : STÖCKLI).
- STÖCKLI, HUBERT, Der neue Art. 8 UWG – offene Inhaltskontrolle, aber nicht für alle, DC 2011, p. 184 ss (cité : STÖCKLI, Der neue Art. 8 UWG).
- STREBEL, LORENZ, Art. 655-712, 780 CC, 19-20 et 56 Tit. fin. CC, *in* : Geiser/Wolf (édit.), Basler Kommentar, Zivilgesetzbuch II, Art. 457-977 ZGB, Art. 1-61 SchlT ZGB, 6^e éd., Bâle 2019 (cité : BsK-STREBEL).
- TAPPY, DENIS, Art. 48-51, 91-123, 142-149, 219-226, 228-247, 271-294, 305-307a, 400-405 et 407a-407c CPC, *in* : Bohnet/Haldy/Jeandin/Schweizer/Tappy (édit.), Commentaire romand, Code de procedure civile, 2^e éd., Bâle 2019 (cité : CR-TAPPY).
- TEMPERLI, ALFRED, Die Problematik bei der Aufhebung und Ablösung von Grunddienstbarkeiten (ZGB 736), thèse, Zurich 1975.
- TERCIER, PIERRE, Introduction générale, LCart : Introduction, art. 1, 45-49, LMI : Introduction, LETC : Introduction, *in* : Martenet/Bovet/Tercier (édit.), Commentaire romand, Droit de la concurrence, Loi sur les cartels, Loi sur la surveillance des prix, Loi sur le marché intérieur, Loi sur les entraves techniques au commerce, 2^e éd., Bâle 2013 (cité : CR-TERCIER).
- TERCIER, PIERRE, La lutte contre les contraintes cartellaires internes dans la nouvelle loi sur les cartels, *in* : JdT 1996 I p. 2 ss (cité : TERCIER, La lutte).
- Tercier, Pierre /Amstutz, Marc/Trigo Trindade, Rita (édit.), Commentaire romand, Code des obligations II, Art. 530-1186 CO, Art. 120-141 LIMF, ORAb, Avec des introductions à la LFus et à la LTI, Bâle 2017.
- TERCIER, PIERRE/PICHONNAZ, PASCAL, Le droit des obligations, 6^e éd., Genève, Zurich, Bâle 2019.
- THEVENAZ, ALAIN, La protection contre soi-même, Étude de l'article 27 alinéa 2 CC, thèse, Berne 1997.

- THEVENOZ, LUC, Introduction générale, Art. 97-109, 119 CO, Des contrats innommés, *in* : Thevenoz/Werro (édit.), Commentaire romand, Code des obligations I, Art. 1-529 CO, 3^e éd., Bâle 2021 (cité : CR-THEVENOZ).
- Thévenoz, Luc/Werro, Franz (édit.), Commentaire romand, Code des obligations I, Art. 1-529 CO, 3^e éd., Bâle 2021.
- THOUVENIN, FLORENT, Art. 8 LCD, *in* : Hilty/Arpagaus (édit.), Basler Kommentar: Bundesgesetz gegen den unlauteren Wettbewerb (UWG), Bâle 2013 (cité : BSK-THOUVENIN).
- TRIGO TRINDADE, RITA, Art. 3 à 26, 102 let. A, 108 à 110 et 111 al. 1 et 2 LFus, *in* : Peter/Trigo Trindade, Commentaire LFus – Commentaire de la loi fédérale sur la fusion, la scission, la transformation et le transfert de patrimoine ainsi que des dispositions des lois fédérales modifiées par la LFus (LDFR, CO, LFors, LDIP, CP, LT, LIFD, LHID, LIA, LPP, LB, LSA), Zurich, Bâle, Genève 2005 (cité : Comm. LFus – TRIGO TRINDADE).
- TUOR, PIERRE, Le Code civil suisse, traduit de l'allemand par Henri Deschenaux, 2^e éd., Zurich 1950.
- TURIN, PAUL, De la nature juridique des charges foncières, thèse, Lausanne 1916.
- UHLMANN, FELIX, Art. 27, 94-97, 105, 196, 197 Cst. féd., *in* : Waldman/Belser/Epiney (édit.), Basler Kommentar, Bundesverfassung, Bâle 2015 (cité : BsK-UHLMANN).
- VENTURA, DAMIEN, L'abandon d'un droit réel, thèse, Zurich 2009.
- VENTURI, SILVIO/FAVRE, PASCAL G., Art. 4 III, 9-10 LCart, *in* : Martenet/Bovet/Tercier (édit.), Commentaire romand, Droit de la concurrence, Loi sur les cartels, Loi sur la surveillance des prix, Loi sur le marché intérieur, Loi sur les entraves techniques au commerce, 2^e éd., Bâle 2013 (cité : CR-VENTURI/FAVRE).
- VENTURI, SILVIO/VONLANTHEN, CHRISTOPH, Accords de distribution et droit de la concurrence, *in* : CEDIDAC – Centre du droit de l'entreprise de l'Université de Lausanne Band/Nr. 65, Lausanne 2005 (cité : VENTURI/VONLANTHEN).
- VENTURI, SILVIO/ZEN RUFFINEN, MARIE-NOËLLE, Art. 184-215, 222-225 CO, *in* : Thevenoz/Werro (édit.), Commentaire romand, Code des obligations I, Art. 1-529 CO, 3^e éd., Bâle 2021 (cité : CR-VENTURI/ZEN RUFFINEN).
- VIANIN, GUILLAUME, Art. 927-943 CO, *in* : Tercier/Amstutz/Trigo Trindade (édit.), Commentaire romand, Code des obligations II, Art. 530-1186 CO, Art. 120-141 LIMF, ORAb, Avec des introductions à la LFus et à la LTI, Bâle 2017 (cité : CR-VIANIN).
- VISCHER, FRANK (édit.), Zürcher Kommentar zum Fusionsgesetz, Kommentar zum Bundesgesetz über Fusion, Spaltung, Umwandlung und Vermögenübertragung (Fusionsgesetz, FusG) vom 3. Oktober 2003 sowie zu den ergänzenden Erlassen (IPRG, Steuerrecht), Zurich, Bâle, Genève 2012.
- VISINONI-MEYER, Art. 347-352 CPC, *in* : Spühler/Tenchio/Infanger (édit.), Basler Kommentar, Schweizerische Zivilprozessordnung (ZPO), 3^e éd., Bâle 2017 (cité : BsK-VISINONI-MEYER).
- VOGEL, LOUIS, Code de la concurrence, Paris 2015.
- VOLLENWEIDER, MARKUS F., Die Sicherungsübereignung von Schuldbriefen als Sicherungsmittel der Bank, thèse, Fribourg 1994.

- VON DONNERSMARCK, SOPHIE HENCKEL, Art. 2 Abs. 1bis KG – die Unternehmensdefinition des Schweizer Kartellgesetzes, eine Untersuchung der legislatorischen Problemlösungsarbeit, thèse, Zurich 2008.
- VOUILLOZ, FRANCOIS, Art. 634-640 CC, *in* : Pichonnaz/Foëx/Piotet (édit.), Commentaire romand, Code civil II, art. 457-977 CC, Art. 1-61 Tit. fin. CC, Bâle 2016 (cité : CR-VOUILLOZ).
- WÄLCHLI, BARBARA, Art. 4 II LCart, *in* : Amstutz, Marc/Reinert, Mani (édit.), Basler Kommentar, Kartellgesetz (KG), 2^e éd., Bâle 2021 (cité : BsK-WÄLCHLI).
- Waldman, Bernhard/Belser, Eva Maria/Epiney, Astrid (édit.), Basler Kommentar, Bundesverfassung, Bâle 2015.
- WEISS, STEFAN, Der Register-Schuldbrief: kritische Analyse des Schuldbriefrechts unter besonderer Berücksichtigung des bundesrätlichen Entwurfs vom 27. Juni 2007, thèse, Zurich, Bâle, Genève 2009.
- WENGER, THOMAS, Art. 824-835 CC, *in* : Kostkiewicz/Wolf/Amstutz/Fankhauser, OFK Kommentar, ZGB Kommentar, 4^e éd., Zurich 2021 (cité : OFK-WENGER).
- WIEGAND, WOLFGANG, Einl. zu Art. 97-109, Art. 18, 97-98, 107-109, 119 CO, *in* : Widmer Lüchinger/Oser (édit.), Basler Kommentar, Obligationenrecht I, Art. 1-529 OR, 7^e éd., Bâle 2019 (cité : BsK-WIEGAND).
- WIEGAND, WOLFGANG /BRUNNER, CHRISTOPH, Vorschläge zur Ausgestaltung des Schuldbriefes als papierloses Registerpfand, Bâle 2003 (cité : WIEGAND/ BRUNNER).
- WIELAND, CARL, Les droits réels dans le Code civil suisse, traduit par Henry Bovay, Tome I, Paris et Lausanne 1913 (cité : ZK-WIELAND).
- WIELAND, CARL, Les droits réels dans le Code civil suisse, traduit par Henry Bovay, Tome II, Paris et Lausanne 1915 (cité : ZK-WIELAND).
- WIGET, LUKAS, Wirksamkeit von Folgeverträgen bei Kartellabsprachen, thèse, Zurich 2006.
- WOLF, STEPHAN/GENNA, GIAN SANDRO, Einschränkung gewerblicher Tätigkeiten durch Dienstbarkeiten, *in* : WIEGAND/KOLLER/WALTER (édit.), Tradition mit Weitsicht, Festschrift für Eugen Bucher zum 80. Geburtsstag, Berne 2009, p. 839 ss (cité : WOLF/GENNA, Einschränkung).
- WOLFER, MARC, Zur Übertragung von Personaldienstbarkeiten: Übertragungsvorgang und Übertragungsbeschränkungen, *in* : AJP 2010, p. 37 ss.
- WÜTHRICH, MAX, Der Bierlieferungsvertrag nach schweizerischem Recht, thèse, Zurich, Aarau 1929.
- XOUDIS, JULIA, Art. 11-16 CO, *in* : Thevenoz/Werro (édit.), Commentaire romand, Code des obligations I, Art. 1-529 CO, 3^e éd., Bâle 2021 (cité : CR-XOUDIS).
- XOUDIS, JULIA, Les accords de distribution au regard du droit de la concurrence : droit suisse et droit communautaire dans une perspective économique, thèse, Zurich 2002.
- YUNG, WALTER, Devoirs généraux et obligations, *in* : Mélanges en l'honneur de Wilhelm Schönenberger, Fribourg 1968.
- ZÄCH, ROGER, Schweizerisches Kartellrecht, 2^e éd., Berne 2005 (cité : ZÄCH, Schweizerisches Kartellrecht).

- Zäch, Roger/Arnet, Ruth/Baldi, Marino/Kiener, Regina/Schaller, Olivier/Schraner, Felix/Spühler, Adrian (édit.), *KG Kommentar, Bundesgesetz über Kartelle und andere Wettbewerbsbeschränkungen*, Zurich, Saint-Gall 2018.
- ZIRLICK, BEAT/BICKEL, JÜRIG, *Neue Instrumente gegen die «Hochpreisinsel Schweiz»: Regeln zu relativer Marktmacht und Geoblocking*, *in* : WRP 2, 2022, p. 146 ss (cité : ZIRLICK/BICKEL).
- ZOBL, MANFRED, *Der zulässige Inhalt von Dienstbarkeiten*, thèse, Zurich 1976.
- ZOGG, SAMUEL, *Vor. Art. 824-835, Art. 824-835 CC, 17 et 21-35 Tit. fin. CC*, *in* : Honsell/Vogt/Geiser (édit.), *Basler Kommentar, Zivilgesetzbuch II, Art. 457-977 ZGB, Art. 1-61 SchlT ZGB*, 6^e éd., Bâle 2019 (cité : BsK-ZOGG).
- ZURBRIGGEN, FELIX, *Die irregulären Personaldienstbarkeiten (Art. 781 ZGB)*, thèse, Berne, Francfort-sur-le-Main, Las Vegas 1981.

Autres sources

Textes législatifs

Droit fédéral

Code civil suisse du 10 décembre 1907 (CC, RS 210)

Code pénal suisse du 21 décembre 1937 (CP, RS 311.0)

Code de procédure civile du 19 décembre 2008 (CPC, RS 272)

Code de procédure pénale suisse du 5 octobre 2007 (CPP, RS 312.0)

Constitution fédérale de la Confédération suisse du 18 avril 1999 (Cst. féd., RS 101)

Loi fédérale complétant le Code civil suisse du 10 mars 1911, Livre cinquième : Droit des obligations (Code des obligations) (CO, RS 220)

Loi fédérale sur l'aménagement du territoire du 22 juin 1979 (LAT, RS 700)

Loi fédérale sur le droit pénal administratif du 22 mars 1974 (DPA, RS 313.0)

Loi fédérale sur le bail à ferme agricole du 4 octobre 1985 (LBFA, RS 221.213.2)

Loi fédérale sur l'acquisition d'immeubles par des personnes à l'étranger du 16 décembre 1983 (LFAIE, RS 211.412.41)

Loi fédérale sur la fusion, la scission, la transformation et le transfert de patrimoine du 3 octobre 2003 (LFus, RS 221.301)

Loi fédérale sur le contrat d'assurance du 2 avril 1908 (LCA, RS 221.229.1)

Loi fédérale sur les cartels et autres restrictions à la concurrence du 6 octobre 1995 (LCart, RS 251)

Loi fédérale sur le crédit à la consommation du 23 mars 2001 (LCC, RS 221.214.1)

Loi fédérale contre la concurrence déloyale du 19 décembre 1986 (LCD, RS 241)

Loi sur les Chemin de fer fédéraux du 20 mars 1998 (LCFF, RS 742.31)

Loi fédérale sur le droit foncier rural du 4 octobre 1991 (LDFR, RS 211.412.11)

Loi fédérale sur le droit international privé du 18 décembre 1987 (LDIP, RS 291)

Loi fédérale sur l'organisation de l'entreprise fédérale de télécommunications du 30 avril 1997 (LET, RS 784.11)

Loi fédérale sur les entraves techniques au commerce du 6 octobre 1995 (LETC, RS 946.51)

Loi fédérale sur l'expropriation du 20 juin 1930 (LEx, RS 711)

Loi fédérale sur le marché intérieur du 6 octobre 1995 (LMI, RS 943.02)

Loi fédérale sur la poursuite pour dettes et la faillite du 11 avril 1889 (LP, RS 281.1)

Loi fédérale sur le registre des bateaux du 28 septembre 1923 (RS 747.11)

Loi fédérale sur le registre des aéronefs du 7 octobre 1959 (RS 748.217.1)

Loi fédérale sur la responsabilité du fait des produits du 18 juin 1993 (LRFP, RS 221.112.944)

Loi fédérale sur les services financiers du 15 juin 2018 (LSFin, RS 950.1)

Loi fédérale concernant la surveillance des prix du 20 décembre 1985 (LSPPr, RS 942.20)

Loi sur le Tribunal administratif fédéral du 17 juin 2005 (LTAF, RS 173.32)

Loi sur le Tribunal fédéral du 17 juin 2005 (LTF, RS 173.110)

Loi fédérale sur les voyages à forfait du 18 juin 1993 (LVF, RS 944.3)

Ordonnance sur le contrôle des concentrations d'entreprises du 17 juin 1996 (OCCE, RS 251.4)

Ordonnance sur l'indication des prix du 11 décembre 1978 (OIP, RS 942.211)

Ordonnance 3 relative à la loi sur le travail du 18 août 1993 (OLT3, RS 822.113)

Ordonnance sur le registre du commerce du 17 octobre 2007 (ORC, RS 221.411)

Ordonnance sur le registre foncier (ORF, RS 211.432.1)

Ordonnance du Tribunal fédéral sur la réalisation forcée des immeubles du 23 avril 1920 (ORFI, RS 281.42) 172.021)

Règlement interne de la Commission de la concurrence du 15 juin 2015 (RI-COMCO, RS 251.1)

Droit cantonal

Code de droit privé judiciaire vaudois du 12 janvier 2010 (CDPJ, BLV 211.02)

Code rural et foncier du 7 décembre 1987 (CRF, BLV 211.41)

Loi sur l'aménagement du territoire et les constructions du 4 décembre 1985 (LATC, BLV 700.11)

LVI

Loi d'application du code civil suisse et d'autres lois fédérales en matière civile du 11 octobre 2012 (LACC, E 1 05)

Loi sur le notariat du 29 juin 2004 (LNo, BLV 178.11)

Loi d'organisation judiciaire du 12 décembre 1979 (LOJV, BLV 173.01)

Loi sur le registre foncier du 9 octobre 2012 (LRF, BLV 211.61)

Droit de l'Union européenne

Directive 93/13/CEE du Conseil, du 5 avril 1993, concernant les clauses abusives dans les contrats conclus avec les consommateurs (Directive 93/13, JO L 95)

Règlement (CE) N° 1/2003 du Conseil du 16 décembre 2002 relatif à la mise en œuvre des règles de concurrence prévues aux articles 81 et 82 du traité (Règlement 1/2003, JO 2003 L 1/1)

Règlement (CE) N° 139/2004 du Conseil du 20 janvier 2004 relatif au contrôle des concentrations entre entreprises (Règlement 139/2004, JO L 24/1)

Traité sur le fonctionnement de l'Union européenne (TFUE, JO 2012 C 326/47)

Droits étrangers

Allgemeines bürgerliches Gesetzbuch für die gesammten deutschen Erbländer der Oesterreichischen Monarchie von 1. Juni 1811 (ABGB)

Bürgerliches Gesetzbuch für das deutsche Reich vom 18. August 1896 (BGB)

Code civil des Français du 18 mars 1803 (CCfr)

Codice civile (Regio decreto 16 Marzo 1942) (CCit)

Gesetz gegen Wettbewerbsbeschränkungen vom 26. August 1998 (GWB).

Loi du 1^{er} juin 1924 mettant en vigueur la législation civile française dans les départements du Bas-Rhin, du Haut-Rhin et de la Moselle

Textes officiels

Droit fédéral

Message du Conseil fédéral à l'Assemblée fédérale concernant le projet de code civil suisse du 28 mai 1904, FF 1904 IV 1.

Message du Conseil fédéral à l'Assemblée fédérale à l'appui d'un projet de loi modifiant les dispositions du code civil et du code des obligations sur le droit de superficie et le transfert des immeubles du 9 avril 1963, FF 1963 I 993.

Message du Conseil fédéral à l'appui d'une loi fédérale contre la concurrence déloyale (LCD) du 18 mai 1983, FF 1983 II 1037.

Message du Conseil fédéral à l'appui d'une loi fédérale visant à améliorer l'information des consommateurs et d'une loi fédérale modifiant le code des obligations (De la formation des obligations) du 7 mai 1986, FF 1986 II 360.

Message du Conseil fédéral concernant la loi fédérale sur les cartels et autres restrictions de la concurrence (Loi sur les cartels, LCart) du 23 novembre 1994, FF 1995 I 472.

Message du Conseil fédéral concernant la loi fédérale sur la fusion, la scission, la transformation et le transfert de patrimoine du 13 juin 2000, FF 2000 3995.

Message du Conseil fédéral relatif à la révision de la loi sur les cartels du 7 novembre 2001, FF 2002 1911.

Message du Conseil fédéral concernant la révision du code civil suisse (Cédule hypothécaire de registre et autres modifications des droits réels) du 27 juin 2007, FF 2007 5015.

Message du Conseil fédéral concernant la révision partielle de la loi fédérale sur les entraves techniques au commerce du 25 juin 2008, FF 2008 6643.

Message du Conseil fédéral concernant la modification de la loi fédérale contre la concurrence déloyale (LCD) du 2 septembre 2009, FF 2009 5539.

Message du Conseil fédéral relatif à l'initiative populaire « Stop à l'îlot de cherté – pour des prix équitables (initiative pour des prix équitables) » et au contre-projet indirect (modification de la loi sur les cartels) du 29 mai 2019, FF 2019 4665.

Initiative parlementaire – Pour une protection du consommateur contre les abus du démarchage téléphonique – Rapport de la Commission des affaires juridiques du Conseil des États du 14 novembre 2013 – Avis du Conseil fédéral du 14 mars 2014, FF 2014 2883.

Initiative populaire fédérale « Stop à l'îlot de cherté – pour des prix équitables (initiative pour des prix équitables) » – Examen préliminaire de la Chancellerie fédérale suisse du 20 septembre 2016, FF 2016 6873.

Droit de l'Union européenne

Communication de la Commission relative aux restrictions directement liées et nécessaires à la réalisation des opérations de concentration, JO 2005 C 56/24.

Lignes directrices de la Commission relatives à la notion d'affectation du commerce figurant aux articles 81 et 82 du traité, JO 2004 C 101/81.

Liste des abréviations

§	paragraphe(s)
ABGB	<i>Allgemeines bürgerliches Gesetzbuch für die gesamten deutschen Erbländer der Oesterreichischen Monarchie von 1. Juni 1811</i>
aCst. féd.	Constitution fédérale de la Confédération suisse du 29 mai 1874
aLCart-1962	Loi fédérale sur les cartels et organisations analogues du 20 décembre 1962
aLCart-1985	Loi fédérale sur les cartels et organisations analogues du 20 décembre 1985
aORF	Ordonnance sur le registre foncier du 22 février 1910
aff.	Affaire
AGB	<i>Allgemeine Geschäftsbedingungen</i>
al.	alinéa(s)
art.	article(s)
ATF	Recueil officiel des arrêts du Tribunal fédéral
B2B	<i>Business to Business</i>
B2C	<i>Business to Consumer</i>
BGB	<i>Bürgerliches Gesetzbuch für das deutsches Reich vom 18. August 1896</i>
BK	<i>Berner Kommentar</i>
BLV	Base législative vaudoise
BMW	<i>Bayerische Motoren Werke</i>
BO +CN/CE	Bulletin officiel de l'Assemblée fédérale (Conseil national/ Conseil des États)
BsK	<i>Basler Kommentar</i>
Bull. stén.	Bulletin sténographique officiel de l'Assemblée fédérale
c.	considérant(s)
C2C	<i>Consumer to Consumer</i>
C2B	<i>Consumer to Business</i>
CC	Code civil suisse du 10 décembre 1907 (RS.210)
CCfr	Code civil des Français du 18 mars 1803

CCit	<i>Codice civile (Regio decreto 16 Marzo 1942)</i>
CDPJ	Code de droit privé judiciaire vaudois du 12 janvier 2010 (BLV 211.02)
CE	Communauté européenne
CEE	Communauté économique européenne
Cf.	<i>conferre ad</i>
CGC	Conditions générales contractuelles
ch.	chiffre(s)
CHK	<i>Handkommentar zum Schweizer Privatrecht</i>
CJCE	Cour de Justice des Communautés européennes
CJUE	Cour de justice de l'Union européenne
CO	Loi fédérale complétant le Code civil suisse du 10 mars 1911, Livre cinquième : Droit des obligations (Code des obligations) (RS 220)
Comco	Commission de la concurrence
Comm.	Commentaire
CommAuto	Communication concernant l'appréciation des accords verticaux dans le secteur automobile, FF 2015 5522
CommPME	Communication du 19 décembre 2005 relative aux accords dont l'impact est restreint, FF 2006 861
CommVert	Communication sur les accords verticaux, CommVert, décision de la Commission de la concurrence du 28 juin 2010, FF 2017 4237
CoRe	Commission de recours pour les questions de concurrence (44 LCart, abrogé par l'entrée en vigueur de la Loi fédérale du 17 juin 2005 sur le Tribunal administratif fédéral, FF 2001 4000, 4367)
CP	Code pénal suisse du 21 décembre 1937 (RS 311.0)
CPC	Code de procédure civile du 19 décembre 2008 (RS 272)
CPP	Code de procédure pénale suisse du 5 octobre 2007 (RS 312.0)
CR	Commentaire romand
CRF	Code rural et foncier du 7 décembre 1987 (BLV 211.41)
Cst. féd.	Constitution fédérale de la Confédération suisse du 18 avril 1999 (RS 101)

D.	Digeste
DC (BR)	Revue du droit de la construction et des marchés publics (<i>Zeitschrift für Baurecht und Vergabewesen</i>)
DPA	Loi fédérale sur le droit pénal administratif du 22 mars 1974 (RS 313.0)
DPC	Droit et politique de la concurrence, Berne
ECS	L'expert-comptable suisse
Ed.	Édition(s)
Edit.	Éditeur(s)
Einl.	<i>Einleitung</i>
FF	Feuille fédérale
FOSC	Feuille officiel suisse du commerce
GWB	Gesetz gegen Wettbewerbsbeschränkungen vom 26. August 1998.
<i>ibid.</i>	<i>ibidem</i> (dans le même ouvrage)
<i>i.f.</i>	<i>in fine</i> (à la fin)
Intro.	Introduction
JdT	Journal des Tribunaux, Lausanne
JO	Journal officiel des communautés de l'Union européenne
KG	<i>Kartellgesetz</i> (LCart)
LaCC	Loi d'application du code civil suisse et d'autres lois fédé- rales en matière civile du 11 octobre 2012 (E 1 05)
LAT	Loi fédérale sur l'aménagement du territoire du 22 juin 1979 (RS 700)
LATC	Loi sur l'aménagement du territoire et les constructions du 4 décembre 1985 (BLV 700.11)
LBFA	Loi fédérale sur le bail à ferme agricole du 4 octobre 1985 (RS 221.213.2)
LFAIE	Loi fédérale sur l'acquisition d'immeubles par des personnes à l'étranger du 16 décembre 1983 (RS 211.412.41)
LFus	Loi fédérale sur la fusion, la scission, la transformation et le transfert de patrimoine du 3 octobre 2003 (RS 221.301)

LCA	Loi fédérale sur le contrat d'assurance du 2 avril 1908 (RS 221.229.1)
LCart	Loi fédérale sur les cartels et autres restrictions à la concurrence du 6 octobre 1995 (RS 251)
LCC	Loi fédérale sur le crédit à la consommation du 23 mars 2001 (RS 221.214.1)
LCD	Loi fédérale contre la concurrence déloyale du 19 décembre 1986 (RS 241)
LCFF	Loi sur les Chemin de fer fédéraux du 20 mars 1998 (RS 742.31)
LDFR	Loi fédérale sur le droit foncier rural du 4 octobre 1991 (RS 211.412.11)
LDIP	Loi fédérale sur le droit international privé du 18 décembre 1987 (RS 291)
LET	Loi fédérale sur l'organisation de l'entreprise fédérale de télécommunications du 30 avril 1997 (RS 784.11)
Let.	Lettre(s)
LETC	Loi fédérale sur les entraves techniques au commerce du 6 octobre 1995 (RS 946.51)
LEx	Loi fédérale sur l'expropriation du 20 juin 1930 (RS 711)
LMI	Loi fédérale sur le marché intérieur du 6 octobre 1995 (RS 943.02)
LNo	Loi sur le notariat du 29 juin 2004 (BLV 178.11)
LOJV	Loi d'organisation judiciaire du 12 décembre 1979 (BLV 173.01)
LP	Loi fédérale sur la poursuite pour dettes et la faillite du 11 avril 1889 (RS 281.1)
LRF	Loi sur le registre foncier du 9 octobre 2012 (BLV 211.61)
LRFp	Loi fédérale sur la responsabilité du fait des produits du 18 juin 1993 (RS 221.112.944)
LSFin	Loi fédérale sur les services financiers du 15 juin 2018 (RS 950.1)
LSPr	Loi fédérale concernant la surveillance des prix du 20 décembre 1985 (RS 942.20)

LTAF	Loi sur le Tribunal administratif fédéral du 17 juin 2005 (RS 173.32)
LTF	Loi sur le Tribunal fédéral du 17 juin 2005 (RS 173.110)
LVF	Loi fédérale sur les voyages à forfait du 18 juin 1993 (RS 944.3)
MRA	<i>Mietrecht Aktuell</i>
n.	paragraphe(s) numéro(s)
NB	Le notaire bernois (Revue de l'Association des notaires bernois)
OCCE	Ordonnance sur le contrôle des concentrations d'entreprises du 17 juin 1996 (RS 251.4)
OFK	<i>Orell Füssli Kommentar</i>
OFRF	Office fédéral chargé du droit du registre foncier et du droit foncier
OIP	Ordonnance sur l'indication des prix du 11 décembre 1978 (RS 942.211)
OLT3	Ordonnance 3 relative à la loi sur le travail du 18 août 1993 (RS 822.113)
ORC	Ordonnance sur le registre du commerce du 17 octobre 2007 (RS 221.411)
ORF	Ordonnance sur le registre foncier (RS 211.432.1)
ORFI	Ordonnance du Tribunal fédéral sur la réalisation forcée des immeubles du 23 avril 1920 (RS 281.42)
p.	page(s)
PA	Loi fédérale sur la procédure administrative du 20 décembre 1968 (RS 172.021)
Par.	Paragraphe(s)
PJA (AJP)	Pratique judiciaire actuelle (<i>Aktuelle Juristische Praxis</i>)
PME	Petites et moyennes entreprises
RDS (ZSR)	Revue de droit suisse (<i>Zeitschrift für Schweizerisches Recht</i>)
REAS	Responsabilité et assurances (HAVE), Zurich
Rec.	Recueil
RFJ	Revue fribourgeoise de jurisprudence

RI-COMCO	Règlement interne de la Commission de la concurrence du 15 juin 2015 (RS 251.1)
RJB	Revue de la Société des juristes bernois
RJJ	Revue jurassienne de jurisprudence
RJL	Recherches juridiques lausannoises
RNRF	Revue suisse du notariat et du registre foncier
RO	Recueil officiel de droit fédéral
RS	Recueil systématique du droit fédéral
RSDA	Revue suisse de droit des affaires, Zurich
RSJ	Revue Suisse de Jurisprudence
s	page suivante
SA	Société anonyme
SECO	Secrétariat d'État à l'économie
SHK	<i>Stämpfli Handkommentar</i>
SJ	La Semaine judiciaire, Genève
ss	pages suivantes
Syst.	<i>Systematischer</i>
T.	Tome
TAF	Tribunal administratif fédéral
TDP	Traité de droit privé suisse
TF	Tribunal fédéral
TFUE	Traité sur le fonctionnement de l'Union européenne, JO 2012 C 326/47
Tit. fin.	Titre final du Code civil suisse
TPI	Tribunal de première instance (jusqu'à l'entrée en vigueur du Traité de Lisbonne modifiant le Traité sur l'Union européenne et le Traité instituant la Communauté européenne du 13 décembre 2007, JO 2007 C 306/1)
UE	Union européenne
V	Version
Vorbem.	<i>Vorbemerkungen</i>
WRP	<i>Wettbewerb in Recht und Praxis</i> , Francfort-sur-le-Main
ZK	<i>Zürcher Kommentar</i>

ZMP	<i>Zürcher Mietrechtspraxis</i>
ZR	<i>Blätter für Zürcherische Rechtsprechung</i>

Introduction

Nombreux sont les ouvrages traitant du droit de la concurrence au sens large (englobant le droit de la concurrence déloyale et le droit de la concurrence *stricto sensu*)¹ et ceux traitant des droits réels le sont davantage encore. Néanmoins, très peu d'entre eux traitent simultanément ces deux domaines juridiques. L'objet de notre étude vise donc l'examen des diverses relations possibles entre, d'une part, les droits réels et, d'autre part, la LCart² et la LCD³, ainsi que l'analyse de leurs effets.

Aujourd'hui, la concurrence est omniprésente. Elle est un rouage essentiel de toute économie de marché. Elle contribue notamment à satisfaire le consommateur final. Chaque acteur du marché économique tâchera de produire de meilleurs biens que son concurrent, à meilleur prix et dans des quantités plus importantes pour dominer le marché.

En principe, l'entreprise qui satisfera le plus grand nombre de consommateurs sera celle qui aura surpassé ses concurrents. Hélas, tel n'est pas toujours le cas. En effet, les enjeux financiers étant importants, certaines entreprises conviennent de fausser la concurrence en concluant, entre elles, des accords restreignant celle-ci. Ainsi, deux ou plusieurs entreprises se trouvant sur le même échelon du marché peuvent s'entendre sur la fixation des prix, la quantité de biens ou de services à produire ou encore opérer une répartition géographique des marchés. Aussi, deux ou plusieurs entreprises actives sur différents échelons du marché peuvent également passer un accord portant sur les prix de vente maximum de différents biens qu'elles produisent ou prévoyant une restriction territoriale absolue, voire un approvisionnement exclusif de l'une auprès de l'autre entreprise.

Les accords restrictifs de concurrence peuvent prendre différentes formes. Il peut s'agir de conventions écrites mais également de pratiques concertées consistant à la mise en place d'un plan destiné à adapter simultanément les comportements.

Il n'est pas exclu qu'une convention portant sur certains éléments de la concurrence soit entachée de l'abus d'une position dominante. Dans un tel cas, l'entreprise dominante aura tiré profit de sa position de puissance sur le marché pour conclure une convention prévoyant, par exemple, un approvisionnement exclusif dans le but de réduire voire supprimer la concurrence.

¹ Cf. *infra* p. 425, où nous traitons brièvement du droit de la concurrence au sens large.

² Loi fédérale sur les cartels et autres restrictions à la concurrence du 6 octobre 1995, RS 251.

³ Loi fédérale contre la concurrence déloyale du 19 décembre 1986, RS 241.

Notre étude sera centrée sur les conventions écrites restreignant la concurrence, lesquelles peuvent notamment figurer dans un contrat constitutif de servitude. Par ce biais, les parties constitueront une servitude de concurrence, c'est-à-dire une servitude prévoyant l'interdiction pour le propriétaire grevé d'exercer une activité industrielle, commerciale ou professionnelle sur son fonds. Nous verrons cependant que les parties au contrat constitutif devront respecter certaines conditions afin que celui-ci soit conforme aux règles du Code civil suisse⁴.

Ces servitudes de concurrence, aussi variées soient-elles, ont d'ores et déjà été analysées, par quelques auteurs, sous l'angle des droits réels. Cependant, aucune étude n'a, à notre connaissance, porté sur l'analyse de servitudes à l'aune du droit de la concurrence, celui-ci ayant pour objectif la réglementation de la concurrence afin qu'elle soit saine et puisse bénéficier à tous les acteurs du circuit économique.

Nous verrons que la servitude de concurrence n'est peut-être pas l'instrument juridique idoine en vue de restreindre la concurrence. À cet effet, il se peut qu'une charge foncière, dont la prestation garantie par l'immeuble serait une obligation de non-concurrence, donc une prestation négative, serait préférable. Dès lors, nous tenterons, de démontrer, dans le cadre de cette contribution, qu'une telle prestation peut être prévue sous forme de charge foncière. À cette occasion, nous traiterons plus en détail de la charge foncière qui, malheureusement, est quelque peu délaissée par la pratique.

Qu'en est-il du droit de la concurrence eu égard aux servitudes et charges foncières de concurrence ? S'applique-t-il à ces deux institutions juridiques ? Dans l'affirmative, sont-elles valables selon la Loi fédérale sur les cartels et autres restrictions à la concurrence ?

Nous verrons que la notion d'entreprise occupera une place centrale dans notre analyse notamment pour déterminer si la loi précitée s'appliquera ou non en l'espèce. En effet, le champ d'application personnel de la LCart prévoit que seules les entreprises y sont soumises. Dès lors, le fait de savoir si les deux parties à l'accord restrictif de concurrence sont des entreprises au sens de la LCart sera primordial. Lorsque nous avons affaire à deux entreprises, le premier pilier du droit de la concurrence concernant les accords restrictifs de concurrence sera applicable, tandis que lorsqu'une seule entreprise est partie à l'accord, le deuxième pilier du droit de la concurrence consacrant l'abus de position dominante pourrait être applicable si l'entreprise en question occupe réellement une telle position de force sur le marché pertinent.

La question de la validité des servitudes et charges foncières de concurrence est particulièrement intéressante. La nullité que prévoit le droit de la concurrence est-elle réellement opportune ? Qu'en est-il en cas de substitution des parties

⁴ Code civil suisse du 10 décembre 1907, RS 210.

à l'accord initial dont l'objet est une restriction de la concurrence ? Que se passe-t-il en cas de modification des parts de marché après la conclusion du contrat ? Nous tenterons de répondre à ces interrogations dans le cadre de notre travail.

Notre étude traitera également de l'analyse des conditions générales en lien avec les cédules hypothécaires, notamment concernant les clauses accessoires consacrées par l'article 846 alinéa 2 du Code civil suisse. Cette partie abordera la problématique de la protection du consommateur en relation avec ces clauses accessoires prévues dans des conditions générales. Les établissements bancaires étant les principaux créanciers hypothécaires, ils utilisent les conditions générales en abondance dans le cadre des contrats qu'ils concluent avec leurs débiteurs, lesquels sont en position de faiblesse puisqu'ils sont confrontés à des professionnels financiers.

Dans un premier temps, nous définirons la cédule hypothécaire. Nous passerons en revue les différentes garanties possibles pour le créancier cédulaire et nous aborderons les modifications entrées en vigueur en 2012, lesquelles sont à l'origine de la cédule hypothécaire de registre.

Nous analyserons les différentes clauses accessoires précisant le contenu de la créance cédulaire. Nous verrons que celles-ci peuvent être intégrées dans des conditions générales et qu'elles peuvent porter tant sur l'intérêt de la créance cédulaire, sa dénonciation, son amortissement ainsi que sur les modalités de réalisation du gage immobilier, plus particulièrement sur la renonciation au bénéfice d'exécution réelle et la clause de voie parée.

Ensuite, nous traiterons des conditions générales, principalement du contrôle de celles-ci. Il s'agira d'étudier précisément le nouvel article 8 de la Loi fédérale contre la concurrence déloyale, qui diffère notablement de son ancienne version. Nous soulignerons les nombreuses différences et analyserons les conséquences pratiques de cette modification législative.

Pour finir, nous appliquerons l'article 8 LCD aux clauses accessoires, intégrées dans les conditions générales, dont le but est de préciser le contenu de la créance cédulaire. La problématique est particulièrement intéressante en raison de la possibilité d'inscrire de telles clauses au registre foncier afin de les rendre opposables aux tiers acquéreurs. Comme nous le verrons, l'application de l'article 8 LCD dépendra des parties en cause dès l'octroi du crédit hypothécaire. Le résultat ne sera pas le même si la banque conclut le contrat de prêt hypothécaire avec un consommateur ou lorsqu'elle s'engage auprès d'un professionnel de l'immobilier, par exemple. De plus, il n'est pas exclu que les parties liées par ces rapports juridiques ne soient plus les mêmes que les parties originaires. En effet, le propriétaire grevé peut vendre son terrain et le créancier

peut également changer. Ainsi, une clause accessoire peut être valable à l'origine et être jugée subséquemment nulle en raison de la substitution des parties en cause.

Dès lors, la solution retenue pour sanctionner la violation de l'article 8 LCD n'est pas idéale. Notre contribution tentera de trouver une solution qui tienne compte de l'aspect dynamique du droit de la concurrence, lequel est confronté à l'aspect statique des droits réels.

À toutes fins utiles, nous précisons également que nous examinerons le droit européen de la concurrence, tant s'agissant des accords restrictifs de concurrence que de la position dominante. En effet, le droit suisse ne différant que sensiblement du droit européen sur ces points, ce dernier pourra nous être d'une utilité non négligeable dans le cadre de l'analyse de ces différentes entorses à la concurrence. S'agissant de la protection du consommateur, notre contribution traitera également du droit européen, celui-ci étant plus développé que le droit suisse, afin de pouvoir en tirer les conséquences qui découlent de ces différentes législations.

Première partie : Les servitudes et charges foncières de concurrence à la lumière des droits réels

A. Le *numerus clausus* des droits réels

Chapitre 1 *Le numerus clausus* des droits réels

1. Généralités

Le principe du *numerus clausus* est bien connu du droit suisse puisqu'il s'applique notamment aux régimes matrimoniaux ainsi qu'aux personnes morales⁵. Ainsi, une personne ne peut constituer une autre société que celles prévues par la législation suisse. De même, des époux ne peuvent se soumettre à un autre régime matrimonial que ceux de la participation aux acquêts, de la séparation de biens ou encore de la communauté de biens.

Le droit des régimes matrimoniaux et des sociétés commerciales ne sont pas les seuls domaines de l'ordre juridique suisse qui sont soumis à un *numerus clausus*. Les droits réels, qui sont des droits privés absolus obligeant tous tiers autres que leur titulaire à une obligation d'abstention⁶, sont également soumis à ce principe⁷. Ainsi, le principe du *numerus clausus* limite le nombre de droits réels consacrés par l'ordre juridique suisse, pouvant seuls être constitués les servitudes, les charges foncières et les droits de gage, tels que prévus par le législateur. Le *numerus clausus* des droits réels est complété par le principe de

⁵ GALLAND, n. 139, note 132 ; BK-MEIER-HAYOZ, n. 78 *ad Syst.* Teil ; REY, Band I, n. 318.

⁶ GALLAND, n. 26 ; CHK-GÖKSU, n. 2 *d art.* 730 CC ; D. PIOTET, TDP V/2, n. 1 ; STEINAUER, T. I, n. 13.

⁷ ATF 103 II 176 = JdT 1978 I 333 c. 2, concernant une servitude d'usage d'un appartement cessible et transmissible dont l'inscription a été refusée au registre foncier, le Code civil suisse réglant de manière exhaustive le droit d'habitation ; ATF 108 II 39 = SJ 1982 p. 604 = JdT 1985 I 190 c. 3b ; ATF 114 II 426 = JdT 1989 I 640 c. 2d, où le Tribunal fédéral précise que la combinaison d'une servitude foncière et d'une servitude personnelle irrégulière est incompatible avec le *numerus clausus* des droits réels ; ATF 116 II 281 = JdT 1993 I 336 c. 4d, dans lequel le TF prétend qu'un usufruit ne peut être limité à certaines parties d'un immeuble (jurisprudence largement critiquée, voir notamment FABBRO, L'usufruit sur une partie d'immeuble, *in* : RNRF 84/2003 p. 75 ss, toutefois cet arrêt n'est plus d'actualité en raison de l'adoption de l'article 745 al. 3 CC) ; GALLAND, n. 139 ; BK-MEIER-HAYOZ, n. 78 *ad Syst.* Teil ; REY, Band I, n. 318 ; RODONDI, p. 26 ; SIMONIUS/SUTTER, Band I, n. 7, p. 104 ; TUOR, p. 416, ZK-WIELAND, n. 1f *ad* Remarques préliminaires.

la fixation des types de droits réels, selon lequel lorsque la loi définit le contenu possible des divers droits réels, elle le fait de manière impérative⁸.

Le *numerus clausus* des droits réels est un principe général du droit suisse. Ce principe ne ressort toutefois pas expressément à la lecture du Code civil suisse, mais il nous est possible de le déduire des articles 793, 946 et 958 CC, ainsi que des articles 17 al. 3, 23 et 45 Tit. fin. CC⁹.

Avant de traiter du *numerus clausus* des droits réels, il s'agira de définir ce qu'est un droit réel et ce qui le distingue notamment du droit de créance. En effet, ce n'est qu'en ayant défini cette notion que nous pourrions comprendre l'importance de ce principe.

2. La notion de droit réel

Les droits réels, les droits de la personnalité et les droits de la propriété intellectuelle sont les seuls droits subjectifs privés absolus, c'est-à-dire opposables à tous. Ils obligent tout un chacun à une obligation d'abstention¹⁰.

Le droit réel peut se définir comme étant un droit subjectif privé conférant à son titulaire la maîtrise totale ou partielle d'une chose ou d'un animal, à l'exclusion de toute autre personne¹¹. Ce droit a les trois caractéristiques essentielles suivantes, il s'agit :

- d'un droit subjectif privé, soit un droit permettant à son titulaire d'imposer quelque chose à une ou plusieurs personnes¹² et le cas échéant, de le faire valoir en justice,
- d'un droit de jouissance, en ce sens qu'il procure directement un avantage à son titulaire¹³ et,
- d'un droit de maîtrise, lequel confère à son titulaire un pouvoir direct sur une chose, à l'exclusion de toute autre personne¹⁴. Cette exclusion s'explique

⁸ GALLAND, n. 152 s. ; BK-MEIER-HAYOZ, n. 86 *ad* Syst. Teil ; REY, Band I, n. 320 ; STEINAUER, T. I, n. 129.

⁹ FOËX, Le « numerus clausus », n. 48 et 172, voir également note 323.

¹⁰ GALLAND, n. 26 ; CHK-GÖKSU, n. 2 *d* art. 730 CC ; ZK-LIVER, n. 3 *ad* Einl. ; D. PIOTET, TDP V/2, n. 1 ; STEINAUER, T. I, n. 4 s.

¹¹ STEINAUER, T. I, n. 4 ; D. PIOTET, TDP V/2, n. 1. Par définition, tous les droits qui ne portent pas sur des choses ne sont pas des droits réels. Cf. aussi AMOOS, p. 71.

¹² CR-FOËX, n. 4 *ad* Intro aux art. 641-645 CC ; STEINAUER, T. I, n. 7 s. Cf. ENGEL, Traité, p. 14.

¹³ CR-FOËX, n. 4 *ad* Intro aux art. 641-645 CC ; STEINAUER, T. I, n. 10.

¹⁴ ATF 132 III 155 = JdT 2006 I 116, c. 6.2.3 ; AMOOS, p. 62 ; CR-FOËX, n. 4 *ad* Intro aux art. 641-645 CC ; STEINAUER, T. I, n. 12. Cf. aussi D. PIOTET, TDP V/2, n. 1.

par le fait qu'il s'agit d'un droit absolu, qui par définition, existe à l'égard de tous. Cet effet *erga omnes* a pour conséquence que tout un chacun est tenu de respecter une obligation universelle d'abstention¹⁵.

Nous distinguons la propriété des droits réels limités, soit des servitudes, charges foncières et gages mobiliers/immobiliers. La distinction porte sur la maîtrise que confèrent ces différents droits. Si la propriété confère une maîtrise totale à son titulaire, soit le droit d'user, de jouir et de disposer de la chose, les droits réels limités ne confèrent à leurs titulaires qu'une maîtrise partielle, en ce sens qu'ils ne leur confèrent que l'usage et/ou la jouissance de la chose ou le droit d'en disposer pour les droits de garantie que sont le gage et la charge foncière.

Nous avons vu que cette maîtrise, qu'elle soit totale ou partielle, impose une obligation universelle d'abstention. À cet égard, LIVER¹⁶ précise que, dans toutes relations où une personne exécute son obligation en accomplissant un acte positif, il n'y a pas de droit réel mais uniquement un droit personnel. Dès lors, les droits réels ne peuvent pas prévoir une obligation positive, ils imposent uniquement à toute personne de s'abstenir de troubler la maîtrise du titulaire.

Nous devons encore distinguer les droits réels, qui sont des droits absolus, des droits de créance, qui sont des droits relatifs et permettent à leur titulaire d'exiger un certain comportement d'une personne déterminée¹⁷. La première distinction porte sur les personnes tenues de respecter ces droits. Les droits réels imposent une obligation d'abstention à toute personne, tandis que les droits de créance n'obligent que les personnes déterminées par le droit de créance en question, soit un cercle nettement plus restreint de personnes¹⁸. Par exemple, en cas de transfert immobilier, tous les droits réels liés à l'immeuble vendu seront repris par l'acquéreur, ce qui n'est pas le cas des engagements purement obligatoires conclus par le propriétaire originaire avec un tiers, ceux-ci ne passant à l'acquéreur que s'il consent à une reprise de dette, sous réserve d'une éventuelle annotation au registre foncier¹⁹.

La seconde distinction porte sur la maîtrise que confèrent ces différents droits. En effet, contrairement aux droits réels, les droits de créance ne confèrent qu'une maîtrise indirecte sur la chose, en ce sens qu'ils ne permettent à leur titulaire

¹⁵ CR-FOËX, n. 5 *ad* Intro aux art. 641-645 CC ; D. PIOTET, TDP V/2, n. 1 ; REY, Band I, n. 212 ; STEINAUER, T. I, n. 13. Voir aussi ENGEL, Traité, p. 16 s.

¹⁶ ZK-LIVER, n. 2 *ad* Einl.

¹⁷ AMOOS, p. 62 ; ENGEL, Traité, p. 3 ss et p. 18 ; GALLAND, n. 29 ; TERCIER/PICHONNAZ, n. 125 s.

¹⁸ ENGEL, Traité, p. 18 ss ; GALLAND, n. 20 ; STEINAUER, T. I, n. 14 ; TERCIER/PICHONNAZ, n. 127 s.

¹⁹ GALLAND, n. 29 s.

que d'exiger un certain comportement de son partenaire contractuel et non d'agir directement sur une chose²⁰.

Pour terminer, les droits réels doivent encore être distingués des simples autorisations à bien plaie ou à titre précaire, par le biais desquelles le propriétaire tolère les agissements d'un tiers sur son fonds sans pour autant prendre des engagements personnels à cet effet²¹.

Il s'agira maintenant de présenter brièvement les différentes fonctions du *numerus clausus*, fonctions qui justifient également les raisons d'être de ce principe.

3. Les différentes fonctions du *numerus clausus* des droits réels

D'emblée, nous tenons à préciser que notre étude se limite aux fonctions du *numerus clausus* s'agissant des droits réels.

3.1 La fonction de publicité

Les droits réels sont des droits absolus et sont donc opposables à tous. Ainsi, ce que chacun doit respecter doit être reconnaissable pour tous²². Dès lors, il résulte que le *numerus clausus* a une fonction de publicité.

Les moyens de publicité sont différents selon que nous traitons des choses mobilières ou immobilières. En principe, la possession permet d'assurer la publicité des droits réels sur les choses mobilières. Selon les articles 930 et 931 CC, le possesseur d'une chose mobilière en est présumé propriétaire²³. Il s'agit d'une fonction de légitimation protégeant notamment l'acquéreur de bonne foi qui s'était basé sur la possession du vendeur et croyait ainsi que celui-ci avait le pouvoir de disposer²⁴. Toutefois, la possession n'est pas toujours suffisante pour justifier des pouvoirs du possesseur. Par exemple, si un pacte

²⁰ DESCHENAUX, Obligations *propter rem*, p. 713 ; GALLAND, n. 29 ; ZK-LIVER, n. 2 *ad* Einl.

²¹ ATF 131 III 345 = JdT 2005 I 567 c. 2.3.2 ; ATF 127 III 506 = JdT 2002 I 306 c. 4a ; CR-ARGUL, n. 3 *ad* art. 730 CC ; GALLAND, n. 31 s. ; ZK-LIVER, n. 59 *ss ad* art. 730 ; PFISTER, p. 335 ; STEINAUER, T.II, n. 3291 s. ; TEMPERLI, p. 29. Argul, Galland et Steinauer précisent que l'autorisation à bien plaie peut être mentionnée au registre foncier si le droit cantonal le prévoit. À cet effet, voir ATF 79 I 189 = JdT 1954 I 109.

²² AMOOS, p. 71 s. ; DESCHENAUX, TDP V/II/2, p. 5 ; FOËX, Le « *numerus clausus* », n. 8 *ss* ; GALLAND, n. 138 ; BK-MEIER-HAYOZ, n. 57 *ad* Syst. Teil ; REY, Band I, n. 316 *ss*.

²³ DESCHENAUX, TDP V/II/2, p. 5 ; BK-MEIER-HAYOZ, n. 59 *ad* Syst. Teil.

²⁴ BK-MEIER-HAYOZ, n. 59 *ad* Syst. Teil.

de réserve de propriété a été conclu, il devra être inscrit au registre des pactes de réserve de propriété tenu par l'office des poursuites (715 al. 1 CC). S'agissant du droit de gage mobilier, sa publicité est assurée par le principe du nantissement, soit la possession du créancier gagiste. Néanmoins, il n'est pas toujours opportun que le créancier gagiste soit possesseur du bien remis en garantie. Dès lors, lorsque le débiteur garde la possession de l'objet grevé, la publicité peut être assurée par différents registres publics. Tel est le cas pour l'engagement du bétail (885 CC), l'hypothèque sur les bateaux immatriculés (Loi fédérale sur le registre des bateaux du 28 septembre 1923²⁵) et pour l'hypothèque sur les aéronefs (Loi fédérale sur le registre des aéronefs du 7 octobre 1959²⁶)²⁷.

La publicité est assurée par le registre foncier en ce qui concerne les choses immobilières, la possession ne pouvant remplir cette fonction pour les immeubles²⁸. Ainsi, le registre foncier remplit les mêmes fonctions que la possession s'agissant des choses mobilières, c'est-à-dire la présomption du droit et la foi publique. De plus, la constitution ou le transfert d'un droit réel sont soumis à l'inscription au registre foncier, qui est un registre public accessible à tous (970 CC)²⁹. Dès lors, la sécurité juridique ne peut être assurée que lorsque le nombre de droits réels est limité et que ceux-ci font l'objet d'une inscription au registre foncier, ce qui permet par ailleurs de garantir leur publicité vis-à-vis de toute personne.

3.2 La fonction de clarté et de prévisibilité

Afin que le principe de publicité soit respecté, le *numerus clausus* a pour rôle de clarifier les différents droits réels possibles et de les rendre ainsi prévisibles. Il est donc important que chacun puisse déterminer clairement le contenu des droits réels constitués³⁰.

Si les droits réels sont clairs et prévisibles, ils sont plus facilement opposables aux tiers qui doivent les respecter. Plus les droits réels sont nombreux, moins il sera facile pour un profane de se situer et de déterminer quels devoirs d'abstention ils impliquent. En effet, il est primordial que toute personne sache à

²⁵ RS 747.11.

²⁶ RS 748.217.1.

²⁷ BK-MEIER-HAYOZ, n. 58 *ad* Syst. Teil.

²⁸ AMOOS, p. 72 ; DESCHENAUX, TDP V/II/2, p. 6 s. ; STEINAUER, T. I, n. 699.

²⁹ DESCHENAUX, TDP V/II/2, p. 7 ; STEINAUER, T. I, n. 700 et 772. L'inscription au registre foncier assure la présomption du droit (937 CC), l'ATF 42 II 505 précisant que cette présomption s'applique pour tous les droits réels inscrits au registre foncier.

³⁰ AMOOS, p. 71 s. ; GALLAND, n. 138 ; BK-MEIER-HAYOZ, n. 78 *ad* Syst. Teil ; STEINAUER, T. I, n. 125.

quel type de droits réels elle pourrait être confrontée afin de ne pas se voir imposer de nouveaux devoirs avec lesquels elle ne devait pas compter³¹.

Cette fonction de clarification est importante notamment pour les transactions mobilières et immobilières, l'acquéreur devant savoir si la chose qu'il acquiert est grevée de tels ou tels droits. En ce sens, l'entrée en vigueur du Code civil suisse a permis de clarifier la situation des droits réels qui étaient auparavant régis par les différents droits cantonaux. En raison du caractère très fragmenté des droits réels, l'unification du droit civil devenait très urgente à l'époque et elle a permis d'y remédier en unifiant les droits réels au niveau national³².

3.3 La fonction de protection de la propriété

La propriété occupe une place importante dans l'ordre juridique suisse. En effet, la Constitution fédérale de la Confédération suisse du 18 avril 1999³³ érige la garantie de la propriété en droit fondamental. De même, le Code pénal suisse du 21 décembre 1937³⁴ protège, à son titre deuxième, la propriété en prévoyant plusieurs dispositions réprimant les différentes infractions commises contre le patrimoine.

Le droit civil protège également la propriété, notamment en lien avec les différentes actions prévues par l'article 641 al. 2 CC, soit l'action en revendication et l'action négatoire. Néanmoins, la protection du droit civil va plus loin et protège, par le biais du *numerus clausus*, la substance même du droit de propriété³⁵.

Le *numerus clausus* des droits réels a également pour fonction de protéger la propriété en énumérant les différents droits réels limités pouvant être constitués. Ainsi, il est impossible de constituer des droits pouvant vider la propriété de sa substance³⁶.

Comme exemple nous pouvons citer l'interdiction de constituer un droit d'antichrèse, droit selon lequel son titulaire dispose d'un gage couplé à la faculté

³¹ FOËX, « Le numerus clausus », n. 13 s. ; GALLAND, n. 138.

³² FOËX, « Le numerus clausus », n. 14, où cet auteur cite Eugène Huber, selon lequel il existait soixante formes de gages immobiliers en Suisse avant l'unification du droit civil.

³³ RS 101.

³⁴ RS 311.0.

³⁵ FOËX, « Le numerus clausus », n. 16 s.

³⁶ FOËX, « Le numerus clausus », n. 16 s. Cf. aussi GALLAND, n. 395 ; CHK-GÖKSU, n. 9 ad art. 730 CC ; PFISTER, p. 344 s. ; RODONDI, p. 33 ; SCHMID, Dienstbarkeitsrecht, p. 272, lesquels traitent plus précisément du principe de la limitation des charges, qui consiste à éviter que la servitude puisse vider la propriété de sa substance.

d'user et de jouir des fruits produits par l'immeuble grevé. En effet, un tel droit viderait le droit de propriété de sa substance³⁷.

Selon LIVER³⁸, le Code civil suisse réglemente le contenu de l'usufruit et du droit d'habitation, en particulier en limitant leur durée, puisque leur étendue limite déjà considérablement la propriété.

En ce qui concerne les servitudes personnelles irrégulières, l'étendue de la servitude ne doit pas avoir les mêmes effets qu'un transfert de propriété et vider dès lors la propriété de sa substance³⁹.

S'agissant des charges foncières, nous pouvons souligner le fait que le législateur suisse n'autorise la constitution d'une charge foncière perpétuelle que dans le cadre de l'exception consacrée par l'article 788 al. 3 CC, soit lorsque celle-ci se rattache à une servitude perpétuelle. La possibilité de rachat après trente ans est une règle impérative et d'ordre public (sous réserve de l'application de l'article précité)⁴⁰, en ce sens que les parties peuvent uniquement élargir les possibilités de rachat et non supprimer ce dernier. Sans cette limite, une charge foncière prévue pour une durée indéterminée viderait la propriété de sa substance. HUBER⁴¹ l'a démontré en affirmant que « ces dispositions ont été instituées pour empêcher les charges permanentes, quasi féodales ».

Le *numerus clausus* protège donc la propriété en limitant le nombre de droits réels. Par conséquent, seules sont prévues les institutions juridiques répondant aux besoins de la société⁴².

³⁷ FOËX, « Le *numerus clausus* », n. 17 ; GALLAND, n. 142 et note 141 ; ZK-LIVER, n. 63 *ad* Einl. ; STEINAUER, T. III, n. 3982.

³⁸ ZK-LIVER, n. 64 *ad* Einl.

³⁹ ATF 87 I 314 = JdT 1962 I 237, où le Tribunal fédéral précise qu'une servitude d'usage de places de parc prévoyant que l'immeuble grevé serait entièrement utilisé à cette fin vide totalement la propriété de sa substance ; FRIEDRICH, pp. 45 et 49, où il était question de la possibilité de constituer une servitude personnelle irrégulière d'usage qui soit cessible et transmissible.

⁴⁰ CR-NOVERRAZ, n. 3 *ad* art. 788 CC ; D. PIOTET, TDP V/2, n. 834. Cf. aussi ATF 93 II 71 = JdT 1968 I 244.

⁴¹ Bull. Stén. 1906, p. 588. Cf. aussi FOËX, « Le *numerus clausus* », n. 25, où cet auteur précise que le législateur n'a pas voulu autoriser les charges foncières perpétuelles car elles asservissent le propriétaire grevé.

⁴² FOËX, « Le *numerus clausus* », n. 23 et note 44. Cet auteur cite LEEMANN, Grundlasten, p. 33 ss, où le prénommé énumère de nombreux exemples issus de la pratique démontrant l'utilité des charges foncières, tout en précisant que cette institution était uniquement connue dans quelques cantons et que le législateur a bien fait de la consacrer dans le Code civil suisse.

3.4 La fonction de protection de la liberté individuelle

Finalement, nous pouvons regrouper les trois fonctions énoncées ci-dessus en une quatrième fonction : celle de la protection de la liberté individuelle.

En effet, il y a une friction qui est propre à tous les droits absolus : celle de limiter la liberté individuelle. Comme un droit réel oblige tous les citoyens, cette obligation universelle n'est concevable que si elle est consacrée par le législateur.

Ainsi, la publicité des droits réels – que ceux-ci portent sur des choses mobilières ou immobilières – permet à tout un chacun de rendre reconnaissables les droits qu'il doit respecter. En précisant le contenu des droits réels, le législateur détermine quelles sont les obligations d'abstention auxquelles sont astreints les citoyens, qu'il s'agisse du propriétaire grevé ou de tout un chacun⁴³. Cette précision aura pour effet que les droits réels seront clairs et prévisibles.

Par conséquent, il est impossible d'imposer de nouvelles obligations aux individus par le biais de la constitution de droits réels qui seraient exclus par le législateur. Cela contribue à protéger la liberté individuelle de tout un chacun, puisque le législateur a clairement énuméré et défini les droits réels dans le cadre du Code civil suisse.

Aussi, en protégeant la propriété, le *numerus clausus* des droits réels assure la liberté individuelle du propriétaire grevé. Il est clair que le fait de vider le droit de propriété de sa substance entraînera une atteinte importante dans la personne du propriétaire grevé. Comme exemple, nous pouvons citer le droit d'anti-chrèse qui regroupe les trois facultés inhérentes au droit de propriété, soit celles d'user, de jouir et de disposer du bien grevé. Si un tel droit avait été permis par le législateur suisse, la liberté du propriétaire grevé aurait été limitée au droit de disposer de la chose grevée en l'aliénant à un tiers⁴⁴.

Nous pouvons également citer l'interdiction de constituer un « *Verfallpfand* », soit un droit de gage permettant à son titulaire de s'approprier le bien grevé en cas d'inexécution du débiteur⁴⁵, ce qui correspond à l'interdiction du pacte comissoire consacrée aux articles 816 al. 2 et 894 CC. Cette interdiction est justifiée par le fait que le montant de la créance garantie par l'immeuble est

⁴³ Voir ENGEL, Traité, p. 16 s. qui explique que l'obligation universelle d'abstention (concernant tous les droits absolus) a deux composantes : celle interdisant aux tiers d'accomplir les actes réservés à son titulaire et celle de ne pas troubler l'exercice du droit du titulaire. Ainsi, en définissant clairement les différents droits réels limités, le législateur protège les citoyens car il leur interdit de prévoir d'autres obligations universelles que celles expressément prévues.

⁴⁴ FOËX, « Le numerus clausus », n. 17.

⁴⁵ FOËX, « Le numerus clausus », n. 25 ; BK-LEEMANN, n. 17 *ad* art. 816 CC.

souvent inférieur à la valeur de ce dernier, ce qui reviendrait à favoriser le créancier gagiste par rapport au propriétaire grevé⁴⁶. Le Tribunal fédéral a estimé que cette prohibition avait pour but de protéger le débiteur, lequel peut facilement s'engager dans une relation de la sorte en misant sur le fait que ce risque futur et hypothétique – celui de voir le créancier gagiste s'approprier son immeuble en cas de défaut de paiement – ne se réalisera pas⁴⁷. Dès lors, le propriétaire grevé aurait eu tendance à accepter un prêt à ces conditions, raison pour laquelle le législateur a interdit le pacte commissoire.

Un autre exemple nous est donné à l'article 782 al. 3 CC concernant les charges foncières de droit privé. Le contenu des charges foncières connaît des limites importantes dans le Code civil suisse, en ce sens que peuvent faire l'objet de charges foncières uniquement les prestations qui sont en corrélation avec l'économie du fonds grevé ou qui se rattachent aux besoins d'exploitation du fonds dominant, à l'exclusion des prestations ne répondant qu'à des intérêts purement personnels⁴⁸. Cette limitation s'explique en raison des origines de la charge foncière qui remontent à la féodalité⁴⁹. En effet, les droits qui sont à l'origine de la charge foncière que nous connaissons aujourd'hui avaient un point commun : il s'agissait du rapport de supériorité du titulaire face au débiteur, soit le propriétaire grevé⁵⁰. En adoptant la charge foncière telle que nous la connaissons aujourd'hui, le législateur ne voulait pas recréer ce rapport de sujétion. C'est pour cela que les prestations répondant uniquement à un intérêt personnel ne peuvent plus être constituées sous la forme d'une charge foncière⁵¹. Aussi, le législateur a poursuivi le même but en prévoyant qu'une seule exception au rachat de la charge foncière après une durée de trente ans⁵². Dès lors, le débiteur grevé peut se libérer après trente ans moyennant le rachat de la charge foncière, à moins que celle-ci ne soit liée à une servitude perpétuelle.

De plus, à la lecture de ce qui précède, nous pouvons constater que le *numerus clausus* des droits réels a une dimension individuelle en protégeant notamment le propriétaire grevé, mais également une dimension sociale en définissant les devoirs auxquels sont astreints tous les citoyens.

⁴⁶ CR-DUBOIS, n. 16 *ad art.* 816 CC ; BSK-SCHMID-TSCHIRREN, n. 13 *ad art.* 816 CC.

⁴⁷ ATF 56 II 444, c. 2.

⁴⁸ BSK-JENNY, n. 9 *ad art.* 782 CC ; STEINAUER, T. III, n. 3943.

⁴⁹ SCHÜPBACH, La charge foncière, p. 20 *ss*, en particulier p. 28 ; STEINAUER, T. III, n. 3943.

⁵⁰ TURIN, p. 43 *ss*, en particulier p. 47.

⁵¹ GALLAND, n. 1187 ; BSK-JENNY, n. 9 *ad art.* 782 CC ; STEINAUER, T. III, n. 3943.

⁵² Cf. Bull. stén. 1906, p. 588 où Huber le précise et p. 590, où Rossel estime que la « rachetabilité et limitation de la charge foncière la rendent acceptable » ; FOËX, « Le *numerus clausus* », n. 25.

Pour conclure, le *numerus clausus* des droits réels contribue au principe de publicité, notamment en clarifiant et précisant les droits qui sont susceptibles d'être inscrits au registre foncier, et évite ainsi que les parties puissent constituer des droits qui videraient la propriété de sa substance. Ces trois fonctions peuvent être réunies au sein d'une seule, celle de la protection de la liberté individuelle.

Nous avons soulevé que ce principe s'applique aux servitudes, charges foncières et gages immobiliers. Il convient dès à présent d'analyser ces différentes institutions juridiques dans le détail.

4. Les servitudes

La servitude est un droit réel limité de jouissance ou d'usage sur une chose mobilière ou immobilière⁵³. La servitude est positive si elle permet à son titulaire d'accomplir un acte sur le fonds grevé, le propriétaire du fonds servant devant tolérer ledit acte. Elle est négative lorsqu'elle oblige le propriétaire grevé, de même que ses ayants droit, à s'abstenir, empêchant ainsi un certain usage du fonds servant⁵⁴.

Le principe du *numerus clausus* limite le nombre de types de servitudes immobilières possibles, lesquelles sont les suivants :

- a. Les servitudes foncières. Elles grevent un immeuble (au sens de l'article 655 CC) et bénéficient au propriétaire d'un autre immeuble, le fonds dominant, ou toute autre personne en ayant la jouissance, soit les locataires, les fermiers, les usufruitiers ou encore les superficiaires et les bénéficiaires d'une servitude d'usage ou de parcage.
- b. Les servitudes personnelles. Elles grevent un immeuble et bénéficient à une personne déterminée. Contrairement aux servitudes foncières, la qualité de bénéficiaire ne dépend pas du droit de propriété portant sur un autre immeuble.

Les servitudes personnelles se subdivisent en deux groupes que sont :

- les servitudes personnelles proprement dites, soit celles qui sont indissolublement liées à une personne déterminée. Elles ne sont ni cessibles ni transmissibles. Il s'agit de l'usufruit (745 ss CC) et du droit d'habitation

⁵³ D. PIOTET; TDP V/2, n. 71 ; P. PIOTET, p. 29 ; STEINAUER, T. I, n. 36.

⁵⁴ ARGUL GROSSRIEDER, n. 191 ; DOLEZAL, p. 95 ; BSK-PETITPIERRE, n. 17 s. *ad* art. 730 CC ; PFISTER, p. 344 et 347 ; D. PIOTET, TDP V/2, n. 71 ; P. PIOTET, p. 29 ; SCHMID, Dienstbarkeitsrecht, p. 271 ; STEINAUER, T. I, n. 38.

(776 ss CC), bien que l'exercice de l'usufruit soit cessible mais non le droit en tant que tel (758 CC),

- les servitudes personnelles improprement dites ou servitudes personnelles irrégulières, soit celles qui ne sont pas indissolublement liées à une personne déterminée et peuvent être cessibles ou transmissibles.

Parmi ces dernières, nous devons distinguer celles qui sont présumées cessibles et transmissibles de par la loi – le droit de superficie (779 ss CC) et le droit de source (780 CC) – de celles qui sont présumées incessibles et intransmissibles (781 CC). À préciser que les servitudes constituées sur la base de l'article 781 CC peuvent avoir le même contenu que les servitudes foncières⁵⁵. Ainsi, nous pourrions être en présence tant d'une servitude foncière de concurrence – interdisant une certaine activité sur l'immeuble grevé en faveur du propriétaire du fonds dominant – que d'une servitude personnelle de concurrence constituée en faveur d'une personne déterminée.

S'agissant des servitudes mobilières, seul l'usufruit est possible. Il s'agit donc de la seule servitude en droit suisse pouvant grever un bien mobilier⁵⁶.

Dès lors, il n'est pas possible de prévoir une servitude avec un contenu mixte, par exemple une servitude foncière d'usage de containers à ordures, lesquels sont des objets mobiliers⁵⁷. Ainsi, une servitude foncière ne peut avoir pour bénéficiaire le propriétaire du fonds dominant à l'exclusion de ses locataires, il s'agirait là d'une servitude combinant des éléments de servitudes foncière et personnelle car les bénéficiaires de cette servitude sont déterminés (le propriétaire, à l'exclusion des locataires)⁵⁸. Aussi, pouvons-nous mentionner l'exemple inverse, soit le fait pour le propriétaire du fonds dominant d'une servitude d'usage de places de parc de remettre lesdites places à la disposition de tierces personnes qui n'ont aucun lien avec son fonds⁵⁹. Notre Haute Cour estime, à juste titre, que le titulaire de la servitude perd de vue le but de celle-ci, ainsi que l'application du principe du *numerus clausus*, lequel s'oppose à ce qu'une

⁵⁵ DOLEZAL, p. 95 ; GALLAND, n. 8 ss et 145 ; D. PIOTET, TDP V/2, n. 359 concernant les ayants droit d'une servitude foncière. Voir également à ce propos : ATF 100 II 105 = JdT 1975 I 136 c. 3a, ARGUL GROSSRIEDER, n. 258 s. et note 332, p. 83 et ZK-LIVER, n. 40 s. *ad art. 730 CC* ; SCHMID, Dienstbarkeitsrecht, p. 270 s. ; RODONDI, p. 15 s. ; STEINAUER, T. I, n. 39 ss.

⁵⁶ DOLEZAL, p. 95 ; D. PIOTET, TDP V/2, n. 75 ; P. PIOTET, p. 30 ; RODONDI, p. 15 ; STEINAUER, T. I, n. 40.

⁵⁷ GALLAND, n. 144 ; RFJ 1993 294/295 ; STEINAUER, T. II, n. 3312.

⁵⁸ ATF 114 II 426 = JdT 1989 I 640, c. 2d ; GALLAND, n. 145.

⁵⁹ ATF 144 III 88 = JdT 2018 II 319, c. 5.2, où le titulaire de la servitude prétendait qu'en sus du droit de parquer des véhicules, la servitude lui permettait de louer les places de parc à des tiers qui n'avaient aucun lien avec le bâtiment érigé sur son fonds.

servitude qui s'apparente dans les faits à un usufruit soit inscrite en tant que servitude foncière.

Nous constatons donc que le *numerus clausus* des droits réels limite le nombre de types de servitudes à la disposition des parties et que celles-ci ne peuvent constituer des servitudes hybrides mêlant des éléments essentiels issus de ces différentes catégories.

5. La charge foncière

La charge foncière est un droit réel limité permettant à son titulaire d'exiger une certaine prestation de la part du propriétaire grevé, lequel répondra uniquement sur son immeuble⁶⁰. Ce droit réel limité est composé de deux éléments, à savoir la créance et la garantie réelle. La créance permet au titulaire de la charge foncière d'exiger du débiteur, propriétaire de l'immeuble grevé, une certaine prestation, en principe positive. La garantie réelle porte uniquement sur l'immeuble, seul celui-ci répond de l'inexécution du propriétaire grevé⁶¹. Ainsi, la charge foncière ne doit son caractère de droit réel limité qu'en raison de la garantie réelle qu'elle confère à son titulaire⁶².

La charge foncière est donc bel et bien un droit réel de garantie et non d'usage, et ce malgré la systématique retenue par le législateur au titre vingt et unième du Code civil suisse⁶³.

Lorsque nous analyserons le contenu possible de la charge foncière⁶⁴, nous traiterons des charges foncières constituées pour sûreté d'une créance existante ainsi que, dans une large mesure, de la prestation garantie.

6. Les droits de gage

Le droit de gage grève une chose mobilière ou immobilière afin de garantir une créance. Ainsi, si le débiteur grevé ne s'exécute pas, le créancier gagiste pourra

⁶⁰ Article 782 al. 1 CC : « La charge foncière assujettit envers un tiers le propriétaire actuel d'un fonds à certaines prestations pour lesquelles il n'est tenu que sur son immeuble ».

⁶¹ NOVERRAZ, n. 6 ss ; STEINAUER, T. III, n. 3914 ss, en particulier n. 3950 s.

⁶² CHK-GÖKSU, n. 2 *ad* art. 782 CC ; STEINAUER, T. I, n. 51 ; STEINAUER, T. III, n. 3917 *i.f.* Cf. BSK-JENNY, n. 1 *ad* Vorbem. Art. 782-792 CC ; BK-LEEMANN, n. 4 *ad* art. 782 CC ; D. PIOTET, TDP V/2, n. 727 s. ; P. PIOTET, p. 124.

⁶³ CR-NOVERRAZ, n. 10 *ad* intro. aux art. 782-792 CC ; D. PIOTET, TDP V/2, n. 730 ; P. PIOTET, p. 125.

⁶⁴ Cf. *infra* p. 271 ss.

faire réaliser l'objet grevé et se verser en priorité le montant issu de la réalisation à concurrence de la somme de sa créance⁶⁵. Il s'agit donc d'un droit réel limité de disposition, puisqu'il confère la faculté au créancier gagiste de faire réaliser la chose grevée en cas d'inexécution du débiteur, lequel répond tant sur la chose grevée⁶⁶ que sur l'ensemble de son patrimoine si le créancier gagiste n'a pas été entièrement désintéressé.

Le gage mobilier peut prendre différentes formes, à savoir le nantissement (884 CC), le droit de rétention (895 ss CC) et l'hypothèque mobilière⁶⁷.

Le gage immobilier, quant à lui, ne peut prendre, en vertu de l'article 793 al. 2 CC, que deux formes, celles de l'hypothèque et de la cédula hypothécaire, cette dernière pouvant être de registre ou sur papier⁶⁸. Il s'agit donc d'une expression du *numerus clausus* des droits réels car seules deux formes de gages immobiliers sont permises par le législateur⁶⁹.

L'hypothèque, prévue aux articles 824 à 841 CC, est un droit de gage servant de garantie à une créance dont il est l'accessoire. La créance garantie peut être actuelle, future, voire même éventuelle. Par ailleurs, l'hypothèque est le seul droit de gage immobilier dont les créanciers peuvent être désignés par la loi – il s'agit de l'hypothèque légale prévue notamment aux articles 808 al. 3 et 4, 836 et 837 CC⁷⁰.

La deuxième forme de gage immobilier admise par le législateur est la cédula hypothécaire qui se définit comme une créance personnelle garantie par un gage immobilier (842 al. 1 CC). Elle comprend donc la créance garantie et le gage immobilier formant un tout indissociable. En raison de l'incorporation du gage immobilier dans la cédula hypothécaire, elle permet la mobilisation de la valeur du sol, la cédula hypothécaire ne constituant pas l'accessoire de la créance et pouvant circuler par le biais du transfert de la cédula. La cédula hypothécaire a donc une existence propre contrairement à l'hypothèque qui n'est que l'accessoire d'une créance⁷¹.

Avant la révision du 11 décembre 2009 et son entrée en vigueur le 1^{er} janvier 2012, le Code civil suisse consacrait une troisième forme de gage immobilier, la lettre de rente⁷². Il s'agissait d'une créance constituée en charge foncière sur

⁶⁵ STEINAUER, T. I, n. 43 ; STEINAUER, T. III, n. 3972.

⁶⁶ Pour autant qu'il en soit propriétaire, ce qui n'est pas forcément le cas, une personne pouvant grever son immeuble pour garantir la dette d'autrui (827, 831 et 844 CC).

⁶⁷ STEINAUER, T. I, n. 44.

⁶⁸ STEINAUER, T. I, n. 45 ; STEINAUER, T. III, n. 3981.

⁶⁹ CR-MARCHAND, n. 1 *ad* art. 793 CC.

⁷⁰ STEINAUER, T. I, n. 46 ; STEINAUER, T. III, n. 3984 s.

⁷¹ STEINAUER, T. I, n. 47 ; STEINAUER, T. III, n. 3989 ss.

⁷² CR-MARCHAND, n. 2 *ad* art. 793 CC ; STEINAUER, T. III, n. 3971.

un immeuble, laquelle pouvait grever uniquement des immeubles ruraux, maisons d'habitation et terrains à bâtir (847 aCC). Cette ancienne institution excluait, comme la charge foncière, toute responsabilité personnelle du débiteur, à l'exception des intérêts qui se transformaient en obligation personnelle lorsqu'ils cessaient d'être garantis par l'immeuble conformément à l'article 851 al. 3 aCC⁷³.

Qu'en est-il des lettres de rente valablement constituées sous l'ancien droit après la révision du Code civil et leur abrogation ? Il s'agit d'une problématique de droit transitoire régie par l'article 33a du Titre final du Code civil suisse. Cette disposition stipule que les lettres de rente inscrites au registre foncier continueront à être régies par l'ancien droit si le droit cantonal ne prévoit pas leur conversion en un autre type de gage immobilier (hypothèque ou cédule hypothécaire)⁷⁴. L'alinéa 3 de l'article 33a Tit. fin. CC confère donc le pouvoir aux cantons de créer une créance obligeant le propriétaire grevé sur tout son patrimoine. Toutefois, cette compétence cantonale est limitée « à des montants de peu d'importance » (33a al. 3 Tit. fin. CC). Selon le message du Conseil fédéral, cela correspond à un plafond de CHF 1'000.—⁷⁵. En effet, les parties, lors de la constitution de la lettre de rente, n'ont pas voulu engager la responsabilité personnelle du débiteur portant sur l'ensemble du patrimoine de ce dernier. Dès lors, le droit cantonal ne peut pas leur imposer une conversion en un autre gage immobilier puisque l'hypothèque et la cédule hypothécaire prévoient une responsabilité personnelle, en sus de la responsabilité réelle. Il convient donc de limiter cette conversion légale à des lettres de rente dont la valeur ne dépasse pas la somme de CHF 1'000.—⁷⁶, le Conseil fédéral ayant jugé ce montant acceptable pour tout débiteur grevé.

⁷³ NOVERRAZ, n. 56 s. et note 81.

⁷⁴ CR-MARCHAND, n. 2 *ad* art. 793.

⁷⁵ FF 2007 5072.

⁷⁶ CR-PIOTET, n. 8 s. *ad* art. 33a Tit. fin. CC, qui précise que le droit cantonal ne peut prévoir une conversion obligatoire pour les lettres de rente dépassant le plafond fixé par le Conseil fédéral. Dans ce cas, les parties demeurent libres de transformer d'un commun accord leur lettre de rente en un autre type de gage existant. Si elles n'utilisent pas cette faculté, leur lettre de rente continuera à être régie par l'ancien droit ; BSK-ZOGG, n. 4 *ad* art. 33a Tit. fin. CC.

7. Les sanctions en cas de violation du *numerus clausus*

7.1 La nullité

La sanction de la violation du *numerus clausus* des droits réels est la nullité⁷⁷. La nullité est consacrée par l'article 20 CO⁷⁸, lequel prévoit qu'un contrat est nul lorsqu'il a pour objet une chose impossible, illicite ou contraire aux mœurs.

Un contrat est illicite lorsque son contenu est contraire au droit positif suisse⁷⁹, notamment s'il contrevient à une norme impérative ou semi-impérative du droit privé fédéral⁸⁰. S'agissant de l'impossibilité, un contrat a un contenu impossible uniquement lorsque l'impossibilité est initiale, objective et durable – la prestation ne peut pas être exécutée quel que soit le débiteur, en raison d'une situation de fait ou de droit et ce, dès la conclusion du contrat. Cependant, ces deux notions sont difficiles à distinguer⁸¹.

A ce propos, nous devons souligner qu'il existe un conflit de doctrine s'agissant de la qualification de la violation du *numerus clausus* des droits réels. En effet, certains auteurs estiment qu'il s'agit d'une impossibilité initiale objective puisque les parties désirent constituer un droit réel qui n'est pas prévu par loi. Dès lors, le débiteur ne pourra pas exécuter sa prestation car le droit réel la prévoyant ne peut exister⁸². D'autres auteurs sont d'avis que la nullité est donnée en raison du caractère illicite de l'acte juridique violant le *numerus clausus*⁸³. Ainsi, selon ENGEL⁸⁴, la violation de l'article 793 CC entraîne la nullité du contrat constitutif en raison de son caractère illicite.

⁷⁷ ATF 103 II 176 = JdT 1978 I 333 c. 4 ; ATF 111 II 134 = JdT 1986 I 627. Voir également à ce sujet BSK-HUGUENIN/MEISE, n. 49 *ad* art. 19, 20 CO ; CR-FOËX, n. 47 *ad* Intro aux art. 641-645 CC ; GALLAND, n. 146 ; CHK-GÖKSU, n. 10 *ad* art. 730 CC ; BK-MEIER-HAYOZ, n. 81 *ad* Syst. Teil ; REY, Band I, n. 326 ; STEINAUER, T. I, n. 126.

⁷⁸ Loi fédérale complétant le Code civil suisse du 10 mars 1911, Livre cinquième : Droit des obligations, RS 220.

⁷⁹ ATF 119 II 222 = JdT 1994 I 598 c. 2, où le Tribunal fédéral précise que la nullité est subordonnée à la condition qu'elle soit expressément prévue par le législateur ou qu'elle ressorte du sens et du but de la norme violée ; CR-GUILLOD/STEFFEN, n. 60 *ad* art. 19, 20 CO ; ENGEL, p. 271 ; CHK-KUT, n. 9 *ad* art. 19, 20 CO.

⁸⁰ ENGEL, Traité, p. 272 avec un nombre important d'exemples ; CR-GUILLOD/STEFFEN, n. 62 *ad* art. 19, 20 CO ; CHK-KUT, n. 13 *ad* art. 19, 20 CO, lequel précise que l'illégalité peut également résulter d'une violation d'une norme cantonale impérative.

⁸¹ ENGEL, p. 268 s. ; GALLAND, n. 148.

⁸² CR-FOËX, n. 47 *ad* Intro aux art. 641-645 CC ; FOËX, « Le *numerus clausus* », n. 49, 73 et 150 s. ; CR-GUILLOD/STEFFEN, n. 77 *ad* art. 19, 20 CO ; BSK-HUGUENIN/MEISE, n. 49 *ad* art. 19, 20 CO ; BK-LEEMANN, n. 36 *ss ad* art. 793 CC ; STEINAUER, T. I, n. 126.

⁸³ DESCHENAUX, TDP V/II/2, p. 416 et p. 601, note 27 ; ENGEL, Traité, p. 272.

⁸⁴ ENGEL, Traité, p. 272.

Bien que la doctrine soit divisée à ce sujet, la portée pratique de ce conflit doctrinal n'a pas de conséquence puisque la nullité de l'article 20 CO sera retenue, que nous nous basions sur le caractère illicite ou impossible de l'acte juridique en cause⁸⁵. Notre Haute Cour semble toutefois opter pour l'impossibilité, bien que cela ne ressorte pas très clairement de sa jurisprudence⁸⁶.

Si les parties ayant constitué un droit contraire au *numerus clausus* des droits réels veulent l'inscrire au registre foncier, le conservateur doit refuser une telle inscription en se basant sur l'article 83 al. 2 lettre f ORF⁸⁷. Néanmoins, il est possible qu'un droit litigieux soit inscrit au registre foncier. Dans ce cas, l'inscription pourra être radiée conformément à l'article 975 CC car elle n'est pas valable en vertu du principe de causalité consacré par l'article 974 al. 2 CC⁸⁸. De même, nul ne pourra invoquer la bonne foi (973 CC) afin de conférer un effet réel à un prétendu droit réel violant le *numerus clausus*⁸⁹, la protection de bonne foi ne s'appliquant pas s'agissant de droits non susceptibles d'inscription au registre foncier.

7.2 La conversion de l'acte nul

L'acte juridique contraire au *numerus clausus* peut, malgré sa nullité, produire des effets juridiques. Le Tribunal fédéral a reconnu que le principe de la conversion – principe non écrit du droit suisse inspiré du paragraphe 140 du BGB allemand, selon lequel un acte nul répondant aux conditions d'un autre acte valable ayant un but identique et procurant un résultat semblable peut être converti en cet acte valable⁹⁰ – est applicable aux actes juridiques qui tendent à la constitution d'un droit contraire au *numerus clausus* des droits réels⁹¹.

⁸⁵ FOËX, « Le numerus clausus », n. 51 et 55 ; GALLAND, n. 148.

⁸⁶ ATF 111 II 134 = JdT 1986 I 627 ; ATF 103 II 176 = JdT 1978 I 333 ; FOËX, « Le numerus clausus », n. 73 ; CR-GUILLOD/STEFFEN, n. 77 *ad* art. 19, 20 CO ; BSK-HUGUENIN/MEISE, n. 49 *ad* art. 19, 20 CO.

⁸⁷ Ordonnance sur le registre foncier du 23 septembre 2011, RS 211.432.1.

⁸⁸ DESCHENAUX, TDP V/II/2, p. 601, note 27 ; FOËX, « Le numerus clausus », n. 77 ; GALLAND, n. 149 ; BK-MEIER-HAYOZ, n. 88 *ad* Syst. Teil.

⁸⁹ ATF 93 II 290 = JdT 1968 I 565, c. 4 ; ATF 103 II 176 = JdT 1978 I 333, c. 2 *i.f.* ; DESCHENAUX, TDP V/II/2, p. 622 ; CR-MOOSER, n. 31 *ad* art. 973 CC. Cf. aussi CR-ARGUL, n. 6 *ad* art. 731 CC ; ZK-HOMBERGER, n. 4 *ad* art. 973 CC ; BSK-PETITPIERRE, n. 25 *ad* art. 731 CC.

⁹⁰ ATF 93 II 223 = JdT 1968 I 363 c. 3 ; ATF 93 II 439 = JdT 1969 I 37 c. 5.

⁹¹ ATF 93 II 290 = JdT 1968 I 565 c. 6, concernant la conversion d'une servitude de fourniture d'eau en charge foncière ; ATF 103 II 176 = JdT 1978 I 333 c. 3, où la conversion d'une servitude personnelle d'usage d'appartement cessible et héréditaire en

Ainsi, un acte contrevenant au *numerus clausus* des droits réels peut faire l'objet d'une conversion en un droit réel autorisé par le législateur ou en un droit personnel aux conditions suivantes :

- les parties, si elles étaient au courant de la nullité de leur acte juridique, auraient voulu conclure l'acte de remplacement,
- les exigences formelles et matérielles de l'acte de remplacement doivent être remplies par l'acte jugé nul,
- l'acte de remplacement ne peut pas, dans ses conséquences, aller plus loin que l'acte nul, ce dernier ne pouvant pas, par exemple, contenir des obligations allant au-delà de ce qui était originellement prévu,
- la conversion ne doit pas contourner la norme interdisant l'acte nul, ni aller à son encontre⁹².

Chapitre 2 La fixation des types de droits réels

1. Généralités

Le principe du *numerus clausus* est complété par le principe de la fixation des types de droits réels, lequel concerne le contenu des droits réels énumérés par le *numerus clausus*. Ainsi, lorsque la loi définit le contenu possible d'un droit réel, elle le fait de manière impérative⁹³. Si le contenu des différents droits réels limités n'était pas défini, la protection octroyée par le *numerus clausus* serait illusoire puisque ce dernier ne limiterait que le nombre de droits réels possibles sans les définir. Ces deux principes sont donc indissociables. Cependant, FOËX⁹⁴ estime que la fixation des types n'est pas le corollaire du *numerus clausus* mais bien une partie intégrante de celui-ci, lequel contient déjà en soi la définition des droits réels énumérés. Selon nous, cette problématique n'est que

un droit d'habitation a été refusée ; ATF 108 II 39 = SJ 1982 604 = JdT 1985 I 190 c. 4d ; ATF 111 II 134 = JdT 1986 I 627 c. 6, où le TF laisse ouverte la question de la conversion d'un droit de superficie portant sur la moitié d'un garage à deux places en une propriété par étages ; FOËX, « Le numerus clausus », n. 65 ; GALLAND, n. 150 ss ; BK-MEIER-HAYOZ, n. 81 *ad Syst. Teil*.

⁹² Cf. références citées ci-dessus ; ATF 126 III 182 = JdT 2000 I 315 c. 3b, où le TF a refusé la conversion d'un achat sous pacte de réméré à titre professionnel en vue de garantir un prêt car jugé contraire à la volonté du législateur, notamment s'agissant des dispositions portant sur le prêt sur gages ; ATF 133 III 311 c. 3.4.2, où la conversion a été admise.

⁹³ ATF 103 II 176 = JdT 1978 I 333 c. 2 ; ATF 116 II 275 c. 3b ; GALLAND, n. 152 s. ; BK-MEIER-HAYOZ, n. 86 *ad Syst. Teil* ; REY, Band I, n. 320 ; STEINAUER, T. I, n. 129.

⁹⁴ FOËX, « Le numerus clausus », n. 155 ss.