

LA PRATIQUE DU DROIT

José-Miguel Rubido
docteur en droit immobilier, notaire

L'acquisition immobilière

Schulthess § 2022
ÉDITIONS ROMANDES

Table des matières

Avant-propos..... VII
 Sommaire IX
 Table des abréviations..... XI

Chapitre 1 L’objet de l’acquisition..... 1

§ 1 La propriété par étages..... 3

I. Définition..... 3

II. La vie de la propriété par étages..... 4

1. La constitution de la propriété par étages..... 4

1.1 L’acte constitutif..... 4

1.2 Le règlement d’administration et d’utilisation 6

1.3 Le fonds de rénovation 7

2. La modification de la propriété par étages 9

2.1 La modification de la quotité des parts de copropriété..... 9

2.2 La modification géographique des étages..... 10

2.3 La modification de la destination de l’immeuble ou autre clause de la propriété par étages..... 10

3. Fin de la propriété par étages 11

3.1 L’extinction de la propriété par étages 11

3.2 La dissolution de la propriété par étages 13

3.3 Le sort des droits réels limités grevant les parts..... 14

III. Administration de la PPE..... 15

1. L’administrateur de la propriété par étages 15

1.1 Le rôle, la nomination et la révocation de l’administrateur..... 15

1.2 La surveillance de l’ordre communautaire..... 18

1.3 La responsabilité de l’administrateur 19

2. La Communauté des propriétaires d’étages 19

2.1 La Communauté face au propriétaire d’étages..... 19

a Les actions de la communauté à l’égard du propriétaire d’étages..... 19

b Les actions des copropriétaires d’étages contre la communauté..... 22

2.2 La communauté des copropriétaires d’étages face au tiers 23

a La communauté des copropriétaires d’étages face à ses créanciers..... 23

b	La communauté des copropriétaires d'étages face aux servitudes nécessaires	25
c	La communauté des copropriétaires d'étages face au droit du bail.....	26
d	La communauté des copropriétaires d'étages face à un droit d'usufruit ou à un droit d'habitation.....	27
3.	Les rapports entre propriétaires d'étages	31
3.1	Les actions judiciaires du propriétaire d'étage.....	31
3.2	La répartition des coûts des travaux	32
4.	La propriété d'étages en droit public.....	35
4.1	La requête en autorisation de construire portant sur les parties communes.....	35
4.2	La requête en autorisation de construire portant sur une partie privative.....	35
4.3	La requête en autorisation de construire portant sur un fonds voisin.....	36
4.4	Le destinataire de l'ordre de mise en conformité	36
IV.	Autres rapports de droit	37
1.	Les locaux annexes distincts	37
2.	Le parking	37
2.1	Servitude de place de parc.....	38
2.2	Règlement d'administration et d'utilisation	38
2.3	Servitude de droit de superficie ou servitude d'empiètement	40
§ 2	Le droit de superficie	41
I.	Définition.....	41
1.	Nature du droit	41
2.	Objet du droit	42
3.	Distinction avec d'autres contrats	44
II.	Constitution du droit.....	45
1.	Le contenu de l'acte constitutif	45
1.1	Les clauses objectivement essentielles.....	45
a	La désignation des parties	45
b	L'immeuble grevé.....	46
c	La nature, la durée du droit et l'engagement du constituant	47
d	L'étendue du droit.....	48
1.2	Les autres clauses du contrat constitutif.....	49
a	La rente superficière	50

b	Les dispositions concernant le retour des constructions.....	51
c	La suppression ou la modification du droit de préemption	51
d	Les autres engagements personnels annotables au registre foncier.....	51
2.	L'inscription au registre foncier	53
III.	Fin du droit, modification du droit et prolongation du droit	54
1.	La fin du droit de superficie.....	54
2.	La modification du droit de superficie.....	55
3.	La prolongation du droit de superficie	56
IV.	Autres droits de superficie	58
1.	Les autres droits de superficie en droit privé.....	58
1.1	Le droit de superficie non distinct et/ou non permanent	58
1.2	La servitude d'empiètement	58
1.3	La servitude de superficie des plantations.....	59
1.4	Le droit de superficie de l'ancien droit.....	59
2.	Le droit de superficie en droit public	60
2.1	La superficie rattachée à une concession de droit public	60
2.2	La superficie de droit cantonal	60
2.3	La superficie rattachée à l'aménagement du territoire	61
V.	Droit de superficie et propriété par étages.....	61
1.	Le contrat du droit de superficie.....	62
1.1	La prolongation du délai du droit de superficie.....	62
1.2	La cessibilité du droit de superficie et ses restrictions	62
1.3	Les droits de préemption légaux.....	63
1.4	La rente de superficie et l'hypothèque légale en garantie	63
1.5	Postposition des gages hypothécaires grevant le fonds de base.....	64
2.	Le contrat de la propriété par étages	64
3.	L'extinction du droit de superficie.....	65
§ 3	Le bien agricole	67
I.	Champ d'application de la LDFR.....	67
1.	Champ d'application territorial	67
2.	Champ d'application matériel	69
II.	Immeuble agricole (art. 6 LDFR).....	69
1.	L'immeuble (art. 655 CCS).....	69
2.	L'affectation agricole.....	71

2.1	Affectation objectivement agricole	71
2.2	Usage subjectivement agricole	72
III.	Entreprise	72
1.	L'entreprise agricole (art. 7 LDFR).....	72
1.1	Ensemble d'immeubles, de bâtiments et d'installations.....	73
1.2	L'unité.....	74
1.3	L'usage agricole.....	75
1.4	L'unité de main-d'œuvre standard.....	75
2.	L'entreprise mixte.....	75
3.	L'entreprise affermée par parcelles	75
4.	Exploitation par une personne morale.....	76
5.	Autre entreprise agricole	76
IV.	Mention LDFR au registre foncier	77
 Chapitre 2 L'acte d'acquisition.....		79
 § 1 L'acte authentique.....		81
I.	Définition.....	81
II.	Le contenu de l'acte authentique	83
 § 2 La vente immobilière		85
I.	Les éléments essentiels	85
1.	Les parties et leurs représentants.....	85
2.	L'immeuble.....	86
3.	Le prix	86
4.	Le transfert de propriété, de jouissance et de possession.....	87
4.1	Le transfert de propriété et de possession.....	87
4.2	Le transfert des risques et profits.....	88
4.3	Chronologie entre transfert de propriété, transfert de possession et transfert des risques et des profits.....	90
5.	Les clauses qui dérogent ou précisent le droit supplétif.....	91
5.1	Clauses de garantie	91
a	Etendue de la garantie pour défauts du vendeur.....	91
b	Les actions de l'acquéreur en garantie pour défauts	94
c	Exclusion de la garantie légale	95
d	Cession des droits de garantie	95

e	La prescription de l'action en garantie légale des défauts.....	95
5.2	Dédit et clause pénale.....	96
II.	Les autres éléments.....	99
III.	Des cas particuliers.....	100
1.	La vente avec un droit d'emption.....	100
2.	La vente avec un contrat d'entreprise.....	103
2.1	La forme du contrat.....	103
2.2	La garantie pour défauts du vendeur entrepreneur.....	104
2.3	Actions en garantie pour défauts de l'acquéreur maître de l'ouvrage... ..	104
3.	La vente d'une part de propriété par étages sur plan.....	105
3.1	La propriété par étages avant construction.....	106
3.2	Les gages immobiliers.....	108
3.3	Les rapports juridiques entre le promoteur, propriétaire et entrepreneur, et l'acquéreur.....	109
3.4	Hypothèque légale en faveur de l'entrepreneur.....	110
3.5	Garantie pour les défauts de l'entrepreneur.....	111
3.6	Clauses d'exclusion ou de cession de garantie.....	114
4.	Le leasing immobilier.....	115
5.	La vente d'un immeuble loué.....	116
6.	La vente en viager.....	118
§ 3	Les autres actes d'acquisition.....	123
I.	L'échange.....	123
II.	La donation.....	124
1.	Définition et nature.....	124
2.	La qualification de la donation.....	127
2.1	Le rapport successoral.....	127
2.2	La réunion successorale.....	129
2.3	La réunion matrimoniale.....	130
III.	La vente aux enchères.....	131
1.	La vente aux enchères volontaire.....	131
2.	La vente aux enchères forcée.....	132
2.1	La vente aux enchères ordonnée par un juge civil.....	132
2.2	La vente aux enchères intervenant dans le cadre d'une procédure de poursuite pour dettes et faillite.....	133
IV.	Le droit d'emption, de préemption et de réméré.....	135

1.	Définitions, constitution et durée	135
1.1	Définitions	135
1.2	Constitution, annotation et durée.....	136
2.	L'exercice du droit de préemption.....	137
2.1	Le cas de préemption.....	137
2.2	La notification du cas de préemption.....	138
2.3	La déclaration d'exercice du droit de préemption.....	139
a	Le droit de préemption conventionnel non annoté au registre foncier.....	140
b	Le droit de préemption conventionnel annoté au registre foncier ou le droit de préemption légal.....	140
2.4	Le concours de droits de préemption.....	141
a	En cas de concours entre un droit de préemption légal et un droit de préemption conventionnel	141
b	En cas de concours entre deux droits de préemption conventionnels ...	141
c	En cas de concours entre deux droits de préemption légaux de même nature	142
d	En cas de concours entre deux droits de préemption légaux de nature différente.....	143
2.5	La renonciation à l'exercice du droit de préemption.....	144
3.	L'exercice du droit d'emption	145
4.	Le droit de préemption et d'emption au regard de l'exécution forcée	145
V.	Les autres formes d'acquisition	146
1.	La cession des droits de bâtir	146
2.	La société coopérative.....	148
2.1	Définition.....	148
2.2	Combinaison société coopérative, droit de superficie et PPE	149
3.	La société immobilière.....	150
Chapitre 3 Les restrictions de droit public fédéral.....		153
§ 1	Le droit foncier rural.....	155
I.	L'exploitation à titre personnel	155
1.	La qualité d'exploitant à titre personnel.....	155
1.1	La définition objective de l'exploitant à titre personnel.....	156

1.2	La définition subjective de l'exploitant à titre personnel	156
1.3	Les qualités du conjoint et d'une tierce personne	157
II.	Les exceptions au principe de l'exploitation à titre personnel.....	158
1.	L'exception pour justes motifs	158
2.	L'acquisition par une collectivité publique	160
§ 2	L'acquisition d'immeubles par des personnes à l'étranger.....	161
§ 3	La loi sur les résidences secondaires	163
Chapitre 4	Les restrictions de droit public cantonal	165
§ 1	Le droit de préemption et d'emption de droit public	167
I.	Généralités.....	167
II.	Le cas particulier du droit de préemption LGL dans le canton de Genève	168
§ 2	Loi sur la démolition, transformation et rénovation de maisons d'habitation	171
I.	Champ d'application.....	171
II.	Conditions d'autorisation.....	173
III.	Cas particuliers.....	174
1.	La pesée des intérêts.....	174
2.	La vente à un locataire	175
3.	La vente en bloc	176
	Bibliographie.....	177
	Table des matières.....	197