

Le transfert de la propriété immobilière

De la conclusion du contrat de vente
aux effets successoraux

Nicolas Buchel
Etienne Jeandin
Maryse Pradervand-Kernen

Édité par
Michel Hottelier et Bénédicte Foëx



Chambre genevoise immobilière



UNIVERSITÉ
DE GENÈVE
FACULTÉ DE DROIT

Schulthess
ÉDITIONS ROMANDES



2022

Table des matières

Avant-propos	5
Préface	9
Sommaire.....	11
Table des abréviations	13

MARYSE PRADERVAND-KERNEN

Les modes de transfert de la propriété immobilière.....	17
I. Introduction	17
II. Le transfert de la propriété immobilière en général.....	17
A. L'objet de la propriété immobilière	18
1. Les contours de l'objet de la propriété immobilière	18
2. Le sort des parties intégrantes	18
3. Le sort des accessoires.....	19
B. Les principaux types de transferts de la propriété immobilière	20
1. Les principes.....	20
2. L'acquisition dérivée de la propriété immobilière.....	20
3. L'acquisition originaire de la propriété immobilière.....	22
C. Le processus d'acquisition de la propriété immobilière.....	22
III. La vente immobilière et ses différentes variantes	23
A. Les principes communs.....	24
1. La forme du contrat.....	24
2. Les obligations des parties.....	25
3. L'exécution des prestations	26
4. Le transfert des profits et des risques	28
B. La vente soumise à une entrée en possession anticipée	30
1. La situation	30
2. Les risques liés à ce type de vente	30
3. Les solutions à la disposition des parties	31

C. La vente soumise à une exécution différée (d'une partie) du prix de vente	31
1. La situation	31
2. Les risques liés à ce type de vente	32
3. Les solutions à la disposition des parties	32
D. La vente soumise à une exécution différée de toutes les prestations	33
1. La situation	33
2. Les risques liés à ce type de vente	34
3. Les solutions à la disposition des parties	34
IV. Quelques autres contrats visant le transfert de propriété immobilière	36
A. La vente en viager libre	36
1. La situation	36
2. La forme du contrat	37
3. Les risques liés à ce type de contrat	37
4. Les solutions à la disposition des parties	37
B. La vente en viager occupé.....	38
1. La situation	38
2. La forme du contrat.....	39
3. Les risques liés à ce type de contrat	39
4. Les solutions à la disposition des parties	39
C. L'échange	40
1. La situation	40
2. La forme du contrat.....	41
3. Les risques liés à ce type de contrat	41
4. Les solutions à la disposition des parties	41
D. La donation (mixte).....	42
1. La situation	42
2. La forme du contrat.....	42
3. Les risques liés à ce type de contrat	42
4. Les solutions à la disposition des parties	43
E. La vente d'actions d'une société immobilière	43
1. La situation	43
2. La forme du contrat de vente.....	45
3. Les risques liés à ce type de vente	46
4. Les solutions à la disposition des parties	47
V. Conclusion.....	48
Bibliographie	49

ETIENNE JEANDIN

Le transfert de la propriété immobilière après décès, ou comment la pierre saisit le vif	55
I. Introduction	55
II. Le transfert de la propriété par l'ouverture de la succession	56
A. Présentation générale	56
B. Le principe de la succession universelle	56
C. Les limites d'une acquisition sans inscription au registre foncier	57
D. Restrictions légales au transfert de la propriété par succession	58
E. L'héritier légal	59
1. Présentation générale	59
2. Successions ouvertes à l'étranger	60
3. Contestation du certificat d'héritier	60
F. L'héritier institué	61
G. Cession de parts héréditaires (art. 635 CC)	62
1. Cession de droits successifs entre cohéritiers	62
2. Cession du produit de la part héréditaire	63
H. L'ouverture de la substitution fidéicommissaire (art. 489 al. 1 ^{er} CC)	64
1. Présentation générale	64
2. Procédures d'inscription au registre foncier	65
a) L'inscription de l'annotation au registre foncier	65
b) L'inscription de l'appelé au registre foncier	65
I. La fondation	65
1. La fondation héritière	65
2. La fondation au bénéfice d'un legs ou d'une charge	66
III. Le transfert de la propriété découlant du régime matrimonial dissout ensuite d'un décès	67
A. Le régime de la participation aux acquêts (art. 196 à 220 CC)	67
B. Le régime de la communauté de biens (art. 221 à 246 CC)	68
C. Le régime de la séparation de biens (art. 247 à 251 CC)	70
IV. La dissolution d'une société simple par le décès de l'un de ses associés	70
A. Liquidation de la société simple	70
B. Dérogation conventionnelle à la mise en liquidation	71
1. La clause de continuation (<i>Fortsetzungsklausel</i>)	71
2. La clause d'entrée (<i>Eintrittsklausel</i>)	72
3. La clause successorale (<i>Nachfolgeklausel</i>)	72

V.	Le transfert de la propriété par inscription au registre foncier	73
A.	Le legs (art. 484 ss CC).....	73
1.	Présentation générale	73
2.	La qualité de créancier du légataire	73
3.	L'exécution du legs par les héritiers.....	74
4.	Les charges liées au legs.....	75
B.	La charge (art. 482 CC)	76
1.	Présentation générale	76
2.	Contenu et durée de la charge	77
3.	Modalités d'exécution d'une charge	78
C.	La condition	78
1.	Présentation générale	78
2.	Modalités d'exécution des conditions.....	79
D.	Le partage.....	80
1.	Présentation générale	80
2.	Partage et biens immobiliers	80
VI.	Transfert de propriété immobilière et règles de procédure	81
A.	Procédures prévues par le droit des successions.....	81
1.	Présentation générale	81
2.	Le bénéfice d'inventaire (art. 580 ss CC)	82
3.	L'administration d'office	83
4.	La liquidation officielle	84
5.	Le représentant de la communauté héréditaire (art. 602 al. 3 CC)	84
6.	L'exécuteur testamentaire.....	85
7.	L'intervention de l'autorité à la demande des créanciers (art. 609 CC)	87
B.	Procédures contentieuses – mesures provisionnelles	87
1.	Présentation générale	87
2.	Le blocage du registre foncier (art. 56 let. b ORF)	88
3.	L'annotation d'une restriction du droit d'aliéner (art. 960 CC)	88
4.	L'annotation d'une inscription provisoire (art. 961 CC)	89

NICOLAS BUCHEL

Aspects fiscaux du transfert de la propriété immobilière 91

I. Introduction

II. TVA

A. Travaux mobiliers vs. Travaux immobiliers : architecture d'intérieur (Arrêt du TF 2C_375/2018 du 24 octobre 2018).....	92
B. Octroi d'un droit de superficie et subvention (Arrêt du TF 2C_233/2019 du 29 août 2019)	93
C. Dotation en capital et octroi d'un droit de superficie : dotation ou subvention ? (Arrêt du TF 2C_356/2020 du 21 octobre 2020)	95
III. Impôts Directs.....	96
A. Valeur locative d'un bien immobilier occupé (Arrêt du TF 2C_233/2021 du 7 mai 2021).....	96
B. Valeur locative d'un bien non occupé (Arrêt du TF 2C_509/2020 du 7 octobre 2020)	96
C. Provision pour neutraliser un gain immobilier (Arrêt du TF 2C_712/2020 du 4 mars 2021)	97
D. Perte mobilière et gain immobilier (Arrêt du TF 2C_339/2020 du 5 janvier 2021)	97
E. Report ou exonération d'un gain immobilier (Arrêt du TF 2C_793/2019 du 22 janvier 2020)	100
F. Professionnel de l'immobilier en cas d'activité accessoire (Arrêt du TF 4A_45/2020 du 3 septembre 2020)	101
Table des matières	103