



Transactions immobilières: le rôle de la FAO

Pierre et sa compagne Natacha se sont récemment portés acquéreurs d'un appartement en propriété par étage dans un immeuble d'une commune genevoise. Ils ont été désagréablement surpris lorsqu'ils ont appris par des proches que leur transaction immobilière était parue dans la Feuille d'avis officielle du canton, avec leur nom et le prix de la transaction. N'est-ce pas une atteinte à leur vie privée?

Subjectivement, la découverte qu'ont faite Pierre et Natacha peut en effet sembler porter atteinte à leur sphère privée. Légalement, pourtant, il n'en est rien. La publication des transferts immobiliers et de certains de leurs détails est en effet tout à fait conforme tant à la législation fédérale que cantonale.

Certains cantons prévoient de longue date la publication systématique des acquisitions de propriété immobilière. Dans un premier temps, le Tribunal fédéral avait estimé que ces publications n'étaient pas compatibles avec le droit fédéral. Toutefois, dans le cadre des mesures adoptées en 1989 pour lutter contre la spéculation foncière, les Chambres fédérales ont autorisé les cantons à rendre publics les transferts immobiliers, aux termes de l'arrêté urgent du 6 octobre 1989 sur la publication des transferts immobiliers. Cet arrêté a pris fin le 31 décembre 1994, après que le Code Civil suisse (CC), dans son nouvel article 970a entré en vigueur le 1^{er} janvier 1994, a pris le relais. Cette disposition permet en effet aux cantons, afin d'assurer une certaine transparence du marché immobilier, de publier les acquisitions de propriété immobilière.

La question du prix

La publication concrétise l'art 970a CC, qui postule que toute personne a accès aux informations suivantes: la désignation de l'immeuble et son descriptif (numéro de l'immeuble, surface, nature, lieu de situation), le nom et l'identité des aliénateurs et des acquéreurs, le type de propriété et la date du transfert de propriété. Le Code Civil précise qu'en cas de partage successoral, d'avancement d'hoirie (conclu du vivant du propriétaire), de contrat de mariage ou de liquidation du régime matrimonial, la contre-prestation (le prix) n'est pas publiée. Dans les autres cas, en revanche, le droit fédéral autorise les cantons à publier la contre-prestation; il leur permet en outre de renoncer à publier les acquisitions de propriété de peu d'importance.

Le canton de Genève, dans sa Loi d'application du Code Civil (LaCC), a complété la



Les cantons sont autorisés à rendre publiques les transactions immobilières.

réglementation fédérale. Depuis le 1^{er} janvier 1997, le nouvel article 102 LaCC prévoit que le Registre foncier publie, dans les meilleurs délais dès l'inscription du transfert de propriété, la cause de l'acquisition (donation, vente, échange, par exemple) et la contre-prestation exprimée en francs dans l'acte. En outre, si d'autres prestations accessoires ou en nature sont prévues dans le contrat de vente/achat, leur existence est indiquée

dans la publication, sans autre information sur leur contenu. ■

Chambre des Notaires de Genève Consultez le notaire, c'est plus sûr

Permanence tous les jeudis de 10h à 18h.30
- 13, rue Verdaine

Consultez notre site:

www.notaires-geneve.ch

deRham
IMMOBILIER

Sotheby's
INTERNATIONAL REALTY

Pour un client disposant de fonds
propres importants

RECHERCHONS

appartement de 4-5 pièces dans les quar-
tiers de Champel-Malagnou-Florissant.

022 809 69 68 - Bd Georges-Favon 8 - Genève
www.deRham-SIR.com



Soyez en contact quotidien avec nous

Consultez notre site

www.spg.ch

et abonnez-vous à notre système
de recherche multicritères

Mise à jour quotidienne
de nos offres de vente et de location

Exclusive Affiliate of
CHRISTIE'S
GREAT ESTATES

36, route de Chêne - 1208 Genève
Tél. 022 849 61 61 - Fax 022 849 61 00

Groupe SPG-Rytz