

Acquisition immobilière par les personnes physiques Aspects juridiques

Rhône Avocat·e·s

Mes Morgane de la Gandara et Nathalie Bréant

Jeune Barreau

Université de Genève - Uni Mail - Salle MR 290

Programme

- I. Introduction
- II. Les différents types d'actes de vente
 - A. Le protocole de réservation
 - B. La promesse de vente et d'achat
 - C. La vente à terme
 - D. La vente définitive
- III. *Due diligence* juridique
 - A. But et contours
 - B. Objet de la vente immobilière
 - C. Check-list
 - a. Restrictions de droit privé
 - b. Restrictions de droit public
 - c. Bâtiment en tant que tel
- IV. Contrat de vente: clauses particulières

I. Introduction

- Un client souhaite acquérir un bien immobilier à titre de résidence principale.
- Un courtier a sollicité le paiement d'une somme de CHF 50'000.- afin de permettre à l'acquéreur de réserver le bien immobilier.
- Vous êtes sollicité en urgence. Le client a déjà été voir le bien plusieurs fois, négocié le prix et s'empresse (tout comme le courtier) de sécuriser et finaliser l'acquisition par la signature du contrat de vente.
- Le client souhaite toutefois s'assurer que l'acquisition du bien immobilier ne présente pas de « *red flags* ».
- Il souhaiterait comprendre comment structurer cette acquisition et être renseigné sur les contraintes juridiques susceptibles de s'appliquer au bien immobilier pour lequel il souhaite se porter acquéreur.

Comment procéder ?

II. Les différents types d'actes

A. Le protocole de réservation

- Non notarié (non authentique).
- N'oblige pas les deux parties à signer l'acte de vente notarié.
- Nonobstant la responsabilité précontractuelle, elle donne souvent lieu à un premier versement modeste (ex. CHF 50'000), gage de bonne foi dans les discussions.

Art. 216 CO: « Les promesses de vente et les pactes de préemption, d'emption et de réméré portant sur un immeuble ne sont valables que s'ils ont été passés en la forme authentique »

II. Les différents types d'actes

B. La promesse de vente

Utilisée notamment si le bien immobilier n'existe pas encore au niveau juridique.

Contrat immobilier formel d'une certaine durée, signé devant notaire, par un acheteur et un vendeur qui s'engagent à conclure un futur acte de vente, alors que certaines conditions ou détails relatifs à la vente ne sont encore pas 100% définis (USPI VAUD).

Détaille toutes les conditions liées au transfert de propriété (par ex. délai et prix, ce qui permet à l'acheteur d'acquérir le bien en question à un prix déterminé durant le laps de temps défini par la promesse).

Est un avant-contrat qui n'implique aucun transfert de propriété.

Pour le transfert de propriété, un second contrat sera nécessaire.

A un coût : approx. 0,5% du prix du bien (impôts de l'Etat, frais du Registre foncier, émoluments du notaire).

II. Les différents types d'actes

C. Acte de vente à terme

Un contrat de vente, mais qui concerne un transfert de propriété **différé dans le temps**, selon un terme défini entre les parties. Même si les prix du marché augmentent ou baissent, le prix lui reste fixe.

A l'instar de la promesse, elle est souvent soumise à des **conditions suspensives**.

La vente sera exécutée ultérieurement, au terme. Entre la signature de l'acte et le terme, l'acheteur n'est pas encore le propriétaire du bien. Il le deviendra au terme.

Les opérations se déroulent en deux étapes chronologiques:

- Signature du contrat de vente à terme (donc un seul contrat)
- Signature par les parties (ou par le notaire seul) du document de transfert de propriété

Inscription d'un droit d'emption, qui permet à l'acheteur d'être sécurisé.

Rappel: Le transfert de propriété, en matière immobilière, a lieu au moment de l'inscription au registre foncier.

II. Les différents types d'actes

D. La vente directe

Correspond à une transaction où le transfert de propriété et le paiement du prix de vente **ont lieu immédiatement**, lors de la signature de l'acte de vente chez le notaire.

Dès la signature du contrat, le notaire transmet le contrat au registre foncier, pour inscription immédiate du transfert de propriété.

Implique donc que tous les éléments essentiels de la vente **aient déjà été convenus et finalisés** entre les parties contractantes / que d'éventuels aspects administratifs (obtention d'une autorisation nécessaire pour le transfert), ainsi que tous les aspects financiers (remboursement de la dette hypothécaire du vendeur et obtention du financement par l'acheteur) aient été d'ores et déjà réglés.

III. *Due diligence* juridique

A. But et contours

- Principe: un bien immobilier est généralement vendu « en l'état » avec des garanties minimales.
- Audit permet d'adapter la structure de la vente immobilière et d'assister le mandant en relation avec la négociation de l'acte de vente
- Liste de documents à demander au mandant / vendeur / notaire (à adapter selon l'objet de la vente)
- Beaucoup d'informations publiquement disponibles (certaines dépourvues de foi publique) :
 - Système d'information du territoire à Genève ([SITG](#))
 - Plateforme de suivi administratif des dossiers ([SADConsultation](#))
 - Mensuration officielle (<https://ge.ch/terextraitfoncier/adresse.aspx>)
 - Cadastre des sites pollués (<https://www.ge.ch/obtenir-extrait-du-cadastre-sites-pollues>)
 - Cadastre des restrictions de droit public à la propriété foncière ([RDPPF](#))
 - Autres géoportails (p. ex. : carte du radon, Registre fédéral des bâtiments et logements)
- Contours de la *due diligence* à adapter selon la transaction en cause

Ne relèvent pas cette *due diligence* juridique :

- *Due diligence* technique de l'immeuble et du prix: architecte, expert technique de la construction
- *Due diligence* d'une société immobilière (*exclue du champ d'analyse*)

B. Objet de la vente immobilière

Immeuble défini l'art. 655 al. 2 CC, notamment :

- Bien-fonds
- Droit distinct et permanent, immatriculé au Registre foncier (art. 655 al. 3 CC)
- Part de copropriété d'un immeuble (copropriété simple (art. 646 ss CC) ou PPE (art. 712a ss CC))

Typologie générale de l'immeuble à acquérir :

- Terrain non construit
- Bâtiment construit à plusieurs "unités" (lot PPE)
- Villa individuelle

Impacts sur l'analyse à effectuer et sur la structure de la transaction

C. Check-list de la *due diligence*

a. Restrictions de droit privé

- Extrait du registre foncier

b. Restrictions de droit public

- Aménagement du territoire – affectation de l'immeuble
- Protection de l'environnement
- Divers: LFAIE, Lex Weber

c. Caractéristiques du bâtiment

- Aspects de droit privé
- Aspects de droit public

a. Restrictions de droit privé

- **Analyse de l'extrait du registre foncier et des pièces justificatives à solliciter du notaire :**
 - Description de l'immeuble
 - Propriété
 - Mentions
 - Servitudes
 - Charges foncières
 - Annotations
 - Droits de gages immobiliers
 - Affaires en suspens

Attention aux éventuelles conséquences pénales à la production d'un extrait complet du registre foncier dans le cadre d'une procédure.

Extrait du registre foncier

Extrait du registre foncier Bien-fonds Collonge-Bellerive /		Intercapi
Cet extrait n'a aucun effet juridique !		
Etat descriptif de l'immeuble		
Commune politique	Collonge-Bellerive	
Tenue du registre foncier	fédérale	
Numéro d'immeuble		
Forme de registre foncier	fédérale	
E-GRID		
Surface	507 m ² , Mensuration Officielle	
Mutation		
Numéro(s) plan(s)	Aucun	
Part de surface grevée		
Nom local		
Couverture du sol		
Bâtiments/Constructions	Bâtiment plus grand que 20 m ² non classé ailleurs, N° bâtiment: Surface totale 76 m ² (souterrain) Habitation à un seul logement, N° bâtiment: 74 m ²	
Mention de la mensuration officielle		
Observation	Provient de	
Immeubles dépendants	Aucun(e)	
Propriété		
Copropropriété simple sur 1/2 Achat		
Copropropriété simple sur 1/2 Achat		
Mentions		
31.03.2000	Restrictions du droit de propriété (droits à bâar)	
Servitudes		
01.12.1969	(C) (Type C) Destination de route ID 28711 en faveur de ETAT DE GENEVE, état. GENEVE	
03.12.1975	(C) (Type G) Canalisations ID en faveur de COMMUNE DE COLLONGE-BELLERIVE, commune	
08.06.2010	(C) (Type C) Passage à pied et véhicules avec charges d'entretien ID en faveur de B-F Collonge-Bellerive en faveur de B-F Collonge-Bellerive en faveur de B-F Collonge-Bellerive	
08.06.2010	(C) (Type G) Canalisations multiples avec charges d'entretien ID en faveur de B-F Collonge-Bellerive en faveur de B-F Collonge-Bellerive en faveur de B-F Collonge-Bellerive	
08.06.2010	(D) (Type G) Canalisations multiples avec charges d'entretien ID à charge de B-F Collonge-Bellerive à charge de B-F Collonge-Bellerive à charge de B-F Collonge-Bellerive	
08.06.2010	(D) (Type F) Emplacement de containers avec charges d'entretien ID à charge de B-F Collonge-Bellerive	
08.06.2010	(C) (Type F) Emplacement de boîtes aux lettres avec charges d'entretien ID en faveur de B-F Collonge-Bellerive en faveur de B-F Collonge-Bellerive en faveur de B-F Collonge-Bellerive	
08.06.2010	(C) (Type F) Maintien du portail avec charges d'entretien ID en faveur de B-F Collonge-Bellerive en faveur de B-F Collonge-Bellerive	
Charges foncières		
Aucun(e)		
Annotations		
(Droit de profiter des cases libres, voir droits de gage)		
Aucun(e)		
Texte contrat		
Servitude, (Type C)	Voir plan	
Destination de route,		
Servitude, (Type G)	Une servitude pour le passage, le maintien et l'entretien de toutes canalisations.	
Canalisations,	Cette servitude comporte le droit pour la Commune de COLLONGE-BELLERIVE ou toute personne désignée par elle d'accéder en tout temps sur les fonds grevés pour effectuer tous travaux d'entretien, de réparation et de rénovation de ces canalisations, à charge par elle de remettre les lieux en état.	
	Assiette : symbole GB au plan RF annexé au RS	
Servitude, (Type C)	Une servitude de passage à pied et à véhicules.	
Passage à pied et véhicules avec charges d'entretien,	L'usage accordé n'est pas exclusif et s'exercera conjointement avec les ayants droit du fonds servant.	
	Les frais de construction, de réparation et d'entretien de ce passage sont solidairement à la charge des fonds dominants et servants, à raison d'un quart (1/4) chacun.	
	Assiette : symbole C2, tronçon 1, au plan original N° 1	
Servitude, (Type G)	Une servitude de pose, maintien et entretien de canalisations multiples.	
Canalisations multiples avec charges d'entretien,	Les frais d'installation, de réparation et d'entretien des canalisations sont à la charge des fonds dominants et servants, solidairement et par parts égales entre eux, soit un quart chacun (1/4).	
	Assiette : symbole G11 au plan original N° 2	
Servitude, (Type F)	L'usage accordé n'est pas exclusif et s'exercera conjointement avec les ayants droit du fonds servant.	
Emplacement de containers avec charges d'entretien,	Les frais de construction, de réparation et d'entretien de cet emplacement sont solidairement à la charge des fonds dominants et servants, à raison d'un quart (1/4) chacun.	
	Assiette : symbole F1 au plan original N° 3	
Servitude, (Type F)	Une servitude d'usage de boîtes aux lettres.	
Emplacement de boîtes aux lettres avec charges d'entretien,	L'usage accordé n'est pas exclusif et s'exercera conjointement avec les ayants droit du fonds servant.	
	Les frais de construction, de réparation et d'entretien de cet emplacement sont solidairement à la charge des fonds dominants et servants, à raison d'un quart (1/4) chacun.	
	Assiette : symbole F2 au plan original N° 3	
Servitude, (Type F)	Une servitude de maintien de portail.	
Maintien du portail avec charges d'entretien,	L'usage accordé n'est pas exclusif et s'exercera conjointement avec les ayants droit du fonds servant.	
	Les frais de construction, de réparation et d'entretien de ce portail sont solidairement à la charge des fonds dominants et servants, à raison d'un quart (1/4) chacun.	
	Assiette : symbole F3 au plan original N° 3	
Droits de gage immobilier		
23.12.2011	Cédule hypothécaire sur papier au porteur, 1er rang, Intérêt max. Droit de gage individuel	
Explications :		
1.	Rubriques "Mentions", "Servitudes", "Charges foncières", "Annotations", "Droits de gage immobiliers": la colonne de gauche contient la date et la pièce justificative de l'inscription sur l'immeuble (rang); la colonne de droite contient la date et la pièce justificative d'une inscription complémentaire.	
2.	Rubriques "Mentions", "Servitudes", "Charges foncières", "Annotations": C = charge; D = droit; CD = charge et droit.	
3.	ID = numéro d'identification, R = radiation d'un droit	
Cet extrait a été imprimé avec les options suivantes :		
Données historiques:	Non affiché	
Numéro de radiation:	Non affiché	
Structure détaillée de la propriété:	Non affiché	
ID des autres droits:	Affiché	
ID des gages immobiliers:	Affiché	
Tous les titres de droit:	Affiché	
Extrait détaillé des autres droits:	Affiché	
Extrait détaillé des gages immobiliers:	Affiché	

a. Restrictions de droit privé

- **Servitudes**
 - **Servitudes personnelles** (art. 745 ss CC) : e.g. un usufruit, droit d'habitation
 - **Servitudes foncières** (art. 730 et suivants CC)
 - De passage (pied, véhicule)
 - De conduite
 - De vue
 - Empiètement
- **Mentions, annotations, gage immobilier (art. 731 CC), charge foncière (art. 782 ss CC)**
- **Impact sur la transaction**
 - Radiation (ex. en vue d'une rénovation), inscription (ex. en cas de vente d'une nouvelle construction), prise en charge des frais (géomètre, notaire, émoluments du registre foncier)?
 - Garanties spécifiques à convenir ?
 - Sort des gages immobiliers ?

b. Restrictions de droit public

Site de l'Office fédéral de topographie :

« En Suisse, un propriétaire foncier **ne peut pas jouir de son terrain comme il l'entend**. Il doit se conformer au cadre réglementaire mis en place par le législateur et les autorités. Il se traduit par l'instauration de limitations que l'on appelle des restrictions de droit public à la propriété foncière (RDPPF) ».

- Ces restrictions sont **édictees dans l'intérêt général de la collectivité**, qui restreignent l'utilisation des terrains.
- Ne sont pas mentionnées au Registre foncier. Analyse à faire par l'acquéreur, à ses risques, frais et périls.
- Le **cadastre** des restrictions de droit public à la propriété foncière (cadastre RDPPF) → système d'information fiable et officiel qui récapitule les principales restrictions de droit public à la propriété foncière.
 - délivre une information accessible en ligne, officielle, en vigueur et réputée connue des citoyens
 - constitue un instrument de publicité et de certification
 - rassemble, en un seul endroit, les réponses aux questions relatives aux RDPPF
- **Contenu du cadastre:** Aménagement du territoire – Routes – Chemins de fer – Aéroports – Sites pollués – Eau – Bruit – Forêt – Approvisionnement & élimination.

b. Restrictions de droit public

1. Aménagement du territoire

- Sources: LAT, OAT, LaLAT et Lext.
- Comprend les plans d'affectation cantonaux et communaux, ainsi que les zones réservées.
- Globalement, les plans d'affectations règlent, sur l'ensemble du territoire, **le mode d'utilisation du sol** et délimitent les zones en zones à bâtir, zones agricoles et zones à protéger (art. 14 ss LAT et 14 ss OAT).
- Ces plans ont **force obligatoire pour chacun** (art. 21 al. 1 LAT).

1. Aménagement du territoire - Les différentes zones selon la LaLAT

Les zones **ordinaires** sont réparties, notamment, comme suit (art. 18ss LaLAT) :

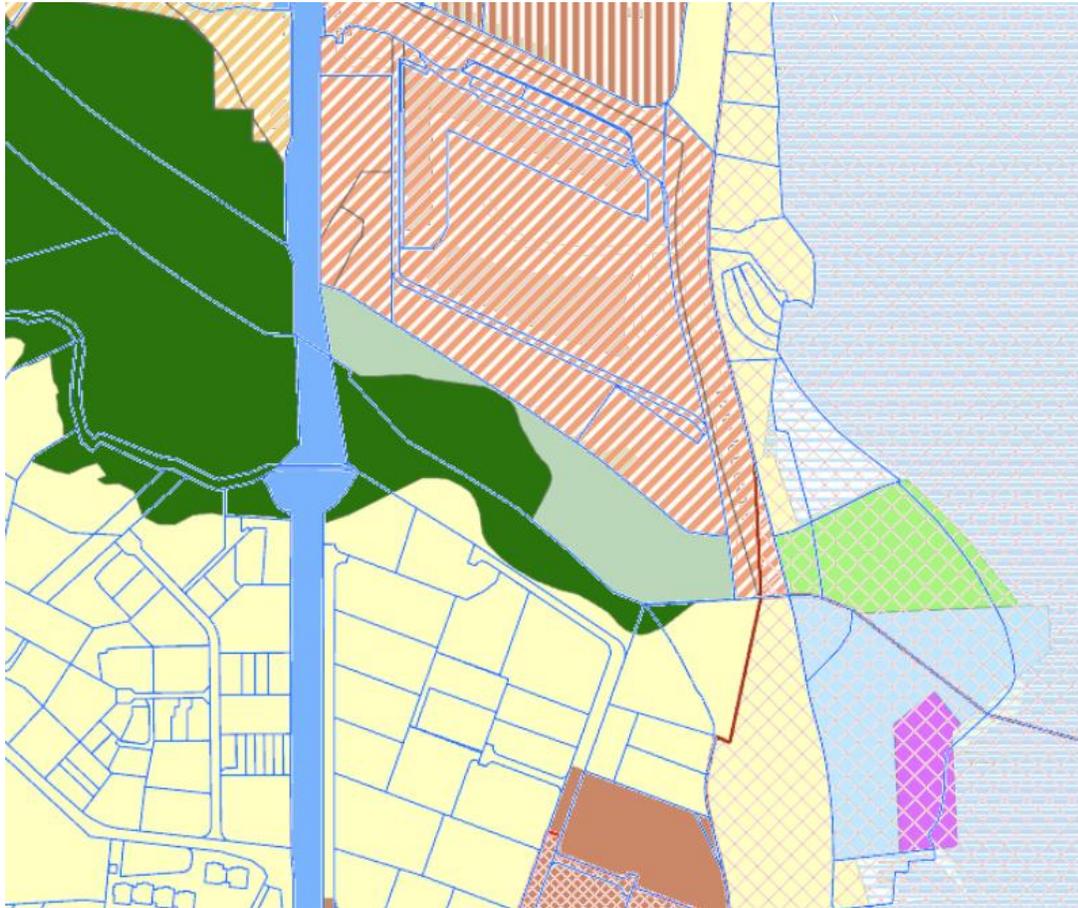
- Les zones à bâtir: 1, 2, 3, 4 et 5^{ème} zone, zone industrielles et artisanales, zones d'activités mixtes, zones affectées à l'équipement public
- Les zones agricoles
- Zone de hameaux ...

Les zones **protégées** (art. 28 LaLAT) : notamment, zones de la Vieille-Ville et du secteur sud des anciennes fortifications, du vieux Carouge, le secteur Rôtisserie-Pélisserie ...

Les zones **à protéger** selon 17 LAT (art. 29 LaLAT) : notamment, les eaux publiques et privées, les sites et paysages selon LPMNS, la zone de la Veille-Ville, les ensembles du 19^{ème} et début du 20^{ème} siècle, la zone du Vieux Carouge, les rives du Lac ...

Les zones **de développement** (art. 30 ss LaLAT) : régies par la LGZD et LZIAM

Exemple – Bellevue (SITG)



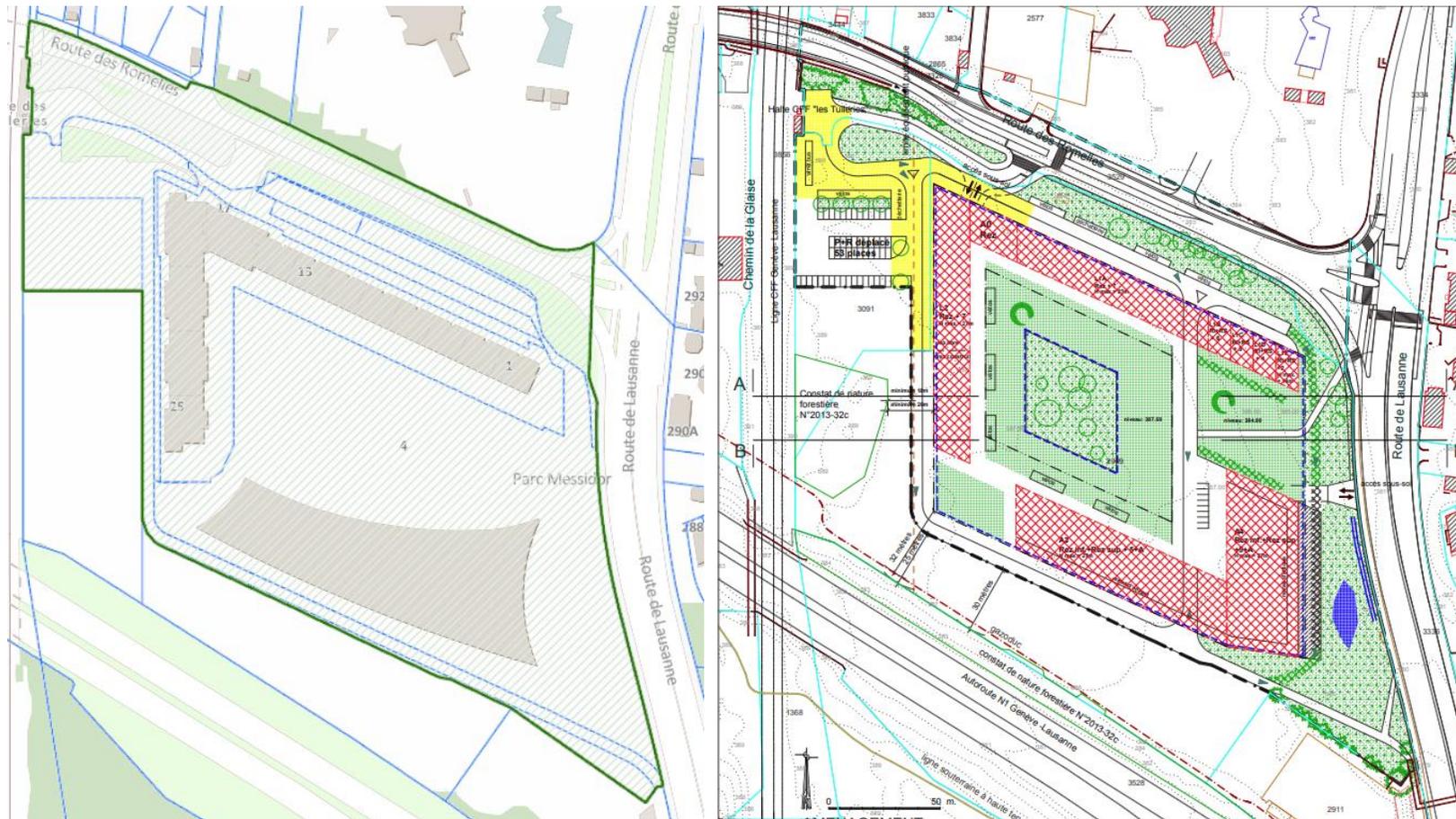
- En jaune : Zone 5
- Ligné orange : ZD
- En vert clair : zone agricole
- En vert foncé : zone des bois et forêts
- En vert fluo: zone de verdure
- En violet: zone industrielle et artisanale
- En brun: zone 4A
- En blanc: zone des eaux et des rives
- En bleu: zone ferroviaire

1. Aménagement du territoire – les plans d'affectation spéciaux

L'affectation et le régime d'aménagement des terrains compris à l'intérieur d'une ou plusieurs zones **peuvent être précisés** par divers types de plans et règlements (art. 13 LaLAT), tels que:

- Les **PLQ** (cf. LExt) – qui est une condition à la délivrance d'autorisation de construire en ZD
- Les **plans de site** (cf. LPMNS)
- Les **plans d'utilisation du sol** (notamment celui de la ville de GE)
- **Autres** (les zones de danger, les plans localisés agricoles ...)

Exemple – Bellevue PLQ Champ-du-Château



REPUBLIQUE
ET CANTON
DE GENÈVE
DÉPARTEMENT DE L'AMÉNAGEMENT, DU LOGEMENT ET DE L'ÉNERGIE
Office de l'urbanisme Direction du développement urbain - rive droite

BELLEVUE

Feuille Cadastre : 9

Parcelles N° : 2969 part., 3091 part.
3529.

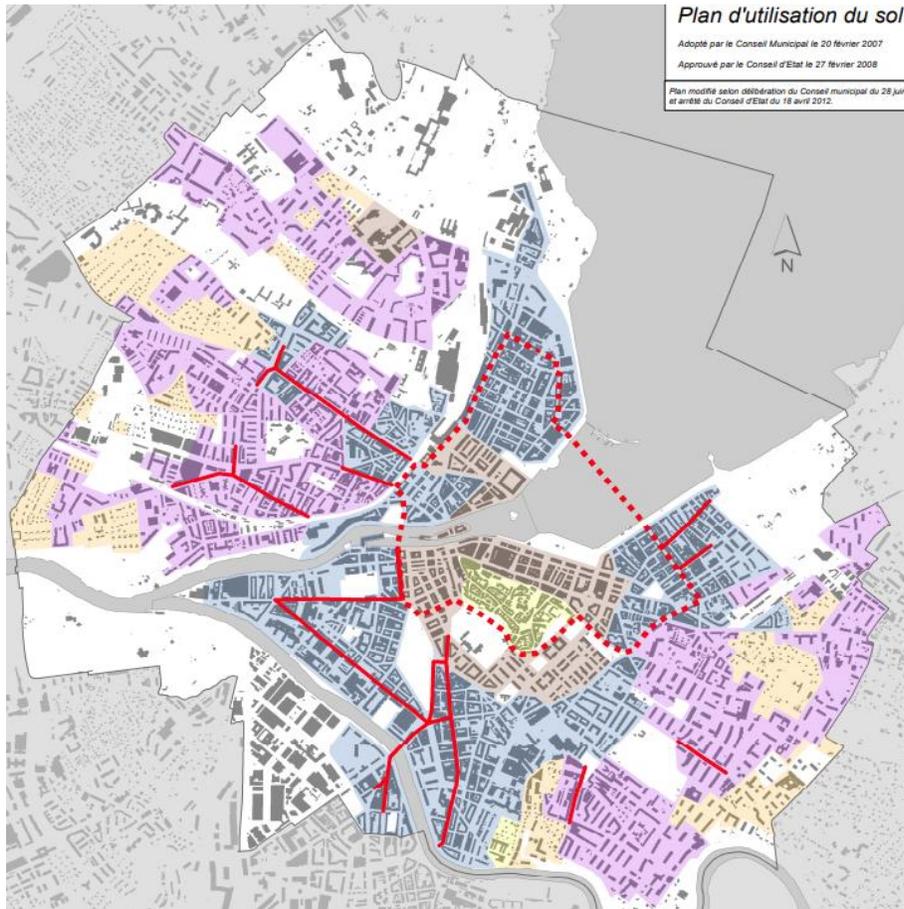
Plan localisé de quartier Champ-du-Château

Ce PLQ fait l'objet d'une étude d'impact sur l'environnement (EIE) 1ère étape, au sens de l'article 10a de la loi fédérale sur la protection de l'environnement (RS 814.01; LPE).

Ce PLQ est accompagné des documents suivants qui complètent les dispositions du règlement type défini selon l'article 3 du règlement d'application de la loi générale sur les zones de développement RSG (L 1 35.1; RGZD) et font partie intégrante du PLQ :

- Schéma directeur de gestion et d'évacuation des eaux daté de octobre 2013 avec dernière mise à jour le 13 mai 2016;
- Concept énergétique territorial (cf art.11 al 2 de la loi cantonale sur l'énergie, du 18 décembre 1986-RSG L 2 30) établi le 16 septembre 2013 mis à jour plusieurs fois et validé par l'Office cantonal de l'énergie (OCEN) le 19 mai 2016 (N° de validation 2013 - 09).

Exemple – PUS Ville de Genève



REPARTITION LOGEMENTS / ACTIVITES (art. 5 à 13)

Secteurs	% minimum de logements	% minimum d'espaces verts
1	50 %	-
2.1	80 %	-
2.2	80 %	35 %
2.3	80 %	40 %
3	selon PLQ, cf art7, al.2	selon PLQ, cf art13, al.3

Zones hors du champs d'application

Zones de verdure, de bois et forêts, de villas (5ème zone), zone industrielle, secteur des organisations internationales et PLQ adoptés après le 1er janvier 2002.

ANIMATION DES QUARTIERS (art. 9)

-  Périmètre Centre Ville (Secteur A)
-  Rues commerçantes de quartier (Secteur B)

Buts:

- Encourager la construction de logements
- Garantir la qualité de vie de quartier
- Maintenir les commerces de proximité au centre

Exemple – Plan de site La Malvande à Pregny-Chambésy



Art. 1 But général

1. Le présent plan de site et son règlement ont pour but de protéger le domaine historique à forte valeur patrimoniale de la Malvande pour ses qualités et sa substance architecturale, paysagère et historique.
2. Le projet prévoit l'implantation mesurée de constructions nouvelles dans le respect de l'échelle et du voisinage des constructions existantes.
3. Les vues de la maison de maître sur le lac et les montagnes, le caractère du site ainsi que la végétation structurante sont conservés.

Légende

-  Périimètre de validité du plan de site
-  Objets maintenus : fontaines et portails
-  Bâtiments maintenus : selon inscription à l'inventaire MS-i PCY-18a,18b,18c
-  Autres bâtiments
-  Aire d'implantation de constructions nouvelles
-  Emprise maximale des constructions en sous-sol
-  Arbre remarquable devant impérativement être conservé
-  Arbre intéressant, si possible à conserver mais pouvant être remplacé voire supprimé suivant la nature du motif
-  Végétation de moindre importance pouvant être supprimée sans incidence notable sur la nature et le paysage

1. Aménagement du territoire

- Analyse du Plan directeur cantonal 2030 et communal, outils de planification directrice, qui engagent les autorités.
- **PD Cant**: instrument central de la politique cantonale en matière d'aménagement du territoire.
 - Constitue la référence de base pour **les objectifs d'aménagement du territoire cantonal** et **les actions à mener** en vue de leur mise en œuvre. Il définit le développement territorial souhaité et détermine les mesures d'aménagement nécessaires en matière d'urbanisation, de mobilité, de gestion de l'espace rural et des milieux naturels et de gestion des ressources.
- Peuvent donc être des sources d'informations précieuses, même s'ils ne sont pas directement applicables aux particuliers.

Exemple plan directeur communal de Bellevue (2^{ème} génération)

Image directrice Chênaie – Tuileries (stratégie d'évolution de la zone 5)



1. Aménagement du territoire – Affectation du bien-fonds

Dans l'acte de vente:

- Extrait du cadastre RDPPF est parfois annexé à l'acte de vente
- Élément à vérifier : que l'affectation et le(s) bâtiment(s) envisagés / existants soient conformes à la loi
- Garanties à adapter / insérer dans l'acte en lien avec leur affectation
- Impact concernant les législations spéciales applicables à la transaction : LCZD, LZIAM, LDFR, LPRLac

Exemples pratiques

Si zone de développement → LGZD. Attention à :

- Droit de préemption de l'Etat et des communes
- Prix contrôlés
- Obligation d'occuper

Si immeuble à plus de deux locaux affectés à de l'habitation : LDTR?

- Autorisation LDTR requise pour l'aliénation d'un appartement à usage d'habitation, sous quelque forme que ce soit (notamment cession de droits de copropriété d'étages ou de parties d'étages, d'actions, de parts sociales), **jusqu'alors offert en location**
- Nécessité d'analyser le « passé » LDTR du bien
- S'assurer de ne pas être confrontés à un cas de réunion d'appartements (analyse cahier PPE – autorisation de base)

Si zone agricole : parcelle soumise à la LDFR ? **Si oui**, nécessité d'obtenir une autorisation administrative auprès de la Commission foncière agricole.

Si zone des rives du Lac, dispositions particulières notamment concernant les contraintes de construction (ex. art. 3 LPRLac): L'article 59 al. 4 LCI n'est pas applicable ; à l'intérieur du périmètre à protéger, la surface des constructions exprimée en m² de plancher ne doit pas excéder 20% de la surface des terrains situés en 5e zone.

Restrictions de droit public

2. Protection de l'environnement

Éléments principaux à analyser :

➤ Pollution

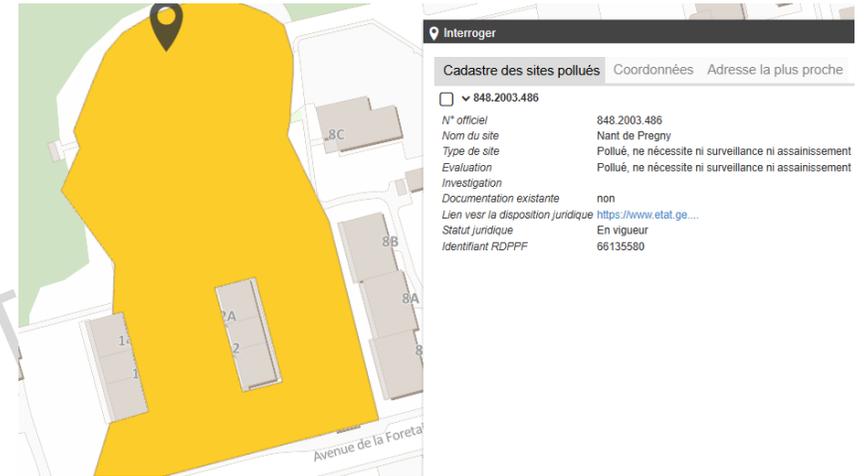
- Cadastre des sites pollués
 - SITG
 - Cf. [Document](#) Diagnostic de pollution – Gestion des terrains pollués
- Attention: n'est pas une garantie d'absence de pollution

➤ Protection des eaux

- Secteurs et zones de protection
 - SITG

➤ Dangers naturels

- Carte des dangers liés aux inondations
 - SITG



Restrictions de droit public

2. Protection de l'environnement

Éléments principaux à analyser (suite) :

- **Radon** (gaz noble naturel radioactif qui peut s'infiltrer dans les bâtiments par le sous-sol et conduire à une pollution de l'air intérieur)
 - Carte du radon en Suisse: <https://www.bag.admin.ch/fr/carte-du-radon-en-suisse> -
 - Indique une probabilité [%] de dépassement de la valeur de référence de 300 Bq/m³ pour la concentration de radon dans les bâtiments.

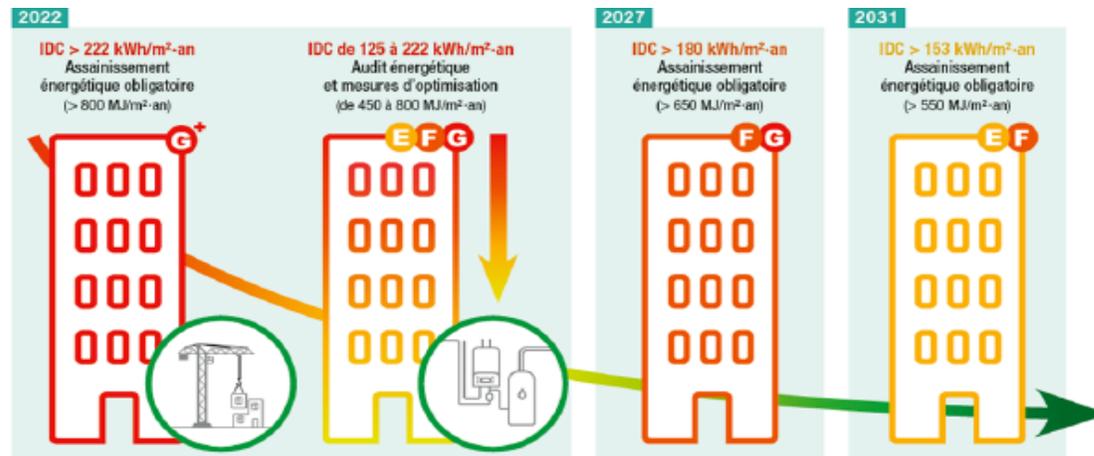
- **Archéologie**
 - SITG
 - Si existant: mesures conservatoires

Restrictions de droit public

2. Protection de l'environnement

Éléments principaux à analyser (suite) :

- **Energie** (LEn) : mesure de l'IDC pour le parc bâti existant, mais villas et petits immeubles sous le jouc d'un décret – décalage de 3 ans pour l'IDC (2027).



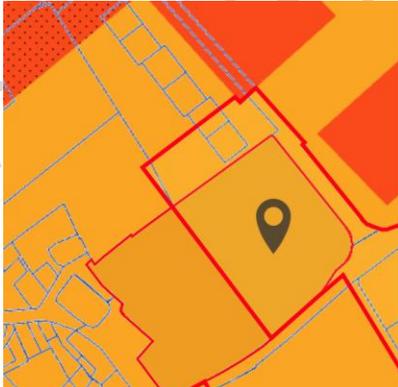
- Des seuils sont prévus, au-delà desquels un audit énergétique doit être entrepris, respectivement au-delà desquels un assainissement énergétique est obligatoire.

Restrictions de droit public

2. Protection de l'environnement

Éléments principaux à analyser (suite) :

- **Bruit** (OBP): l'ordonnance a pour but de protéger les personnes contre l'exposition à des niveaux sonores excessifs affectant le bien-être de la population.
- *Ex: zone de degré de sensibilité II (art. 43 al. 1 let. OPB): périmètre dans lequel aucune entreprise gênante n'est autorisée, notamment dans les zones d'habitation, ainsi que dans celles réservées à des constructions et installations publiques.*
- *Parcelle 84 Onex:*



Parcelles Degrés de sensibilité au bruit OPB	
<input type="checkbox"/> 29552	
Numéro du plan	29552
Variante du plan	-
Nom de la commune	Onex
Code aménagement du quartier	527
Situation de l'objet	Onex - village
Degré de sensibilité OBP	II
Degrés de sensibilité (cas particulier)	
Déclassement du DS OPB	0
Remarque	
Abréviation de la zone	5
Type de plan attribuant des DS OPB	OPB
Date d'adoption (instance selon type de plan)	20.02.2008
Statut juridique	En vigueur
Lien WEB vers le plan	
Lien WEB vers l'arrêté du Conseil d'Etat	https://app2.ge.ch/s...
Lien WEB vers une disposition juridique complémentaire	
Lien WEB vers des informations complémentaires	
Identifiant RDPPF	06130539

Restrictions de droit public

3. Divers

- **LFAIE, OAIE et LaLFAIE** : l'acquisition d'immeubles par des « personnes à l'étranger » est subordonnée à une autorisation de l'autorité cantonale compétente.
- **Lex WEBER** (résidences secondaires): pas applicable dans notre scénario, mais attention d'en tenir compte le cas échéant.
- Site utile: [Inventaire des logements et proportion de résidences secondaires | opendata.swiss](https://www.opendata.swiss/fr/Inventaire-des-logements-et-proportion-de-r%C3%A9sidences-secondaires)

c. Bâtiment en tant que tel

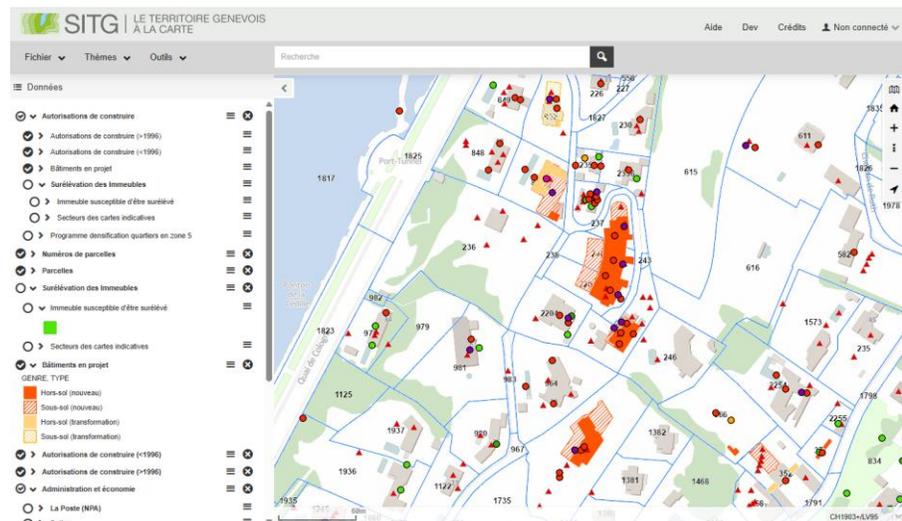
Aspects de droit privé:

- Bâtiment construit: documents à solliciter auprès du vendeur:
 - Villa individuelle: contrats d'entretien et d'abonnement aux services publics
 - Assurances
 - PPE: Règlement d'administration et d'utilisation (cas de copropriété)
 - Documentation de la PPE (décompte des charges, PV AGO et AGE, contrat de gérance / de conciergerie)
 - Dernier contrôle OIBT
 - Tout éventuel autre contrat lié au bien immobilier
- Bâtiment à construire:
 - Aspects liés à la construction à inclure dans le contrat de vente / contrat d'entreprise parallèle (attention : garanties, cf. infra)

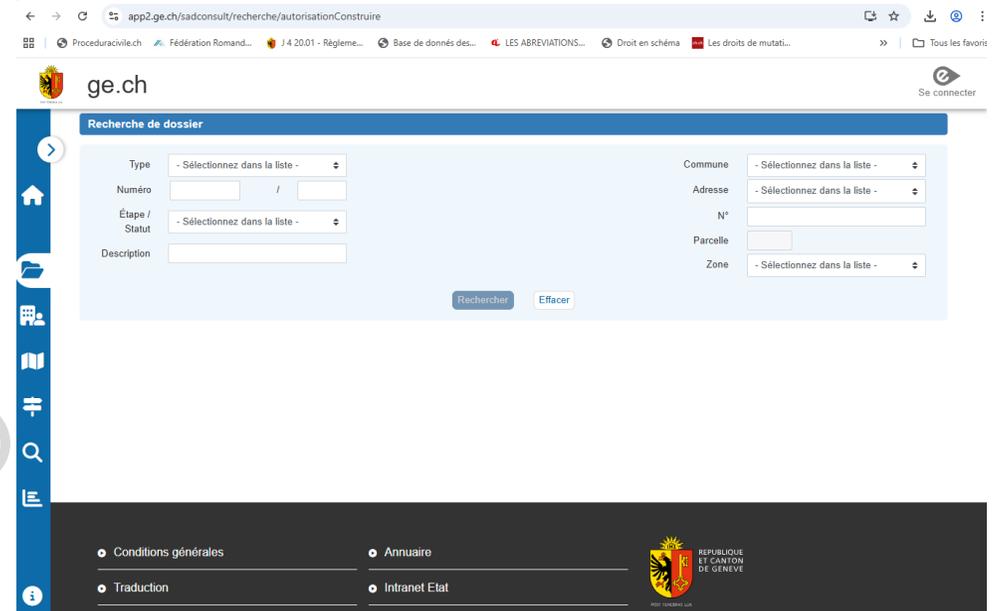
c. Bâtiment en tant que tel

Aspects de droit public :

- **Autorisations de construire :**
 - [Sadconsult](#)
 - Demande du dossier auprès de l'OAC
 - SITG : vérification des bâtiments en projet autour



Source: <https://map.sitg.ge.ch/app/?mapresources=ADMINISTRATION>



Source: <https://app2.ge.ch/sadconsult/recherche/autorisationConstruire>

c. Bâtiment en tant que tel

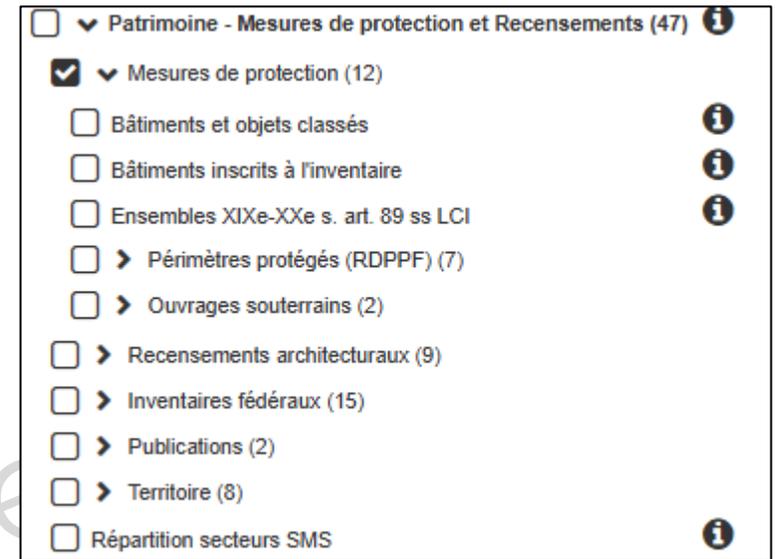
Aspects de droit public :

• Protection des monuments (LPMNS / RPMNS)

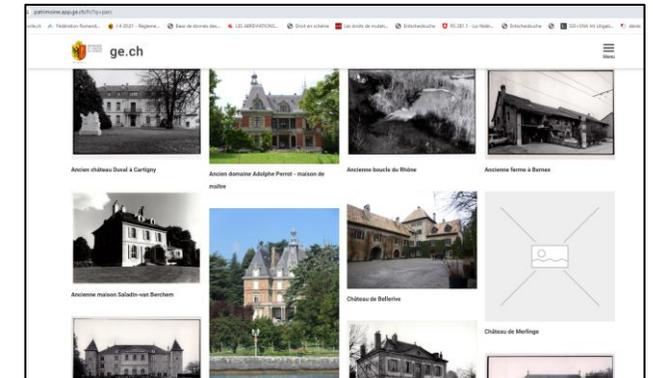
- SITG: Aménagement, patrimoine (744) >
Patrimoine – Mesures de protection et Recensements (47)
- Site du Répertoire des objets protégés:

• Substances dangereuses

- Amiante
- PCB
- Plomb dans la peinture



Source: <https://map.sitg.ge.ch/app/?mapresources=ADMINISTRATION>



Source: <https://patrimoine.app.ge.ch/fr/>

Résultats de la *due diligence*

Impacts de l'analyse dans l'acte de vente:

- Impact sur le prix
- Répartition des frais et coûts prévisibles
- Impact sur les garanties à adapter ou à prévoir → *exemples ci-après*

Clauses contractuelles particulières:

➤ Garanties

- Garantie du vendeur (art. 197 ss CO)
 - Objet: qualités promises (art. 197 CO)
 - Avis immédiat (art. 201 CO)
 - Prescription: 5 ans (immobilier) (art. 210 al. CO)
- En pratique: exclusion des garanties en matière de contrat de vente immobilière:

« L'acquéreur prend l'immeuble présentement vendu, qu'il déclare bien connaître pour l'avoir vu et visité préalablement aux présentes et pour avoir eu l'occasion de demander toutes informations utiles et nécessaires au vendeur, dans l'état où il se trouve actuellement, sans garantie des contenances indiquées et sans garantie en raison du bon ou du mauvais état du bâtiment, vices de construction apparents ou cachés, vétusté ou autres causes analogues.

En conséquence, l'acquéreur déclare parfaitement savoir qu'il est ainsi privé des garanties prévues aux articles 197 et suivants du Code des Obligations, soit notamment des actions en annulation de la vente, réduction de son prix ou encore demande de dommages et intérêts.

*Demeure toutefois réservé l'article 199 du Code des Obligations qui prévoit que « toute clause qui supprime ou restreint la garantie est nulle si le vendeur a **frauduleusement dissimulé** à l'acquéreur les défauts de la chose ». »*

Clauses contractuelles particulières:

➤ **Garanties spécifiques à négocier (ou le prix de vente) :**

- Construction au bénéfice des autorisations de construire requises
- Affectation de l'immeuble conforme à la loi
- Servitudes requises sont inscrites / en cours d'inscription
- Absence de litiges (entrepreneur, de droit administratif, de droit de voisinage)
- Droits à bâtir (absence de cession des DàB à un tiers /parcelle au bénéfice des DàB requis pour la construction)
- Substances dangereuses

➤ Distinction entre **garantie du vendeur** et **garantie de l'entrepreneur sur l'ouvrage**

- Pratique concernant les nouvelles constructions: vente immobilière avec cession par le vendeur des droits de garanties de l'entrepreneur en faveur de l'acquéreur.

➤ **Modifications du régime de garantie dès le 1^{er} janvier 2026 (nouvelles constructions)**

- Attention: schémas de vente
- 219a CO ; 368 al. 2 bis CO

Clauses contractuelles particulières:

➤ Absence d'hypothèque légale et de dette fiscale

Exemple: « En cas d'inscription (même à titre provisionnel ou superprovisionnel) d'une hypothèque légale sur le bien immobilier vendu, le vendeur prendra sans délai et à ses frais toutes mesures propres à en obtenir la radiation immédiate. Le vendeur relèvera en outre l'acquéreur de tout montant, y compris les éventuels frais de procédure et honoraires d'avocat, que ce dernier pourrait être amené à payer pour éviter l'inscription d'une hypothèque légale (même à titre provisionnel ou superprovisionnel) sur le bien immobilier vendu ».

- **Clause pénale / dédit** : inexécution du paiement par l'acquéreur dans les délais convenus et résolution du contrat
- **Astreinte** : remise des clefs tardive par le vendeur
- **Droit d'emption**: jusqu'à 10 ans.
- **Commission de courtage**

MERCI POUR VOTRE ATTENTION

Morgane de la Gandara, Avocate

Nathalie Bréant, Avocate