

A close-up, blurred photograph of a person's hand pointing at a document on a table. The hand is in the foreground, and the document is in the background. The text 'Tout sur la table avant de signer' is overlaid on the image in a large, white, sans-serif font.

# Tout sur la table avant de signer

## En bref

- Le changement de propriétaire d'un immeuble n'est valable qu'après inscription au registre foncier (RF).
- Les questions liées aux servitudes, charges foncières ou droits de préemption doivent être clarifiées avant la signature du contrat.
- Le paiement du prix d'achat doit être garanti par une banque, une compagnie d'assurance ou un service de paiement.

Il ne faut rien signer avant que tout ne soit sur la table, une règle qui vaut par exemple aussi si le permis de construire fait défaut.

Photo: iStockphoto

## L'achat d'un immeuble nécessite la forme authentique. Les contrats de réservation écrits conclus entre les parties n'ont pas de caractère contraignant, comme l'a confirmé le Tribunal fédéral dans plusieurs arrêts. L'inscription au registre foncier (RF) n'intervient qu'au moment où le paiement du prix d'achat est garanti.

Texte : August Köpfl

**D**ans le commerce immobilier, la hâte est mauvaise conseillère. Avant de signer un contrat de réservation ou de vente, les deux parties doivent se donner des garanties mutuelles. L'acheteur·euse doit avoir en tête toutes les informations sur l'immeuble. Pour le vendeur ou la vendeuse, il est essentiel que le paiement du prix d'achat soit garanti. Comme les ventes de parcelles ou d'immeubles ne sont contraignantes qu'une fois l'acte authentique établi,

### Le paiement préalable du prix d'achat sur le compte du vendeur ou de la vendeuse est risqué.

il existe un risque, dans le cas contraire, que le marché tombe à l'eau juste avant sa conclusion et qu'il faille amortir les avances consenties.

#### Garantie de paiement impérative

Généralement, la garantie du paiement du prix d'achat est apportée par l'acheteur·euse



**August Köpfl**  
Estimations & droit,  
Agriexpert

au moyen d'une promesse de paiement irrévocable d'une banque ou d'un institut d'assurance. Dans certains cantons, cette garantie est apportée par le service de paiement et de comptabilité du notaire. Une inscription au RF n'est possible que si l'argent a été encaissé sur le compte de l'office fiduciaire et de paiement ou s'il existe une promesse de paiement irrévocable. Dans les contrats de vente et d'achat, il faut utiliser les formules adéquates.

#### Prudence avec les paiements de réservation

Le paiement préalable du prix d'achat sur le compte du vendeur ou de la vendeuse est risqué. Si le contrat n'est pas conclu et que le vendeur ou la vendeuse fait faillite, il y a un risque que l'acompte soit perdu. Il est donc conseillé de procéder au paiement sur un compte bloqué ou de l'adresser à un

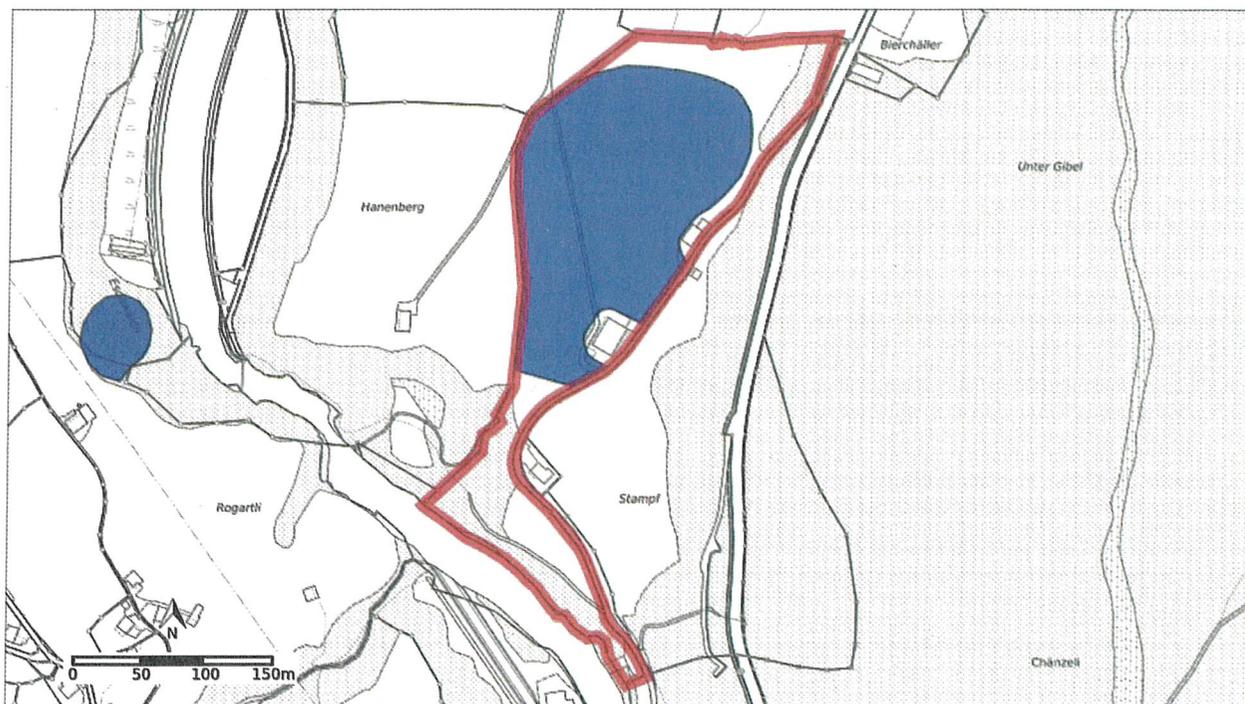
office fiduciaire et de paiement. Si, malgré un contrat de réservation et le paiement du prix, l'acheteur intéressé se désiste, il peut réclamer la restitution de son versement. Le vendeur ou la vendeuse peut cependant faire valoir des frais et dépenses liés à la réservation et garder l'acompte. En revanche, le vendeur ou la vendeuse d'une parcelle ne peut prévoir un dédit ou une amende conventionnelle dans le contrat de réservation, faute d'acte authentique.

#### Définition des dispositions contractuelles

Avant de signer un contrat de réservation, il faudrait discuter dans les détails des conditions du contrat futur et les faire figurer dans le premier. Cette règle vaut aussi pour les contrats accessoires, tels le contrat d'inventaire ou le contrat de bail. Font partie de ces conditions le prix d'achat, les échéances de paiement de ce dernier, la date d'entrée, des indications sur la manière dont l'objet du contrat sera remis, des informations sur les décomptes périodiques, les garanties, les défauts, les contrats de bail à loyer et de bail à ferme et les autres contrats (avec les fournisseurs et les acheteurs, p. ex.). En s'abstenant de parler des points en suspens et des particularités de la parcelle, ou en parlant d'hypothèses différentes, les parties risquent de faire échouer l'affaire.

#### Servitudes et charges foncières

Il est judicieux que l'acheteur·euse se renseigne sur les servitudes et les charges foncières, les dispositions de droit public et les possibilités d'utilisation (permis de construire et conditions) avant de conclure le contrat (voir encadré). En cas de doute sur les servitudes et les charges foncières, les parties s'adresseront au notaire chargé d'établir l'acte authentique. Il pourra leur donner des explications sur les servitudes et charges foncières et obtenir auprès du RF les contrats correspondant (pièces justifi-



On peut, par exemple, vérifier dans le cadastre RDPPF si une parcelle est un site pollué n'ayant pas fait l'objet d'une analyse (en bleu). En pareil cas, une analyse avant le changement de propriétaire est conseillée. Photo: geo.admin.ch

catives) aux inscriptions au RF et les présenter aux parties.

Lors de la vente de plusieurs parcelles à divers acheteurs-euses, il faut notamment vérifier si celles-ci pourront continuer à être utilisées comme jusqu'alors. En cas

de vente d'une parcelle sur laquelle il existe, par exemple, un captage d'eau pour la maison d'habitation, mais qu'aucun droit de source ni de passage de conduite n'est encore inscrit au RF, il faut impérativement le faire avant la vente. Avant de vendre, il

faut aussi vérifier s'il convient de modifier des droits de passage à pied ou en véhicule, des droits de passage pour les conduites, des droits de traversée, etc. La modification de telles servitudes a posteriori est très difficile et onéreuse.

## Restrictions et droits de préemption

### Restrictions et droit de préemption

La plupart des restrictions sont visibles sur le cadastre RDPPF. Une recherche par carte ou par parcelle permet de générer un extrait RDPPF par parcelle, qui en donne un aperçu grossier. La consultation des géoportails cantonaux est toutefois indispensable, car le cadastre RDPPF ne contient pas toutes les informations.

[www.cadastre.ch](http://www.cadastre.ch) → Cadastre RDPPF

### Droits d'emption et de préemption légaux en vertu de la LDFR et du Code civil suisse (CC)

Lors de la vente d'une entreprise ou d'une parcelle agricoles, des droits d'emption et préemption s'appliquent selon les modalités suivantes :

Art. 25 ss LDFR Droit d'emption des parents

Art. 42 ss LDFR Droit de préemption des parents

Art. 47 ss LDFR Droit de préemption du fermier

Art. 49 LDFR Droit de préemption sur les parts de copropriété

Art. 682 CC Droit de préemption des copropriétaires

### Droits de préemption légaux et contractuels

Pour les immeubles agricoles, il arrive souvent qu'il existe des droits de préemption légaux. Dans les cas les plus courants, les bénéficiaires en sont les descendants ou parents exploitants à titre personnel ou le

## La modification de servitudes a posteriori est très difficile et onéreuse.

fermier, pour autant qu'ils remplissent les conditions requises. Mais il existe aussi en principe un droit de préemption légal en cas de copropriété. Si un-e copropriétaire vend sa part, le ou la copropriétaire restant dispose d'un droit de préemption (voir encadré). S'il existe des droits de préemption légaux ou contractuels susceptibles d'être exercés, l'acheteur-euse potentiel doit savoir que leur bénéficiaire a la priorité (voir encadré). ■