

L'avis des experts

Propriété collective: que savoir?

Jean-Marc
DelessertChambre de notaires
de Genève

La propriété collective correspond aux droits de propriété que deux ou plusieurs personnes peuvent avoir sur une même chose.

Prenant son origine dans deux systèmes juridiques complètement différents, la propriété collective s'appelle aujourd'hui «propriété commune» ou en main commune lorsqu'il s'agit de la forme provenant du droit germanique ou «copropriété» lorsqu'il s'agit de la forme provenant du droit romain.

Or, ces deux types de propriété collective coexistent, mais sont souvent

la source de difficultés ou de mauvaise compréhension. Explications.

La propriété en main commune naît dans les seuls cas où les propriétaires sont préalablement liés les uns aux autres. Il s'agit alors de la communauté de biens entre époux (suite à la conclusion d'un contrat de mariage stipulant ce régime) ou de la communauté héréditaire (soit l'ensemble des personnes ayant hérité d'une même personne, et ceci jusqu'au moment du partage) ou encore de la société en commandite, de la société en nom collectif ou de la société simple ou finalement de la conclusion conventionnelle d'un contrat de communauté. Dans cette forme de propriété, il n'existe aucune quote-part et il est impossible à un propriétaire indivis de disposer de sa part sous quelque forme que ce soit sans l'accord de tous

«Propriété commune et copropriété; ces deux types de propriété collective coexistent, mais sont souvent la source de difficultés ou de mauvaise compréhension»

les autres propriétaires indivis, ou alors de provoquer la dissolution de l'indivision et, par là même, la suppression de cette forme de propriété.

A l'opposé, la copropriété naît par la seule volonté de deux ou de plusieurs personnes de devenir copropriétaires pour des parts identiques ou différentes de la même chose. Chaque part de copropriété de la chose a donc une valeur et son propriétaire, qu'on appelle copropriétaire, peut en disposer seul (sauf dans quelques restrictions). Il peut même requérir la suppression de la propriété collective et exiger le partage de la chose.

Voilà donc un domaine délicat, il est vrai, où le notaire s'efforcera de faire régner autant que faire se peut les meilleures relations possibles soit entre les propriétaires communs soit entre les copropriétaires.

Blanchiment: légiférer juste

Andreas
FabjanSecrétaire général
de l'USPI Genève

On ne peut exclure que l'immobilier puisse être utilisé comme un vecteur de blanchiment d'argent. Soucieuse de préserver un marché sain et propre, l'USPI Genève a plaidé en 2011 déjà, notamment par le biais d'une motion déposée auprès du Conseil national, pour un assujettissement des transactions immobilières à la loi sur le blanchiment d'argent (LBA).

Contrairement à d'autres interventions parlementaires, déposées en particulier par des conseillers nationaux socialistes sollicitant (parmi d'autres mesures) l'assujettissement de l'ensemble des professions immobilières à la LBA, l'USPI Genève a relevé qu'un risque concret et réel de blanchiment d'argent n'existait que dans le cadre des transactions immobilières. Il convenait donc de prendre garde à n'adopter que des mesures adéquates et proportionnées, et d'éviter d'imposer des obli-

gations inutiles et superflues à certains domaines d'activité ou professions.

Il serait, par exemple, parfaitement inutile d'assujettir les courtiers à la LBA dès lors que les fonds servant au paiement du prix ne transitent pas par eux. Par ailleurs, un courtier est le plus souvent mandaté par le vendeur, si bien qu'il n'entretient aucune relation contractuelle avec l'acheteur qui lui permettrait de mettre en œuvre les obligations de diligence. Enfin, il n'existe aucune obligation de recourir à un courtier pour procéder à une vente/achat d'un bien immobilier. Assujettir cette profession à la LBA serait donc parfaitement inutile.

De la même manière, l'assujettissement des notaires exigerait la mise en œuvre d'une organisation importante impliquant des coûts élevés, ce qui provoquerait inévitablement une augmentation du coût des transactions. Une telle mesure serait en outre disproportionnée puisqu'ils devraient mettre en œuvre des obligations de diligence pour l'ensemble des transactions immobilières, alors que seul un très petit nombre est potentiellement concerné par des fonds dont la provenance pourrait être douteuse.

«Il convient de n'adopter que des mesures adéquates et proportionnées, et d'éviter d'imposer des obligations inutiles et superflues à certaines activités ou professions»

Le Secrétariat d'Etat aux questions financières internationales du Département fédéral des finances a récemment mis en consultation le rapport explicatif relatif à la mise en œuvre des recommandations révisées en 2012 du Groupe d'actions financières (GAFI). L'un des sujets concerne l'élargissement du champ d'application de la LBA dans le domaine du paiement en espèce lors d'opérations de ventes, notamment immobilières.

Le projet de nouvelle réglementation reprend la proposition de l'USPI Genève. Il prévoit que, pour tous les contrats de vente, les paiements en espèce ne sont plus autorisés que jusqu'à concurrence de 100 000 francs. Le paiement de la part du prix excédent ce montant doit être effectué par le biais d'un intermédiaire financier au sens de la LBA, notamment par une banque. Ainsi, si le prix de vente d'un immeuble est fixé à un million, un acompte de 100 000 fr. en espèces peut être versé. Les 900 000 fr. restant ne peuvent en revanche être versés au vendeur que moyennant l'intervention d'un intermédiaire financier soumis aux obligations de diligence prévues.