

Imprescriptibilité, contrôle et responsabilité

Les effets du droit de propriété
dans le temps

Bénédict Foëx
Daniel Kinzer
Nicolas Kuonen
Denis Piotet
Amédéo Wermelinger

Édité par
Bénédict Foëx et Michel Hottelier



Chambre genevoise immobilière

UNIVERSITÉ
DE GENÈVE

Schulthess § 2018

Table des matières

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

DENIS PIOTET

La perpétuité de la propriété face à la prescription	19
I. Droit de propriété et perpétuité.....	19
A. Rapport entre droit et <i>corpus</i>	19
B. Rapport entre droit et titulaire	21
II. Péremption, prescription et droits réels.....	22
A. Péremption, principe et exceptions	22
B. L'abus de droit, moyen péremptoire du droit de propriété	23
C. La « prescription » du droit réel est-elle une « péremption » ?	24
III. Prescription acquisitive de la liberté et extinctive du droit réel.....	25
A. Prescription acquisitive de la liberté et extinctive du droit réel limité dans la tradition civile	25
B. La rupture du droit suisse	26
C. Aucune prescription extinctive n'affecte le droit de propriété.....	28
D. L'imprescriptibilité des droits réels et celle de la seule propriété en Suisse.....	29
IV. L'emprise de l'imprescriptibilité de la propriété.....	30
A. Dans le système du droit fédéral	30
B. Dans le domaine du droit cantonal	31
C. Prescription et imprescriptibilité en droit transitoire	31

BÉNÉDICT FOËX

Les gages immobiliers dans la durée	33
Introduction.....	33
I. Imprescriptibilité de la créance garantie et des intérêts	33
II. L'immeuble grevé dans la durée.....	37
III. Délai de dénonciation au remboursement	42
IV. Deux questions particulières	46
A. Est-il possible d'acquérir un gage immobilier par prescription acquisitive ? ...	46
B. Est-il possible de limiter la durée d'un droit de gage immobilier ?.....	49
Bibliographie	51

AMÉDÉO WERMELINGER

L'écoulement du temps dans la PPE	55
I. Introduction	55
II. La PPE avant sa constitution	56
A. La situation concrète.....	56
B. La réalité concrète	56
C. Les questions et les enjeux liés à la constitution par déclaration unilatérale	57
1. Questions.....	57
2. Enjeux structurels.....	58
D. Conseil	61
III. La PPE avant sa construction	62
A. La situation concrète.....	62
B. Le déficit dans la réglementation légale	62
C. Les questions soulevées par la constitution de la PPE avant sa construction	63
D. Conseils	63
IV. La construction du bâtiment.....	64
A. Définition des rôles et temps consacré à la construction.....	64
B. Moyens de contourner la compétence légale	65
1. La procuration donnée à l'investisseur/vendeur.....	65
2. Dispositions de l'ordre communautaire	66
C. L'hypothèque légale des artisans et entrepreneurs et les garanties de construction	67
D. Conseils	68
V. La gestion et l'entretien dans le temps.....	68

A. Les réflexions stratégiques.....	68
B. Le fonds de rénovation comme nerf de la guerre.....	69
C. Conseils	70
VI. Démolition et reconstruction.....	71
A. Problématique	71
B. Solutions offertes par la loi.....	71
C. Conséquences	72
VII. La fin de la PPE.....	72
A. Terra incognita	72
B. Problèmes sur le plan législatif	72
C. Les finances.....	73
D. Conseils	74
VIII. Conclusion.....	75
Bibliographie	76

DANIEL KINZER

La surveillance et le contrôle des loyers dans le temps.....	79
I. La surveillance par le juge civil.....	80
A. La limite instituée par le droit civil	80
1. La durée de vie de la limite	80
2. L'évolution de la limite dans le temps.....	81
a) L'évolution du concept dans le temps	81
b) L'évolution en fonction des paramètres.....	85
B. L'adaptation du loyer à la limite fixée par le droit civil.....	88
1. Une adaptation ponctuelle	88
2. Une adaptation bridée par le principe de la fidélité contractuelle et de l'autorité de chose jugée	91
II. Le contrôle par l'autorité administrative.....	97
A. L'évolution du loyer de référence dans le temps	97
1. La durée du contrôle	97
a) La durée du contrôle justifié par des facilités financières	98
b) La durée du contrôle justifié par des facilités constructives	99
2. L'évolution de la limite	100
a) La définition de la limite initiale.....	100
i) Principes généraux	101

ii) L'adaptation avant l'entrée en vigueur	102
b) L'évolution à l'intérieur de la période de contrôle	105
i) Les paramètres spécifiques au contrôle administratif	106
ii) La prise en compte des paramètres connus du droit civil	106
B. L'adaptation du loyer à la limite	108
1. L'adaptation du loyer réel au loyer de référence	109
a) Les mécanismes de droit administratif	109
b) La vérification de l'adéquation des loyers à l'art 269 CO	109
2. Les effets du loyer de référence au-delà de la période de contrôle	111
NICOLAS KUONEN	
La responsabilité du propriétaire d'immeuble dans le temps	113
I. Responsabilité du propriétaire d'immeuble : introduction et généralités	113
II. « Naissance » de l'immeuble et responsabilité : du chantier à son achèvement	115
A. Notion d'ouvrage défectueux : un ouvrage « terminé » ?	115
B. Sécurité de l'immeuble (en travaux)	117
C. Pluralité de responsables	119
III. Défauts de « jeunesse » de l'immeuble : le vice de construction (ou de conception)	120
IV. « Âge adulte » de l'immeuble : le défaut d'entretien	121
A. Notion d'entretien de l'immeuble : une précision terminologique	121
B. Défaut de l'ouvrage comme défaut de sécurité	122
1. Possibilité d'assurer la sécurité	122
2. Sécurité (in)suffisante et défaut au sens de l'art. 58 CO	124
a) « Vrais » critères	124
b) « Faux » critères	128
3. Proportionnalité	129
V. « Mort » de l'immeuble et survie de la responsabilité : la prescription	133
VI. Quelques conclusions	136
Bibliographie	138
Table des matières	141