

Votre propriété : à libre disposition ?

La propriété d'un bien confère par principe à son propriétaire le droit d'en disposer. Pour autant, il est un certain nombre de cas où, malgré la pleine propriété d'un bien immobilier (ou à tout le moins son apparence), la libre disposition de celui-ci est restreinte.



QUENTIN BÄRTSCHI,
notaire, Kellerhals Carrard, Bern (BE)

swis Not.ch

Jean a hérité avec ses 3 frères et sœurs, d'une maison aux abords du Lac Majeur ayant appartenu à leur papa. Très attachés à la région dans laquelle ils avaient l'habitude de passer leurs vacances, les 4 enfants ont convenu, de manière informelle, que chacun d'eux pourrait utiliser librement l'un des étages de la maison. Le frère de Jean a aujourd'hui pris ses distances d'avec la fratrie et souhaite vendre son étage. Jean et ses sœurs sont préoccupés, ils craignent que l'étage de leur frère puisse être transféré au premier venu.

En réalité, les 4 enfants constituent la communauté héréditaire de leur papa et, tant que celle-ci n'a pas été effectivement dissoute (par un partage successoral inscrit au Registre foncier), ils sont propriétaires en main commune et ne peuvent, selon la loi, en disposer que d'un commun accord entre tous. Jean et ses sœurs peuvent donc être rassurés, leur frère ne peut rien entreprendre sans leur accord et ils auront, au surplus, la possibilité de reprendre l'étage dans le cadre du partage successoral.

Marie est copropriétaire de la maison dans laquelle elle vit. Elle souhaite vendre, a trouvé des acheteurs et s'est adressée à son notaire pour pouvoir signer le contrat de vente. Surprise, son notaire lui a indiqué que, avant de pouvoir vendre, il fallait s'assurer que le copropriétaire ne fasse pas usage de son droit de préemption. Marie est étonnée, une de ses amies a vendu son appartement sans que cette question ne se pose. En vérité, le Code civil attribue aux copropriétaires un droit de préemption légal leur permettant, en cas de vente par l'un des copropriétaires de se porter acquéreur en lieu

et place du tiers acquéreur, aux mêmes conditions. Ce droit pourra être restreint ou supprimé par le biais d'un acte notarié passé entre les copropriétaires et annoté au Registre foncier. C'est donc à juste titre que le notaire de Marie l'a avertie de ces modalités.

Anthony et Alice, jeunes mariés, souhaitent acquérir un bien immobilier qui doit leur servir de domicile. Comme Alice dispose des fonds suffisants pour cette acquisition et qu'Anthony devra prochainement investir un certain nombre de ses fonds propres dans son entreprise, les époux envisagent qu'Alice acquière leur maison seule et en soit l'unique propriétaire. Anthony n'est pas totalement rassuré, il a peur qu'Alice puisse disposer à sa guise de l'immeuble. En réalité, le Code civil suisse prévoit un certain nombre de dispositions servant à la protection du logement commun des époux et prescrit en particulier qu'un époux ne peut sans le consentement exprès de son conjoint, ni aliéner la maison familiale, ni restreindre les droits dont dépend le logement de la famille. Anthony peut donc être rassuré, tant que le bien acquis par Alice sert de logement de la famille, son épouse ne pourra en disposer librement.

EN RÉSUMÉ

- Les cas dans lesquels un propriétaire ne peut librement et simplement disposer de son bien immobilier sont nombreux.
- En particulier, le Code civil empêche, par souci de protection du logement commun, la libre disposition sur le domicile familial d'époux.
- Votre notaire attire votre attention sur ces problématiques et vous aide à planifier et mettre en œuvre leur résolution.