

# Schweizerische Zeitschrift für Beurkundungs- und Grundbuchrecht

## Revue Suisse du Notariat et du Registre foncier

Alle Urheber- und Verlagsrechte sind vorbehalten. Nachdruck, Vervielfältigung und elektronische Speicherung des ganzen Inhalts der Zeitschrift oder einzelner Teile ist nur mit Zustimmung der Redaktion gestattet.

Organ folgender Verbände/Organe des associations suivantes:

Zürcher Notariatsverein (ZNV). Aargauische Notariatsgesellschaft. Verein der Grundbuchverwalter und Konkursbeamten des Kantons Luzern und der Innerschweiz. Verband schweizerischer Grundbuchverwalter.

Tous les droits d'auteur et d'édition sont réservés. La réimpression, la polycopie et l'enregistrement électronique de tout ou partie des articles de la Revue ne sont autorisés qu'avec l'accord de la Rédaction.

## Le droit de préemption immobilier en droit privé et le Registre foncier: Questions choisies<sup>1</sup>

Par *José-Miguel Rubido*, Docteur en droit immobilier, notaire, Genève.

### I Introduction

Les droits de préemption, d'emption et de réméré sont régis par les art. 681 à 682a CC et 216 à 216e CO. Il y a lieu de distinguer les droits de préemption qui portent sur un objet mobilier et ceux qui portent sur un immeuble. Par ailleurs, la loi distingue les droits conventionnels et les droits légaux, qu'il y a lieu encore de subdiviser selon que le droit relève du droit privé ou du droit public.

La nature du droit de préemption est complexe. La présente contribution a pour but d'examiner certains problèmes auxquels pourrait être confronté le Conservateur du Registre foncier dans l'exercice de sa pratique. En effet, quel rôle joue-t-il dans la notification du cas de préemption? A quelle date le transfert de propriété doit-il être inscrit lors de l'exercice du droit de préemption? Sur quel immeuble doit être annotée la suppression du droit de préemption en cas de copropriété ou de droit de superficie?

Dans la présente contribution, nous allons tout d'abord définir le droit de préemption immobilier de droit privé (II). Nous nous arrêterons en-

<sup>1</sup> Cette contribution est le prolongement de la Conférence que nous avons eu l'honneur de présenter au 66<sup>ème</sup> Congrès de la Société Suisse des Conservateurs du Registre foncier des 12 et 13 septembre 2014 à Näfels (Glaris). Elle reprend par ailleurs notre thèse de doctorat intitulée «L'exercice du droit de préemption immobilier au regard du droit privé» qui a été dirigée par Prof. *Bénédict Foëx* et qui a été soutenue par devant Prof. *Christian Bovet*, Prof. *Nicolas Jeandin*, Prof. *Sylvain Marchand* et Prof. *Paul-Henri Steinauer* que nous remercions pour leurs précieux conseils.