

# SEMAINE JUDICIAIRE

## DOCTRINE

### Comité de rédaction:

Bernard BERTOSSA  
 Laura JACQUEMOUD-ROSSARI  
 François CHAIX  
 François BELLANGER  
 Sylvain MARCHAND  
 Grégory BOVEY

ancien procureur général  
 juge au Tribunal fédéral  
 juge au Tribunal fédéral  
 avocat, professeur à l'Université  
 avocat, professeur à l'Université  
 juge au Tribunal fédéral

### Secrétaire du comité de rédaction:

Jessica DENTELLA

greffière-juriste à la Cour de justice

### Adresses:

#### Rédaction:

Cour de justice  
 Case postale 1956  
 1211 Genève 1  
 A l'attention de J. Dentella

#### Abonnements:

Imprimerie Fornara SA  
 8, rue Leschot  
 1205 Genève  
 tél.: 022 320 88 22  
 fax: 022 320 88 40  
 imp.fornara@bluewin.ch

#### Administration:

M<sup>e</sup> Corinne Teysseire  
 11, rue Ferdinand-Hodler  
 1207 Genève  
 secretariat@roulteys.ch

#### Numéros écoulés:

Reliureduleman.ch  
 M. Stéphane Chabbey  
 3, rue Michel-Chauvet  
 1208 Genève  
 tél.: 022 732 48 91  
 fax: 022 732 48 92  
 reliureduleman@bluewin.ch

# L'ACQUISITION IMMOBILIÈRE AU MOYEN D'UN PRÊT HYPOTHÉCAIRE OU DE LA LPP: QUELLE SOLUTION PROPOSER AUX COUPLES AU REGARD DE LA NOUVELLE JURISPRUDENCE<sup>1</sup>?

par

José-Miguel RUBIDO

Notaire à Genève, docteur en droit

## I. INTRODUCTION

Lors d'une acquisition immobilière par un couple, quelle forme de propriété adopter, en particulier si l'apport de chacun n'est pas égal? La question sous-jacente qui se pose est la répartition de la plus-value ou de la moins-value du bien immobilier en cas de vente. Il appartient à l'officier public chargé de l'acte d'achat d'informer le couple des solutions légales, jurisprudentielles ou conventionnelles qui se présentent à lui<sup>2</sup>.

Plusieurs paramètres doivent être pris en compte. S'agit-il d'un couple hétérosexuel ou homosexuel? Sont-ils mariés/unis par un partenariat enregistré ou en concubinage? Sous quel régime matrimonial/parténarial se sont-ils unis? Ont-ils signé une convention sur les biens? Ont-ils signé une convention de concubinage? Comment est financée l'acquisition du couple? Fait-il appel à un prêt hypothécaire ou à un versement anticipé à titre d'encouragement à la propriété?

Le droit suisse connaît deux formes de propriété collective qui pourraient s'appliquer au couple: la copropriété ordinaire ou la propriété commune. Nous examinerons tout d'abord le régime de la copropriété ordinaire (II) que le couple soit marié sous le régime matrimonial de la participation aux acquêts, ou en séparation de biens; qu'il ait conclu un partenariat enregistré avec ou sans convention sur les biens; ou qu'il vive en union libre avec ou sans convention de concubinage. Nous examinerons ensuite le régime de la propriété commune (III): la communauté de biens, l'indivision ou la société simple.

---

<sup>1</sup> ATF 141 III 53; ATF 141 III 145.

<sup>2</sup> STEINAUER, *Le sort de la plus-value*, N° 57.