

Date de dépôt : 10 mai 2011

Rapport

de la Commission ad hoc Justice 2011 chargée d'étudier le projet de loi de M^{mes} et MM. Christian Dandrès, Irène Buche, Loly Bolay, Roger Deneys, Anne Emery-Torracinta et Jean-Louis Fazio modifiant la loi d'application du code civil suisse et autres lois fédérales en matière civile (LaCC) (E 1 05)

Rapport de M^{me} Mathilde Captyn

Mesdames et
Messieurs les députés,

La Commission ad hoc Justice 2011 (ci-après : le commission) a étudié ce PL 10783 lors de ses séances du 6, 13 et 20 avril 2011 sous la présidence de Mme Loly Bolay assistée de M^{me} Mina-Claire Prigioni, collaboratrice scientifique (6 et 13 avril 2011) et M. Fabien Mangilli, secrétaire scientifique (20 avril 2011).

M. Frédéric Scheidegger, secrétaire général adjoint au DSPE a assisté à l'ensemble des travaux sur ce PL 10783.

Que toutes ces personnes soient chaleureusement remerciées pour leur précieux apport à nos travaux.

Table des matières

Présentation du projet de loi	3
Auditions et travaux de la commission	4
Office cantonal de la statistique	4
Chambre genevoise immobilière	5
Ministère public	6
Département des constructions et des technologies de l'information	6
Département de la sécurité, de la police et de l'environnement.....	7
Vote d'entrée en matière et position des groupes	8
Position du PDC	8
Position du parti libéral.....	8
Position du MCG	9
Position des Verts	10
Position de l'UDC.....	10
Position des Socialistes	10
Vote par article	11
Vote final	18
Conclusion	18
Table des annexes	18
Projet de loi.....	19

Présentation du projet de loi

Le projet a été présenté par le premier signataire, M. Christian Dandrès. Il explique que les motivations principales des signataires du présent projet de loi sont au nombre de trois. Il y a d'une part la dimension statistique, d'autre part la défense des locataires et enfin la lutte contre le blanchiment d'argent.

En premier lieu, le retour à la publication des transactions immobilières dans la FAO (Feuille d'avis officielle) est important pour l'OCSTAT (Office cantonal de la statistique) afin qu'il puisse produire des statistiques sur le marché immobilier¹. D'après lui, ces statistiques ont un effet anti-spéculatif et permettent de voir si les mesures prises règlent certains problèmes inhérents à ce marché.

Il y a ensuite la question de la défense des locataires. La publication des transactions immobilières permet, à l'aide d'autres chiffres que l'on peut se procurer par les données publiques et par les locataires, calculer le rendement brut de l'immeuble², ce qui permet d'évaluer si le loyer est potentiellement abusif ou pas. La publication permet aussi de déterminer si une procédure judiciaire est utile ou non, ce qui dans bien des cas fait économiser des moyens aux locataires et du temps aux juridictions concernées.

Sur la question de la lutte contre le blanchiment, les publications immobilières permettent de détecter des indices potentiels de criminalité financière dès le moment où les prix d'acquisitions sont démesurément élevés par rapport à la pratique habituelle. Ces données sont utiles dans la mesure où elles constituent un des nombreux éléments qui font une enquête.

Par ailleurs, il lui semble que la pesée des intérêts entre la protection de la sphère privée et l'intérêt public qui pourrait résider dans la publication des transactions immobilières a déjà été tranchée par le législateur fédéral par la teneur actuelle de l'article 970a du code civil.

A une question d'un commissaire, M. Dandrès précise qu'il est important de publier le nom du propriétaire dans la FAO, car cela permet de savoir qui est le bailleur et ainsi mieux défendre les locataires. Quant à la question de la formulation de la loi, plus ou moins précise, il lui importe que la loi soit la plus précise possible pour éviter les controverses.

A une question d'une commissaire, M. Dandrès répond qu'il n'a pas connaissance de la pratique des autres cantons sur la question. A la question

¹ Se référer aux annexes pour l'exemple des publications trimestrielles et annuelles de l'OCSTAT distribué en commission.

² Se référer aux annexes pour l'exemple de calcul de rendement brut distribué en commission.

de l'utilisation de ces données publiées dans la FAO par la population, M. Dandrès sait que mis à part les locataires, les journalistes utilisent aussi beaucoup ces informations.

Auditions et travaux de la commission

La commission a procédé aux auditions suivantes :

- Office cantonal de la statistique, représenté par M. Dominique Frei, directeur ;
- Chambre genevoise immobilière, représentée par M^{me} Anne Hiltpold, secrétaire générale adjointe ;
- Ministère public, représenté par M. Daniel Zappelli, procureur général et M^{me} Alix Francotte Conus, premier procureur ;
- Département des constructions et des technologies de l'information, représenté par M. Edi Da Broi, directeur du registre foncier et M^{me} Martine Taban, conservatrice adjointe du registre foncier ;
- Département de la sécurité, de la police et de l'environnement, représenté par M. Frédéric Scheidegger, secrétaire général adjoint.

Office cantonal de la statistique (OCSTAT)

M. Frei confirme que la suppression de la publication des transactions immobilières dans la FAO a posé des problèmes à son office. Le système a dû être revu en conséquence. L'OCSTAT pourra en revanche continuer à produire les statistiques en questions. Deux types de statistiques sont produites sur le marché immobilier : d'une part des statistiques structurelles annuelles portant sur des données détaillées du marché de l'immobilier (vendeurs, acquéreurs, montants et objets des transactions, ses implantations, etc.), grâce à un questionnaire rempli par les notaires et le registre foncier. Cette statistique-là n'a pas été remise en question par la fin des publications.

Il existe ensuite des statistiques trimestrielles des transactions immobilières, basées sur des fichiers que le registre foncier envoyait à la FAO pour qu'elle les publie. Cette possibilité ayant disparu après l'entrée en vigueur de la LACC (loi d'application du code civil suisse) le 1^{er} janvier 2011, l'OCSTAT a souhaité pouvoir continuer d'élaborer ces statistiques trimestrielles. Il a été convenu entre ces différents services qu'un extrait de la base de données du registre foncier serait envoyé à l'OCSTAT trimestriellement. Ainsi, pour le premier trimestre de l'année 2011, l'OCSTAT va être en mesure de produire ces statistiques, vraisemblablement

avec une semaine de retard³. La réalisation de ces statistiques, par cette nouvelle méthode, va avoir un coût, sans que cela soit insurmontable.

Chambre genevoise immobilière (CGI)

Mme Hiltbold fait savoir que déjà dans le cadre de l'étude de la LACC, la CGI avait proposé une restriction des publications des transactions immobilières, par le fait qu'elles ne restent sur le site internet du registre foncier plus que pendant trois mois, pour une meilleure protection des données des propriétaires et leur sécurité. La CGI était donc satisfaite de voir que la publication avait tout bonnement été supprimée dès le 1^{er} janvier 2011 et reste ainsi opposé au présent projet de loi.

Elle réfute les arguments des signataires du projet de loi en expliquant tout d'abord que l'argument qui invoque l'utilité des publications des transactions immobilières pour calculer le rendement de l'immeuble est faux. En effet, pour arriver à évaluer le taux de rendement d'un immeuble, il faut non seulement avoir le prix d'acquisition de l'immeuble, mais aussi le montant des fonds propres investis, le montant des fonds empruntés, ainsi que le montant des charges d'exploitation et d'entretien. Or, tous ces éléments ne figurent pas dans les publications de la FAO. Il y a aussi un problème de temporalité, car le locataire fait souvent opposition au moment de signer le bail. Or, l'acquisition de l'immeuble ou de l'appartement en question remonte peut-être à des années plus tôt. Ainsi à nouveau les publications ne sont pas utiles pour cela. Enfin, les propriétaires sont tenus de fournir toutes les informations nécessaires avant de saisir les tribunaux, ainsi la publication n'est à nouveau pas utile dans ce cadre.

Sur la question de la transparence des marchés, la CGI n'y est pas opposée. Mme Hiltbold doute en revanche que l'OCSTAT ne se fondeait que sur les publications dans la FAO pour réaliser les statistiques.

Sur la question de la lutte contre le blanchiment, à nouveau la CGI n'y est bien sûr pas opposée. Mais Mme Hiltbold doute sérieusement que c'est pas le biais des publications des transactions immobilières dans la FAO que le Ministère public vérifie si des crimes sont commis.

Pour conclure, elle se demande comment font les autres cantons pour lutter contre la criminalité financière, pour protéger les locataires et pour

³ Se référer aux annexes pour trouver les documents distribués en commission par M. Frei, soit la méthodologie des différentes statistiques présentées, l'arrêté du Conseil d'Etat ainsi que la loi et le règlement sur les statistiques publiques.

lutter contre la spéculation alors même qu'ils ne publient pas les transactions immobilières. Elle est donc contre ce projet de loi.

A une question d'une commissaire sur les éléments les plus importants à ne pas voir publiés, elle répond que ce sont les noms des acquéreurs et les montants des transactions immobilières.

Ministère public

Par la voix du procureur général, M. Zappelli, il est expliqué à la commission que le Ministère public n'utilise pas directement les publications des transactions immobilières de la FAO. Les informations contenues dans ces publications peuvent être retrouvées par le registre foncier ou le registre du commerce.

M^{me} Francotte Conus, premier procureur et responsable de la section des affaires complexes, précise que le signalement arrive souvent par le biais de voisins, journalistes ou d'autres acteurs de la société qui eux utilisent directement les informations contenues dans les publications de la FAO. Le Ministère public pourrait se passer de ces publications, mais leur travail serait plus lourd et plus scolaire. Dans le cadre de la lutte contre le blanchiment d'argent, les banques sont des acteurs incontournables. Elles vérifient et trient de nombreuses informations, qu'elles sont parfois amenées à transmettre au Ministère public en cas d'enquête. Une de leur source d'informations est la FAO. Pour la première procureure, les publications sont essentielles pour que le Ministère public puisse faire un travail de qualité et rapide. Pour y arriver, il faut bénéficier soit de beaucoup de procureurs, soit d'aide extérieure. Les publications participent à l'aide extérieure. Mais avec ou sans publications, le Ministère public va de toute les façons faire son travail. M^{me} Francotte Conus a d'ailleurs pris des contacts avec le registre foncier pour mettre en place d'autres formes d'échanges d'informations. Enfin, il est encore précisé que des enquêtes ne sont pas ouvertes sur la base stricte des informations contenues dans la FAO. C'est un ensemble d'éléments épars mais concordant qui amène le Ministère public à ouvrir une enquête.

Département des constructions et des technologies de l'information

Après l'entrée en vigueur de la LACC le 1^{er} janvier 2011, la suppression des publications des transactions immobilières dans la FAO a été une économie pour ce service puisque cela représentait un demi-poste. Le registre foncier a constaté la manifestation de plusieurs associations professionnelles des milieux immobiliers (agences, régies, etc.) et le palais de justice.

M. Da Broi évoque ensuite la possibilité de rétroactivité des publications. Il précise que ce sera un travail à rattraper non sans conséquence.

M^{me} Taban précise aussi qu'au sujet de l'article 970 du code civil, qui dit « Celui qui fait valoir un intérêt a le droit de consulter le registre foncier ou de s'en faire délivrer des extraits », le prix peut effectivement être consulté sur la base d'un intérêt légitime à Genève. M. Da Broi précise qu'il existe environ 250 arrêts du Tribunal fédéral qui définissent qui peut demander ces informations et sur quels éléments.

A une question d'un commissaire sur la pratique des autres cantons, elle précise que Genève est un des seuls cantons à publier le prix des transactions immobilières⁴ [la note transmise entre-temps par le registre foncier a indiqué que 15 cantons publient en fait les acquisitions immobilières dans un journal officiel].

Département de la sécurité, de la police et de l'environnement

M. Scheidegger s'étonne dans un premier temps que la commission justice 2011 n'ait pas traité ce sujet dans le cadre de sa séance du 22 septembre 2010.

Il a entendu les arguments au sujet de l'importance de la publication concernant le droit du bail. Il estime que ce procédé permet peut-être de manière plus efficace d'avoir les informations nécessaires à la défense des droits des locataires.

En ce qui concerne les arguments de transparence du marché, il estime que l'audition de l'OCSTAT a montré que l'information est réalisée, ainsi le marché est transparent. Certes non de manière détaillée, mais on peut en comprendre ses tendances grâce au travail statistique.

En ce qui concerne les arguments de l'importance des publications dans la lutte contre le blanchiment d'argent, il a entendu que l'accès au prix d'une transaction pouvait constituer un élément utile dans la transmission d'éléments d'enquêtes par des citoyens au Ministère public. Or, ces personnes peuvent tout aussi bien passer par le registre foncier, moyennant un intérêt légitime comme le prévoit l'article 970 du code civil. Dès lors, la publication des transactions immobilières ne constitue pas un élément essentiel dans la lutte contre le blanchiment.

La position du département est donc de proposer au Conseil d'Etat de maintenir la version actuelle de la disposition de la loi d'application du code

⁴ Le registre foncier a fait parvenir une note sur les cantons qui publient ces informations en date du 5 mai 2011, se référer aux annexes pour la consulter.

civil. En d'autres termes, il ne lui apparaît pas que la publication des transactions immobilières se justifie par un intérêt public prépondérant, au contraire de l'intérêt privé des acquéreurs qui doit prévaloir.

Vote d'entrée en matière et position des groupes

Position du PDC

Il y a deux arguments principaux qui prévalent au retour à la publication des transactions immobilières pour le PDC. Il y a un intérêt prépondérant pour les locataires, qui représentent près de 80% de la population genevoise. Il y a aussi un intérêt pour les petits propriétaires de connaître l'état du marché par la FAO. Il y a en revanche peut-être 2 ou 3% des gros propriétaires ou promoteurs immobiliers qui n'ont pas intérêt à ce que ces informations soient publiées. Il faut donc revenir à la situation du *statu quo ante*.

Deux autres raisons ont aussi toute leur importance dans cette question. A la fin des années quatre-vingt, le commissaire a fait une enquête pour savoir à qui appartenait Genève. Il n'y avait pas de publications des transactions immobilières à cette période et les immeubles changeaient de propriétaires tous les trois mois. Après la publication de cette enquête, le Conseil d'Etat a estimé qu'il était utile de publier les transactions immobilières afin de lutter contre la spéculation. La publication a ainsi permis d'éviter certaines dérives de ce secteur et c'est précisément pour cela qu'il est important de publier les montants et les noms.

Il fait remarquer que par analogie, tous les prix sont affichés à la Migros. La transparence des prix est donc un élément fondamental dans la lutte contre la cherté. Or, dans l'immobilier, il n'y a pas de prix affiché. La seule manière de le faire est de les publier dans la FAO. Autrement dit, dans le magasin de l'immobilier, il faut pratiquer l'affichage des prix comme dans tous les magasins de la planète.

Pour les questions de détails, il est en défaveur de demander la rétroactivité des publications depuis le 1^{er} janvier 2011 et si une majorité se dessine, il pourrait accepter de ne publier que les initiales des acquéreurs.

Position du parti libéral

Le commissaire libéral estime que sur cette question, chacun y met ce qu'il veut y voir. Il rappelle que depuis 1998, une loi fédérale est entrée en vigueur qui implique que la provenance des fonds doit être vérifiée. Une taxation importante des plus-values a aussi été mise en place.

Il estime par ailleurs que les auditions ne lui ont pas permis de changer d'avis, à savoir être contre le retour à la publication des transactions immobilières. En effet, l'audition du Ministère public lui a fait peur car au sujet de l'argument sur le blanchiment d'argent, on sait que les enquêtes sont menées grâce au travail des intermédiaires financiers et non par le l'information « de la mère Michu ». Il pense par aussi que c'est un mensonge d'argumenter que l'on peut vérifier le rendement potentiellement excessif d'un immeuble grâce à la publication des transactions immobilières. Quant à la question de la transparence du marché grâce au travail de l'OCSTAT, elle est rendu possible par l'administration sans les publications, comme l'a démontré l'audition de l'OCSTAT.

Pour conclure, il voit dans cette bataille surtout un symbole politique à préserver. Il n'est donc pas contre une solution de compromis, en particulier sans la publication du prix des transactions qui relève de la sphère privée.

Un autre commissaire libéral voit dans ce débat beaucoup de voyeurisme. Quelque part, il a plutôt le sentiment qu'il est plus souvent malsain qu'utile d'avoir ces publications. Sur l'argument en faveur de la publication pour lutter contre la spéculation, il estime qu'au contraire la publication des montants des transactions immobilières a plutôt tendance à fixer les prix au plus haut. Quant à l'argument PDC invoquant la publication comme frein aux spéculations immobilières, il estime que c'est plutôt l'effet des arrêtés fédéraux urgent de 1989, qui obligeaient un apport en fonds propres d'au moins 20%, qui ont fait s'écrouler le marché.

Position du MCG

Le commissaire MCG est gêné car il trouve ce débat très émotionnel et politique. Il trouve que les arguments avancés pour revenir à la publication des transactions immobilières sont fallacieux. En revanche il pense que politiquement ce n'est tout simplement pas possible de maintenir la non-publication car cela a été pris comme le démantèlement d'un acquis. Il se demande s'il faut céder à la facilité pour flatter la volonté populaire.

Après un débat au sein de ce groupe, le commissaire relate que le MCG a décidé d'accepter la réintroduction des publications des transactions immobilières, considérant que le principe de transparence doit prévaloir, même si son utilité est douteuse. Il est en faveur de la publication des initiales des acquéreurs et non du nom, pour trouver un juste compromis entre la protection de la sphère privée et l'intérêt public de la transparence.

Position des Verts

La commissaire verte indique que son groupe tient à la publication des transactions immobilières. Elle se positionne en faveur d'une plus grande transparence possible du marché immobilier et souhaite revenir à un outil qui aide la justice, même indirectement. Pour le détail, elle pense aussi que de demander la rétroactivité des publications est compliqué et pourrait être ouvert à un compromis sur la publication des initiales des acquéreurs, plutôt que leur nom, si cela amène à une majorité pour voter ce projet de loi.

Position de l'UDC

La commissaire UDC explique que son groupe a finalement décidé d'accepter la réintroduction des publications des transactions immobilières dans la FAO mais elle ne souhaite pas aller plus loin que le *statu quo ante*.

Position des Socialistes

La présidente fait savoir que le groupe socialiste est satisfait par la proposition d'amendement du département qui va dans le sens voulu par le projet de loi qu'il a déposé.

La présidente met aux voix l'entrée en matière sur le PL 10783 :

Pour : 5 (1 PDC, 1 MCG, 2 Ve, 1 S)

Contre : –

Abstentions : 4 (2 L, 1 UDC, 1 R)

L'entrée en matière du PL 10783 est acceptée.

La commission décide de demander un amendement général au département pour modifier le projet de loi proposé. Le représentant du département présente différentes variantes ainsi que des éléments d'histoire de cette publication⁵.

⁵ Se référer aux annexes pour trouver l'amendement du département, son historique et ses différentes variantes.

Vote par article

La présidente met aux voix le titre et le préambule du PL 10783.

Pas d'opposition, le titre et le préambule sont adoptés.

Art. 1

La présidente met aux voix l'art. 1.

Pas d'opposition, l'art. 1 est adopté.

L'art. 1 est adopté.

Art. 171A Publications des transactions immobilières

La présidente met aux voix le titre de l'art. 171A.

Pour : 6 (2 Ve, 1 PDC, 1 MCG, 1 S, 1 UDC)

Contre :

Abstentions : 3 (2 L, 1 R)

Le titre de l'art. 171A est adopté.

La présidente met aux voix l'art. 171A, al. 1 dans la nouvelle teneur suivante :

¹ Les acquisitions de propriété immobilière sont publiées dans un délai approprié.

Pour : 6 (2 Ve, 1 PDC, 1 MCG, 1 S, 1 UDC)

Contre :

Abstentions : 3 (2 L, 1 R)

L'art. 171A, al. 1 est accepté.

La présidente met aux voix l'art. 171A, al. 2, let. a dans la teneur suivante :

² ***La publication porte sur :***

a. Le numéro de l'immeuble, sa surface, sa nature et son lieu de situation ainsi que sur la nature des bâtiments mentionnés dans l'état descriptif ;

Pour : 5 (2 Ve, 1 PDC, 1 MCG, 1 S)

Contre :

Abstentions : 4 (2 L, 1 R, 1 UDC)

L'art. 171A, al. 2, let. a est accepté.

La présidente met aux voix la proposition du commissaire MCG pour l'article 171A, al. 2, let. b, dans la teneur suivante :

b. Les initiales et le domicile des personnes physiques et le nom et le siège des personnes morales qui aliènent ou acquièrent la propriété ;

Pour : 1 (1 MCG)

Contre : 5 (2 L, 1 R, 1 PDC, 1 S)

Abstentions : 3 (2 Ve, 1 UDC)

Cette proposition est refusée.

La présidente met aux voix l'art. 171A, al. 2, let. b dans la teneur suivante :

b. Les noms et le domicile ou le siège des personnes qui aliènent la propriété et de celles qui l'acquièrent ;

Pour : 4 (2 Ve, 1 PDC, 1 S)

Contre :

Abstentions : 5 (1 MCG, 2 L, 1 UDC, 1 R)

L'art. 171A, al. 2, let. b est accepté.

La présidente met aux voix l'art. 171A, al. 2, let. c dans la teneur suivante :

c. La date de l'acquisition de la propriété par l'aliénateur ;

Pour : 5 (1 PDC, 1 MCG, 2 Ve, 1 S)

Contre :

Abstentions : 4 (2 L, 1 R, 1 UDC)

L'art. 171A, al. 2, let. c est accepté.

La présidente met aux voix l'art. 171A, al. 2, let. d dans la teneur suivante :

d. Les parts de copropriété et de propriété par étage ;

Pour : 5 (1 PDC, 1 MCG, 2 Ve, 1 S)

Contre :

Abstentions : 4 (2 L, 1 R, 1 UDC)

L'art. 171A, al. 2, let. d est accepté.

La présidente met aux voix l'art. 171A, al. 2, let. e dans la teneur suivante :

e. La cause de l'acquisition

Pour : 5 (1 PDC, 1 MCG, 2 Ve, 1 S)

Contre :

Abstentions : 4 (2 L, 1 R, 1 UDC)

L'art. 171A, al. 2, let. e est accepté.

La présidente met aux voix l'art. 171A, al. 2, let. f dans la teneur suivante :

f. La contre-prestation exprimée en francs dans l'acte. Si des prestations accessoires ou en nature sont prévues dans le contrat, leur existence est indiquée dans la publication sans autres informations sur leur contenu.

Pour : 5 (2 Ve, 1 S, 1 PDC, 1 MCG)

Contre :

Abstentions : 4 (2 L, 1 R, 1 UDC)

L'art. 171A, al. 2, let. f est accepté.

Un commissaire libéral précise que pour l'alinéa 3, il ne faut pas mettre les parenthèses et ajouter « de » avant « partage successoral ».

La présidente met aux voix l'art. 171A, al. 3 dans la teneur suivante :

³ En cas de transfert de propriété entre époux, entre partenaires enregistrés ou entre parents en ligne directe ascendante ou descendante, de partage successoral, d'avancement d'hoirie, de contrat de mariage ou de liquidation de régime, la contre-prestation n'est pas publiée.

Pour : Unanimité (2 Ve, 1 UDC, 2 L, 1 R, 1 PDC, 1 MCG, 1 S)

Contre :

Abstentions :

L'art. 171A, al. 3 est accepté.

Le représentant du département note que les gens ne vont pas forcément comprendre ce que l'on entend par « parents en ligne directe ascendante ou descendante ». En clair, il s'agit des transferts de propriété entre les parents et les enfants, dans les deux sens, entre frères et sœurs ou entre demi-frères et demi sœurs, entre grands-parents et petits enfants, etc.

La présidente met aux voix le nouvel al. 4, qui correspond à l'al. 3 du PL 10783 et dont la teneur est la suivante :

⁴ Les requérants fournissent au registre foncier toutes les informations nécessaires à la publication des transactions immobilières.

Pour : 5 (2 Ve, 1 PDC, 1 MCG, 1 S)

Contre :

Abstentions : 4 (1 UDC, 2 L, 1 R)

L'article 171A, al. 4, est accepté.

La présidente passe à un nouvel alinéa 5, dont l'ajout est proposé. Elle met aux voix :

⁵ *Ne sont pas publiées :*

Pas d'opposition, accepté.

La présidente met aux voix l'art. 171A, al. 5, let. a :

a. les acquisitions de bien-fonds d'une surface inférieure à 100 mètres carrés, pour un terrain à bâtir, et à 1'000 mètres carrés, pour les autres ;

Pour : 4 (1 PDC, 2 Ve, 1 S)

Contre : 3 (2 L, 1 R)

Abstentions : 2 (1 MCG, 1 UDC)

Cet al. 5 lettre a est accepté.

La présidente met aux voix l'art. 171A, al. 5, let. b :

b. les mutations imposées par l'article 57 de la loi fédérale sur le droit foncier rural ainsi que sur les simples redressements de limites inadaptées aux rapports de voisinage ;

Pour :

Contre : 4 (2 L, 1 R, 1 PDC)

Abstentions : 5 (1 UDC, 1 MCG, 2 Ve, 1 S)

Cet al. 5 lettre b est refusé.

La présidente met aux voix l'art. 171A, al. 5, let. c :

c. les acquisitions de parts de copropriété ou de propriété par étage, lorsque ces parts ne confèrent à leur titulaire que l'utilisation d'une place de stationnement, d'un garage, d'une cave ou d'un local annexe.

Pour : 1 (1 PDC)

Contre : 3 (2 L, 1 R)

Abstentions : 6 (1 UDC, 1 MCG, 2 Ve, 1 S)

Cet al. 5 lettre c est refusé.

Un commissaire libéral se pose la question de savoir s'il est judicieux d'avoir une exception en fonction de la superficie. Il faut se demander si l'on va blanchir de l'argent à 1050 m² de forêt ou si l'on va trueder les locataires en construisant une maison sur une parcelle de 101 m². Il craint des difficultés. S'il s'agit d'un appartement en PPE de 90 m², cela ne serait pas publié. Il estime que, soit il n'y a pas de publication, soit il y a une publication et il faut l'assumer. Il se demande également si cela vaut la peine de laisser la lettre a toute seule. Maintenant que cet article a été élagué, il propose de ne pas le retenir dans le vote d'ensemble de l'al. 5.

La présidente met aux voix l'art. 171A, al. 5 dans son ensemble.

Pour : 1 (1 PDC)

Contre : 4 (2 L, 1 R, 1 MCG)

Abstentions : 5 (1 UDC, 2 Ve, 1 S)

L'art. 171A, al. 5 est refusé.

La présidente met aux voix l'art. 171A dans son ensemble tel qu'amendé et dans la nouvelle teneur suivante :

Art. 171A Publication des transactions immobilières

¹ Les acquisitions de propriété immobilière sont publiées dans un délai approprié.

² La publication porte sur :

- a) le numéro de l'immeuble, sa surface, sa nature et son lieu de situation ainsi que sur la nature des bâtiments mentionnés dans l'état descriptif ;
- b) les noms et le domicile ou le siège des personnes morales qui aliènent la propriété et de celles qui l'acquièrent ;
- c) la date de l'acquisition de la propriété par l'aliénateur ;
- d) les parts de copropriété et de propriété par étage ;
- e) la cause de l'acquisition ;
- f) la contre-prestation exprimée en francs dans l'acte. Si des prestations accessoires ou en nature sont prévues dans le contrat, leur existence est indiquée dans la publication sans autres informations sur leur contenu.

³ En cas de transfert de propriété entre époux, entre partenaires enregistrés ou entre parents en ligne directe ascendante ou descendante, de partage

successoral, d'avancement d'hoirie, de contrat de mariage ou de liquidation de régime, la contre-prestation n'est pas publiée.

⁴Les requérants fournissent au registre foncier toutes les informations nécessaires à la publication des transactions immobilières.

Pour : 6 (1 UDC, 1 PDC, 1 MCG, 2 Ve, 1 S)

Contre :

Abstentions : 3 (2 L, 1 R)

L'art. 171A est adopté.

Art. 2

La Présidente met aux voix la proposition consistant à supprimer l'effet rétroactif du projet de loi.

Pour : Unanimité (2 Ve, 1 UDC, 2 L, 1 R, 1 PDC, 1 MCG, 1 S)

Contre :

Abstentions :

Cette proposition est acceptée.

La Présidente met aux voix l'art. 2 dans la nouvelle teneur suivante :

La présente loi entre en vigueur le lendemain de sa promulgation dans la feuille d'avis officielle.

Pour : 5 (2 Ve, 1 S, 1 PDC, 1 MCG)

Contre :

Abstentions : 4 (2 L, 1 R, 1 UDC)

L'art.2 est accepté.

Vote final

Le PL 10783 est mis aux voix dans son ensemble, tel qu'amendé.

Pour : 6 (1 UDC, 1 PDC, 1 MCG, 2 Ve, 1 S)

Contre :

Abstentions : 3 (2 L, 1 R)

Le PL 10783 est adopté.

La catégorie de débat retenue par la commission est la catégorie III (extraits).

Conclusion

La majorité de la commission vous invite, Mesdames et Messieurs les députés, à accepter ce projet de loi.

Table des annexes

- *Annexe 1 : exemple de calcul de loyers*
- *Annexe 2 : méthodologie de réalisation des statistiques des transactions immobilières par l'OCSTAT*
- *Annexe 3 : questionnaire rempli par les notaires et le registre foncier*
- *Annexe 4 : exemples de statistiques trimestrielles et annuelles*
- *Annexe 5 : arrêté du Conseil d'Etat du 22 novembre 1989*
- *Annexe 6 : loi et règlement d'exécution de la loi sur la statistique publique cantonale*
- *Annexe 7 : publications cantonales des transactions immobilières en Suisse*
- *Annexe 8 : prise de position de l'USPI (Union Suisse des Professionnels de l'Immobilier)*
- *Annexe 9 : article 970a du code civil suisse dans son ancienne teneur*
- *Annexe 10 : proposition d'amendement, historique des publications des transactions immobilières et différentes variantes*
- *Annexe 11 : tableau synoptique*

Projet de loi (10783)

modifiant la loi d'application du code civil suisse et autres lois fédérales en matière civile (LaCC) (E 1 05)

Le GRAND CONSEIL de la République et canton de Genève décrète ce qui suit :

Art. 1 Modifications

La loi d'application du code civil suisse et autres lois fédérales en matière civile, du 28 novembre 2010, est modifiée comme suit :

Art. 171A Publication des transactions immobilières (nouveau)

¹ Les acquisitions de propriété immobilière sont publiées dans un délai approprié.

² La publication porte sur :

- a) le numéro de l'immeuble, sa surface, sa nature et son lieu de situation ainsi que sur la nature des bâtiments mentionnés dans l'état descriptif ;
- b) les noms et le domicile ou le siège des personnes morales qui aliènent la propriété et de celles qui l'acquièrent ;
- c) la date de l'acquisition de la propriété par l'aliénateur ;
- d) les parts de copropriété et de propriété par étage ;
- e) la cause de l'acquisition ;
- f) la contre-prestation exprimée en francs dans l'acte. Si des prestations accessoires ou en nature sont prévues dans le contrat, leur existence est indiquée dans la publication sans autres informations sur leur contenu.

³ En cas de transfert de propriété entre époux, entre partenaires enregistrés ou entre parents en ligne directe ascendante ou descendante, de partage successoral, d'avancement d'hoirie, de contrat de mariage ou de liquidation de régime, la contre-prestation n'est pas publiée.

⁴ Les requérants fournissent au registre foncier toutes les informations nécessaires à la publication des transactions immobilières.

Art. 2 Entrée en vigueur

La présente loi entre en vigueur le lendemain de sa promulgation dans la Feuille d'avis officielle.

ANNEXE 1

PL 10783 06/04/2011

Exemple de calcul

- Dans un immeuble neuf de haut standing, de 30 appartements, totalisant 130 pièces, le loyer d'un logement de 6 pièces cuisine comprise est fixé à Fr. 5'000.—par mois, plus frais accessoires. Le locataire conteste le loyer initial, que le bailleur justifie par l'art. 269a lettre c CO.
- Le prix de revient de l'immeuble avec terrain a été, en 2005, de Fr.20'000'000.—
- Le loyer admissible se calcule comme suit :
 - o Prix de revient de l'appartement : Fr. 20'000'000.-- / 130 pièces x 6 = Fr. 923'077.—
 - o Taux hypothécaire du marché : 4 %
 - o Taux de rendement brut admissible : 6 % (4 % + 2 %).
 - o Loyer net admissible (sans les frais accessoires) : Fr. 55'385.—par an (Fr. 923'077.—x 6 %), soit Fr. 4'615.—par mois.
 - o Le loyer net convenu de Fr. 5'000.— par mois est abusif ; il doit être réduit à Fr. 4'615.—par mois.

(DAVID LACHAT, *Le bail à loyer*, Lausanne, 2008, p.492)

auditua de N. VINDRES
PL 10783 06/04/2011

Résultats statistiques

Statistique trimestrielle des transactions immobilières

Résultats du premier trimestre 2010

Introduction

Afin de suivre au plus près l'évolution des transactions immobilières effectuées dans le canton de Genève, l'Office cantonal de la statistique (OCSTAT) a produit une nouvelle statistique trimestrielle, en parallèle à la statistique annuelle portant sur ce domaine. Fondée pour l'essentiel sur les informations publiées dans la Feuille d'avis officielle (FAO), la statistique trimestrielle fournit des résultats sur le nombre et la valeur des transactions environ 20 jours après la fin d'un trimestre. Selon cette optique, des résultats sur les transactions immobilières en nom (achats-ventes) ont été calculés pour la période allant du premier trimestre 2007 au premier trimestre 2010.

Premier trimestre 2010 : peu de transactions, mais d'un montant élevé

Le nombre de transactions immobilières enregistré durant le premier trimestre 2010 est relativement faible (469 transactions). Il atteint un niveau semblable à celui de la même période de 2009, mais légèrement inférieur aux niveaux de 2007 et 2008 (environ 500 transactions). En revanche, avec plus d'un milliard de francs, le montant des transactions est le plus élevé atteint ces dernières années au cours d'un premier trimestre.

Les appartements et les villas sont habituellement les objets les plus échangés. Au premier trimestre 2010, 73 % des transactions concernent ces deux catégories de biens et leurs prix atteignent des niveaux parmi les plus élevés enregistrés ces dernières années (appartements : 997 000 francs¹ en moyenne; maisons individuelles : 3 200 000 francs²).

Résultats annuels : 2009 en sensible repli

Avant que ne soient disponibles les résultats détaillés produits par l'enquête annuelle sur les transactions immobilières, la statistique trimestrielle permet, d'ores et déjà, d'établir un bilan global pour l'exercice 2009.

L'année 2009 s'inscrit en retrait tant en volume (- 10 %) qu'en valeur (- 21 %) par rapport à 2008. La crise, courte mais sévère, subie par l'économie du canton est sans doute en partie à l'origine de ce repli.

¹ La surface des appartements n'étant pas connue, il n'est pas possible de calculer des prix par m².

² Les parts de copropriété des villas vendues sont comprises. Le prix dépend notamment de la surface de terrain et de la valeur du bâtiment construit.

En 2009, le prix moyen des appartements reste stable par rapport à 2008 (respectivement, 940 000 francs et 948 000 francs), tandis que celui des maisons individuelles se tasse légèrement (2 278 000 francs en 2009, contre 2 509 000 francs en 2008).

Pour satisfaire les besoins d'information, désormais deux statistiques des transactions immobilières

Dès 2010, l'OCSTAT réalise en parallèle deux enquêtes sur les transactions immobilières : une enquête trimestrielle de nature conjoncturelle et une enquête annuelle de nature structurelle.

La *statistique trimestrielle* se fonde sur les informations publiées dans la Feuille d'avis officielle (FAO) et ses résultats sont diffusés environ 2 à 3 semaines après la fin de chaque trimestre. Elle vise à saisir les évolutions à court terme du marché immobilier.

La *statistique annuelle* repose aussi sur des informations provenant de la FAO, mais sont complétées à partir d'un questionnaire remplis par les notaires. Les résultats, disponibles depuis 1990, sont plus détaillés que ceux produits par la statistique trimestrielle et sont publiés vers la fin de l'année qui suit l'exercice sous revue.

En raison des différences de méthodes utilisées dans le cadre de ces deux statistiques, leurs résultats ne peuvent pas être directement comparés. Bien que des volumes et des valeurs sur l'ensemble de l'année puissent être calculés à partir des chiffres de la statistique trimestrielle, les évolutions annuelles doivent être appréhendées avec la statistique annuelle.

Pour en savoir plus

Les résultats détaillés sur les transactions immobilières (comprenant des tableaux, des graphiques et une note méthodologique) sont disponibles sur le site Internet de l'OCSTAT, domaine *Transactions et prix de l'immobilier*, à l'adresse suivante :

http://www.ge.ch/statistique/domaines/05/05_05/aperçu.asp

Contact : Sébastien Blanc (Tél. : + 41 22 388 75 45).

Résultats statistiques n° 7, avril 2010



Ge.ch > Thèmes > Economie > Statistiques cantonales > Les 21 domaines > 05. Prix : Transactions et prix de l'immobilier

STATISTIQUES CANTONALES

LES 21 DOMAINES

Transactions et prix de l'immobilier

[Aperçu](#) | [Tableaux](#) | [Graphiques](#) | [Cartes](#) | [Méthodologie](#) | [Publications](#) | [Communiqués](#) | [Contact/Liens](#)

Méthodologie

Fermer l'ensemble de la méthodologie

Statistique annuelle des transactions immobilières

Champ

La statistique ne fournit des informations que sur une partie du marché immobilier, la plus importante. L'enquête porte sur les transferts de propriété en nom, plus précisément sur les achats-ventes. Sont principalement exclues les transactions portant sur des participations à des sociétés immobilières (SI) ou à des sociétés immobilières d'actionnaires-locataires (SIAL) et les droits de superficie. Dans les graphiques (sauf mention contraire) et l'ensemble des tableaux, un certain nombre de transactions, pour l'essentiel des ventes multiples (lorsque une transaction groupe plusieurs objets de type différent) et des ventes à prix partiel (achat sur plan pour lequel le prix mentionné ne correspond pas au prix total [terrain + bâtiment] de l'objet), ne sont pas prises en compte.

Collecte des données

Dans un premier temps, les données proviennent du Registre foncier, qui les publie dans la Feuille d'avis officielle (FAO). Ces données sont ensuite complétées sur la base de questionnaires anonymes fournis par les notaires. Les données ainsi recueillies font, en cas de besoin, l'objet d'un contrôle au Registre foncier par l'examen des actes.

Nombre de transactions et interprétation

Une limite importante de l'enquête est liée au nombre de transactions. Certaines valeurs, obtenues par ventilation dans des catégories relativement détaillées, sont dépourvues de signification générale car le nombre de transactions observées est insuffisant. Aussi est-il conseillé de lire simultanément des tableaux où figurent le nombre de transactions, la surface échangée, la valeur et, le cas échéant, le prix au m². De manière générale, les moyennes (prix moyens en franc et prix moyens en franc par m²) qui reposent sur quatre observations ou moins sont signalées par des crochets.

Dans quelques rares cas, une transaction peut porter sur plusieurs objets identiques (des appartements par exemple) sans que l'on soit en mesure de connaître leur nombre.

Utilisation exclusive des données à des fins statistiques

Les données individuelles recueillies à des fins statistiques ne peuvent être utilisées dans aucun autre but; c'est pourquoi il est interdit de communiquer à quiconque des résultats qui permettraient l'identification ou la déduction d'informations sur la situation individuelle des personnes physiques ou morales concernées (cf. art. 12, alinéa 1, loi sur la statistique publique cantonale).

Ce principe ne régit pas la statistique des transactions immobilières. En effet, chaque transaction réalisée fait l'objet d'une publication dans la Feuille d'avis officielle (FAO) où sont mentionnés le nom des

opérateurs, le numéro des parcelles, leur surface, l'adresse de l'objet ainsi que le montant de la transaction. Tous les résultats peuvent donc être portés à la connaissance du public et des milieux intéressés.

Statistique trimestrielle des transactions immobilières

Champ

La statistique ne fournit des informations que sur une partie du marché immobilier, la plus importante. Elle porte sur les transferts de propriété en nom, plus précisément sur les achats-ventes. Sont principalement exclues les transactions portant sur des participations à des sociétés immobilières (SI) ou à des sociétés immobilières d'actionnaires-locataires (SIAL).

Collecte des données

Les résultats produits reposent uniquement sur les informations publiées dans les annonces de la Feuille d'avis officielle (FAO).

Nombre de transactions et interprétation

Une limite importante de l'enquête est liée au nombre de transactions. Certaines valeurs, obtenues par ventilation dans des catégories relativement détaillées, sont dépourvues de signification générale car le nombre de transactions observées est insuffisant.

Dans quelques rares cas, une transaction peut porter sur plusieurs objets (vente multiple, lorsque une même annonce de la FAO groupe plusieurs objets de type différent) sans que l'on soit en mesure de connaître leur nombre.

Lors d'un achat sur plan, il est possible que le prix mentionné dans l'annonce FAO ne corresponde pas au prix total (terrain + bâtiment) de l'objet, mais seulement à une partie de ce total.

Utilisation exclusive des données à des fins statistiques

Les données individuelles recueillies à des fins statistiques ne peuvent être utilisées dans aucun autre but; c'est pourquoi il est interdit de communiquer à quiconque des résultats qui permettraient l'identification ou la déduction d'informations sur la situation individuelle des personnes physiques ou morales concernées (cf. art. 12, alinéa 1, loi sur la statistique publique cantonale).

Ce principe ne régit pas la statistique des transactions immobilières. En effet, chaque transaction réalisée fait l'objet d'une publication dans la Feuille d'avis officielle (FAO) où sont mentionnés le nom des opérateurs, le numéro des parcelles, leur surface, l'adresse de l'objet ainsi que le montant de la transaction. Tous les résultats peuvent donc être portés à la connaissance du public et des milieux intéressés.

Différences entre la statistique trimestrielle et la statistique annuelle

Etant donné les différences des méthodes utilisées dans le cadre de la statistique trimestrielle et de la statistique annuelle, les résultats ne sont pas directement comparables. Les principales différences sont les suivantes :

- Les ventes multiples sont écartées dans la statistique annuelle, mais elles sont prises en compte dans la statistique trimestrielle. Dans le cadre de la statistique annuelle uniquement, il est parfois possible d'obtenir les informations pour chacun des objets présents dans l'annonce et ainsi de prendre en compte chaque objet pour lui-même.

- Les transactions dont le prix est partiel sont écartées dans la statistique annuelle, mais elles sont prises en compte dans la statistique trimestrielle. Dans le cadre de la statistique annuelle uniquement, il est néanmoins parfois possible d'obtenir le prix total de l'objet et ainsi d'éviter de l'écartier.

- Le nombre de terrains nus recensés dans la statistique trimestrielle est plus élevé que celui de la

statistique annuelle, car, dans le cadre de la statistique annuelle, il est possible d'identifier les achats sur plan. Ces cas sont ainsi considérés comme des terrains bâtis ou des propriétés par étage. Dans la statistique trimestrielle, cette identification n'est pas possible et les objets restent considérés comme terrains nus.

Dans quelques rares cas, il arrive, qu'au cours des recherches effectuées dans le cadre de la statistique annuelle, le type d'objet se révèle différent de celui décrit dans la FAO. Le type d'objet peut ainsi être différent dans les statistiques trimestrielle et annuelle.

Les informations relatives au type d'acquéreur / aliénateur, à la zone d'affectation, à la surface des terrains et des logements, à l'état de l'objet et au courtage ne peuvent pas être appréhendées en se fondant uniquement sur la FAO. Ainsi, ces variables ne sont disponibles que dans la statistique annuelle.

Quelques définitions statistiques

Les bâtiments à un logement

Les bâtiments à un logement ne comportent, comme leur désignation l'indique explicitement, qu'un seul logement; ce sont les *maisons individuelles* ou *villas*.

Les bâtiments à plusieurs logements

Les bâtiments à plusieurs logements incluent tout bâtiment affecté exclusivement à l'habitation et comprenant au minimum deux logements.

Les bâtiments mixtes

Les bâtiments mixtes comprennent à la fois des locaux destinés à une activité économique et des logements.

La personne, physique ou morale, professionnelle dans l'immobilier ou la construction

Les personnes, physiques ou morales, professionnelles dans l'immobilier ou la construction peuvent être un promoteur, un entrepreneur, une entreprise de construction, un bureau d'architecte, une régie, un fonds de placement immobilier, un consortium de construction.

Les particuliers

Les particuliers comprennent les personnes physiques ainsi que les professionnels réalisant une transaction en leur nom propre (et non pas au nom de leur entreprise), à l'exclusion de ceux qui exercent une activité professionnelle dans l'immobilier ou dans la construction.

La zone d'affectation

La zone d'affectation : pour déterminer l'affectation du sol sur l'ensemble du territoire cantonal, celui-ci est réparti en zones, dont les périmètres sont fixés par des plans annexés à la loi d'application de la loi fédérale sur l'aménagement du territoire. Trois catégories de zones sont prévues : ordinaires, de développement, protégées. Laissant de côté les périmètres protégés, la statistique des transactions immobilières prend en compte les zones ordinaires et les zones de développement. Une précision importante concerne le traitement statistique des zones d'affectation : quand, à une zone ordinaire, se superpose un périmètre de développement, la catégorie de ce dernier l'emporte (voir la description des zones plus bas).

Zones d'affectation du sol genevois

Un objet neuf ou ancien

Un objet (bâtiment ou appartement) *neuf* est un objet nouvellement construit et jamais occupé. Ces deux conditions doivent être remplies simultanément pour que l'objet soit qualifié de neuf. Réciproquement, un objet *ancien* est un objet qui a déjà été occupé et/ou qui n'est pas nouvellement construit. Les objets anciens et rénovés sont groupés avec les bâtiments anciens.



RÉPUBLIQUE ET CANTON DE GENEVE
Département des finances
Office cantonal de la statistique

Statistique des transactions immobilières

A remplir lors de transfert de propriété à titre onéreux
Se référer aux explications

Lieu de l'objet

1. Commune :
2. Rue : N°
3. Lieu-dit (à défaut de rue) :
4. Numéro(s) de parcelle(s) :
5. Zone de construction :

Ne pas remplir cette partie

Code-voie

Code-zone

Type d'immeuble

1. Bien-fonds 3. Part de copropriété pourcentage
2. Droits de superficie 4. Propriété par étage (unité de PPE)

Type et état de l'objet

	Neuf	Non neuf	Avant/en construction	Ne s'applique pas
1. Bâtiment à 1 logement (villa)	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
2. Bâtiment à plusieurs logements	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
3. Bâtiment mixte (habitation et commerce, bureau, etc.)	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
4. Bâtiment commercial, administratif ou industriel	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
5. Hangar, dépôt	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
6. Exploitation agricole	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
7. Terrain (nu ou avec une construction sans valeur)				<input type="checkbox"/>
8. Appartement en PPE	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
9. Bureau, arcade, etc., en PPE	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
10. Garage, box, place de parc en PPE (objet seul)	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	

Surface

- Surface du terrain, en m² (y compris les éventuelles dépendances)

- Surface du (des) bâtiment(s) ou du lot de PPE, en m²

- La transaction inclut des dépendances Oui Non

- Si oui, numéro(s) de parcelle(s) :

Suite au verso

Prix de l'objet

- Prix de l'objet fr.
- Contrat d'entreprise (si existant) fr.
- Frais annexes (si existant) fr.
- Total** fr.

Type de personne

	Aliénateur	Acquéreur
1. Personne physique, professionnelle dans l'immobilier ou la construction (y compris société simple)	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
2. Personne physique (individuelle ou communauté)	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
3. Personne morale, professionnelle dans l'immobilier ou la construction	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
4. Coopérative d'habitation	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
5. Autre société	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
6. Fonds de prévoyance, caisse de pension	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
7. Autre fondation, association	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
8. Collectivité publique ou para-étatique (commune, canton, Confédération, fondation de droit public, organisation internationale, Etat étranger, etc.)	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

Statut personnel de l'aliénateur ou de l'acquéreur

	Aliénateur	Acquéreur
1. Nationalité suisse	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
2. Nationalité de l'Union européenne	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
3. Nationalité hors Union européenne	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
4. Diplômé, fonctionnaire international ou assimilé	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

Courtage

La transaction a été effectuée par l'intermédiaire d'un courtier

	Oui	Non
	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

Références de la PJ

Date de l'inscription Numéro de la PJ

Remarques

Questionnaire à renvoyer au Registre foncier, avec les actes concernés.



REPUBLIQUE ET CANTON DE GENEVE
Département des finances
Office cantonal de la statistique

Explications relatives au formulaire pour la statistique des transactions immobilières

Introduction

La statistique sur les transactions immobilières a pour objectif de fournir des informations détaillées sur les transactions immobilières effectuées dans le canton de Genève. Elle permet de connaître les prix, les surfaces ou encore la localisation des différents objets échangés. La publication de résultats annuels fournit des indications quant à l'évolution de ce marché.

Cette statistique, dont les résultats sont très attendus, est consultée par différents utilisateurs, notamment les professionnels de l'immobilier et les membres de la Chambre des notaires.

Les informations relevées dans ce formulaire constituent le matériau principal de cette statistique.

Dans quels cas le formulaire doit-il être rempli ?

Le formulaire doit être rempli pour chaque opération de *vente* portant sur des biens immobiliers et pour chaque *adjudication*.

Plusieurs parcelles, plusieurs objets situés à des adresses différentes (par exemple, des bâtiments portant des numéros de rue successifs) peuvent faire l'objet d'une même transaction. Si les informations détaillées sur chacun des objets sont connues, un questionnaire sera rempli pour chacun des objets.

Où le formulaire doit-il être retourné ?

Au Registre foncier (avec les actes concernés)

Case postale 69

1211 Genève 8

Comment obtenir d'autres formulaires ?

- Au Registre foncier
- Par téléchargement sur le site Internet de l'Office cantonal de la statistique, à l'adresse suivante : <http://www.ge.ch/statistique/immobilier/welcome.asp>

Où s'adresser pour d'autres renseignements ?

Office cantonal de la statistique (OCSTAT)

82, route des Acacias

Case Postale 1735

1211 Genève 26

E-mail : statistique@etat.ge.ch

Téléphone : 022 388 75 60 / 45 / 36

Lieu de l'objet

1. Commune :

2. Rue : N°

3. Li
 4. Ni
 5. Zo

Ne pas remplir cette partie

Code-voie
 [] [] [] [] [] [] [] [] [] []

Code-zone
 [] []

Les modalités de cette variable ne sont pas exclusives. Il est possible de cocher plusieurs cases.

D'une manière générale, le type d'immeuble est lié à l'objet qui, dans la transaction, a la valeur la plus importante. Par exemple, lorsqu'une transaction englobe la vente d'un appartement en PPE et de droits de copropriété sur la parcelle sur laquelle repose le bâtiment, le type d'immeuble sera "Propriété par étage".

Lorsque la transaction porte sur une part de copropriété, le pourcentage acheté/vendu doit être indiqué.

Type d'immeuble

1. Bien-fonds

2. Droits de superficie

3. Part de copropriété pourcentage

4. Propriété par étage (unité de PPE)

Type et état de l'objet

	Neuf	Non neuf	Avant/en construction	Ne s'applique pas
1. Bâtiment à 1 logement (villa)	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
2. Bâtiment à plusieurs logements	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
3. Bâtiment mixte (habitation et commerce, bureau, etc.)	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
4. Bâtiment commercial, administratif ou industriel	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
5. Hangar, dépôt	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
6. Exploitation agricole	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
7. Terrain (nu ou avec une construction sans valeur)				<input type="checkbox"/>
8. Appartement en PPE	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
9. Bureau, arcade, etc., en PPE	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
10. Garage, box, place de parc en PPE (objet seul)	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	

Un objet «neuf» est un objet nouvellement construit et jamais occupé. Ces deux conditions doivent être remplies simultanément pour qualifier un objet de «neuf».

Un objet «Avant/en construction» est un objet qui a été acheté/vendu avant que sa construction ne débute ou durant celle-ci; c'est le cas, par exemple, des objets achetés/vendus sur plan.

Un bâtiment est à plusieurs logements s'il se compose d'au moins deux logements. Une maison particulière avec deux appartements appartient à cette catégorie.

Dans un bâtiment mixte se trouvent à la fois des logements et des locaux destinés aux activités économiques.

Un bâtiment commercial, administratif ou industriel peut aussi comprendre un logement de service.

La rubrique «garage, box, place de parc en PPE» correspond à une transaction qui porte uniquement sur l'un de ces objets. Ainsi, si un garage ou un box est acquis lors de l'achat d'un appartement en PPE, il ne figurera pas dans cette rubrique.

Statut personnel de l'aliénateur ou de l'acquéreur

L'information doit être fournie uniquement pour les personnes physiques (modalité n° 2 de la question relative au type de personne).

	Aliénateur	Acquéreur
1. Nationalité suisse	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
2. Nationalité de l'Union européenne	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
3. Nationalité hors Union européenne		
4. Diplôme, fonctionnaire international ou assimilé		

La modalité *diplomate, fonctionnaire international ou assimilé* prime sur les autres. Par exemple, au fonctionnaire international de nationalité française correspondra la modalité 4 et non la modalité 2.

Courtage

La transaction a été effectuée par l'intermédiaire d'un courtier

Oui Non

Par *courtier*, on entend tout intermédiaire rémunéré dans le cadre d'une transaction immobilière.

Références de la PJ

Date de l'inscription Numéro de la PJ

Remarques

Questionnaire à renvoyer au Registre foncier, avec les actes concernés.

Résultats statistiques

Statistique trimestrielle des transactions immobilières

Résultats du premier trimestre 2010

Introduction

Afin de suivre au plus près l'évolution des transactions immobilières effectuées dans le canton de Genève, l'Office cantonal de la statistique (OCSTAT) a produit une nouvelle statistique trimestrielle, en parallèle à la statistique annuelle portant sur ce domaine. Fondée pour l'essentiel sur les informations publiées dans la Feuille d'avis officielle (FAO), la statistique trimestrielle fournit des résultats sur le nombre et la valeur des transactions environ 20 jours après la fin d'un trimestre. Selon cette optique, des résultats sur les transactions immobilières en nom (achats-ventes) ont été calculés pour la période allant du premier trimestre 2007 au premier trimestre 2010.

Premier trimestre 2010 : peu de transactions, mais d'un montant élevé

Le nombre de transactions immobilières enregistré durant le premier trimestre 2010 est relativement faible (469 transactions). Il atteint un niveau semblable à celui de la même période de 2009, mais légèrement inférieur aux niveaux de 2007 et 2008 (environ 500 transactions). En revanche, avec plus d'un milliard de francs, le montant des transactions est le plus élevé atteint ces dernières années au cours d'un premier trimestre.

Les appartements et les villas sont habituellement les objets les plus échangés. Au premier trimestre 2010, 73 % des transactions concernent ces deux catégories de biens et leurs prix atteignent des niveaux parmi les plus élevés enregistrés ces dernières années (appartements : 997 000 francs¹ en moyenne; maisons individuelles : 3 200 000 francs²).

Résultats annuels : 2009 en sensible repli

Avant que ne soient disponibles les résultats détaillés produits par l'enquête annuelle sur les transactions immobilières, la statistique trimestrielle permet, d'ores et déjà, d'établir un bilan global pour l'exercice 2009.

L'année 2009 s'inscrit en retrait tant en volume (-10 %) qu'en valeur (-21 %) par rapport à 2008. La crise, courte mais sévère, subie par l'économie du canton est sans doute en partie à l'origine de ce repli.

¹ La surface des appartements n'étant pas connue, il n'est pas possible de calculer des prix par m².

² Les parts de copropriété des villas vendues sont comprises. Le prix dépend notamment de la surface de terrain et de la valeur du bâtiment construit.

Office cantonal de la statistique – OCSTAT

En 2009, le prix moyen des appartements reste stable par rapport à 2008 (respectivement, 940 000 francs et 948 000 francs), tandis que celui des maisons individuelles se tasse légèrement (2 278 000 francs en 2009, contre 2 509 000 francs en 2008).

Pour satisfaire les besoins d'information, désormais deux statistiques des transactions immobilières

Dès 2010, l'OCSTAT réalise en parallèle deux enquêtes sur les transactions immobilières : une enquête trimestrielle de nature conjoncturelle et une enquête annuelle de nature structurelle.

La *statistique trimestrielle* se fonde sur les informations publiées dans la Feuille d'avis officielle (FAO) et ses résultats sont diffusés environ 2 à 3 semaines après la fin de chaque trimestre. Elle vise à saisir les évolutions à court terme du marché immobilier.

La *statistique annuelle* repose aussi sur des informations provenant de la FAO, mais sont complétées à partir d'un questionnaire remplis par les notaires. Les résultats, disponibles depuis 1990, sont plus détaillés que ceux produits par la statistique trimestrielle et sont publiés vers la fin de l'année qui suit l'exercice sous revue.

En raison des différences de méthodes utilisées dans le cadre de ces deux statistiques, leurs résultats ne peuvent pas être directement comparés. Bien que des volumes et des valeurs sur l'ensemble de l'année puissent être calculés à partir des chiffres de la statistique trimestrielle, les évolutions annuelles doivent être appréhendées avec la statistique annuelle.

Pour en savoir plus

Les résultats détaillés sur les transactions immobilières (comprenant des tableaux, des graphiques et une note méthodologique) sont disponibles sur le site Internet de l'OCSTAT, domaine *Transactions et prix de l'immobilier*, à l'adresse suivante :

http://www.ge.ch/statistique/domaines/05/05_05/apercu.asp

Contact : Sébastien Blanc (Tél. : + 41 22 388 75 45).

Résultats statistiques n° 7, avril 2010

Département des finances

Office cantonal de la statistique (OCSTAT) • 82, route des Acacias • 1227 Les Acacias
Case postale 1735 • CH-1211 Genève 26 • Tél. : +41 22 388 75 00 • Fax : +41 22 388 75 10

© Ocstat, Genève 2010. Utilisation des résultats autorisée avec mention de la source
statistique@etat.ge.ch • www.ge.ch/statistique

Résultats statistiques

Enquête sur les transactions immobilières

Résultats 2008

Introduction

En 2008, 2 281 transactions immobilières sont enregistrées, représentant 4,780 milliards de francs. Par rapport aux dernières années, l'activité du marché immobilier s'inscrit en retrait en termes de volume (- 4 % par rapport à 2007). Toutefois, en valeur, elle progresse de 17 % en termes nominaux. Une partie de cette augmentation est due aux transferts d'actifs entre entités étatiques ou para-étatiques.

Un certain nombre de transactions (189), en majorité des ventes multiples et des ventes à prix partiel, n'est pas retenu pour l'analyse détaillée qui suit. Au final, 2 092 transactions, représentant 4,166 milliards de francs, sont prises en considération.

Transactions selon l'opérateur

Avec 1 253 ventes (60 % de l'ensemble des transactions) et 1 707 achats (82 % de l'ensemble), pour une valeur de respectivement 2,089 et 2,386 milliards de francs, les **particuliers** sont les principaux acteurs du marché en 2008.

Suivent les **professionnels de l'immobilier ou de la construction** avec 672 ventes (1,209 milliard de francs) et 231 achats (1,082 milliard de francs) et les **sociétés anonymes**, qui ont procédé à des ventes importantes en termes de valeur (509 millions de francs pour 54 ventes). Les **collectivités publiques**, qui comprennent notamment la Fondation de valorisation des actifs de la Banque cantonale de Genève, sont principalement actives en tant que vendeurs (81 ventes pour un montant de 279 millions de francs).

Ces quatre catégories d'opérateurs cumulent 98 % des ventes (98 % en termes monétaires) et également 98 % des achats (92 % en termes monétaires).

Transactions selon l'objet

Transactions concernant les terrains non bâtis

Parmi les 183 transactions sur **terrains non bâtis**¹ enregistrées en 2008, la plupart concernent la 5^e zone² (ou zone dite «villas», 81 transactions), la zone agricole (36 transactions) et la 4^e zone rurale (34 transactions). Si, par rapport à 2007, le nombre de transactions progresse d'un tiers, la surface globale des terrains échangés fait plus que doubler. Cette progression s'explique en grande partie par l'échange d'un terrain d'une surface de près de 50 hectares en zone aéroportuaire.

¹ Les transactions portant sur les terrains nus, mais pour lesquelles un contrat d'entreprise est lié, ne figurent pas dans la rubrique «terrains nus». Elles sont comptées avec les transactions portant sur les terrains bâtis.

² Pour une définition des zones d'affectation, se référer aux informations figurant à l'adresse Internet suivante : http://www.ge.ch/statistique/statistiques/domaines/05/05_05/methodologie.asp.

Office cantonal de la statistique – OCSTAT

La surface des terrains destinés exclusivement à la construction d'habitation (4^e et 5^e zone³) diminue, quant à elle, de plus de 40 %. Elle s'étend sur 80 000 mètres carrés, principalement situés dans les communes de Corsier, Chêne-Bougeries et Collonge-Bellerive.

Les prix⁴ par m² des terrains en 5^e zone, qui ont franchi le seuil des 1 000 francs en 2007, continuent à progresser pour atteindre 1 368 francs en moyenne (+ 30 % par rapport à 2007). En 4^e zone rurale, le prix par m² moyen se fixe à 869 francs (+ 19 %) et, en zone agricole, il s'élève à 17 francs (+ 10 %).

Transactions concernant les appartements en PPE

Avec 954 ventes (soit 46 % du total des transactions prises en considération), les transactions portant sur les **appartements en propriété par étage (PPE)** sont les plus nombreuses. Cependant, elles sont en recul par rapport au chiffre enregistré en 2007 (987), mais surtout en regard du niveau observé entre 2001 et 2005, période au cours de laquelle la barre des 1 000 transactions était dépassée chaque année. La part des ventes d'appartements neufs, à savoir des appartements nouvellement construits et jamais occupés auparavant (26 % de l'ensemble, soit 248 appartements), reste stable par rapport à 2007, mais largement inférieure à 2005 (42 %).

En 2008, le prix au m² de plancher des appartements est, en moyenne, de 6 909 francs. Il est moins cher pour les appartements neufs (5 562 francs par m²) que pour les anciens (7 382 francs) et la dispersion des prix des premiers est plus faible (écart : 1 967 francs⁵) que celle des seconds (écart : 3 372 francs). Par rapport à 2007, le prix par m² moyen des appartements progresse notablement : + 12 % pour les appartements neufs et + 11 % pour les appartements anciens.

Les appartements neufs sont, en moyenne, un peu plus spacieux que les anciens (169 m², contre 132 m²).

Trois quarts des transactions concernant les appartements neufs portent sur des objets situés hors de la ville de Genève (principalement dans les communes de Bellevue, Vernier et Satigny), tandis que presque la moitié des transactions relatives aux appartements anciens concernent des objets situés en ville de Genève.

Parmi les appartements anciens, les différences de prix moyen par m² sont importantes entre les communes : les prix oscillent entre 9 869 francs par m² à Cologny et 4 366 francs par m² à Vernier. En ville de Genève, le prix (8 793 francs) est plus élevé que dans le reste du canton considéré dans son ensemble. Au sein de cette commune, les différences de prix sont aussi sensibles selon les quartiers : les prix varient ainsi entre 13 237 francs par m² en moyenne dans le secteur «Cité - Centre» et 5 980 francs dans les secteurs «Charmilles - Châtelaine» et «Bâtie - Acacias».

Dans l'ensemble, les appartements sont acquis quasi exclusivement par des particuliers (95 % des achats d'appartements), le plus souvent de nationalité suisse (61 % leur sont attribuables).

Transactions concernant les villas

En 2008, 574 transactions portant sur des **villas** (bâtiments à un logement) sont enregistrées, soit un nombre en fort retrait par rapport à 2007 (- 20 %), principalement lié au recul des ventes de villas neuves (- 36 %). Ces échanges sont essentiellement localisés dans les communes de Collonge-Bellerive, Thônex et Veyrier, qui groupent plus du quart des transactions (41 % des villas neuves et 25 % des anciennes).

Le prix moyen⁶ des villas, en augmentation de 15 % par rapport à 2007, dépasse le seuil des deux millions de francs (2,238 millions de francs). A l'instar des appartements en PPE, le prix moyen des villas neuves (1,430 million de francs en 2008; + 5 % par rapport à 2007) est inférieur à celui des villas anciennes (2,420 millions de francs; + 14 %). De même, l'écart de prix est plus large parmi les objets anciens (écart⁷ : 1,100 million de francs) que parmi les objets neufs (0,742 million de francs).

³ La 4^e zone se compose de la 4^e zone rurale et de la 4^e zone urbaine. Dans cette dernière, aucun terrain n'a été échangé en 2008.

⁴ Afin de ne pas trop alourdir le texte, le choix a été fait de ne mentionner que les prix moyens. Les prix médians peuvent être consultés sur le site Internet de l'OCSTAT.

⁵ Différence de prix par m² des ventes d'appartements compris entre le 1^{er} et le 3^e quartiles de la distribution. Par définition, l'écart couvre la moitié des ventes d'appartements.

⁶ Le prix comprend le terrain (parts de copropriété exclues).

⁷ Ecart de prix compris entre le 1^{er} et le 3^e quartiles de la distribution des prix des villas.

La surface moyenne de la parcelle sur laquelle la villa est sise varie notablement selon que le bâtiment est neuf ou non⁸ : 510 m² pour les villas neuves, contre 1 092 m² pour les villas anciennes.

Dans une forte majorité (89 % des achats), les villas sont acquises par des particuliers. Dans le sillage de la tendance enregistrée ces dernières années, parmi ces particuliers, la proportion d'acheteurs de nationalité suisse se réduit. En 2008, elle passe sous la barre des 50 %.

Transactions concernant les autres types de bâtiments

En 2008, les **bâtiments à plusieurs logements** (137 ventes), les **bâtiments mixtes**⁹ (86 ventes) et les **bâtiments commerciaux, administratifs ou industriels** (63 ventes) représentent une somme de 1,719 milliard de francs, soit 41 % de la valeur totale des transactions. Près de la moitié des objets échangés, tant en nombre qu'en valeur, sont sis en ville de Genève.

Après avoir fortement progressé en 2007, le nombre de transactions réalisées sur les **locaux commerciaux en PPE** (64 transactions en 2008) revient à un niveau semblable à celui enregistré ces dernières années. Les échanges portent essentiellement sur des objets anciens (95 %). Les prix par m² des locaux anciens (4 580 francs par m² en moyenne) sont en net recul par rapport à 2007 (- 13 %), année où leurs prix de vente étaient, il est vrai, particulièrement élevés.

Courtage

Depuis 2007, les notaires, qui fournissent les données de base de la statistique, signalent si les transactions immobilières sont effectuées par l'intermédiaire d'un courtier. Bien que ces informations souffrent de quelques lacunes, les données n'étant pas disponibles pour environ 5 % du nombre et 4 % de la valeur de l'ensemble des transactions retenues dans la statistique¹⁰, quelques résultats peuvent être publiés.

En 2008, environ une transaction sur deux est effectuée par l'intermédiaire d'un courtier. Elles totalisent 59 % de la valeur totale des transactions réalisées. Précisons que les honoraires versés aux courtiers ne sont en principe pas compris dans le prix des transactions. Cependant, si les prestations d'un courtier sont sollicitées par le vendeur, il est possible que les frais de courtage soient compris dans le prix enregistré par la statistique.

Les particuliers, soit les principaux acteurs du marché, recourent relativement fréquemment aux services d'un courtier : 55 % de leurs ventes (70 % de leur valeur) et 54 % de leurs achats (67 % de leur valeur) sont passés par l'intermédiaire d'un courtier. Les autres acteurs requièrent moins souvent les services d'un courtier.

Le recours aux services des courtiers diffère selon l'objet échangé. Ainsi, lors de l'échange de terrains non bâtis en 5^e zone, il n'est fait appel à un courtier qu'une fois sur trois. Dans ce cas, le prix par m² atteint en moyenne 1 516 francs, contre 1 311 francs sinon. En ce qui concerne les appartements en PPE, les courtiers collaborent dans six cas sur dix. Si la différence est relativement faible pour les objets neufs, le prix par m² des appartements anciens passe de 6 316 francs en moyenne (prix sans intermédiaire) à 7 988 francs (écart : + 26 %). Pour les villas, un échange sur deux est effectué par l'intermédiaire d'un courtier, les écarts de prix¹¹ sont encore plus marqués. Les prix des villas neuves échangées sans l'intermédiaire d'un courtier s'élèvent à 1,392 million de francs en moyenne et à 1,502 million de francs dans le cas contraire (écart : + 8 %). Pour les villas anciennes, le prix moyen passe de 1,774 million de francs à 3,023 millions de francs (écart : + 70 %).

⁸ Parts de copropriété exclues.

⁹ Bâtiments comprenant à la fois des locaux destinés à une activité économique et des logements.

¹⁰ Transactions couvrant des objets dont les caractéristiques sont connues (prix, surface, état, type d'opérateur, etc.).

¹¹ Parts de copropriété exclues.

Office cantonal de la statistique – OCSTAT

Pour en savoir plus

Les résultats détaillés sur les transactions immobilières (comprenant des tableaux, des graphiques et une note méthodologique) sont disponibles sur le site Internet de l'OCSTAT, domaine *Transactions et prix de l'immobilier*, à l'adresse suivante :

http://www.ge.ch/statistique/statistiques/domaines/05/05_05/aperçu.asp

Contact : Sébastien Blanc (Tél. : +41 22 388 75 45).

Résultats statistiques n° 14, novembre 2009

Département des finances

Office cantonal de la statistique (OCSTAT) • 82, route des Acacias • 1227 Les Acacias
Case postale 1735 • CH-1211 Genève 26 • Tél. : +41 22 388 75 00 • Fax : +41 22 388 75 10
© Ocstat, Genève 2009. Utilisation des résultats autorisée avec mention de la source
statistique@etat.ge.ch • www.ge.ch/statistique

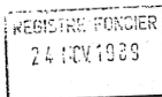
RÉPUBLIQUE ET



CANTON DE GENÈVE

Folio

R. f.



ARRÊTÉ

relatif à l'établissement d'une
statistique des transferts immo-
biliers à titre onéreux

du 22 Novembre 1989

LE CONSEIL D'ÉTAT

Vu la nécessité pour les organes de planification de l'adminis-
tration comme pour certains organismes privés de disposer d'in-
formations fiables et complètes sur le marché immobilier gene-
vois.

ARRÊTÉ :

Le service cantonal de statistique établit une statistique des
transferts immobiliers à titre onéreux.

Les notaires et le registre foncier sont tenus de fournir au
service précité les informations nécessaires à l'établissement
de ladite statistique.

Les résultats sont portés à la connaissance des personnes et
organismes intéressés par l'intermédiaire des publications du
service cantonal de statistique.

Communiqué à :

Intérieur	4 ex.
Finances	1 ex.
Police	1 ex.
Travaux	1 ex.
Economie	1 ex.



Certifié conforme,
Le chancelier d'Etat :

**Loi sur la statistique publique
cantonale
(LStat)**

B 4 40

du 11 mars 1993

(Entrée en vigueur : 1^{er} juillet 1993)

Le GRAND CONSEIL de la République et canton de Genève
décrète ce qui suit :

Chapitre III Organisation de la statistique cantonale

Art. 9 Collaboration

¹ Pour permettre à l'autorité compétente d'accomplir ses tâches de coordination statistique, les services de l'administration cantonale et les institutions ou corporations de droit public ainsi que les organismes visés à l'article 2, lettre d, lui communiquent les données statistiques provenant de l'exploitation de fichiers administratifs ou de relevés. Ils indiquent également les bases utilisées ainsi que les méthodes et traitements effectués.

**Règlement d'exécution de la loi
sur la statistique publique
cantonale
(RStat)**

B 4 40.01

du 23 juin 1993

(Entrée en vigueur : 1^{er} juillet 1993)

Le CONSEIL D'ETAT de la République et canton de Genève,
vu l'article 19 de la loi sur la statistique publique cantonale, du 11 mars 1993 (ci-après : loi),
arrête :

Chapitre III Organisation de la statistique cantonale

Art. 11 Fourniture des données

¹ Les services de l'administration cantonale, les institutions ou corporations de droit public ainsi que les organismes de droit privé soumis à la loi fournissent gratuitement à l'office les données statistiques provenant de l'exploitation de leurs fichiers administratifs ou des relevés qu'ils ont effectués.



REPUBLIQUE ET CANTON DE GENEVE
 Département des constructions et des technologies de l'information
Registre foncier

PUBLICATIONS CANTONALES DES TRANSACTIONS IMMOBILIERES EN SUISSE

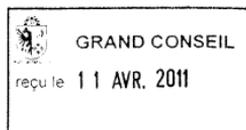
Canton	Publication?		Si oui, sous quelle forme?			Si oui, quels éléments sont publiés?						
	oui	non	feuille/journal officiel	site internet	affichage	immeuble	lieu	nom aliénéateur	nom acquéreur	date acquisition	mode acquisition	prix
1. Zurich		X										
2. Berne		X										
3. Lucerne												
4. Uri	X		X	X		X	X	X	X	X		
5. Schwytz												
6. Obwald	X		X			X	X	X	X			
7. Nidwald												
8. Glaris	X		X			X	X	X	X			
9. Zoug												

Edb / 11/05/2011

1

Canton	Publication?		Si oui, sous quelle forme?				Si oui, quels éléments sont publiés?					
	oui	non	feuille/journal officiel	site internet	affichage	immeuble	lieu	nom aliénéateur	nom acquéreur	date acquisition	mode acquisition	prix
10. Fribourg	X		X			X	X	X	X	X		
11. Soleure	X		X			X	X	X	X	X		
12. Bâle-Ville	X		X			X	X	X	X			
13. Bâle-Campagne	X		X	X		X	X	X	X		X	
14. Schaffhouse	X		X			X	X	X	X	X		
15. Appenzell Rhodes-Extérieures		X										
16. Appenzell Rhodes-Intérieures	X		X	X		X	X	X	X	X		
17. Saint-Gall	X		X	X		X	X	X	X	X		
18. Grisons	X		X			X	X	X	X	X	X	
19. Argovie		X										

Canton	Publication?		Si oui, sous quelle forme?				Si oui, quels éléments sont publiés?					
	oui	non	feuille/journal officiel	site internet	affichage	immeuble	lieu	nom aliénaire	nom acquéreur	date acquisition	mode acquisition	prix
20. Thurgovie	X		X			X	X	X	X	X		
21. Tessin		X										
22. Vaud	X			X		X		X	X		X	
23. Valais		X										
24. Neuchâtel	X		X			X	X	X	X	X		
25. Genève		X										
26. Jura	X				X	X	X	X	X	X		X
Total	15	7	13	5	1	15	14	15	15	10	3	1



13/04/2011
ADCP
ad hoc Justice 2011
distribué en séance

Grand Conseil
Commission ad hoc Justice 2011
Rue de l'Hôtel de Ville 2
Case postale 3970
1211 Genève 3

A l'attention de
Madame Loly Bolay,
Présidente

Genève, le 8 avril 2011
P/2.1.MSF148-11

Concerne : PL 10783 modifiant la Loi d'application du Code civil suisse et autres lois fédérales en matière civile (publication des transactions immobilières)

Madame la Présidente,
Mesdames et Messieurs les Commissaires,

Nous nous permettons de vous faire part de notre détermination par rapport au projet de loi visé en marge.

I. Introduction

L'Union suisse des professionnels de l'immobilier Genève (USPI Genève, anciennement la Société des régisseurs) est une association de droit privé, fondée en 1879, qui regroupe à ce jour plus de 40 membres actifs dans la gérance, le courtage, le conseil et l'expertise immobilière.

Nos membres gèrent approximativement 75% du parc locatif genevois, logements et locaux commerciaux confondus, représentant plus de 3,5 milliards d'états locatifs gérés. Nos membres occupent plus de 1'450 employés et 3'650 concierges.

En conséquence, notre association, qui est très représentative des professionnels de l'immobilier à Genève, est donc légitimée pour se prononcer sur les questions concernant notamment l'aménagement du territoire, le logement, la construction et les économies d'énergie.

II. Généralités

Le projet de loi dont il est question a pour objectif de réintroduire l'obligation pour le Canton de Genève de publier dans la Feuilles des Avis Officielle les transactions immobilières réalisées sur son territoire. Cette obligation, anciennement prévue à l'article 102 LaCC, a été abolie lors de l'adaptation des lois cantonales dans le cadre de l'entrée en vigueur du Code de procédure civile fédéral.

La problématique de la publication des transactions immobilières soulève des questions concernant différents intérêts en présence, qu'il convient d'examiner brièvement.

D'une part, la publication des transactions immobilières a pour objectif de garantir une certaine transparence du marché immobilier, qui constitue un intérêt public important et reconnu. En revanche, et contrairement à ce qui est indiqué dans l'exposé des motifs du projet de loi, le prix d'acquisition d'un immeuble n'est à lui seul d'aucune utilité pour déterminer si un loyer pourrait éventuellement être considéré comme abusif, en l'absence de toute indication quant au montant des charges financières, des charges courantes et des charges d'entretien de l'immeuble. Ce motif ne saurait par conséquent en aucun cas être retenu pour justifier l'obligation de publier les transactions immobilières.

D'autre part, la publication des transactions immobilières porte clairement atteinte à la protection de la sphère privée, droit expressément protégé par la Constitution fédérale, ainsi que par l'article 970 alinéa 3 CC qui prévoit expressément qu'il convient de tenir compte de la protection de la personnalité dans le cadre de la mise à disposition du public d'informations relatives au Registre foncier.

Dans ce contexte, l'indication du prix d'acquisition d'un bien immobilier constitue assurément une donnée sensible. Il convient en conséquence d'être particulièrement rigoureux dans le cadre de l'examen de l'intérêt public qui justifierait une publication généralisée du prix des transactions immobilières.

En particulier, le principe de la proportionnalité impose de retenir la solution la moins intrusive et dommageable pour atteindre l'objectif recherché.

III. Discussions

La transparence du marché immobilier constitue un intérêt public incontestable et doit par conséquent être assurée sous une forme qu'il convient de définir.

La publication de toutes les transactions immobilières dans la FAO ne constitue assurément pas la mesure la moins intrusive puisque les archives de la FAO sont disponibles sur Internet, sans aucune restriction temporelle.

Nous proposons par conséquent une publication des transactions immobilières par l'intermédiaire du site Internet du Registre foncier **pendant une durée limitée de trois mois.**

Un tel système autoriserait une consultation libre par tous des publications, mais uniquement pendant une durée limitée ce qui permettrait de respecter le principe de la proportionnalité.

En conséquence, nous proposons l'amendement suivant :

Article 171A Publications des transactions immobilières

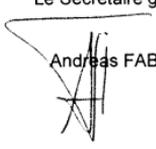
1 En application de l'art. 970a alinéa 1 du Code civil, le Registre foncier rend accessible au public et publie **sur son site Internet pendant une durée de trois mois à compter de la date de la transaction**, la cause de l'acquisition de propriété immobilière, la contre-prestation exprimée en francs dans l'acte, et leurs indications, y compris les droits de superficie et autres droits.

Nous demeurons bien entendu à votre entière disposition pour toute question ou demande de complément que vous pourriez avoir en relation avec la présente prise de position, ainsi que pour une audition par-devant votre Commission.

En vous remerciant par avance de l'attention que vous porterez à la présente, nous vous prions de croire, Madame la Présidente, Mesdames et Messieurs les Commissaires, à l'assurance de notre haute considération.

Le Secrétaire général

Andreas FABJAN



Art. 970²⁹⁶**II. Publications**

¹ Les cantons publient dans un délai approprié les acquisitions de propriété immobilière. Les acquisitions faites par voie de succession ne sont pas publiées.

² La publication porte sur :

a. Le numéro de l'immeuble, sa surface, sa nature et son lieu de situation ainsi que sur la nature des bâtiments mentionnés dans l'état descriptif;

b. Les noms et le domicile ou le siège des personnes qui aliènent la propriété et de celles qui l'acquièrent;

c. La date de l'acquisition de la propriété par l'aliénateur;

d. Les parts de copropriété et de propriété par étages.

³ Les cantons peuvent prévoir la publication d'autres données, notamment de la contre-prestation, et renoncer à publier les acquisitions de petites surfaces ou de parts de copropriété ou de propriété par étages d'importance minime. Seules les données mentionnées au deuxième alinéa peuvent être publiées en cas de partage successoral, d'avancement d'hoirie, de contrat de mariage ou de liquidation de biens.

Art. 971

¹ Tout droit dont la constitution est légalement subordonnée à une inscription au registre foncier, n'existe comme droit réel que si cette inscription a eu lieu.

² L'étendue d'un droit peut être précisée, dans les limites de l'inscription, par les pièces justificatives ou de toute autre manière.

Art. 972

¹ Les droits réels naissent, prement leur rang et reçoivent leur date par l'inscription dans le grand livre.

² L'effet de l'inscription remonte à l'époque où elle a été faite dans le journal, moyennant que les pièces justificatives prévues par la loi aient été jointes à la demande ou, en cas d'inscription provisoire, que la légitimation complémentaire ait eu lieu en temps utile.

³ Dans les cantons où l'acte authentique est dressé par le conservateur au moyen d'une inscription dans le recueil des titres, celle-ci remplace l'inscription au journal.

²⁹⁶ Intéroduit par le ch. I de la LF du 4 oct. 1991, en vigueur depuis le 1^{er} janv. 1994 (RO 1993 1404 1409; FF 1988 III 889).

Art. 973

¹ Celui qui acquiert la propriété ou d'autres droits réels en se fondant de bonne foi sur une inscription du registre foncier, est maintenu dans son acquisition.

² Cette disposition ne s'applique pas aux limites des immeubles compris dans les territoires en mouvement permanent désignés comme tels par les cantons.²⁹⁷

Art. 974

¹ Lorsque l'un droit réel a été inscrit indûment, l'inscription ne peut être invoquée par les tiers qui en ont connu ou dû connaître les vices.

² L'inscription est faite indûment, lorsqu'elle a été opérée sans droit ou en vertu d'un acte juridique non obligatoire.

³ Celui dont les droits réels ont été lésés peut invoquer directement contre les tiers de mauvaise foi l'irrégularité de l'inscription.

Art. 975

¹ Celui dont les droits réels ont été lésés par une inscription faite ou par des inscriptions modifiées ou radiées sans cause légitime, peut en exiger la radiation ou la modification.

² Demeurent réservés les droits acquis aux tiers de bonne foi par l'inscription, ainsi que tous dommages-intérêts.

Art. 976²⁹⁸

¹ Lorsqu'une inscription a perdu toute valeur juridique, le propriétaire grevé peut en requérir la radiation; le conservateur du registre foncier peut aussi procéder d'office à la radiation.

² Si le conservateur du registre foncier fait droit à la demande ou procède d'office à la radiation, il en avise les intéressés.

³ Celui dont les droits sont lésés par la radiation peut ouvrir action en réinscription.

Art. 977

¹ Si le consentement écrit des intéressés fait défaut, le conservateur ne peut procéder à aucune rectification sans une décision du juge.

² La rectification peut être remplacée par la radiation de l'inscription inexacte et une inscription nouvelle.

²⁹⁷ Intéroduit par le ch. I de la LF du 4 oct. 1991, en vigueur depuis le 1^{er} janv. 1994 (RO 1993 1404 1409; FF 1988 III 889).

²⁹⁸ Nouvelle teneur selon le ch. I de la LF du 4 oct. 1991, en vigueur depuis le 1^{er} janv. 1994 (RO 1993 1404 1409; FF 1988 III 889).

COMMISSION JUSTICE 2011Question politique

Est-il opportun de saisir l'occasion d'une révision de la LACC pour renoncer à la publication du prix des transactions immobilières ?

Siège de la matière : article 102 LACC abrogé.

Teneur :

Art. 102 Publication des transactions immobilières

¹ Outre les informations prévues à l'article 970 a, alinéa 2, du code civil, le registre foncier publie la cause de l'acquisition et la contre-prestation exprimée en francs dans l'acte. Si des prestations accessoires ou en nature sont prévues dans le contrat, leur existence est indiquée dans la publication sans autres informations sur leur contenu.

² Les requérants fournissent au registre foncier toutes les informations nécessaires à la publication des transactions immobilières.

Historique :

L'article 970a CC, cité à l'article 102 LACC ci-dessus, remonte à la LF sur la révision partielle du CC (droits réels immobiliers) et du CO (vente d'immeubles) du 4 octobre 1991, en vigueur depuis le 1^{er} janvier 1994 (RO 1993 1404 1409; FF 1988 III 889).

Cette disposition - d'une teneur différente que celle du texte actuel - prévoyait une obligation de publier les acquisitions de propriété immobilière dans un délai approprié, à l'exception des acquisitions faites par voie de succession. Elle imposait certains éléments de cette publication, tout en laissant aux cantons la possibilité d'en prévoir d'autres (par exemple la contre-prestation), dans certaines limites (exclusion de la publication de la contre-prestation, par exemple, en cas d'avancement d'hoirie).

Le Grand Conseil de notre canton a considéré, en 1995 et 1996 (cf annexe), que l'article 970a du code civil - dans la teneur précitée - *légalisait* une part importante de la *pratique* genevoise qui avait cours depuis *des décennies*, notamment sur la base de l'article 8 de l'arrêté fédéral urgent concernant un délai d'interdiction de revente des immeubles non agricoles et la publication des transferts de propriété immobilière (AFU A ou AFIR, du 6 octobre 1989) et du règlement cantonal d'application du 18 octobre 1989, textes abrogés, le premier à fin 1994 et le second en février 1995. Il a relevé que les possibilités offertes au droit cantonal par l'article 970a CC n'étaient plus aussi large que sous le régime de l'AFU A mais qu'il avait entendu en faire "un usage très étendu", conformément à la pratique genevoise.

L'article du CC auquel se référait l'article 102 LACC a été modifié par une loi fédérale du 19 décembre 2003, entrée en vigueur le 1^{er} janvier 2005.

Ce nouvel article 970a CC fait de la publication une *faculté* des cantons, soumise par ailleurs aux mêmes limites que sous le régime précédent (avancements d'hoirie, etc).

L'article 102 LACC n'a jamais été adapté au nouveau droit fédéral.

Cadre de la question :

Il est possible, juridiquement, de renoncer à toute publication des transferts immobiliers. Le registre foncier étant librement accessible, les transferts peuvent déjà être connus sans autre

en application de l'article 970 CC; le prix des transactions est en revanche une donnée dont un requérant ne peut obtenir la communication que s'il en démontre l'intérêt (ATF 132 III 603).

Le point est de savoir si la consultation au Registre foncier en démontrant un intérêt suffit aux milieux professionnels et autres ou si une publication garde son sens. Ensuite, de déterminer si l'intérêt de ces milieux prime l'avantage de la renonciation à publier pour le respect de la sphère privée contre la curiosité de tiers.

Revenir sur l'abrogation de l'article 102 LACC ?

L'article 102 a été abrogé en votation populaire.

Il est aujourd'hui proposé de le réintroduire.

Cette disposition n'ayant plus de sens depuis le 1^{er} janvier 2005, il est exclu de la reprendre telle qu'elle était au 31 décembre 2010. Il faut en effet définir clairement les éléments dont le législateur entend ordonner la publication.

Antérieurement à 2005, le droit genevois prévoyait la publication en se référant à l'ancienne teneur de l'article 970a CC, intitulé "publication" :

¹ *Les cantons publient dans un délai approprié les acquisitions de propriété immobilière. Les acquisitions faites par voie de succession ne sont pas publiées.*

² *La publication porte sur :*

- a. *Le numéro de l'immeuble, sa surface, sa nature et son lieu de situation ainsi que sur la nature des bâtiments mentionnés dans l'état descriptif;*
- b. *Les noms et le domicile ou le siège des personnes qui aliènent la propriété et de celles qui l'acquièrent;*
- c. *La date de l'acquisition de la propriété par l'aliénateur;*
- d. *Les parts de copropriété et de propriété par étage.*

³ *Les cantons peuvent prévoir la publication d'autres données, notamment de la contre-prestation, et renoncer à publier les acquisitions de petites surfaces ou de parts de copropriété ou de propriété par étage d'importance minime. Seules les données mentionnées au deuxième alinéa peuvent être publiées en cas de partage successoral, d'avancement d'hoirie, de contrat de mariage ou de liquidation de biens.*

Il en découle qu'une reprise du droit antérieur devrait aboutir à la disposition suivante (VARIANTE 1) :

Art. 102⁽²⁶⁾ Publication des transactions immobilières

¹ Les acquisitions de propriété immobilière sont publiées dans un délai approprié.

² La publication porte sur :

- a. Le numéro de l'immeuble, sa surface, sa nature et son lieu de situation ainsi que sur la nature des bâtiments mentionnés dans l'état descriptif;
- b. Les noms et le domicile ou le siège des personnes qui aliènent la propriété et de celles qui l'acquièrent;
- c. La date de l'acquisition de la propriété par l'aliénateur;
- d. Les parts de copropriété et de propriété par étage;
- e. La cause de l'acquisition;
- f. La contre-prestation exprimée en francs dans l'acte. Si des prestations accessoires ou en nature sont prévues dans le contrat, leur existence est indiquée dans la publication sans autres informations sur leur contenu.

³ En cas de partage successoral, d'avancement d'hoirie, de contrat de mariage ou de liquidation de régime, la contre-prestation n'est pas publiée.

⁴ Les requérants fournissent au registre foncier toutes les informations nécessaires à la publication des transactions immobilières.

Il est possible de considérer que cette solution touche trop aux intérêts individuels ou conduit à exiger des publications dans de trop nombreux cas.

Il est envisageable de modifier l'alinéa 2, lettre b de la variante 1 pour aboutir à ceci (VARIANTE 1bis):

b. Les initiales et le domicile des personnes physiques et le nom et le siège des personnes morales qui aliènent ou acquièrent la propriété;

Ou encore d'élargir l'exception de l'alinéa 3 (qui correspond à une simple reprise du droit fédéral) (VARIANTE 1ter) :

³ En cas de transfert de propriété entre époux, entre partenaires enregistrés ou entre parents en ligne directe ascendante ou descendante, (partage successoral, d'avancement d'hoirie, de contrat de mariage ou de liquidation de régime,) la contre-prestation n'est pas publiée.

La parenthèse porte sur ce qui pourrait, simple reprise du droit fédéral, ne pas être mentionné dans le droit cantonal.

Il est également possible d'exclure des publications d'importance mineure, par souci d'économie, sur le modèle vaudois (VARIANTE 1quater) :

⁵ Ne sont pas publiées :

- a. les acquisitions de bien-fonds d'une surface inférieure à 100 mètres carrés, pour un terrain à bâtir, et à 1'000 mètres carrés, pour les autres;
- b. les mutations imposées par l'article 57 de la loi fédérale sur le droit foncier rural ^B ainsi que les simples redressements de limites inadaptées aux rapports de voisinage;
- c. les acquisitions de parts de copropriété ou de propriété par étage, lorsque ces parts ne confèrent à leur titulaire que l'utilisation d'une place de stationnement, d'un garage, d'une cave ou d'un local annexe.

F.S.

Annexe : extraits du Mémorial

Article 105 Publicité des transactions immobilières

L'article 970a du code civil prévoit la publication des transactions immobilières, légalisant définitivement une part importante de la pratique genevoise qui avait cours depuis des décennies.

Jusqu'à la fin de 1994, la publication des transactions reposait sur deux bases légales de droit fédéral, les articles 970a du code civil et 8 de l'arrêté fédéral urgent concernant un délai d'interdiction de revente des immeubles

MGC 1995 16/II 1734

non agricoles et la publication des transferts de propriété immobilière (AFU A).

L'AFU A fut complété par un règlement cantonal d'application du 18 octobre 1989, lequel prévoyait notamment la publication des transactions portant sur des participations à des personnes morales et en réglait les modalités de détail.

A la fin de l'année 1994, l'AFU A a été abrogé; en conséquence, il en a été de même le 8 février 1995 pour le règlement d'application.

L'article 970a du code civil ne laisse pas aux cantons la même latitude de légiférer que l'AFU A; notamment il ne permet pas à ces derniers de prévoir la publication des transactions portant sur des participations à des personnes morales. Dès janvier 1995, ces publications sont abandonnées.

En revanche, il incombe aux cantons de déterminer, pour les transferts en nom, le contenu détaillé des publications dans les limites fixées par la disposition de droit fédéral. Le contenu de l'article 105 que nous proposons permet de faire un usage très étendu des possibilités offertes par l'article 970a du code civil.

Actuellement, les transactions sont publiées dans la Feuille d'avis officielle; il est bon de prévoir la possibilité, pour le département chargé de la surveillance du registre foncier, de choisir le vecteur de cette publicité, en faisant usage notamment des moyens techniques modernes.

Relevons encore que l'article 158 du projet prévoit que les transactions immobilières assujetties à l'article 42 de la loi sur l'imposition des personnes morales, du 23 septembre 1994, et à l'article 189 de la loi sur les droits d'enregistrement, du 9 octobre 1969, ne sont pas publiées. Cette exonération est indispensable pour permettre à cette loi fiscale d'atteindre son but. Il ne fait pas de doute que la publication de ces opérations dissuaderait bon nombre d'actionnaires de sociétés immobilières de procéder à leur liquidation pour devenir propriétaires en nom.

Article 102 (article 105, projet)

Publication, à ne pas confondre avec la «publicité» du registre foncier.

Cet article reprend le texte de l'article 105, projet, la nouvelle numérotation découlant de la disparition de deux articles antérieurs.

Cet article traite de la publication des transactions immobilières. Celle-ci est prévue par l'article 970 a), alinéa 2, CCS.

Il prévoit au surplus, conformément à la faculté donnée par le droit fédéral, l'obligation de publier la cause de l'acquisition et la contre-prestation exprimée en francs, ainsi que des prestations accessoires en nature.

Remarques:

1. Il est relevé par M^e Jean-Rodolphe Christ, M. Claude Convers et certains commissaires que la publication est de nature à freiner la liquidation des PPA, SI et SIAL, avec les conséquences économiques négatives que cela compte pour les rentrées fiscales.

Un débat s'installe entre les membres de la sous-commission et démontre qu'il y a divergence entre une solution politique de transparence et une solution pratique adaptée aux réalités économiques.

Peut-être faudrait-il édicter des dispositions transitoires à ce sujet, puisque le problème devrait en principe disparaître en l'an 2000? (voir article 153).

2. Il peut être utile de rappeler qu'en quelques années on est passé, sur le plan fédéral (article 970, CCS), de l'interdiction pure et simple à la publication systématique en matière de propriété immobilière.

Compte tenu de la nouvelle et future publicité du registre foncier (voir remarques aux articles 96 et 97), on peut se demander si l'obligation de publication (qui est une forme active de publicité) ne perd pas de sa justification.

MGC 1996 31/V 4343

Le public ayant un accès facilité aux données du registre foncier, est-il bien utile de recourir à des publications coûteuses?

La commission n'a pas voulu régler ce problème et s'est bornée à constater que le texte proposé est conforme à la pratique genevoise.

MGC 1996 31/V 4374

Art. 102 (nouvelle teneur)

*Publication des
transactions
immobilières*

¹ Outre les informations prévues à l'article 970 a, alinéa 2 du code civil, le registre foncier publie la cause de l'acquisition et la contre-prestation exprimée en francs dans l'acte. Si des prestations accessoires ou en nature sont prévues dans le contrat, leur existence est indiquée dans la publication sans autres informations sur leur contenu.

² Les requérants fournissent au registre foncier toutes les informations nécessaires à la publication des transactions immobilières.

PL 10783	PL 10783 issu du vote en 3 ^{ème} débat	Teneur de l'ancien art. 102 LaCC
<p>Le GRAND CONSEIL, de la République et canton de Genève décrète ce qui suit :</p> <p>Art.1 Modifications</p> <p>La loi d'application du code civil suisse et autres lois fédérales en matière civile, du 28 novembre 2010, est modifiée comme suit :</p> <p>Art. 171A Publication des transactions immobilières</p> <p>¹ En application de l'art. 970a, alinéa 1, du code civil, le registre foncier rend accessible au public et publie dans la Feuille d'avis officielle la cause de l'acquisition de propriété immobilière, la contre-prestation exprimée en francs dans l'acte, et leurs indications, y compris les droits de superficie et autres droits.</p> <p>La publication porte sur :</p> <ol style="list-style-type: none"> le numéro de l'immeuble, sa surface, sa nature et son lieu de situation ; les noms, le domicile ou le siège des personnes morales qui aliènent la propriété ou qui l'acquièrent ; la date d'acquisition de la propriété ; les parts de copropriété et de propriété par étage ; les causes et le prix en francs des transactions immobilières. <p>² Si des prestations accessoires ou en nature sont prévues dans le contrat, leur existence est indiquée dans la publication sans autres informations sur leur contenu.</p> <p>³ Les requérants fournissent au registre foncier toutes les informations nécessaires à la publication des transactions immobilières.</p> <p>Art.2 Entrée en vigueur</p> <p>La présente loi entre en vigueur le lendemain de la promulgation dans la Feuille d'avis officielle, avec effet au 1^{er} janvier 2011.</p>	<p>Le GRAND CONSEIL, de la République et canton de Genève décrète ce qui suit :</p> <p>Art.1 Modifications</p> <p>La loi d'application du code civil suisse et autres lois fédérales en matière civile, du 28 novembre 2010, est modifiée comme suit :</p> <p>Art. 171A Publication des transactions immobilières (nouveau)</p> <p>¹ Les acquisitions de propriété immobilière sont publiées dans un délai approprié.</p> <p>² La publication porte sur :</p> <ol style="list-style-type: none"> le numéro de l'immeuble, sa surface, sa nature et son lieu de situation ainsi que sur la nature des bâtiments mentionnés dans l'état descriptif ; les noms et le domicile ou le siège des personnes morales qui aliènent la propriété et de celles qui l'acquièrent ; la date de l'acquisition de la propriété par l'aliénateur ; les parts de copropriété et de propriété par étage ; la cause de l'acquisition ; la contre-prestation exprimée en francs dans l'acte. Si des prestations accessoires ou en nature sont prévues dans le contrat, leur existence est indiquée dans la publication sans autres informations sur leur contenu. <p>³ En cas de transfert de propriété entre époux, entre partenaires enregistrés ou entre parents en ligne directe ascendante ou descendante, de partage successoral, d'avancement d'hoir, de contrat de mariage ou de liquidation de régime, la contre-prestation n'est pas publiée.</p> <p>⁴ Les requérants fournissent au registre foncier toutes les informations nécessaires à la publication des transactions immobilières.</p> <p>Art.2 Entrée en vigueur</p> <p>La présente loi entre en vigueur le lendemain de sa promulgation dans la Feuille d'avis officielle.</p>	<p>Art. 102 Publication des transactions immobilières</p> <p>¹ Outre les informations prévues à l'article 970 a, alinéa 2, du code civil, le registre foncier publie la cause de l'acquisition et la contre-prestation exprimée en francs dans l'acte. Si des prestations accessoires ou en nature sont prévues dans le contrat, leur existence est indiquée dans la publication sans autres informations sur leur contenu.</p> <p>² Les requérants fournissent au registre foncier toutes les informations nécessaires à la publication des transactions immobilières.</p>