



# Contrats en relation avec l'immobilier

Jurisprudence récente  
Matinées du patrimoine 2009  
François Bianchi

# 1. La vente immobilière

---

## ➤ 1. La forme du contrat

➤ *Tribunal fédéral 4A\_49/2008 du 9 avril 2008*

## ➤ 2. Le prix dans une vente immobilière

➤ *Tribunal fédéral, 4A\_24/2008 du 12 juin 2008:*

➤ Le prix de vente peut être déterminable

➤ Critères dégagés par le Tribunal fédéral

---

# 1. La vente immobilière

---

## ➤ 3. La garantie des défauts

➤ *Tribunal fédéral 4A\_417/2007 du 14 février 2008*

➤ Surface erronée d'un lot de PPE

## ➤ 4. Clause d'architecte

➤ *Tribunal fédéral 4A\_211/2008 du 3 juillet 2008*

➤ Problématique de la reprise de la clause par un acquéreur subséquent

---

## 2. Le droit de préemption

---

- *Tribunal fédéral 4A\_30/2008 du 10 juillet 2008*
    - Convention de société simple
    - Droit de préemption des copropriétaires
    - Distinction entre la qualité de membre de la société simple et le droit réel sur une part de copropriété. L'une peut être aliénée indépendamment de l'autre.
-

## 2. Le droit de préemption

---

- *Tribunal fédéral, 1C\_33/2008 du 20 mai 2008*
    - Droit de préemption légal de l'Etat prévu à l'art. 3 de loi genevoise sur le logement et la protection des locataires (LGL): cas de préemption.
  - Tribunal fédéral 1C\_250/2007 du 2 juin 2008
    - Constitutionnalité de ce droit de préemption légal de l'Etat.
-

## 3. La donation immobilière

---

- *Tribunal fédéral 5C.279/2006 du 31 mai 2007*
  - Donation d'une part de copropriété du mari à l'épouse simulée. Acte nul.
-

## 3. La donation immobilière

---

- *Tribunal fédéral 4C.302/2006 du 26 mars 2007*
    - Donation entre concubins:  
L'attribution de la part de copropriété d'un des concubins à l'autre ne constituait qu'une modalité de la liquidation de leur société simple qui ne soldait pas, à elle seule, les rapports pécuniaires entre eux.
  - *Tribunal fédéral, Cour de droit social 8C/92 2007 du 14 décembre 2007*
    - Donation en relation avec les prestations complémentaires AVS/AI
-

## 4. Prêt hypothécaire

---

- Contrat de prêt hypothécaire – terme fixe
    - *Tribunal fédéral 4A\_229/2007 du 7 novembre 2007*
    - Qualification de la prime en cas de résiliation anticipée
-



## 4. Prêt hypothécaire

---

- Cession de cédules hypothécaires aux fins de garantie
    - *Tribunal fédéral, arrêt 5A\_210/2007 du 7 février 2008*
      - Cession de cédules hypothécaires avant le transfert de propriété au débiteur
    - *Tribunal fédéral, arrêt 5A\_481/2007 du 6 novembre 2007*
      - Distinction entre débiteur du titre et débiteur du prêt hypothécaire
      - Conséquences en matière de mainlevée
-