

## Asie

# La Corée du Sud en quête d'harmonie

Urbanisation outrancière, fracture territoriale, patrimoine architectural en péril: la 4e économie d'Asie panse les plaies d'une croissance autrefois débridée

**Louis Palligiano** Séoul

L'organisation des Jeux olympiques de Séoul en 1988 et celle de la Coupe du monde de football en 2002 ont marqué deux étapes importantes dans le développement économique et l'ouverture commerciale de la Corée du Sud. Alors que les Jeux de Pyeongchang, les premiers JO d'hiver tenus sur son sol, ont été lancés hier, la 11e puissance économique mondiale aspire à un autre paradigme sous l'impulsion du président libéral Moon Jae-in.

Parmi les grands chantiers entamés par le nouveau gouvernement, la stabilisation du marché immobilier. L'impitoyable colonisation japonaise de la péninsule Coréenne (1910-1945), puis la guerre de Corée (1950-1953) ont laissé la Corée du Sud exsangue. Son territoire ravagé par les conflits militaires, l'identité meurtrie, le pays devait se reconstruire dans l'urgence, souvent aux dépens de son patrimoine architectural, pour faire face à une grave crise du logement. La nécessité d'un urbanisme fonctionnel, plaçant l'automobile au cœur de la ville, et la construction massive de grands ensembles d'appartements entamée dans les années 70, ont longtemps relégué au second plan toute considération esthétique et environnementale. La croissance économique échappée, aussi nommée «miracle du fleuve Han», qui a suivi est aujourd'hui la source de profonds déséquilibres dans le domaine de l'habitat.

## Freiner la spéculation

Depuis quelques mois, le gouvernement met en œuvre un large éventail de mesures restrictives visant à contrôler les grands projets d'urbanisme à Séoul. Un de ses objectifs principaux est également d'empêcher certains biens immobiliers d'atteindre des tarifs prohibitifs. La situation est particulièrement hors de contrôle dans le rutilant quartier d'affaires de Gangnam, sorte de Manhattan coréen situé dans la partie sud de la capitale. Les prix des appartements, dans cet arrondissement le plus cher de la ville, ont bondi de 13% l'an dernier pour atteindre une valeur marchande totale de 139 590 milliards de wons, soit 128 milliards de dollars. C'est ici, au sud du fleuve Han qui coupe la ville en deux, que se trouvent les meilleurs hakwons, établissements privés qui préparent à l'examen d'entrée à l'université, attirant ainsi un grand nombre de familles de la classe moyenne dans un pays où l'éducation occupe une place centrale.

D'après Jo Cho, courtière en immobilier à l'agence NEST et membre active du Seoul real estate investing Meetup, «bien que les taux d'intérêt et les réglementations gouvernementales aient commencé à s'amenuiser, le sentiment des investisseurs s'est détérioré. En revanche, la multiplication de grands chantiers à Gangnam exacerbe aujourd'hui cette escalade des prix car elle promet de nombreuses opportunités. Yongsan est aussi un quartier à suivre. Le démantèlement de la base américaine va libérer plusieurs centaines de milliers de mètres carrés au centre de Séoul.» Dans la 18e ville la plus peuplée au monde, le prix des habitations pulvérise continuellement de nouveaux records alors que la population diminue.

## Le marché de Séoul sous tension

Le Ministère sud-coréen des finances a annoncé soutenir une politique immobilière à deux vitesses face à la flambée des prix du foncier dans les quartiers attractifs de Séoul et au déclin des marchés



Les jeunes architectes coréens redécouvrent le patrimoine bâti ancestral de leur pays. Ils essaient de réintroduire certaines caractéristiques traditionnelles dans leurs projets contemporains. KIM HONG-JI/REUTERS

## La chronique du notaire

# Succession et Registre foncier

Nathalie Eckert  
Chambre des notaires de Genève



Lorsque le propriétaire d'un bien immobilier décède, on dit que «le mort saisit le vif» et que l'hoirie (l'ensemble des héritiers) remplace le défunt comme propriétaire au jour du décès, indépendamment du règlement de la succession. Des exceptions existent toutefois, par exemple, en cas de droit de retour, mais il ne s'agit pas des situations les plus fréquentes.

Dans la plupart des cas et lorsqu'il n'y a pas d'exécuteur testamentaire, il y a lieu d'effectuer une simple mise à jour du Registre foncier par une mutation cadastrale ou par l'inscription d'un partage.

Pour la mutation cadastrale, il y aura lieu de faire établir un certificat d'héritier par un notaire pour justifier du cer-

cle des héritiers et les faire inscrire au Registre foncier.

À noter que, si le défunt propriétaire était domicilié à l'étranger et que la succession est liquidée dans un autre État, il faudra payer les droits de succession relatifs à l'immeuble sis à Genève et fournir au Registre foncier l'équivalent d'un certificat d'héritiers certifié conforme muni de l'apostille de La Haye, cas échéant et dûment traduit en français par un traducteur juré.

En cas de partage, une convention signée par tous les héritiers devant contenir un certain nombre de clauses indispensables devra, en plus, être remise au Registre foncier.

Il est également possible que le défunt domicilié à l'étranger se soit vu imposer une charge lors de son acquisition, conformément à la loi sur l'acquisition d'immeuble par les personnes à l'étranger (LFAIE) et que les héritiers aient donc un délai pour revendre le bien ou demander une autorisation pour le conserver.

Parfois, certaines personnes ne jugent pas nécessaire de faire les changements tout de suite. Il est toutefois conseillé de le faire aussitôt que possible, généralement après le paiement des droits de succession, afin que les inscriptions foncières soient conformes à la réalité et aux déclarations fiscales des héritiers.

Il faut également retenir que la mise à jour du Registre foncier est un passage obligatoire en vue de toute aliénation ultérieure ou même pour toute augmentation d'hypothèque par exemple. Il est donc sage de la prévoir rapidement. Et cela d'autant plus lorsqu'il y a plusieurs copropriétaires d'un même immeuble, car en cas de décès successifs, sans mise à jour régulière, cela peut vite devenir compliqué.

Les notaires de Genève sont à votre disposition pour vous assister. Ils vous conseilleront dans ces démarches. N'hésitez pas à faire appel à eux.

<https://notaires-geneve.ch>

PUBLICITÉ

Tribune de Genève

Supplément ImmoPlus

## Vous êtes locataire ou propriétaire ?

Vous avez une question en lien avec le logement que vous occupez ou que vous louez à un tiers ?

Envoyez-la à [votredroitimmobilier@tdg.ch](mailto:votredroitimmobilier@tdg.ch)



Me François Zutter  
Avocat  
Asloca Genève



Me Pierre Stastny  
Avocat  
Asloca Genève

Me Christophe Aumeunier  
Avocat conseil,  
secrétaire général de  
la Chambre genevoise  
immobilière



Me Laure Meyer  
Avocat conseil,  
Chambre genevoise  
immobilière



Des avocats spécialisés y répondent tous les samedis dans le supplément ImmoPlus de la Tribune de Genève, sous la rubrique « C'est votre droit ».