

# UBS immo news



## Sommaire

- 1 Les prix restent orientés à la hausse
- 2 Maison individuelle ou appartement
- 3 «Des règles claires s'appliquent à la copropriété»
- 4 Petit abécédaire de la propriété par étages

### Prévisions concernant les intérêts hypothécaires

Hypothèques UBS	Tendance
Hypothèque Libor UBS 3 mois	↘
Hypothèques fixes UBS 5 ans	→
Hypothèques fixes UBS 10 ans	→
Hypothèque Portfolio UBS 2 ans	→

## Les prix restent orientés à la hausse

**Maisons ou appartements, en 2007, les prix ont grimpé dans presque toutes les régions. Une tendance qui devrait se poursuivre cette année, car la population suisse augmente et le financement reste toujours relativement avantageux.**

En 2007, les prix des appartements mis en vente ont poursuivi leur ascension pour la neuvième année d'affilée. Globalement, en Suisse, la hausse est de 2,1 %, ce qui ne manque pas de surprendre au vu de l'activité de construction relativement soutenue dans ce secteur l'année dernière. Par ailleurs, la courbe des prix s'est aussi aplatie. A l'exception de la Suisse centrale (-2,0%), les prix sont montés dans toutes les régions, en particulier sur l'arc lémanique, à Zurich et dans le sud de la Suisse. Alors que les grandes agglomérations de Genève et de Zurich ont profité de leur densité urbaine, au sud, ce sont surtout les régions touristiques qui ont fait monter les prix. Quant à la dimension des logements, tant les petites que les grandes habitations ont affiché la même progression. A noter que la construction a surtout porté sur des logements de quatre pièces et plus.

### Maisons individuelles: les perles sont rares

Sous l'effet de la bonne tenue de la conjoncture, la demande de maisons individuelles s'est encore renforcée, car les revenus ont augmenté ces dernières années, si bien que davantage de ménages ont pu se les offrir. Cette demande accrue

s'est reflétée dans les prix de mise en vente, qui ont à nouveau gagné 2,0%, soit un niveau seulement inférieur de peu à la moyenne quinquennale. Dans l'ensemble, deux tendances se dessinent dans ce segment. D'une part, les biens de tout premier ordre bien situés s'échangent au prix fort du fait de leur rareté. D'autre part, les maisons individuelles plus anciennes, qui ne répondent plus aux critères de qualité des acheteurs potentiels, subissent l'effet inverse.

### L'immigration soutient les prix

En progression de 1,1%, la croissance démographique de la Suisse en 2007 a été nettement plus forte que les années précédentes. Près de 80% de cette progression est dû à l'immigration, en hausse sous l'effet de la bonne conjoncture et de la libre circulation des personnes. La forte demande devrait continuer à soutenir les prix. A cela s'ajoute que l'offre a plutôt tendance à se replier, car le nombre de permis de construire semble accuser un léger tassement. Enfin, les conditions de financement restent séduisantes, car, comparés au long terme, les taux d'intérêt restent bas.



**Dieter Goerdt**  
responsable Segment Management  
Clientèle privée

Chères lectrices et chers lecteurs,

Pourquoi vouloir à tout prix une maison? Bon nombre d'arguments plaident aussi en faveur d'un appartement. Il ne faut pas croire qu'il s'agit de se restreindre. L'appartement ne manque pas d'avantages. Dans l'optique financière déjà, l'acquéreur reçoit plus pour son argent en achetant un appartement qu'une maison, car les coûts du terrain et des parties communes de l'immeuble sont divisés entre les copropriétaires. L'appartement est aussi synonyme de moins de travail et davantage de liberté, car l'entretien des parties communes est généralement l'affaire de l'administrateur. Les voisins de palier représentent d'ailleurs un facteur de sécurité non négligeable.

Ce qui importe, c'est de ne pas ignorer les avantages et les inconvénients d'un appartement. La présente édition d'«UBS immo news» est tout entière consacrée à ce thème. Car vous ne pourrez juger si cette forme d'habitation vous convient que si vous êtes bien informé.

Nous vous souhaitons une bonne lecture!

**UBS SA**  
**Case postale**  
**8098 Zurich**  
**Hypoline 0800 884 555**  
**E-mail: [immonews@ubs.com](mailto:immonews@ubs.com)**

### Impressum

Editeur: UBS SA, Lending Products

Photos: UBS SA

Parution trimestrielle en français, allemand, anglais et italien.

Abonnement: [www.ubs.com/immonews](http://www.ubs.com/immonews)

## Maison individuelle ou appartement

**Pourquoi vouloir à tout prix une maison? Un appartement ne manque pas d'arguments convaincants. Il faut toutefois savoir que la propriété par étages (ou copropriété) a ses particularités.**



Comparé à une maison, l'appartement possède un avantage de taille. Le coût du terrain, qui représente une grande part du prix d'un bien immobilier, est partagé. L'acheteur obtient plus pour son argent que s'il construisait une maison... plus de surface habitable ou un meilleur standing.

### Les parties privatives...

Propriétaire de son appartement, le copropriétaire peut le transformer, le louer, le gérer à sa guise, bref il peut en disposer librement comme bon lui semble. Il est toutefois soumis à un régime de droit particulier, car bien qu'ayant le droit de disposer seul de son logement, son droit de disposition est limité en ce sens qu'il n'a pas le droit d'entraver ceux des autres copropriétaires. Au final, il est copropriétaire de l'immeuble entier et doit donc se plier à la volonté commune dans bon nombre d'aspects. Les différents droits des copropriétaires sont clairement définis par chaque communauté de copropriétaires (voir l'entretien page 3).

### ...et les parties communes

Le propriétaire de l'appartement est copropriétaire de l'immeuble tout entier. Parmi les parties obligatoirement communes, on compte:

- le terrain, y compris les places de stationnement à l'extérieur et le jardin;
- tous les éléments porteurs du bâtiment tels que les fondations, les murs porteurs, les poutres porteuses, le toit;
- tous les éléments déterminants de l'aspect et de l'aménagement extérieurs du bâtiment;
- toutes les parties utilisés par tous ou la majorité des copropriétaires, notamment la cage d'escalier, le chauffage central, etc.

L'acheteur d'un appartement doit étudier bien des documents pour pouvoir bien juger de ce qu'il achète, notamment l'acte constitutif de la propriété par étages, les extraits du registre foncier relatif à la propriété par étages et à la parcelle de base, le règlement de la communauté des copropriétaires et l'acte de vente. Dans la mesure où la communauté existe déjà à l'achat, il est conseillé de jeter un œil sur les protocoles des dernières assemblées des copropriétaires. La loi n'impose pas de règlement, mais il est vivement conseillé de s'en doter; il est donc très répandu. Ce document est surtout important en ce qui concerne les droits d'usage exclusifs, par exemple d'une terrasse sur le toit ou dans le jardin, droits que le registre foncier ne précise pas.

*(Suite à la page 4)*

Cette publication est uniquement valable pour le marché suisse et vous est adressée à titre purement informatif. Elle ne constitue ni ne contient aucune incitation ou offre d'achat ou de vente de quelque produit hypothécaire ou instrument financier que ce soit. Les informations et opinions du présent document proviennent de sources dignes de foi. Cependant, nous déclinons toute responsabilité contractuelle ou tacite quant à l'exactitude ou l'exhaustivité des informations. Les opinions exprimées peuvent diverger de la position officielle d'UBS.

Si vous avez des questions ou des suggestions concernant la newsletter, veuillez envoyer un courrier électronique à l'adresse: [immonews@ubs.com](mailto:immonews@ubs.com)

## «Des règles claires s'appliquent à la copropriété»

**Les copropriétaires font partie d'une communauté aux règles de cohabitation bien définies. L'avocat Mathias Birrer en connaît les particularités.**

*Monsieur Birrer, quand on parle de copropriété, il est souvent question de conflits. Qu'en est-il vraiment?*

Il n'y a pas plus de conflits qu'entre locataires. Les copropriétaires ne peuvent toutefois pas déménager aussi aisément et ils doivent en outre s'occuper d'aspects auxquels les locataires ne sont pas confrontés, par exemple les travaux d'entretien ou de rénovation. Ils mettent donc nettement plus du leur dans les conflits.

*Pour avoir la paix, mieux vaudrait donc une maison individuelle?*

Aujourd'hui, les lotissements sont si denses que la proximité s'apparente à celle des appartements. Le potentiel conflictuel n'est donc pas moindre. Il y a toutefois une différence de taille: la communauté des copropriétaires définit clairement les règles de la cohabitation dans un règlement.

*A l'achat d'un appartement, ce règlement existe souvent déjà. Que faut-il regarder en priorité?*

Surtout les règles de cohabitation, mais il faut également jeter un œil sur les dispositions qui délimitent son propre appartement, en particulier les droits d'usage particuliers. Si je suis intéressé par un appartement au rez-de-chaussée, je dois vérifier que je suis bien le seul à pouvoir utiliser la partie du jardin y attenante. Car tout ce qui ne m'a pas été transféré en usage exclusif par les autres copropriétaires peut être utilisé par tout le monde. Par ailleurs, il faut aussi faire attention aux modalités de prise des décisions.

*Que faut-il considérer en particulier à l'achat?*

Les dispositions régissant la garantie. Si l'appartement est neuf, le promoteur peut faire valoir des droits de garantie à l'encontre des artisans. Bon nombre de promoteurs préfèrent les transférer à l'acheteur pour s'en décharger. Mais celui-ci obtient ainsi non seulement des droits, mais aussi des obligations. En d'autres termes, s'il y a un défaut, il faut faire valoir

la garantie soi-même auprès des sociétés des artisans, ce qui peut s'avérer compliqué, onéreux voire impossible si la société n'existe plus entre-temps.

*Peut-on s'en prémunir?*

On peut essayer de faire rayer la clause en question. Mais plus un appartement est intéressant, moins le promoteur est prêt à négocier la teneur du contrat.

*Sur quoi faut-il porter son attention quand on achète un appartement qui n'est plus neuf?*

Il faut absolument jeter un œil sur les décisions de l'assemblée des copropriétaires. Il se peut qu'elle ait apporté des changements au règlement des copropriétaires sans les y reporter. Les protocoles des assemblées font aussi ressortir les désaccords. Nul n'a envie d'entrer dans une communauté en perpétuel conflit.

*La propriété par étages fête ses quarante ans en Suisse. Les rénovations se multiplient. Comment peut-on s'y préparer?*

La rénovation des parties communes – les structures porteuses, le toit, etc. – doit se faire d'un commun accord des copropriétaires. La situation peut toutefois devenir délicate si certains d'entre eux s'y opposent faute de moyens financiers. Et le fond de rénovation alimenté à cet effet n'y change rien, car dans la pratique, il n'est souvent pas doté de moyens suffisants. A noter aussi qu'il est facultatif.

*Les copropriétaires sont-ils solidairement responsables si l'un d'entre eux ne paie pas?*

En théorie non. Mais si un copropriétaire n'est pas en mesure de verser sa part au financement des parties communes, les autres n'ont souvent pas d'autre choix que de la payer de leur poche, par exemple pour le mazout ou les primes d'assurance de l'immeuble.

*Comment réagir si la communauté de copropriétaires entre en conflit?*

D'abord, ne pas perdre son bon sens. Si l'on n'aboutit pas à une solution, on peut solliciter un arbitrage. On peut essayer de



### **Mathias Birrer**

Avocat et spécialiste FSA dans le droit de la construction et l'immobilier, Mathias Birrer est partenaire associé du cabinet Kaufmann Rüedi Rechtsanwälte à Lucerne. Il est également chargé de cours à l'Université de Lucerne et préside l'association Haus und Wohneigentum. Mathias Birrer est notamment l'auteur du guide «Stockwerkeigentum – Kaufen, finanzieren, leben in der Gemeinschaft» (Propriété par étages, achat, financement, vivre en communauté) édité par le magazine Beobachter.

s'entendre à l'amiable avec le concours d'avocats. L'éclairage juridique permettra de trouver une solution constructive. Le tribunal est à déconseiller. Les procédures sont coûteuses, et en général, tous sont perdants, ce qui attise les rancunes.

*Pour terminer, quelle attitude faut-il avoir pour être copropriétaire?*

Il faut être disposé à suivre certaines règles, clairement formulées, pour s'intégrer dans une communauté. Sinon, la cohabitation risque de devenir difficile.

(Suite de la page 2)

### Moins de travail, plus de liberté

N'acheter qu'une part d'un bâtiment comme copropriétaire a aussi ses avantages. Celui qui aime jardiner, choisit un appartement au rez-de-chaussée. Celui qui préfère un balcon facile à entretenir opte plutôt pour un appartement en hauteur. En général, l'habitation occupe un seul étage et la cage d'escalier accueille un ascenseur, deux aspects que les personnes plus âgées ne manquent pas d'apprécier. Le fait qu'il y ait toujours quelqu'un dans l'immeuble permet aussi de s'absenter plus longuement. Des voisins attentifs découragent les voleurs. L'entretien des parties communes est généralement confié à un gérant. Celui-ci paie les factures, souscrit des contrats d'assurance et d'entretien, surveille le concierge de l'immeuble et le jardinier, achète l'énergie de chauffage et fait faire les menues réparations. Il décharge aussi les copropriétaires des activités récurrentes comme le jardinage, le nettoyage de la cage d'escalier et des couloirs et le déblaiement de la neige. L'assemblée des copropriétaires peut aussi définir la mission du gérant et la consigner dans un contrat de gérance.

### Financement identique à celui d'une maison individuelle

Pour financer l'achat d'un appartement, l'acquéreur dispose en principe des mêmes sources de financement que pour une maison individuelle: fonds propres, crédits personnels, avancement d'hoirie, capital de prévoyance (caisse de pension) et hypothèque. Il s'agit ici de bien sous-peser les différentes possibilités et les divers modèles hypothécaires et de choisir entre un amortissement direct ou indirect. Si vous avez des questions à ce sujet, n'hésitez pas à vous adresser à votre conseiller UBS. Il vous aidera à trouver la meilleure solution.



## Petit abécédaire de la propriété par étages

Survol des principales notions relatives à la propriété par étages.

### Propriété par étages

La propriété par étages est une forme particulière de copropriété d'un immeuble. Elle donne au copropriétaire le droit particulier exclusif d'utiliser et d'aménager l'intérieur d'une partie du bâtiment comme bon lui semble pour autant qu'il ne lèse pas les droits des autres copropriétaires. Ce droit lui confère un statut proche de la pleine propriété en ce qui concerne son logement.

### Communauté de copropriétaires

Tous les copropriétaires forment une communauté; ils utilisent, gèrent et disposent ensemble de l'immeuble qui leur appartient et en maintiennent la valeur économique. La communauté a le droit de déposer plainte et de mettre en poursuite. A l'inverse, elle peut aussi être assignée devant le juge et faire l'objet de poursuites. Elle prend naissance par l'acte constitutif de la propriété par étages.

### Règlement

Le règlement permet à la communauté des copropriétaires de définir la gestion et l'utilisation communes de l'immeuble. L'existence d'un règlement n'est pas imposé par la loi, mais chaque copropriétaire a le droit d'en demander l'institution.

### Fonds de rénovation

Pour pouvoir financer les travaux d'entretien ou de rénovation importants, il est possible de constituer un fonds de rénovation. Chacun des copropriétaires l'alimente régulièrement d'un montant fixe que définit l'assemblée des copropriétaires.

### Administration

L'administrateur assure la représentation de l'ensemble des copropriétaires et gère les parties communes de l'immeuble. Ses attributions sont fixées par l'assemblée des copropriétaires. L'administrateur met en œuvre les décisions de l'assemblée et applique les dispositions légales et réglementaires.

### Coûts communs

Les copropriétaires assument les coûts communs en proportion de leur quote-part, à savoir notamment les dépenses pour l'entretien courant, pour les réparations et pour les rénovations des parties communes de l'immeuble et du terrain ainsi que les honoraires du gérant.

### Quote-part

La quote-part définit la part des droits du copropriétaire dans l'immeuble détenu en commun. Les quotes-parts de tous les appartements sont fixées dans l'acte de constitution.