

UBS immo news



01 Acheter son logement
Éviter les mauvaises surprises
Pages 1-3

02 Terrain à bâtir
La Suisse est assez grande
Page 4

Pièges à éviter à l'achat

En Suisse, la construction de logements ne ralentit pas. Aujourd'hui, la majorité des nouveaux appartements mis sur le marché est vendue « sur plan ». Quelques points doivent retenir votre attention pour éviter les mauvaises surprises à l'achat.

Chaque année, environ 15 000 nouveaux appartements sont mis sur le marché. Un logement bien à soi est l'achat le plus important d'une vie – on le fait pourtant souvent sans connaissance ni expérience. Acheter sur plan (autrement dit, un appartement pas encore construit) n'est pas sans risque.

Réduire les risques financiers

Quand vous versez un acompte, le vendeur vous assure que cette somme est prise en compte dans le prix d'achat total. Pourtant, les risques inhérents sont souvent méconnus : si le vendeur (ou l'entrepreneur général) dépose le bilan pendant la phase de construction, l'acompte est perdu. Les paiements à crédit ou les acomptes exigés pendant la phase de construction sont souvent mal assurés. Dans le pire des cas, les appartements ne sont pas habitables à la date convenue et on se retrouve propriétaire d'un bien inachevé.

« L'achat d'un logement est financièrement non négligeable. Il faut bien étudier le dossier de vente », recommande Stéphanie Bartholdi, juriste de l'Association des propriétaires fonciers de Suisse (Hauseigentümergeverband HEV Schweiz). Les plans, le devis descriptif et le contrat d'achat en sont les éléments essentiels, auxquels s'ajoute souvent un contrat d'entreprise avec un entrepreneur général. L'acheteur doit veiller au respect des prestations, aux délais, aux droits en cas de défauts et aux sûretés à fournir par l'entrepreneur. Concrètement, les sûretés à fournir par l'entrepreneur doivent couvrir deux aspects distincts :

- La couverture financière durant la phase de construction (garantie de bonne exécution)
- La protection contre les malfaçons après réception de l'ouvrage (garantie pour défauts)

La sûreté à fournir par l'entrepreneur général, valable de la conclusion du contrat à la remise définitive, est généralement donnée avec la garantie de bonne exécution. Elle consiste en

Suite à la page 2

Éditorial



Chère lectrice, cher lecteur,

Les constructions récentes sont généralement d'excellente qualité : bonne architecture, efficacité énergétique et matériaux de premier choix.

Mais qu'est-ce qui rend un bien exceptionnel ? On signe souvent un contrat de réservation dès que les plans de la construction prévue sont disponibles. Ce n'est que plus tard qu'on constate si les photos, brochures et représentations en 3D sont fidèles à la réalité.

La joie de devenir propriétaire éclipse souvent le fait que les conditions contractuelles sont décisives. Seul ce que stipule le contrat est contraignant. Il y a donc de nombreux points auxquels vous devez faire attention.

Dans notre article principal, nous vous montrons comment acheter le logement de vos rêves en évitant les mauvaises surprises. Suivez ce conseil : n'achetez que si vous avez examiné le cocontractant et le bien sous toutes les coutures.

Nous vous souhaitons une lecture instructive.

Roger von Mentlen
Responsable Personal Banking

UBS Switzerland AG
Case postale
8098 Zurich
☎ Hypoline : 0800 884 555
🌐 ubs.com/immonews

Suite de la page 1

des paiements au cas où le constructeur ne peut pas respecter le contrat et terminer le projet. Les entrepreneurs généraux peuvent par exemple faire établir ce type de garantie en vertu de l'Art. 111 CO ou un cautionnement solidaire par une assurance ou une banque et en payer la prime.

La garantie pour défauts assure le respect des droits du maître d'ouvrage en cas de responsabilité de l'entrepreneur pour défauts. Si, par exemple, un artisan n'est pas en mesure de réparer d'éventuelles malfaçons, ces paiements de garantie permettent d'y remédier. Les contrats d'entreprise conformes aux normes SIA comprennent généralement ce type de garantie.

Contrat : chaque détail compte

Malgré ces garanties, réfléchissez aux risques et à votre sécurité financière avant de vous engager dans un projet d'achat : avez-vous pris toutes les précautions qui s'imposent ? Avez-vous choisi le constructeur avec soin ? Avez-vous vérifié sa solvabilité et sa réputation ?

Stéphanie Bartholdi met en garde contre les décisions d'achat basées sur des facteurs extérieurs. Dans la pratique, certaines personnes se désintéressent parfois d'un projet car la vue ne leur plaît pas ou les pièces leur semblent trop petites. Étonnamment, selon la juriste, les mentions en petits caractères au bas du contrat sont souvent négligées. « Les conditions contractuelles sont pourtant déterminantes lors d'un achat », ajoute Stéphanie Bartholdi.

Pour être sûr que le vendeur ou l'entrepreneur général affecte réellement les paiements de l'acheteur à la construction prévue (et non à autre chose), soyez attentif aux points suivants :

- L'acompte de réservation ne doit pas être trop élevé. Il sert juste à couvrir certaines dépenses minimales de l'entrepreneur allant, par exemple, de 10 000 à 20 000 francs. Faites attention aux prescriptions de forme : tant que l'acompte ne fait l'objet d'aucun acte notarié, il reste nul et non avenu pour les deux parties.

- Le reste de l'échéancier doit dépendre de l'avancement réel des travaux et des circonstances : début du chantier et pose des fondations, bétonnage du plafond de la cave, finition du gros-œuvre, etc.
- Si le projet immobilier est financé par une banque qui supervise les flux de paiement, cela représente une sécurité supplémentaire pour l'acheteur.
- L'hypothèque légale des artisans du bâtiment, fréquente, est à prendre au sérieux : les artisans directement impliqués dans la construction peuvent se tourner vers le propriétaire foncier ou les acheteurs des appartements si personne d'autre ne peut leur régler ce qui leur est dû. Nous vous recommandons donc de vous assurer contractuellement que l'entreprise générale règlera les créances ou purgera l'hypothèque. À la fin du chantier, exigez de recevoir par écrit l'assurance que tous les entrepreneurs et artisans ont été payés. Comme l'hypothèque légale des artisans du bâtiment est enregistrable de la conclusion du contrat jusqu'à quatre mois maximum après l'achèvement des travaux, verser votre dernier paiement à ce moment-là vous offrira une sécurité supplémentaire.

Dossier de vente parfait

La présentation multimédia et numérique des nouvelles constructions a nettement progressé ces dernières années. On perd alors vite de vue quels documents sont vraiment importants et quels autres le sont moins. Les brochures, le site internet du vendeur, les devis descriptifs ou les



plans ne sont contraignants que si leur contenu est formellement repris par le contrat. Et le contrat n'engage les parties que s'il fait l'objet d'un acte notarié. Attention : l'appartement-témoin parfaitement décoré au dernier étage ou la visite virtuelle en 3D présentés dans le dossier de vente n'ont aucune valeur juridique et leur but est uniquement publicitaire. Les plans et descriptions du bien fournis lors de l'acte notarié peuvent ne pas du tout y ressembler ou avoir changé par rapport à ce qui était prévu au départ.

Devis descriptif: le plus précis possible

L'acheteur d'un bien, qui compte sur des services d'excellente qualité bien définis, doit veiller à chaque détail. Par conséquent, un devis descriptif précis et détaillé est un élément-clé du contrat. Si l'on se contente de descriptions vagues, comme par exemple « robinetterie suisse » dans la salle de bain ou « parquet dans le salon », on achète littéralement son appartement les yeux fermés. Car des tournures aussi imprécises peuvent tout aussi bien décrire des matériaux peu chers que de grande qualité.

Pour chaque élément de construction, il convient de définir soit les produits concrètement prévus, soit le budget qui y sera consacré. Par exemple une description définitive de tous les matériaux et appareils prévus dans la cuisine. Tous les éléments et l'aménagement des pièces d'eau et à vivre sont aussi à bien définir. En outre, les fenêtres, portes, stores, appareils, etc. sont à décrire précisément.

Pour un acheteur inexpérimenté, difficile de voir ce qu'il obtiendra en consultant simplement les postes du budget. C'est lors du choix définitif (par exemple dans la cuisine) qu'il se rend compte que le prix du four de ses rêves est bien plus élevé que le poste budgétaire qui y est consacré dans le devis descriptif. C'est pourquoi il est important de demander des informations et de vérifier soigneusement les prestations promises, pour pouvoir en évaluer le rapport qualité-prix. Une analyse plus précise de la qualité de construction permet de savoir si le prix annoncé de l'appartement est justifié.

Fin du chantier: que vérifier ?

La réception de l'ouvrage terminé représente un autre défi. Othmar Helbling, de la Chambre des conseillers indépendants

en maîtrise d'ouvrage (KUB): « Les acheteurs accordent une grande importance à l'apparence impeccable des murs, revêtements et sols. » Ils ne se rendent pas bien compte qu'ils achètent non seulement un appartement, mais aussi et surtout une partie d'un bâtiment. « Si, par exemple, le constructeur n'a pas respecté les normes d'isolation extérieure de la façade, les conséquences sont bien plus importantes que celles d'une éraflure sur le parquet », explique l'expert. Car le gros-œuvre et la structure portante de l'immeuble constituent de facto une partie bien plus importante du prix d'achat que l'intérieur.

Les acheteurs doivent donc examiner à la loupe l'ensemble de l'ouvrage et pas seulement leur appartement. Tout aussi importantes sont les parties communes d'une nouvelle construction, telles que, par exemple, le toit, le parking souterrain, le génie énergétique, l'aire de jeux, les espaces extérieurs, etc. Les erreurs de planification ou d'exécution concernant la qualité du revêtement extérieur ou de la statique ont des conséquences bien plus graves que les défauts esthétiques d'un sol ou d'une paroi. L'expérience montre que quand les détenteurs d'une propriété par étage constatent des malfaçons sur le toit ou dans le parking souterrain après la réception de l'ouvrage, cela peut leur coûter cher.

Bilan: lors de l'achat d'un logement, il vaut mieux examiner sous toutes les coutures, non seulement le bien et le contrat, mais aussi le constructeur. Comme cela soulève beaucoup de questions d'ordre architectural, financier et juridique, il est judicieux de se faire conseiller et accompagner par des professionnels. Vous pouvez par exemple vous adresser à votre conseiller ou conseillère bancaire. Vous profiterez ainsi de son savoir-faire en matière de financement, d'évaluation et d'achat d'un bien immobilier. Vous trouverez d'autres informations ici :

- Contrat d'entreprise, liste des points à vérifier avant d'acheter : Hauseigentümergebiet Schweiz : hev-schweiz.ch ▶ Shop ▶ Bücher
- Conseil et informations : Chambre des conseillers indépendants en maîtrise d'ouvrage (KUB) : kub.ch
- Publication spécialisée « Planifier et construire » : sia.ch/services ▶ sia-ius
- Publication spécialisée « Der Weg zum Eigenheim » : beobachter.ch/buchshop ●

Acheter son logement : ce à quoi il faut veiller

Contrat : c'est très simple, mais il faut pourtant toujours le répéter : ne signez aucun document avant de l'avoir lu et compris intégralement.

Clarté : les coûts, délais et prestations doivent être définis le plus précisément possible. Le descriptif détaillé de l'appartement doit faire partie intégrante du contrat. Dans le cas contraire, la prudence est de rigueur.

Prix : faites attention aux promesses de prix fixe et forfaitaire. Beaucoup d'acheteurs apprennent à leurs dépens que de nombreux aménagements ne sont pas inclus dans le prix forfaitaire ou entraînent des frais exorbitants pour toute modification.

Modifications : lors d'un achat sur plan, il est d'usage que l'acheteur fasse part de ses souhaits. La cuisine, les revêtements de sol ou l'agencement de la salle de bain sont souvent réalisés par l'acheteur. Veillez à ce que tout soit bien stipulé par le contrat. Les frais supplémentaires qui vous incombent et les charges supplémentaires du constructeur doivent être convenus à l'avance par écrit. Les déclarations orales ou peu claires peuvent s'avérer coûteuses au final.

Réclamations : dès qu'un défaut est constaté, il doit tout de suite faire l'objet d'une réclamation prouvée à l'appui, envoyée en courrier recommandé. Pour faire pression, vous devez fixer un délai de réparation au constructeur ou à l'artisan et, si nécessaire, les menacer de faire appel à un tiers qui effectuera la réparation aux frais du fautif.

Propriété par étages : lisez aussi les documents de la propriété par étages, dont, avant tout, le règlement et l'acte constitutif notarié, où figurent la définition des parts et la surface des unités, etc.

Terrains : de la place pour tous

La population suisse devrait croître de plus d'un million de personnes dans les 15 prochaines années. Les terrains constructibles actuels suffisent à la future population plus nombreuse, sans densifier le parc immobilier. Seuls l'agglomération de Zurich, les cantons de Vaud et Fribourg manqueront de zones constructibles.

En Suisse, les terrains constructibles ont diminué entre 2012 et 2017, alors que la population a augmenté de plus de 450 000 personnes. En tout, la surface des zones habitables non construites (résidentielles, mixtes et centrales) a baissé d'environ 6%. Mais elle couvre encore plus de 20 000 hectares. La surface construite existante devrait toutefois accueillir plus de la moitié de la population supplémentaire.

Selon les prévisions de l'Office fédéral de la statistique (OFS), d'ici 15 ans, la Suisse devrait compter 1 mio. d'habitants de plus. Cela correspond à un besoin d'env. 16 000 ha de zones constructibles, d'après la densité d'habitation actuelle. Le pays pourrait donc accueillir, en moyenne, l'augmentation de population sans densifier son parc immobilier.

L'Ouest sera à l'étroit

Selon les prévisions, c'est dans le canton de Fribourg que l'augmentation sera

la plus élevée d'ici 15 ans, env. un quart. Des taux de croissance de 15 à 20% sont attendus dans les cantons de Vaud, du Valais (surtout à Sion) et en Suisse alémanique dans les cantons de Thurgovie, Argovie et Zurich. Dans les cantons montagneux d'Uri, Appenzell Rhodes Intérieures et Nidwald, la croissance ne devrait pas dépasser le seuil des 5%. La population devrait rester stable dans les régions du Glaronnais, de Goms, Engadine, Schanfigg et Davos.

Besoins couverts presque partout

Seules les régions où la croissance de population prévue sera supérieure à la moyenne, comme l'ouest du canton de Zurich, le sud du canton d'Argovie et les régions Sursee-Seetal et Gros-de-Vaud, manqueront de zones habitables non construites pour la nouvelle population (voir carte).

Les plans directeurs cantonaux peuvent définir la surface des zones constructibles à l'aide du scénario démographique de l'OFS. Ce scénario prévoit une croissance de la population d'env. 1,5 mio. de personnes sur les 15 prochaines années – atteignant le seuil des 10 mio. Partant de cette hypothèse extrêmement optimiste, le besoin prévisionnel en zones de construction dans les cantons de Zurich, Thurgovie et Argovie, et une partie de ceux du canton de Vaud et de Fribourg, ne seront pas couverts. Par contre, les

régions montagneuses continueront d'être en surcapacité de réserves non construites.

Détente et densification

Du fait de la densification prévue par la nouvelle loi d'aménagement du territoire, la surface effective nécessaire à l'accueil de la population croissante va baisser. Selon une étude de l'ETH Zurich et de l'Office fédéral du développement territorial (ARE), les réserves de surface (réalisation des constructions prévues par la loi) et les surfaces habitables constructibles (ayant un potentiel de réaffectation) offrent à elles seules une capacité d'accueil d'1 mio. d'habitants supplémentaires.

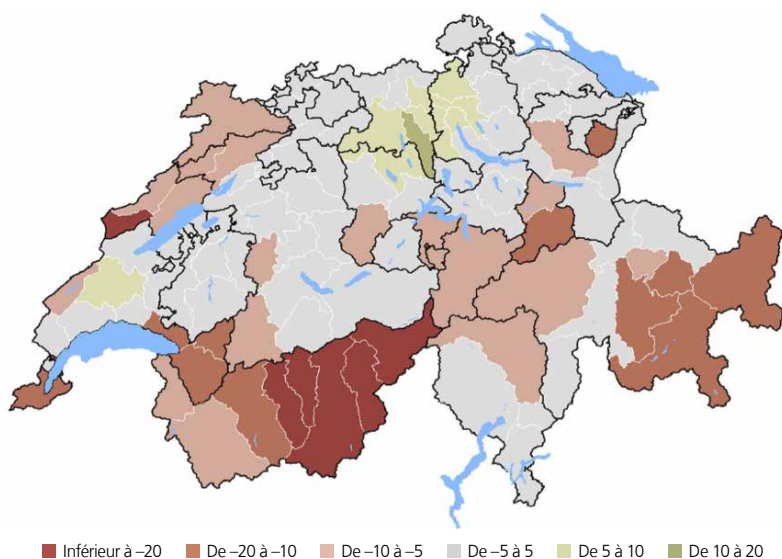
Terrains à bâtir pas plus chers

L'offre de surfaces habitables pourra sans problème répondre à la demande des 15 prochaines années. L'analyse montre que les zones à construire ne manquent pas. Une grande partie de la population supplémentaire pourrait même être accueillie par le parc immobilier existant sans dépassement de limite. L'augmentation de la valeur foncière n'est donc pas automatique, elle devrait même se limiter à certaines régions et situations spécifiques. ●

E-Newsletter UBS immo news

La E-Newsletter gratuite UBS immo news est une publication trimestrielle comprenant des conseils et informations sur les thèmes de la construction, la rénovation, du financement, des impôts ainsi que l'actualité du marché de l'immobilier suisse.

Abonnez-vous gratuitement sur
▶ ubs.com/immonews.



*Besoins en nouvelles zones constructibles d'ici 2032, en % du total des zones habitables actuelles (résidentielles, mixtes et centrales)

Sources : ARE, OFS, UBS. *Croissance démographique selon les prévisions de l'OFS, les valeurs négatives indiquent les zones constructibles excédentaires.

Mentions légales

Éditeur : UBS Switzerland AG, Lending Products & Channels. Paraît quatre fois par an en français, italien, allemand et anglais. Cette publication a été établie à titre purement informatif. Elle ne constitue en aucun cas une recommandation, offre ou incitation, ni un conseil juridique ou fiscal. Faites appel à un conseiller financier professionnel avant de prendre une décision. UBS se réserve le droit de modifier ses prestations, ses produits et ses prix à tout moment et sans préavis. Certains produits et services sont soumis à des restrictions juridiques. Ils ne peuvent donc pas être proposés sans limitation au niveau international. Toute reproduction, totale ou partielle, sans l'autorisation expresse d'UBS est interdite.

© UBS 2018. Le symbole des clés et UBS font partie des marques protégées d'UBS. Tous droits réservés.