

UBS immo news



01 Propriété par étages
Mode d'emploi
Pages 1-3

02 Pour les propriétaires
Questions/réponses
Page 3

03 Prix des maisons de vacances
En légère hausse
dans les Alpes
Page 4

Propriété par étages : mode d'emploi

Posséder un appartement ne fait pas seulement de vous un propriétaire, mais aussi le membre d'une communauté. Vous devez ainsi faire attention à certains règlements, droits et devoirs, ainsi qu'aux finances.

Alors qu'auparavant de nombreux Suisses et Suissesses rêvaient de la petite maison dans la prairie, à présent c'est la propriété par étages qui est en vogue. Selon les chiffres de l'Office fédéral de la statistique (OFS), le nombre d'appartements en propriété est passé de 237 700 à 404 876 sur la seule période de 2000 à 2013, soit une augmentation d'environ 70 %. D'après l'« Immo-Monitoring », publication de la société de conseil Wüest Partner, jusqu'à 25 000 transferts ou achats d'unités d'étage sont répertoriés chaque année.

Droit exclusif ou communautaire ?

En faisant l'acquisition d'une unité d'étage, l'acheteur hérite d'une part du terrain et de l'immeuble construit dessus. À cela s'ajoute le droit dit exclusif ; en d'autres termes, le droit exclusif d'utiliser et d'aménager intérieurement des parties indépendantes du bâtiment telles que le logement, une cave ou une pièce annexe. De même, vérandas, balcons et autres loggias

relèvent normalement du droit exclusif du logement individuel. À première vue, cela ressemble aux libertés dont dispose le propriétaire exclusif d'une maison individuelle ; à savoir que vous êtes libre de faire ce que vous voulez chez vous, tant que vous n'allez pas à l'encontre des intérêts des copropriétaires et de la communauté.

À l'inverse, toute décision de cette dernière prévaut dans les parties du bâtiment dites communes. Celles-ci comprennent le toit, la façade, la structure de support, les parties communes telles que cages d'escalier, distributions de chauffage et d'eau ainsi que les espaces extérieurs (p. ex. aires de jeu, garage souterrain...). Le cas des fenêtres fait toujours rage parmi les juristes : relèvent-elles du droit communautaire ou du droit exclusif des propriétaires ? Afin de parer à tout conflit, la réponse à cette question devrait figurer dans le règlement de la communauté des propriétaires d'étages. Dans le cas d'un toit-terrace ou de places de parking par exemple, n'oubliez pas qu'un droit d'usage exclusif peut être accordé aux propriétaires individuels.

Suite à la page 2

Éditorial



Chère lectrice, cher lecteur,

La propriété par étages est l'habitat du futur. L'augmentation notable du taux de logements en propriété depuis l'an 2000 est principalement à mettre au compte des appartements.

Mais au-delà de cette popularité, connaître les dispositions légales et les appliquer n'est pas toujours chose aisée. En tant que copropriétaire, vous avez le droit d'utiliser librement votre logement et les pièces annexes. Pour les parties communes, il existe des règles auxquelles l'ensemble des copropriétaires doivent se soumettre; cela dit, elles peuvent être créées d'un commun accord.

Dans notre article principal, nous vous montrons les particularités de ce type de logement auxquelles vous devez faire attention, sur le plan juridique comme interpersonnel.

Nous vous souhaitons une agréable lecture.

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

Bien ouvrir l'œil avant d'acheter

Avant d'acquérir une unité d'étage, nous vous recommandons de bien vous familiariser avec le règlement au préalable. Examinez bien les documents suivants avant de signer quoi que ce soit :

- L'**acte constitutif** notarié définissant les unités de propriété par étages. La valeur des parts, c'est-à-dire de chaque appartement de l'immeuble, est particulièrement importante.
- Le **règlement** décrivant dans le détail les dispositions d'intendance, la répartition des coûts, les droits et modalités de vote, les droits d'usage exclusifs, etc. Chaque propriétaire peut faire une demande de modification. En cas de majorité, des réglementations très individuelles sont possibles.
- Le **règlement intérieur** régissant le vivre-ensemble au quotidien, par exemple l'utilisation de la cage d'escalier, les périodes de repos, etc.
- Le **contrat de gestion** décrivant le mandat de l'intendance.
- Si vous achetez un appartement faisant partie d'une communauté pré-existante, vous devriez impérativement lire les **procès-verbaux et décisions des assemblées annuelles**. Ils vous offriront un aperçu authentique des relations entre propriétaires, du financement de l'entretien actuel de l'immeuble et des thèmes importants à venir.

Maîtriser les frais

Avant toute acquisition, il est important d'estimer le montant approximatif des frais qu'implique l'appartement – si possible avec l'aide d'un conseiller à la clientèle de la banque. Les dits frais incluent les intérêts pour l'hypothèque ainsi que les amortissements décrits plus hauts. Afin de prévoir une marge de sécurité suffisante, la capacité financière est estimée avec un taux d'intérêt de 5 % sur l'ensemble du montant du financement.

À cela s'ajoutent frais annexes et d'entretien. Le propriétaire individuel doit financer de sa propre poche toute dépense liée aux réparations, à l'entretien, aux travaux de peinture, etc. dans son unité d'étage. Le montant dépend essentiellement de l'âge et de l'état du logement. Comme base de calcul, vous

pouvez compter que cela vous coûtera 1 % de la valeur immobilière. Il est d'ailleurs difficile d'estimer les frais annexes et de gestion – surtout pour un bâtiment neuf. « Il est recommandé de poser la question aux vendeurs ou aux entrepreneurs généraux », conseille Michel de Roche, avocat au barreau de Bâle et président de la Chambre professionnelle de la propriété par étages.

En ce qui concerne les parties communes, tous les propriétaires doivent payer leur part des frais fixes et d'entretien en cours. La clé de répartition dépend souvent de la valeur de chaque part, ce qui signifie que les grands appartements payent une contribution plus élevée que les petits. Cela vaut également pour des travaux de rénovation ou pour le financement d'investissements plus élevés dans les parties communes.

Fonds de rénovation: épargner pour plus tard

Il est vital de se demander si des provisions suffisantes ont été constituées, surtout dans le cas de vieilles bâtisses. « D'après notre expérience, les communautés de propriétaires d'étages ont une fâcheuse tendance à négliger leur fonds de rénovation », affirme Michel de Roche. Ce qui peut se retourner contre elles: des réserves insuffisantes pour pallier aux possibles rénovations futures (p. ex, toit, chauffage, façade, système énergétique, isolation) peuvent résulter en un conflit entre copropriétaires. Bien que non exigé par la loi,



le fonds de rénovation est fortement recommandé par les experts.

Rôle de l'administration

L'administration occupe un rôle capital. Ses devoirs sont principalement décrits dans le contrat d'administration et en partie aussi dans le règlement. Ce rôle comprend, entre autres, l'administration et la comptabilité (primes d'assurances, concierge, frais de chauffage et d'eau chaude), l'établissement du rapport financier annuel, l'entretien et la gestion de l'immeuble ainsi que la représentation de la communauté face à des tiers. En cas de rénovation de la propriété par

étages, d'autres tâches entrent en jeu, telles que l'analyse du bâtiment, la budgétisation, les commandes aux architectes, etc.

Michel de Roche insiste encore sur un autre point: « L'administration est également garante du respect du règlement. » Lorsque quelqu'un ne respecte pas les règles du jeu au sein de son logement ou des parties régies par un droit d'usage exclusif, il est tenu d'en répondre. Tant que les avertissements de l'administrateur restent lettres mortes, le sujet doit être inscrit à l'ordre de l'assemblée annuelle. Un exemple: lorsqu'un pro-

priétaire utilise son logement comme institut de beauté ou cabinet dentaire, en contradiction avec le règlement, cela peut être empêché par décision de la majorité. Suite à une plainte, l'affaire devrait être portée devant un tribunal, qui jugerait si le règlement a été respecté ou non. « Les administrateurs, explique Michel de Roche, se retrouvent pris entre deux feux. Cela exige du doigté. » Car contrairement à ce qui se passerait avec un appartement locatif, l'administrateur se retrouverait face à un de ses propres clients. ●

Informations utiles pour les propriétaires

Que puis-je déduire de mes impôts en tant que propriétaire par étages ?

Pour commencer, vous pouvez déduire les taux hypothécaires. Selon la situation de départ, il peut être judicieux d'effectuer indirectement les amortissements. Le montant de l'hypothèque reste ainsi inchangé (ce qui est fiscalement avantageux) et les amortissements sont par exemple versés sur un compte du pilier 3a à la banque. Ensuite, les frais d'entretien à valeur constante de votre logement sont déductibles, par exemple les travaux de peinture, le remplacement des appareils de cuisine, la rénovation des sols, etc. Vous pouvez également déduire les frais d'intendance et de maintenance d'une propriété par des tiers – veillez cependant à observer les dispositions des autorités fiscales cantonales. Les versements au fonds de rénovation sont également déductibles, à condition que leur montant soit utilisé à des fins de rénovation du bâtiment et rien d'autre. En règle générale, les travaux de rénovation écologique (photovoltaïque, fenêtres à économie d'énergie, etc.) sont aussi entièrement déductibles. En revanche, tel n'est pas le cas des investissements créant des plus-values ainsi que des dépenses considérées comme courantes et personnelles (primes d'assurances habitation, frais d'électricité, d'eau chaude et de chauffage).

Que faut-il faire pour éviter les conflits au sein de la copropriété ?

Comme en musique, tout est une question de doigté et de tempo. Soignez les contacts avec les autres copropriétaires. Si le comportement d'un voisin vous dérange, mieux vaut d'abord en parler directement avec lui. Ensuite, on peut

faire appel à l'administrateur. Il est important que tous les copropriétaires concernés soient au fait des dispositions du règlement et agissent en conséquence.

Au cours de l'assemblée annuelle, il a été décidé de procéder à une rénovation complète très onéreuse. Pour moi, le montant est trop élevé. Puis-je contester la décision ?

En théorie, toute décision peut être contestée. Par contre, il convient de s'interroger sur les chances de succès. Si l'assemblée a décidé de mettre en œuvre cette rénovation, vous ne pouvez revenir sur cette décision que si elle souffre d'un vice de forme. Tel est le cas, par exemple, lorsque le sujet concerné a été abordé – et la décision prise – alors qu'il n'était pas à l'ordre du jour. Il est possible que l'administrateur ait commis une erreur, car en effet un nouveau vote se serait imposé. Tant que rien n'est contestable sur la forme, la décision de la majorité doit être appliquée.

Un propriétaire ayant un droit d'usage exclusif du jardin peut-il creuser une mare ou construire une pergola ?

Non. Le jardin fait partie du terrain et donc de la copropriété. Le copropriétaire concerné est autorisé à utiliser exclusivement le jardin, au sens strict du terme: cela signifie qu'il peut y prendre un bain de soleil, y mettre un barbecue mobile ou une table, etc. Toute mesure de construction doit préalablement avoir obtenu la majorité des voix à l'assemblée si elle a été jugée « utile » ou « nécessaire ». Des dispositions particulières du règlement peuvent donner lieu à d'autres règles.

Adresses utiles

- **Chambre professionnelle de la propriété par étages SVIT**
www.fkstwe.ch

La Chambre professionnelle de la propriété par étages de l'association professionnelle SVIT s'occupe de toutes les questions relatives à la propriété par étages. Ses membres

sont essentiellement des gérants professionnels et des entreprises liés à la propriété par étages.

- **Association des propriétaires fonciers de Suisse (HEV)**
www.hev-schweiz.ch
- **Association suisse des propriétaires d'étages**
www.stockwerk.ch

Maciej Skoczek, Chief Investment Office WM

Les prix des logements dans les Alpes augmentent à nouveau légèrement

Le marché des maisons de vacances dans les Alpes suisses montre des signes de reprise. Après une longue phase durant laquelle les prix des maisons de vacances s'étaient effondrés, ils se sont repris de 1,1 % l'an dernier.

Engadine/Saint-Moritz, la région de la Jungfrau et Saas-Fee ont même vu une augmentation sensible de plus de 5 % depuis l'année précédente. Gstaad, Laax/Flims, Andermatt, Zermatt et Davos/Klosters ont quant à eux enregistré une augmentation plus modérée. Un faible changement d'à peine 2 % a été observé à Arosa et Engelberg. La baisse des prix la plus forte par rapport à l'année précédente est venue des adresses-phares du Valais, Verbier et Crans-Montana, à environ -3 %.

Le nombre des maisons de vacances devrait continuer à augmenter

Puisque plus aucune maison de vacances ne peut être construite, il est inévitable que le prix des biens existants évolue au rythme de la demande. En ce moment, le cadre juridique et réglementaire est très avantageux pour les propriétaires de maisons de vacances, car la loi sur les résidences secondaires est extrêmement stricte en ce qui concerne leur construction dans les destinations touristiques suisses. Cependant, l'offre des nouvelles maisons de vacances ne devrait pas s'épuiser de sitôt.

Logements relevant de l'ancien droit: vivier important de résidences secondaires

D'après la loi sur les résidences secondaires, les logements relevant de l'ancien droit sont des logements existant légalement ou autorisés à la date du 11 mars 2012. Comme la loi fédérale sur les résidences secondaires ne prévoit aucune restriction de leur utilisation, ils constituent une importante réserve de résidences secondaires. Leur changement d'utilisation est toutefois délimité par des prescriptions cantonales dans près des deux tiers des destinations analysées. Déjà avant l'adoption de l'initiative sur les résidences secondaires en

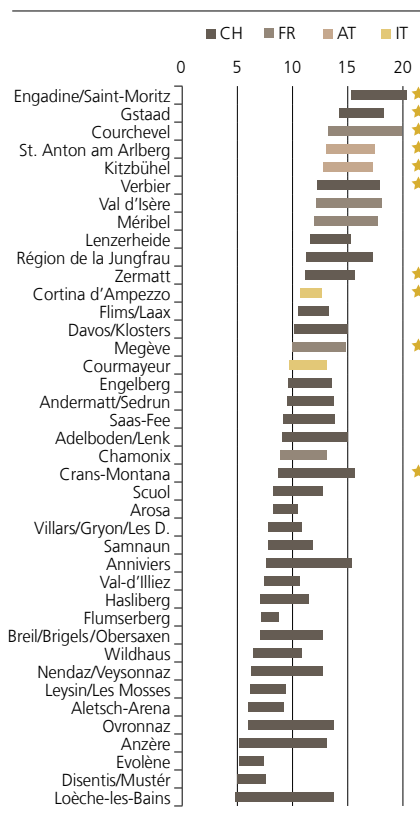
2012, la plupart des communes touristiques, en particulier celles du canton des Grisons, s'efforçaient de réguler le marché du logement à l'aide de plans de quotas des résidences principales, délimitations des surfaces, taxes d'incitation ou encore de règlements de zones. Et pourtant, la part des logements relevant de l'ancien droit avec restriction d'utilisation ne dépasse souvent pas la barre des 10 %. Dans la Haute-Engadine seulement, où les communes ont mis en place des restrictions dès les années 1980, jusqu'à un tiers des logements relevant du droit ancien devraient être inscrits comme résidences principales dans le registre foncier.

Le déclin de la population augmente le nombre de résidences secondaires

Environ 80 000 logements (soit 40 % du total) sont utilisés comme résidence principale dans les destinations de vacances. Si seulement 1 % d'entre eux devenaient des résidences secondaires, le nombre de ces dernières augmenterait de 0,6 % par an. Le total des résidences principales se trouvant réellement sur le marché comme résidences secondaires dépend tout particulièrement de l'évolution de la population dans les destinations concernées. Plus le besoin en résidences principales augmente, comme c'est le cas dans le Bas-Valais, moins il y a de résidences secondaires sur le marché. La comparaison entre le nombre de permis de construire et l'évolution de la population montre une tendance actuelle à la surproduction de résidences principales et donc à une augmentation du nombre de résidences secondaires. La loi sur les résidences secondaires ne prévoit cependant pas que des résidences principales soient réaménagées à cet effet. Si cette solution est utilisée comme échappatoire de manière disproportionnée, il est possible que davantage de restrictions soient adoptées au niveau communal. Déjà aujourd'hui, la mise en place de restrictions correspondantes est en cours de discussion dans plusieurs destinations (notamment Davos et Zermatt). ●

Prix des différentes destinations

Prix de logements de vacances du segment haut de gamme, en milliers de CHF par mètre carré.



Source: Wüest Partner, Callon, Nomisma, immi.at, UBS
 ★ Marché du luxe = site avec un segment haut de gamme avec des prix tirant vers le haut.

Newsletter UBS immo news
 Abonnez-vous gratuitement sur
 ▶ ubs.com/immonews.

Mentions légales

Éditeur: UBS Switzerland AG, Lending Products & Channels. Paraît trois 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. 650507