

Que devez vous savoir avant de faire une acquisition

Villas contiguës ou appartements de standing... les logements en propriété par étage connaissent un franc succès en Suisse. La majorité des bâtiments qui sortent de terre sont des PPE. Le rêve des futurs propriétaires est souvent d'avoir un logement individuel, mais ce type de bien coûte cher. Les lots en PPE sont nettement plus abordables.

Avant d'acheter ce type de bien, les futurs copropriétaires ont tout intérêt à soigneusement s'informer sur le principe de la PPE, car il est différent de la propriété individuelle et implique certaines contraintes. Contrairement à ce que l'on imagine souvent, un propriétaire par étage n'est pas propriétaire de son appartement, mais copropriétaire de l'immeuble selon une quote-part de la valeur de ce dernier, définie en millième, et inscrite au registre foncier. Il a un droit d'usage exclusif des locaux fermés qui lui sont attribués, tels que l'appartement, la cave ou le garage. Il a également un droit de jouissance exclusif des espaces lui appartenant qui ne sont pas fermés par un mur et une porte, comme un balcon. Un jardin ou un emplacement de parking peuvent également faire l'objet d'une servitude d'usage ou d'un droit d'usage règlementaire, mais le propriétaire par étage n'a pas le droit de procéder à des transformations de ces lieux sans l'accord des autres copropriétaires. Cette nuance est assez difficile à comprendre. Elle est garante d'une certaine harmonie dans les parties communes des bâtiments, mais n'enlève rien à la liberté du propriétaire de faire ce qu'il entend de l'intérieur de son appartement.

Pour gérer leur bien commun, les copropriétaires nomment habituellement un administrateur qui représente le pouvoir exécutif. Dans l'idéal, il convient que cette personne ne fasse pas partie de la communauté de copropriétaires afin de garantir son impartialité. Un administrateur PPE est le plus à même de gérer les aspects techniques, juridiques et relationnels de la copropriété. Même si cela implique un coût plus élevé, confier la gestion du logement à des professionnels permet de préserver la valeur de son capital immobilier en prévenant les dégradations futures. Régulièrement, l'administrateur informe l'assemblée générale des copropriétaires sur les affaires courantes de l'immeuble et sur les éventuels travaux à entreprendre. Sous forme de forfait annuel, ce service s'ajoute aux frais d'exploitation avec l'assurance ou encore le service de conciergerie dans les dépenses globales du bâtiment.

En devenant propriétaire par étage, l'acheteur doit être conscient qu'il s'engage au sein d'une communauté. S'il a certains droits de propriété, comme de pouvoir vendre, louer, ou hypothéquer son bien, il a aussi des devoirs en tant que copropriétaire. Il s'engage à ne pas porter préjudice aux droits des autres occupants du bâtiment, à participer aux assemblées générales, à respecter le règlement et à assumer les frais communs, même s'ils ne le concernent pas directement. Il est important de ne pas s'embarquer dans une PPE sans vraiment connaître le principe de cette forme de propriété collective sans quoi, vous serez déçus.

Pour éviter cela, certaines démarches doivent impérativement être entreprises au préalable. Avec l'aide d'un notaire ou en consultant le registre foncier, le futur copropriétaire prend connaissance de ce qui fait partie du lot, ainsi que de la quote-part qui lui est attribuée. Cette donnée est importante car elle détermine le pourcentage de frais communs. Plus il y a de millièmes, plus les frais seront conséquents. Ensuite, il convient de contacter l'administrateur du bien pour consulter les derniers rapports de comptabilité qui indiquent les charges annuelles de l'immeuble et l'existence d'un éventuel fond de rénovation. Les trois derniers procès-verbaux des assemblées générales permettent de se faire une idée de l'ambiance qui règne au sein de la communauté et des litiges éventuels entre copropriétaires. Finalement, il faut aussi vérifier que le copropriétaire du bien à vendre soit à jour dans le paiement de ses charges communes. Si la PPE concerne un immeuble neuf sur plan, il faut s'assurer que le projet soit mené par des professionnels compétents qui sont à même d'évaluer les charges futures avec précision. Une fois ces précautions suivies, le futur copropriétaire aura toutes les clés en main pour ouvrir sereinement les portes qui mènent à son futur logement.