

## L'avis de l'expert

## Financer l'acquisition d'un terrain

Stéphane Defferrard

Administrateur-directeur de DL



**C**onstruire l'objet de ses rêves passe par une première étape qui est l'acquisition du terrain. Pour ce faire, il est tout à fait possible de solliciter un financement afin de couvrir l'éventuel manque de fonds propres. Toutefois, le prêt pouvant être mis à disposition par les établissements financiers varie selon l'avancement du projet de construction.

**Si aucun projet n'existe**

Dans cette situation et en règle générale, les organismes de financement accorderont un prêt de l'ordre de 50% de la valeur d'estimation du terrain. L'acquéreur devra donc supporter la différence ainsi que les frais d'achat s'élevant à environ 5% du prix. Les fonds propres peuvent provenir d'épargne, de prêts ou de donations de tierces personnes, d'une aug-

**Les taux hypothécaires au 5 septembre 2016**

**Taux d'intérêt hypothécaires** pour 80% (voire 100%) de la valeur de votre appartement, votre villa, votre immeuble locatif résidentiel. Conditions soumises à l'acceptation de votre dossier par l'organisme de financement. Evolution des taux sur [www.d-l.ch](http://www.d-l.ch).

TYPE DE TAUX	ÉVOLUTION	EXCELLENT	BON
Construction	↔	1,50%	2,25%
Variable	↔	1,75%	2,63%
3 ans	↔	0,80%	1,20%
5 ans	↔	0,80%	1,20%
7 ans	↗	1,04%	1,44%
10 ans	↔	0,85%	1,25%
15 ans	↗	1,50%	2,10%

P. FY SOURCE: DL

mentation d'un prêt hypothécaire sur un autre objet, et en cas de futur logement principal, il est possible d'utiliser les avoirs du 3<sup>e</sup> pilier et du libre passage 2<sup>e</sup> pilier. Concernant ce dernier, il y a lieu d'approcher sa caisse de pension afin de connaître la réglementation de ce genre d'opération, car, au mieux, le permis de construire doit être délivré pour libérer les fonds, au pire, l'institution de prévoyance n'entre pas en matière tant que le bien n'est pas construit. Éventuellement, un nantissement de la

prestation libre passage peut être envisagé dans certains cas.

A noter que les compagnies d'assurances ne sont pas autorisées à financer des terrains ni à proposer de crédit de construction. Elles ne peuvent intervenir que lors de la consolidation en prêt hypothécaire lorsque les travaux sont terminés.

**Si le projet existe**

Lorsque les instituts financiers ont connaissance de l'ensemble du projet

grâce à un devis détaillé, un descriptif des matériaux, des plans et que le tout est en adéquation avec le règlement communal et cantonal, il est possible de prétendre à un financement oscillant entre 65 et 80% du coût total (voire plus avec le nantissement de fonds propres ou d'une autre garantie). La différence sera supportée par les fonds propres du propriétaire. Si un projet existe, les avoirs de libre passage 2<sup>e</sup> pilier pourront plus aisément être obtenus moyennant l'accord de la caisse de pension. Précisons encore qu'il est possible de solliciter non pas un versement de ses avoirs de libre passage mais plutôt un nantissement de la prestation. Il est ici important de répéter que, selon les nouvelles normes en vigueur, l'apport de fonds propres hors 2<sup>e</sup> pilier doit représenter 10% du prix total de la réalisation.

Lorsque le dossier de la construction sera complet, la banque pourra alors s'engager sur l'octroi d'un crédit de construction pour le financement des travaux. Ce prêt fonctionne sous forme d'un compte courant débiteur. A la fin de la construction, il faudra procéder à la consolidation du crédit de construction en prêt hypothécaire.

[www.d-l.ch](http://www.d-l.ch)**Chronique**

Par Martin Dunning, président du SVIT Romandie



## Sous-location: attention danger!

La sous-location d'un logement est une pratique courante dans les agglomérations de Suisse romande. Rappelons d'abord que le droit l'autorise et, sauf exception, le bailleur l'acceptera pour autant qu'elle soit provisoire, que le loyer ne soit pas abusif en regard du bail initial et que l'identité du sous-locataire soit annoncée.

Pourtant, certains locataires préfèrent transgresser l'obligation d'informer leur bailleur. Grave erreur car c'est un motif de résiliation de leur bail. De plus, le bailleur ne manquera pas de les informer sur leurs responsabilités mais surtout sur les risques encourus s'ils sont confrontés à un sous-locataire indélicat.

En signant un contrat de sous-location, le locataire devient bailleur et il assume de nouvelles obligations nécessitant une bonne connaissance du droit. Premièrement, il reste responsable du paiement des loyers ainsi que des éventuels dégâts commis par son sous-locataire. De plus, il doit notifier un avis officiel de fixation du loyer lors de la conclusion du bail de sous-location; le résilier au moyen d'une formule officielle; s'assurer que le sous-locataire souscrit une assurance responsabilité civile et qu'il respecte toutes les clauses du bail initial; déclarer à l'Administration fiscale une éventuelle différence entre le loyer initial et la sous-location, etc. La situation se

complique encore lorsqu'un sous-locataire s'oppose à une résiliation. Ce dernier peut en effet bénéficier d'une prolongation de bail jusqu'à quatre ans. Et s'il refuse de quitter le logement, c'est le locataire-bailleur qui doit prendre toutes les mesures nécessaires à son évacuation et d'en assumer les frais.

Sachez encore que des personnes recourent à la sous-location parce qu'elles ne remplissent plus les critères pour louer un appartement auprès des régies. Plutôt que prendre des risques, le locataire devrait prendre conseil auprès de son bailleur afin de mener au mieux son projet de sous-location.

[www.svit-romandie.ch](http://www.svit-romandie.ch)**24heures****Immobilier**

Supplément paraissant le mercredi

**Editeur**

Tamedia Publications romandes SA

**Rédacteur en chef responsable**

Thierry Meyer

**Rédaction** Laurent Buschini,

tél. 021 349 43 82

[laurent.buschini@24heures.ch](mailto:laurent.buschini@24heures.ch)**Courriel** [immo@24heures.ch](mailto:immo@24heures.ch)**annonces immobilières**

Mélanie Cornaz, tél. 021 349 50 54

[melanie.cornaz@tamedia.ch](mailto:melanie.cornaz@tamedia.ch)**Marché immobilier**

Didier Schütz, tél. 021 349 50 65

PUBLICITÉ

**24heures** Supplément**Vous avez raté un numéro?**

Retrouvez tous les

**24 Immobilier**dans l'espace abonnés du site [24heures.ch](http://24heures.ch)