

## L'avis du notaire

# Penser au mode de propriété collective

**Me Sarah Keiser-Wüger**

Membre de l'Association des notaires vaudois



Jean et Lise se réjouissent d'acquérir la maison de leurs rêves. Jean a réuni les trois quarts des fonds propres. Il trouve juste d'acquérir le bien en copropriété avec des parts qui correspondent aux apports initiaux de chacun, soit une part de copropriété d'un quart pour Lise et de trois quarts pour Jean. Une amie de Lise lui a soufflé que si elle était codébiteur solidaire de l'emprunt hypothécaire, elle lui conseillait d'exiger d'être propriétaire commune de l'immeuble. Voici une partie du conseil qu'ils ont reçu de leur notaire.

Il existe en Suisse deux modes de propriété dite collective, la copropriété et la propriété commune. Chacun offre des avantages.

La copropriété fixe des parts définies. Elle offre au copropriétaire un droit de préemption légal. Si un copropriétaire souhaite vendre sa part, il peut le faire sans que l'autre copro-



**Il vaut la peine de réfléchir au mode de propriété collective avant de faire le pas de l'achat.** CORBIS

priétaire ne puisse s'y opposer. Il doit néanmoins respecter le droit du copropriétaire d'acquérir la part vendue pour le prix convenu avec le tiers acquéreur.

La copropriété sur un bien immobilier permet aussi de grever la part de copropriété de droits (par exemple d'une garantie hypothécaire) sans que l'autre part de copropriété ne soit concernée.

La propriété commune entraîne une communauté de droit entre les propriétaires. C'est le cas de la communauté héréditaire (hoirie) qui re-

çoit tous les biens hérités en propriété commune. Un achat immobilier peut aussi se faire en propriété commune, les propriétaires forment alors une société simple. Les règles de la société simple sont définies dans la loi (CO) mais peuvent être adaptées aux souhaits des membres de la communauté, ce qu'il est vivement recommandé de faire. La convention qui règle cette communauté pourra, par exemple, prévoir les droits et devoirs de chacun dans la communauté et l'ampleur de ces droits qui ne sont pas toujours égaux, contrairement à

ce que le CO prévoit par défaut. Les décisions doivent être prises d'un commun accord avec tous les membres de la communauté, une vente de «sa part» sans accord des autres propriétaires est donc impossible.

La propriété commune offre une grande souplesse si l'on souhaite faire évoluer les «parts» ou droits de chacun dans la communauté. Le remboursement hypothécaire fait par les époux à parts égales, qui rendrait la répartition initiale en copropriété inexacte, peut être un facteur d'adaptation des droits dans la société simple. Le changement des droits de chacun dans la propriété commune ne nécessite pas de modification au Registre foncier et peut être fait par simple contrat. Il faut cependant être prudent avec cette solution pour un couple non marié, car dans le domaine immobilier, les changements de parts sont imposés au titre du droit de mutation.

Pour bénéficier d'un premier conseil personnalisé: la permanence des notaires, tous les jeudis de 16 h à 19 h, sans rendez-vous, avenue de Ruchonnet 38, 1003 Lausanne.

[www.notaires.ch/associations/valud/prestations.html](http://www.notaires.ch/associations/valud/prestations.html)

## Chronique

Par Jean-Jacques Morard, président du SVIT Romandie



# La formation est indispensable

En 2014, la Suisse restait en tête du rapport de la compétitivité mondiale publié par le World Economic Forum.

Pourtant des signes évidents de pénurie de compétences menacent notre compétitivité future, sans compter les effets à venir de la votation sur l'initiative contre l'immigration de masse. En ce début d'année, le conseiller fédéral en charge de l'Economie, Johann Schneider-Ammann, examinait les mesures urgentes à prendre pour encourager la formation indigène dans le secteur de la santé. Le constat est alarmant car la proportion de médecins venus de l'étranger a dépassé les 30% en 2014 et le niveau élevé de prise en

charge en Suisse ne peut être maintenu sans la présence de ce personnel spécialisé. Notre ministre va donc encourager la formation de médecins en Suisse: création de nouvelles filières, valorisation du temps partiel et renforcement de l'attractivité de la profession. L'Etat s'implique fortement avec une répercussion directe sur nos impôts.

Quel est le rapport avec l'immobilier me demanderez-vous? Le SVIT, en tant qu'association défendant les intérêts de l'économie immobilière, a compris très tôt l'importance primordiale de la formation et de la relève professionnelle. Chaque année de nombreux jeunes s'initient aux métiers immobiliers à travers des

apprentissages ou des études supérieures assurées par différentes filières comme la SVIT Swiss Real Estate School. Ils s'intègrent aisément dans un marché du travail dynamique qui offre de nombreuses perspectives. Ainsi les réponses apportées aujourd'hui par l'Etat dans le domaine de la santé sont déjà en place dans le secteur de l'immobilier. En plus d'être compétitive, notre industrie assure sa relève sans le soutien de l'Etat. L'économie immobilière doit donc continuer à bénéficier de conditions économiques favorisant la liberté d'entreprise afin de pérenniser la formation qui produit des professionnels suisses qualifiés.

[www.svit-romandie.ch](http://www.svit-romandie.ch)

## 24 heures

### 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

#### Courriel

immo@24heures.ch

#### Annonces immobilières

Mélanie Cornaz, tél. 021 349 50 54

melanie.cornaz@sr.tamedia.ch

#### Marché immobilier

Sébastien Cretton, tél. 021 349 47 58

PUBLICITÉ