

L'acquisition d'une part d'étage: difficultés et écueils

**Amédéo Wermelinger, docteur en droit, avocat
chargé de cours aux Universités de Fribourg et Lucerne**

**Séminaire CVI
destiné aux professionnels de l'immobilier, Savigny,
10 juin 2009**

Plan de l'exposé

- Élément temporel
- Acquisition avant la constitution de la PPE
- Acquisition durant la constitution de la PPE
- Acquisition après la constitution de la PPE
- Acquisition avant la construction du bâtiment
- Acquisition durant la construction du bâtiment
- Acquisition après la construction du bâtiment
- Conclusions

I. Élément temporel

	▶ avant la constitution de la PPE	▶ avant la construction ▶ durant la construction ▶ après la construction
Moment de la consitution	▶ lors de la constitution de la PPE	▶ avant la construction ▶ durant la construction ▶ après la construction
	▶ après la constitution de la PPE	▶ avant la construction ▶ durant la construction ▶ après la construction

I. Élément temporel

- L'élément temporel détermine les questions qui se posent lors de l'acquisition
- Fil rouge: quels sont les problèmes principaux qui surgissent pour le contrat de vente?
- Objectif: énonciation de problèmes et questions possibles dans les situations décrites

I. Élément temporel

- La description de l'exposé est linéaire et chronologique
- Comme indiqué ci-dessus, dans le cas concret les trois moments de l'acquisition et les trois moments de la constructions peuvent se combiner de façon tout à fait libre et arbitraire.
- Cela conduit au cumul des questions posées.

II. Acquisition avant la constitution

- Faut-il informer le notaire du projet de constitution de la PPE?
- Quelles questions doivent être anticipées en vue de l'acquisition (future structure de la PPE, construction du bâtiment, droit de superficie, droits de préemption etc.), afin d'éviter de commettre une erreur lors de l'achat?
- L'acquéreur est-il conscient que très souvent la participation à la constitution d'une PPE peut donner lieu à la participation à une société simple, avec tout ce que cela implique (unanimité, solidarité)?

II. Acquisition avant la constitution

- Comment la commercialisation de la PPE est-elle prévue? Tous les participants sont-ils simplement propriétaires d'étages ou participent-ils au risque d'investissement et de commercialisation?
- Quel est le rôle de l'acquéreur dans la préparation de la constitution? Est-il aussi planificateur et constructeur?

III. L'acquisition lors de la constitution

- Dans quelle mesure l'acquéreur peut-il encore influencer sur la structure de la PPE?
- Les solutions adoptées sont-elles au service de l'investisseur ou des futurs propriétaires d'étages?
- L'acquéreur connaît-il toute la documentation relative à la PPE et l'accepte-t-il intégralement?

IV. Acquisition après la constitution de la PPE

- Comment se compose l'ordre communautaire (art. 649a CCS)?
 - règlement PPE/règlement de maison/autres?
 - toutes les décisions sont-elles disponibles?
 - y a-t-il eu des décisions judiciaires?
 - quelles règles ne sont-elles pas concernées par l'effet de l'art. 649a CCS?
- Evaluation de la "situation économique" de la part d'étage (contributions payées, participation au fonds de rénovation)?

IV. Acquisition après la constitution d'une PPE

- Comment se passent les relations humaines au sein de la communauté?
- Y a-t-il des procès/différends en cours?
- Qui est administrateur (nouveau droit: mention)?
- Comment l'utilisation des parties communes est-elle organisée (règlement de maison? droits d'usage particuliers avec leur réglementation et leur portée)?
nouveau droit: veto contre modification/suppression!

V. Acquisition avant la construction

- Thème méconnu par la doctrine et la pratique
- Quel est exactement l'objet acquis (parcelle, plan, permis de construire etc.)?
- Comment se compose le prix et comment est réglé le flux financier pour le paiement? Attention: des paiements avant la construction peuvent être problématiques pour les acquéreurs et doivent être bien justifiés et expliqués (sûretés?).
- Existe-t-il un contrat d'entreprise séparé du contrat de vente? Quelles sont les conséquences (p. ex. le prix de vente)?

V. Acquisition avant la construction

- Qui construit le bâtiment (vendeur, entrepreneur, propriétaires d'étages, la communauté)?
- Comment cette construction est-elle garantie dans le contrat de vente?
 - qui décide du début des travaux?
 - que se passe-t-il en cas de faillite de l'entrepreneur?
- Comment protéger l'acquéreur contre une hypothèque légale des artisans et entrepreneurs?

V. Acquisition avant la construction

- Comment et où est réglée la question de la garantie pour les défauts et qui peut faire valoir quels droits?
- Distinction entre la garantie pour les défauts découlant du contrat de vente et celle découlant d'un éventuel contrat d'entreprise
- Quelle est la cessibilité des divers droits (selon le TF le droit d'exiger des améliorations est cessible, c'est moins clair pour la résiliation du contrat ou la possibilité de demander la moins-value; voir ATF 114 II 239)?
- La capacité pour agir de la communauté n'existe que pour les parties communes!

VI. Acquisition durant la construction

- En principe les mêmes questions qu'avant la construction du bâtiment
- Le prix de vente, à quoi se rapporte-t-il (terrain, terrain et construction commencées, terrain et constructions terminées et futures)? La définition du prix respecte-t-elle les exigences du droit cantonal liées à la forme authentique (prix déterminé et complet etc.). Est-ce que les autorités fiscales acceptent la définition du prix sur le plan du droit de mutation et des gains immobiliers?
- De quelles possibilités dispose l'acquéreur pour adapter l'aménagement intérieur à ses propres goûts?

VI. Acquisition durant la construction

- Y a-t-il déjà eu des modifications par rapport aux plans de construction ou de telles modifications sont-elles envisagées?
- Comment décider d'éventuelles modifications dans la construction? Applicabilité des art. 647c ss pour les parties communes.
Unanimité pour la création d'une nouvelle part d'étage ou pour la suppression?
- Y a-t-il des sous-traitants sur le chantier?

VI. Acquisition durant la construction

- Quelles prérogatives du droit exclusif peuvent déjà être exercées (administration et aménagement intérieurs)?

VII. Acquisition après la construction

- Le bâtiment a-t-il été construit comme prévu?
- La mention de la constitution avant la construction des travaux a-t-elle été radiée?
- Qui peut exiger cette radiation et faut-il une décision de la communauté de la PPE ou une modification de l'acte constitutif?

VII. Acquisition après la construction

- Les travaux de constructions sont-ils achevés depuis plus de 3 mois (ce qui exclut le risque d'hypothèques légales des artisans et entrepreneurs)?
- Y a-t-il encore des garanties pour défauts et l'acquéreur peut-il les faire valoir? A l'encontre de qui et durant quelle période?

VII. Acquisition après la construction

- La construction a-t-elle été vue par l'autorité compétente (permis d'occuper définitif dans le canton de Fribourg)?
- Quel est l'état d'entretien de la construction et de l'unité d'étage (attention l'art. 712a al. 3 CCS est une obligation propter rem!)?
- Des travaux d'entretien ou de rénovation ont-ils été adoptés et comment leur financement est réglé?

VIII. Conclusions

- L'acquisition d'une part d'étage pose tous les problèmes courants d'une acquisition immobilière.
- En plus, d'autres questions délicates peuvent être posées (en particulier dans le domaine de la définition de l'objet de vente, des flux financiers, dans le domaine de la garantie pour les défauts, de la modification de la construction et de l'ordre communautaire d'une PPE).
- Qui doit instruire un "acquéreur laïque"? Le promoteur, l'administrateur de la PPE, le notaire?

**Je vous remercie
pour votre attention!**

**Dr. Amédéo Wermelinger, avocat,
Rudolf & Bieri, Ober-Emmenweid 46, 6020
Emmenbrücke**