Bilan 30 ANS!
LA RÉFÉRENCE SUISSE DE L'ÉCONOMIE

Des bus volants sur le Léman? Alain Thébault y croit P42

Pourquoi les aînés deviennent très souvent des leaders P50

Investir dans une forêt: une bonne idée? P58

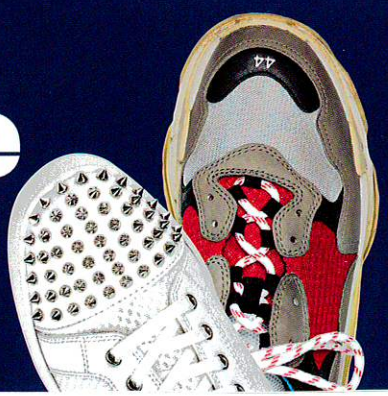
ACHAT D'UN LOGEMENT: LES PIÈGES À ÉVITER

Travaux et rénovations, nos conseils pratiques P26

DU 21.08. AU 03.09.2019
9 771422 203539 34
Nº13 - FR. 9.80 - EUROS 9.00

Les baskets se (re)vendent à prix d'or P36

Business: la fièvre des sneakers



PROMOTION IMMOBILIÈRE: NOS CONSEILS POUR ÉVITER LE CAUCHEMAR

QU'IL EST TENTANT D'ACQUÉRIR UNE CONSTRUCTION NEUVE QUI S'ADAPTE À VOS BESOINS. MAIS LES PIÈGES ABONDENT DANS UN SECTEUR CONNU POUR SON OPACITÉ. CONSEILS D'EXPERTS.

PAR CHANTAL DE SENGER, AVEC MARY VAKARIDIS

PHOTO: FELIPE DUPOUY/GETTY IMAGES

Parmi les risques majeurs figure la faillite de l'entreprise générale.

FAIRE DES TRAVAUX SANS SE RUINER NI PERDRE LE SOMMEIL

Devenir propriétaire est le rêve de nombreux citoyens helvétiques. Avec des taux d'intérêt historiquement au plus bas, la tentation d'acquérir un nid d'amour est encore plus forte. Mais face à un marché immobilier très sec, de plus en plus de familles se tournent vers la promotion immobilière. En effet, vu la rareté des objets à la revente, il est quasiment impossible de trouver un logement existant qui corresponde véritablement aux attentes. Alors qu'acheter du neuf permet, au contraire, de choisir certains types de matériaux comme la couleur ou le type de carrelage et de modifier l'agencement des pièces.

Mais attention, l'achat sur plan n'a rien d'une sinécure. Au contraire, acheter une villa ou un appartement «clés en main» s'apparente à un parcours du combattant, menant parfois des couples au bord de la rupture. En effet, avec un appartement déjà construit, rien de plus facile que de vérifier la qualité des finitions. Dans le cas d'une promotion immobilière, s'assurer des standards de qualité devient une course d'obstacles. L'exercice va demander un investissement personnel intense en ce qui concerne le temps et l'énergie sur les six à dix-huit mois que dure la construction. Le suivi d'un chantier engendre également beaucoup de stress.

Sans compter qu'il faut faire attention à son budget car le coût final se révèle souvent bien plus élevé qu'on ne le pensait au départ. «Pour un objet existant, vous allez payer le prix affiché. Mais dans une promotion immobilière, il y a un grand risque de plus-values», relève Stéphan Mischler, directeur opérationnel chez DL MoneyPark. En effet, un chiffre de 5 à 20% supérieur au coût officiel est souvent cité. C'est facile à comprendre. Le prix de départ d'une promotion repose bien sûr sur une offre basique. Or, les postes qui pèsent le plus lourd sur le budget sont la cuisine, les salles d'eau, les sols et l'électricité. Et si vous ne souhaitez pas vous contenter de matériaux d'entrée de gamme, les dépassements prendront très vite l'ascenseur. A savoir aussi que les travaux à plus-values engendrent très souvent du retard sur le chantier. Et que le retard signifie pratiquement toujours des coûts, du fait, par exemple, d'un probable loyer à payer en attendant d'emménager dans votre nouveau cocon.

Voici un guide en dix points qui vous permettra d'acquérir votre bien dans une promotion immobilière sans perdre le sommeil.

DES FRAIS EN SUS

Pour un bien immobilier mis en vente à 2 millions de francs, il faut compter des plus-values d'environ 150 000 à 200 000 francs (en sachant qu'une cuisine standard revient à environ 50 000 francs et un parquet basique à 100 francs le mètre carré). A cela s'ajoutent les frais de notaire et les cédules hypothécaires qui se monteront à environ 100 000 francs. Finalement, votre bien vous aura coûté environ 2,3 millions plutôt que 2 millions de francs.

QUELLES SONT LES PREMIÈRES ÉTAPES AVANT D'ACHETER SUR PLAN?

La première étape pour accéder à une propriété et mener à bien son projet est d'y consacrer du temps, quitte à prendre un après-midi de congé par semaine durant la période des travaux, mais également pendant les premiers mois après la remise des clés afin de suivre «l'après-chantier». Même si cela a un coût, le temps déployé permettra finalement d'économiser de l'argent car des fautes pourront être évitées et des choix plus judicieux réalisés. «En prenant du temps pour son chantier, on fait moins d'erreurs, ce qui est économiquement important, confirme Raphaël Soulié, directeur de l'entreprise de construction Maulini. L'acquéreur pourra aussi comparer les prix et mettre des fournisseurs en concurrence.»

Avant tout achat, il est aussi recommandé d'être conseillé par des gens du métier et de faire relire le contrat de vente et d'entreprise à une personne compétente (avocat, notaire ou architecte). En effet, il n'est pas toujours aisé de comprendre ces documents, pas plus que comme les plans et le descriptif général des travaux. «Certains points ne sont pas toujours clairs, comme le fait, par exemple, que les images virtuelles vendues n'ont pas de valeur contractuelle, donc ne correspondent pas toujours à la réalité», ajoute Raphaël Soulié. Par ailleurs, les descriptifs techniques comportent souvent des clauses contractuelles cachées ou des réserves (par exemple, le droit de modifier le projet dans certaines conditions, des délais de remise des clés modifiés sous certaines conditions, des clauses d'indemnités en cas de retard de livraison, etc.). Un conseiller pourra aussi juger si les budgets alloués pour chaque poste correspondent bien au standing de la promotion, cela afin de ne pas faire exploser les plus-values.

Autre élément important à vérifier, en particulier lors de l'achat d'une PPE: la surface que l'on vous vend. En effet, la surface utile n'est pas la même que la surface PPE ou la surface pondérée, par exemple. Alors que la première correspond à la surface intérieure des locaux privatifs, excluant les cloisons et toute partie non habitable, la seconde inclut les murs extérieurs et la moitié des murs mitoyens. La surface pondérée prend en compte la surface PPE à laquelle on ajoute la surface des balcons (à hauteur de 50%), des terrasses en attique (à hauteur de 30%) ou des jardins (à hauteur de 10%). Ainsi, il existe une différence d'environ 10% entre la surface utile et la surface brute.

Dans un achat en PPE, un autre document important à demander au géomètre est le cahier de répartition des locaux avant construction car il reprend les surfaces par lots qu'il attribue par millième, ce qui répartit le droit de vote et les charges de copropriété. Il est important de demander aussi au notaire si le vendeur s'est gardé des servitudes au sein de la copropriété.

Il est recommandé de se faire conseiller par des gens du métier afin de bien comprendre tous les documents de vente, ainsi que les plans et le descriptif général des travaux.

PHOTO: URS FLUEELER/KEYSTONE

COMMENT S'ASSURER QUE L'ON PAIE LE JUSTE PRIX?

En matière de prix de l'objet, la banque fait sa propre évaluation du projet avant d'accorder un prêt hypothécaire au client. Cette démarche garantit à l'acquéreur que les prix correspondent bien à ceux du marché. «Les banques vous accorderont un crédit inférieur à celui demandé si elles estiment que le prix est surfait. Mais les évaluations varient entre établissements. Si elles se montrent unanimes à baisser la somme, il y a des questions à se poser sur le prix exigé», développe Stéphan Mischler, de DL MoneyPark.

Quant aux prix des différentes prestations fournies, il va falloir être très vigilant concernant les plus-values. En effet, l'acquéreur d'un bien dans une promotion immobilière est le plus souvent client d'une entreprise générale à qui il va verser des acomptes à différentes étapes du projet. C'est l'entreprise générale qui choisit les sous-traitants et fixe ses marges sur l'ensemble du projet. En règle générale, elle facture entre 15 et 25% sur tous les travaux supplémentaires ou les excédents que vous réalisez. Ainsi, si votre budget de départ pour une cuisine est de 25 000 francs et que vous ajoutiez une plus-value de 10 000 francs, l'entreprise générale vous facturera entre 11 500 et 12 500 francs. Autrement dit, elle empoche un montant de 1500 à 2500 francs sur la cuisine, sans compter la marge qu'elle aura négociée auparavant avec le cuisiniste sur les 25 000 francs.

D'où l'intérêt de l'entreprise générale de vous présenter un descriptif technique avec des prestations d'entrée de gamme pour vous amener à faire des travaux à plus-value qui représentent pour elle une manne financière. «L'entreprise générale est un centre de profits, elle va chercher un maximum de bénéfices», explique l'un de nos interlocuteurs. A noter que les prix sont souvent exprimés hors TVA, ce qui signifie qu'il faut encore ajouter 7,5% à la facture finale.

Quoi qu'il en soit, dès qu'il y a des adaptations demandées par rapport au projet initial, les échanges se compliquent car le client se heurte souvent à l'opacité qui règne dans ce secteur. A l'unanimité, les observateurs pointent le manque de transparence chez les sociétés de construction. «Pour se prémunir d'un surcoût financier, il faut tout vérifier tout le temps et faire notifier chaque chiffre par écrit, prévient Stéphan Mischler. Par exemple, il n'existe pas de prix fixe pour l'ajout d'une prise supplémentaire. Sans liste établie de prestations, tout se négocie au cas par cas. Certaines demandes peuvent vous coûter cher, comme déplacer une paroi s'il s'agit d'un mur porteur. Il faudra en effet demander à l'architecte de refaire les plans.»

Quant à demander des moins-values, c'est-à-dire de se faire rembourser le montant qui était alloué à un poste parce que vous choisissez un autre sous-traitant, cela est rarement rentable. En effet, non seulement l'entreprise générale ne garantit plus les travaux, mais cette dernière versera beaucoup moins que la somme budgétée, jusqu'à moins de la moitié, expliquant qu'elle bénéficie de nombreux rabais chez ses fournisseurs attitrés.

QUELLE HAUTEUR DE FONDS PROPRES FAUT-IL PRÉVOIR POUR SOLLICITER UN CRÉDIT HYPOTHÉCAIRE?

Lorsqu'un particulier veut acquérir son propre logement, que ce soit une revente ou une promotion, il sollicite un crédit bancaire. La limite maximale de la somme allouée sera calculée sur sa capacité à honorer ses engagements. La part de fonds propres est fixée à un minimum de 20% pour les privés avec un apport minimum de 10% ne provenant pas de la caisse de

En cas de retard de livraison, mieux vaut retenir une partie du paiement tant que les travaux ou les plus-values ne sont pas terminés, quand c'est possible.

pension. «Attention, il faut ajouter à cela les frais de transaction qui s'élèvent en moyenne à 5%. Finalement, il faut donc 25% de fonds propres *a minima* pour l'achat d'une résidence principale. Pour une résidence secondaire, il faut compter *a minima* 30 à 35%», souligne Robert Ischer, vice-président de l'ADIV (Association des développeurs immobiliers vaudois).

Au surplus, la banque tient également compte de la capacité à honorer les charges (taux hypothécaire + amortissement + frais d'entretien) qui totalisent 7% du montant d'achat (5% + 1% + 1%). Des charges qui ne doivent pas excéder 30% du revenu annuel du preneur de crédit.

COMMENT S'Y RETROUVER ENTRE VENTE FERME, VENTE À TERME, ETC.?

Une vente ferme, c'est lorsque le vendeur et l'acheteur concluent la vente avec un transfert de propriété immédiat.

Une vente à terme est un contrat conclu également devant le notaire mais où le transfert de propriété est agendé à une date ultérieure, déterminée communément. Cela permet au vendeur d'avoir un peu de temps pour libérer les lieux et à l'acquéreur de mettre en place son financement.

L'acquisition en quote-part terrain concerne la construction d'une nouvelle propriété par étage. L'objet représente une part de la construction totale, exprimée en millièmes de la parcelle de base, soit de l'immeuble complet. Dans cette situation, lorsque l'acte d'achat est signé auprès du notaire, l'acheteur devient propriétaire de sa part en millième du terrain, représentant la quote-part terrain. Généralement, cette valeur avoisine les 20% du prix d'achat total. Le solde du prix d'achat de 80% est en principe payé par des acomptes suivant l'avancement de la construction. Le financement se fait sous forme de crédit de construction. Ce dernier est garanti par des gages immobiliers sur l'objet à financer.

Ainsi, soit le promoteur prend en charge la construction d'une PPE avec l'aide d'un architecte (ce qui est de plus en plus rare) et vend les biens «clés en main» – souvent un peu plus cher –, soit il vend des quotes-parts terrain et laisse à l'entreprise générale la réalisation de la construction de l'appartement. Cette dernière option permet aux promoteurs de ne pas faire office de banque et, au final, de ne prendre aucun risque. «Aujourd'hui, n'importe qui peut devenir promoteur immobilier, commente l'avocat Vincent Maitre. Avec comme risque la présence de nombreuses personnes inexpérimentées sur ce marché qui vont proposer des coûts de construction irréalistement bas pour remporter le marché. Donc avec une qualité très souvent au-dessous de ce qui était promis. Sans compter que les banques financent facilement ces projets en raison des taux d'intérêt négatifs. Ces dernières prennent des garanties sur le terrain et la construction par le biais de crédits hypothécaires, ce qui limite leurs risques», ajoute Vincent Maitre.

A noter également que les acquéreurs ne peuvent pas systématiquement choisir la banque qui leur fera crédit pour la construction et pour les hypothèques. Le choix vient souvent du promoteur qui sélectionnera la banque la plus avantageuse pour financer son projet de promotion. En effet, une fois que la construction ou la rénovation est terminée, la banque procède en général à la consolidation du crédit sous forme de prêt hypothécaire avec des taux d'intérêt déterminés.

COMMENT OBTENIR DES GARANTIES SUR LE PROMOTEUR ET SUR L'ENTREPRISE GÉNÉRALE?

«Le promoteur gagne à tous les coups car il n'est ni vendeur ni acheteur», commente l'un de nos interlocuteurs. Pour s'assurer du sérieux et de la solvabilité de ce dernier, l'acquéreur peut se reposer sur le travail de la banque, censée contrôler ces aspects afin de ne pas perdre ses propres fonds. Le client a aussi tout intérêt à faire une recherche à l'office des poursuites afin de vérifier que le promoteur n'a pas déjà plusieurs faillites à son actif. Il faut également bien se renseigner sur la réputation de l'entreprise générale et sur sa solvabilité. Pour cela, il existe une liste noire des entreprises générales mise à jour quotidiennement (www.cpgo.ch/listes-noires). En effet, il existe encore de trop nombreux acteurs qui se lancent dans ce secteur sans avoir nécessairement les compétences nécessaires. Il est ainsi conseillé de tout contrôler et de garder une réserve financière (généralement 10% du coût total du bien immobilier) comme moyen de pression, tant que les travaux ne sont pas terminés.

PHOTO: GAETAN BALLY/KEYSTONE

20 RECOMMANDATIONS PRATIQUES

CONSEILS POUR NE PAS DÉBOURSER TROP D'ARGENT À LA SUITE DE VOTRE EMMÉNAGEMENT

1. CONTRAT
Demander l'aide d'un avocat ou d'un notaire avant la signature de l'acte de vente afin qu'il vous aide à comprendre le contrat. Ce dernier recèle très souvent de petites clauses difficiles à déceler et qui sont souvent en votre défaveur.

2. EXPERTISE
Faites suivre les travaux par un architecte diplômé SIA. Il vous permettra également de déchiffrer vos devis et d'éviter des malfaçons.

3. ASSURANCES
Contractez avant la signature du contrat une assurance protection juridique en cas de litige.

4. CHANGEMENTS
Faites toutes vos modifications – ajout de prises, de points lumineux, etc. – avant la pose de la chape, sinon ces changements seront difficiles.

5. JARDIN
Analysez le jardin: sur quelle profondeur le sol a-t-il été drainé? Un arrosage automatique est-il prévu? Quels seront les arbres plantés? En effet, on passe beaucoup de temps sur sa terrasse et dans son jardin, d'où l'importance de son aménagement. Certains arbres nécessitent également plus d'entretien que d'autres. Les bambous, par exemple, ont des racines très agressives.

6. MURS
Demandez de la peinture lavable sur vos murs, à moins que vous soyez tolérant aux taches après quelques jours d'emménagement seulement. Sinon, vous risquez de devoir tout repeindre quelques mois plus tard à vos frais.

7. SOLS
Attention au type de parquet choisi! La plupart – notamment ceux en bois massif – sont extrêmement fragiles et absorbent les taches comme une éponge. Vous vous retrouverez dès lors avec un sol très vite abîmé et irrécupérable. Une option: choisir un carrelage imitation parquet ou, en tout cas, un parquet ciré.

8. PEINTURE
Faites attention à la peinture blanche – il en existe une vingtaine de teintes – afin que les murs ne détonnent pas trop avec les portes...

9. SALLE DE BAIN
Dans les salles de bain, préférez du carrelage plutôt que du parquet – idem pour les plinthes – afin d'éviter les décollements et autres problèmes liés à l'humidité.

10. ÉLECTRICITÉ
Prévoyez des prises électriques sur tous vos murs afin d'éviter des coûts une fois la chape de béton posée, mais également au sol, notamment près de la table de la salle à manger afin d'éviter les rallonges. Les interrupteurs partout sur les murs sont moins indispensables.

11. DOMOTIQUE
Si vous choisissez d'installer des appareils domotiques, votre budget électricité triplera, voire quadruplera... Réfléchissez avant de vous lancer dans la maison totalement connectée qui n'est pas toujours indispensable.

12. MATÉRIEL
Faites des réserves de carrelage et de joints... Et vérifiez bien les teintes avant la pause du matériel.

13. TOIT VÉGÉTALISÉ
Si vous avez un toit végétalisé, demandez comment il s'entretient.

14. ENTRETIEN
N'oubliez pas que les baies vitrées et les rambardes d'escalier en verre nécessitent un nettoyage fréquent.

15. CHARGES
Faites attention aux charges énergétiques (eau, électricité, chauffage). Si vous avez une pompe à chaleur, renseignez-vous sur la consommation électrique. Vérifiez si le bâtiment est doté de standards énergétiques (Minergie A, P, Eco).

16. IMPÔTS
Demandez le certificat HPE (haute performance énergétique) à l'Office cantonal de l'énergie genevois (OCEN) afin d'être exonéré de l'impôt immobilier complémentaire.

17. COPROPRIÉTÉ
Renseignez-vous sur les contrats d'entretien, notamment concernant la ventilation, les installations électriques, la chaudière etc., de la copropriété. En cas d'absence de contrat d'entretien, les garanties tombent. Regardez s'il y a des travaux en prévision et de combien est doté le fonds de rénovation.

18. MALFAÇONS
Attendez-vous à ce que des entreprises soient de mauvaise foi lorsqu'il faudra réparer des malfaçons... Ne vous démontez pas et insistez pour que le travail soit fait.

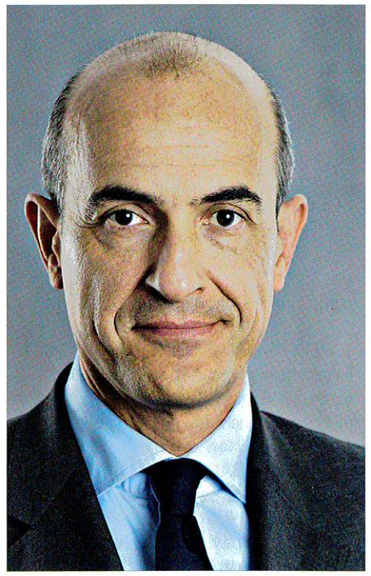
19. ÉTAT DES LIEUX
Prenez un expert – architecte ou autre – avec vous lors de l'état des lieux de la maison afin qu'il vous aide à voir ce qui ne va pas.

20. JURIDIQUE
Attention, une fois l'acte d'achat signé, il est définitif. Même en cas de décès familial ou de revers financier, c'est à l'acheteur de trouver un nouvel acquéreur.

Il est ainsi important de rappeler que des risques existent, notamment lorsque l'on sait que pour préserver leur marge, des promoteurs vont logiquement avoir recours aux entreprises qui proposeront les prix les plus compétitifs, explique l'avocat spécialisé en droit de la construction et de l'immobilier Yves de Coulon. «Pour dégager à leur tour un bénéfice, ces entreprises peuvent être tentées, si elles sont peu scrupuleuses, de rogner sur les coûts de la main-d'œuvre ou des matières premières utilisées, avec des conséquences sur la qualité de la construction. En principe, plus les marges sont tendues, plus les risques existent. Pour les mêmes raisons, une entreprise générale peut faire face à des problèmes de trésorerie pouvant la conduire à la faillite. Si elle n'est plus en mesure de payer ses sous-traitants, le chantier s'arrête et ses derniers demandent l'inscription d'hypothèques légales sur l'immeuble en construction, avec le risque pour le maître d'ouvrage de devoir payer une seconde fois les travaux déjà effectués. Il est déjà arrivé que les entrepreneurs généraux fassent ce que l'on appelle de la cavalerie, c'est-à-dire qu'ils utilisent l'argent reçu pour un chantier pour payer les factures d'un autre.»

«Pour pallier ces risques, il est recommandé au maître d'ouvrage de suivre – ou de faire suivre – très attentivement l'avancement du chantier, pour vérifier que les travaux sont effectués dans de bonnes conditions, conformément au descriptif de construction, et que les paiements effectués correspondent bien aux travaux réalisés ou aux matériaux achetés par les entreprises», ajoute l'avocat Yves de Coulon. Il est ainsi important que l'entreprise générale fasse part de toutes les informations, décisions et travaux à effectuer à l'architecte – qui joue un rôle de chef d'orchestre – afin que ce dernier puisse les faire remonter au client final. Car l'un des dangers reste la mauvaise coordination entre les différents corps de métier.

Il est également important de se renseigner sur la qualité des différents sous-traitants pour les postes importants comme la cuisine et les salles de bains et exiger que les montants octroyés soient en adéquation avec le standing de la promotion. En effet, afin que les prix de vente soient attractifs et que tous les différents acteurs de la promotion fassent des bénéfices, les finitions de base sont rarement de grande qualité, incitant les acheteurs à effectuer des plus-values.



Avocat spécialisé, Yves de Coulon recommande de suivre très attentivement les travaux.

PHOTO: RAPHAËL SUSTNA

QUELS SONT LES POINTS À VÉRIFIER SUR L'ENVIRONNEMENT DE L'OBJET?

Au chapitre de la localisation, les mêmes conditions s'appliquent au marché de la revente et à celui des promotions immobilières. Outre les critères usuels (proche des écoles, des moyens de transport, des commerces, avec un bon ensoleillement, etc.), il est important de vérifier si de potentielles nuisances peuvent être engendrées par de futures constructions et dévaloriser votre bien.

«Les opportunités restent assez rares à Genève et sur l'arc lémanique. Mais plus vous vous éloignez vers le nord, du côté d'Yverdon et de Fribourg, plus il y aura de possibilités», observe Stéphan Mischler. Quelques particularités intéressantes sont à mentionner. Dans l'Ouest lausannois, de nombreux projets sont à signaler du côté de Renens et Crissier. A Genève, l'Etat crée une zone de développement (ZD PPE) pour faciliter l'accession à la propriété pour la classe moyenne. Les prix fixés sont inférieurs à ceux du marché. Cependant, afin d'éviter toute spéculation, la revente à un prix supérieur est interdite durant une certaine période (dix ans en principe), de même qu'une mise en location trop onéreuse. Quant au Valais, il est de notoriété publique qu'un nombre de logements supérieur à la demande a été construits ces dernières années. En conséquence, les promoteurs de Sierre et Sion tentent d'attirer la clientèle en offrant le déménagement et des mois de loyer gratuit. L'ensemble de l'offre disponible est regroupé entre trois adresses internet dédiées: homegate.ch et immostreet.ch (propriétés de Tamedia, l'éditeur de Bilan) et immobilier.ch (site des régies immobilières romandes).

COMMENT SE FAIRE ENTENDRE EN CAS DE MALFAÇONS?

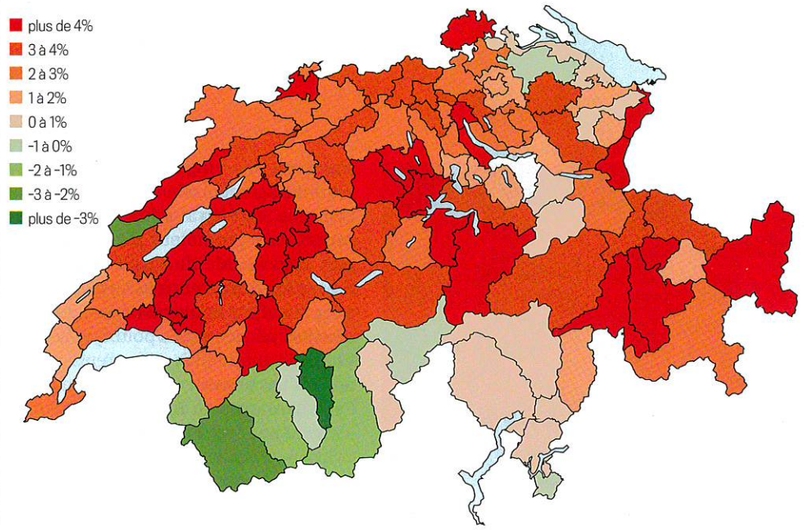
A l'unanimité, nos interlocuteurs recommandent de faire des visites régulières sur le chantier pour éviter des malfaçons. Cependant, le maître d'ouvrage doit annoncer ses visites, principalement pour des raisons de sécurité et d'assurances. Même s'il ne faut rien laisser passer, certains petits défauts ne pourront pas être évités. «Cela reste de la construction, il peut y avoir des défauts mineurs, ce n'est pas de l'horlogerie, commente l'ingénieur et associé d'AB, David Amsler. Il est cependant conseillé de s'y rendre avec un professionnel étranger au projet afin qu'il vous aide à voir ce qui ne va pas.»

De plus, se rendre sur le chantier permet de discuter avec les sous-traitants afin de savoir, par exemple, s'ils ont bien été payés par l'entreprise générale, évitant ainsi les mauvaises surprises. «L'entreprise

ZOOM SUR LE MARCHÉ IMMOBILIER SUISSE

LES PRIX AUGMENTENT DANS PRESQUE TOUTES LES RÉGIONS

TAUX DE CROISSANCE SUR UN AN DES LOGEMENTS EN PROPRIÉTÉ (SEGMENT INTERMÉDIAIRE), AU 2E TRIMESTRE 2018



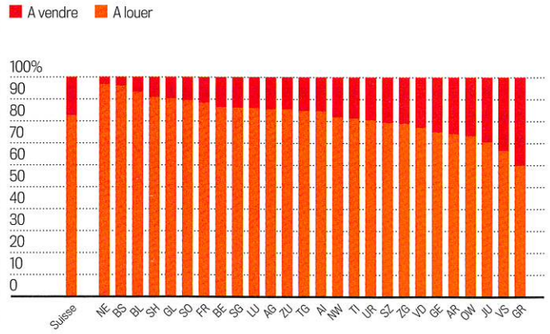
EN CHIFFRES

2682
Nombre de logements neufs construits dans le canton de Genève en 2018

5146
Nombre de logements neufs construits dans le canton de Vaud en 2018

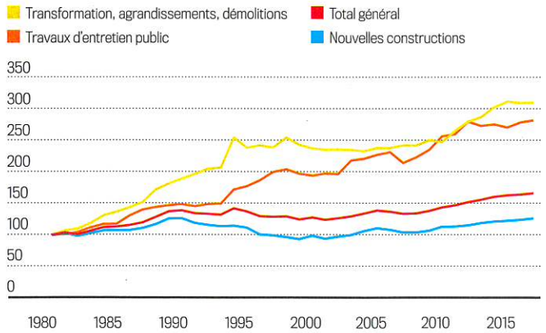
LA GRANDE MAJORITÉ DES LOGEMENTS EST À LOUER

RÉPARTITION DES LOGEMENTS VACANTS EN SUISSE EN 2018



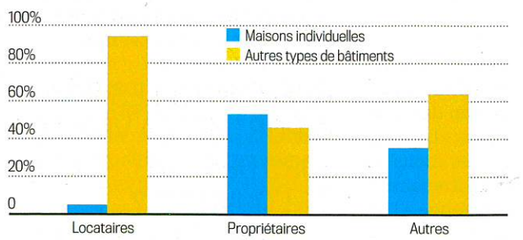
UNE FAIBLE PROPORTION DE NOUVELLES CONSTRUCTIONS

DÉPENSES DANS LA CONSTRUCTION PAR TYPES DE TRAVAUX (INDICE 1980=100)



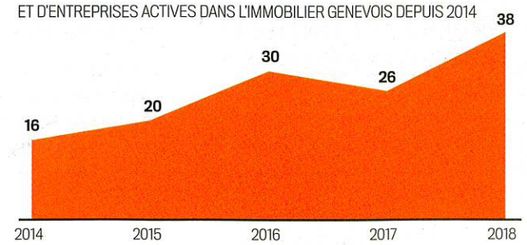
LES PROPRIÉTAIRES PRÉFÈRENT LES MAISONS INDIVIDUELLES

CATÉGORIES DE BÂTIMENT EN FONCTION DU STATUT DES OCCUPANTS EN 2017



HAUSSE DES FAILLITES À GENÈVE

NOMBRE DE FAILLITES DÉFINITIVES DE PERSONNES MORALES ET D'ENTREPRISES ACTIVES DANS L'IMMOBILIER GENEVOIS DEPUIS 2014



Sources: Office cantonal des faillites GE, Wüest Partner, Credit Suisse, Geostat, OFS

générale économise parfois de la main-d'œuvre sur la surveillance du chantier, d'où l'importance de s'y rendre régulièrement», appuie l'avocat Yves de Coulon. Il faut aussi faire attention aux ouvriers peu qualifiés qui sont souvent envoyés une fois que le chantier est terminé afin de faire les retouches. En effet, il arrive que ces derniers aggravent le problème rencontré.

Ainsi, il est aussi fortement conseillé de faire des photos – non pas esthétiques mais plutôt techniques – au fur et à mesure de l'avancement du chantier. Elles seront très utiles pour connaître par la suite où sont les tuyaux et autres câbles en cas de problèmes sans devoir tout démonter. Mais également en cas de litige si une complication devait surgir. A noter que selon la loi et la norme SIA 118, le maître d'ouvrage a deux ans pour annoncer les défauts apparents à compter de la livraison du bien et cinq ans pour les défauts cachés. Si l'acquéreur ne se manifeste pas dans les délais, il pourrait se retrouver déchu de ses droits. «Je conseille de refaire un tour avec l'architecte trois ou quatre mois avant l'échéance des deux ans pour noter tout ce qui ne va pas», indique l'ingénieur David Amsler.

Si des défauts sont constatés, l'acquéreur a plusieurs droits. Parmi ceux-ci, le droit à la réfection de l'ouvrage, à une diminution du prix, à l'annulation du contrat et à des dommages-intérêts en cas de faute. Cependant, la norme SIA 118 impose au maître d'ouvrage de demander prioritairement la réfection de l'ouvrage avant de pouvoir solliciter une réduction du prix.

QUE FAIRE POUR SE PRÉMUNIR CONTRE LES RETARDS DE LIVRAISON?

Les retards de livraison engendrent souvent un rapport de force entre l'acquéreur et l'entreprise générale. Certains expliqueront que ce sont les plus-values qui ont retardé le chantier. D'autres que les congés usuels de la branche ne peuvent être comptabilisés. Ou encore que le contrat a débuté une fois que les travaux ont commencé... ou une fois que le premier acompte a été versé.

Quoi qu'il en soit, l'entreprise générale trouvera toujours des astuces pour expliquer son retard. Il est dès lors conseillé d'essayer de garder une marge de manœuvre en retenant une partie du paiement (pour autant que le contrat ne prévoie pas d'interdiction à ce propos) si les travaux ou les plus-values ne sont pas terminés. Faites cependant attention car l'obligation de payer le prix est un devoir essentiel de l'acquéreur et peut l'exposer, suivant les cas, à une résiliation du contrat. On peut aussi prévoir dans le contrat un mécanisme avec des pénalités de retard. Enfin, il faut surtout se fier à la date de livraison et tout protocoler afin d'éviter les mauvaises compréhensions.

HAUSSE DES CONSTRUCTIONS

Au cours de l'année 2018, 2682 logements neufs ont été construits dans le canton de Genève. Ce chiffre est nettement supérieur à la moyenne des vingt dernières années (1522). En 2018, 38 faillites concernant des promotions immobilières, agences et autres activités immobilières ont été inscrites à l'Office cantonal des faillites (GE). Le canton de Vaud a construit pas moins de 5146 nouveaux logements en 2018.

COMMENT RÉCUPÉRER UN ACOMPTE EN CAS DE FAILLITE DU PROMOTEUR OU DE L'ENTREPRISE GÉNÉRALE?

Malheureusement, plusieurs exemples ont démontré que lors de faillite du promoteur, les clients ont eu bien des difficultés à récupérer leur mise. «La meilleure option pour garantir ses droits est de travailler avec la banque partenaire du projet car elle se protège du risque à l'interne. Le client a davantage de chances de récupérer ses fonds si sa banque a dans son giron une vingtaine d'autres acquéreurs de logements dans le même projet», conseille Stéphan Mischler. Mais en règle générale, le promoteur n'est légalement plus responsable du chantier. Le risque repose ainsi sur l'entreprise générale. En effet, il suffit parfois qu'un acquéreur ne paie pas ses acomptes pour que le projet vacille, d'autant plus si l'entreprise générale n'a pas pris de crédit de construction. Cette dernière peut ainsi se trouver à court d'argent pour payer les sous-traitants.

En cas d'achat sur plan, l'acquéreur n'a aucun rapport contractuel avec les entreprises choisies par le promoteur ou l'entreprise générale pour la construction de l'ouvrage (les «sous-traitants»), qu'il ne connaît d'ailleurs pas et avec lesquelles il n'a généralement aucun contact. Pourtant, si ceux-ci ne sont pas payés pour leur travail par celui qui leur a sous-traité les travaux, la loi leur permet, dans un délai de quatre mois suivant l'achèvement des travaux, de faire inscrire un gage immobilier sur l'immeuble de l'acquéreur. Et cela même si l'acquéreur n'a commis aucune faute et n'est pas au courant du litige concernant le sous-traitant. Ce gage permet au sous-traitant, en cas de non-paiement, de demander la vente forcée de l'immeuble pour être rétribué.

L'inscription d'une hypothèque légale peut être considérée comme un défaut de l'ouvrage. Il est nécessaire de prévoir dans le contrat d'entreprise ou dans le contrat de vente une clause stipulant que le vendeur promoteur ou l'entreprise générale remette à la livraison de l'ouvrage à l'acquéreur une attestation selon laquelle il certifie avoir payé ses sous-traitants et le relève de tout risque d'inscription d'une hypothèque légale des artisans et des entrepreneurs, et cela à ses frais.

QUELS SONT LES POINTS IMPORTANTS À VÉRIFIER LORS DE LA RÉCEPTION DE L'OUVRAGE?

Lors de l'achat d'un bien «clés en main», il y aura une séance de réception de l'ouvrage avec remise des clés qu'il faut prendre très au sérieux. Ce moment est très important car il implique le transfert des risques à l'acheteur. «En effet, si une fuite ou un incendie devait avoir lieu à cause d'une malfaçon, l'acquéreur en serait responsable dès lors qu'il a accepté la réception de l'ouvrage», explique l'avocat Yves de Coulon. Cela étant, il existe des exceptions, par exemple un défaut non visible du tableau électrique. Olivier Ouzilou, président de Signa-Terre, société qui accompagne les maîtres d'ouvrage lors de projets de rénovation/construction, ajoute: «La phase de réception des travaux est critique. Il faut garder des réserves de paiement de factures, généralement 10%, afin d'avoir une contrepartie jusqu'à satisfaction totale de son projet.»

En principe, cette réunion est faite en présence du vendeur et de l'acheteur ou de l'entrepreneur et du maître d'ouvrage. Dans les deux cas, un document sera établi pour protocoler les malfaçons ou autres retouches à faire, ce qui est souvent appelé «réserves». Si l'ouvrage présente des défauts majeurs, il pourra être refusé par l'acquéreur, le temps qu'il puisse être achevé et livré sans défauts, lui permettant ainsi de préserver plus longtemps les délais de garantie. En cas de défauts moins importants, le promoteur ou l'entreprise générale disposera d'un délai pour les éliminer.

Lors de la remise du bien immobilier, il est vivement conseillé de se faire accompagner par quelqu'un du métier car le propriétaire se focalise souvent sur de petits détails, alors que le spécialiste verra les gros défauts. Il est nécessaire de visiter chaque pièce, d'ouvrir les robinets et de tester les appareils ménagers. Prenez aussi des photos de tous les défauts, que vous enverrez ensuite par e-mail à l'architecte afin de laisser une trace de ces derniers.

A la réception de l'ouvrage, il faut également demander une attestation de non-inscription d'hypothèque légale, soit pour être sûr que l'entreprise générale ait bien payé tous les sous-traitants et éviter que ces derniers ne demandent un gage sur votre bien. ■

PHOTO: GUILLAUME MEGEVAND

«TOUT SE JOUE AVANT LA SIGNATURE»

Les conseils de Sidonie Morvan, avocate spécialisée en droit de l'immobilier.

Faut-il faire confiance les yeux fermés aux entreprises générales?

Dans le domaine de la construction, il ne faut jamais faire confiance les yeux fermés. Même les yeux grands ouverts, on peut avoir des surprises! La faillite de l'entreprise générale reste un risque majeur. Et si cela doit se produire, l'acquéreur devra faire face à une multitude de procédures, notamment en inscription d'hypothèques légales de la part des sous-traitants, sans compter le fait qu'il aura un ouvrage non achevé et devra engager des démarches pour obtenir la fin des travaux.

A qui peut-on se fier au final?

Ces dernières années, on a pu observer l'émergence de nouvelles entreprises générales inexpérimentées et peu fiables alors qu'il existe des professionnels sérieux et qualifiés. Le meilleur conseil que l'on puisse donner pour maîtriser au mieux ces risques est de ne pas s'engager «à l'aveugle» mais de se renseigner en amont auprès de professionnels. Tout se joue avant de signer!

Quels sont les plus grands risques pour un acheteur lors de l'acquisition d'un bien immobilier sur plan?

Les risques majeurs identifiés sont notamment la faillite déjà évoquée du promoteur, des montants supplémentaires importants à payer pour les travaux à plus-value, des retards dans la livraison de l'ouvrage, des malfaçons (appelées défauts de l'ouvrage) ou encore l'inscription d'une hypothèque légale sur le bien acheté en raison du non-paiement d'un sous-traitant.

Comment ne pas dépenser trop de frais de procédure en cas de litige?

Le principal problème est que si le promoteur ou l'entreprise générale ne coopère pas pour livrer l'ouvrage à temps ou réparer les défauts dans les délais demandés, le seul moyen de faire respecter ses droits, pour l'acquéreur, est d'engager une procédure qui peut s'avérer longue et coûteuse car elle est soumise aux juridictions ordinaires. Or, l'acquéreur a souvent investi toutes ses économies dans le projet et ne peut plus faire face à de tels frais! Malheureusement, certaines entreprises générales comptent là-dessus et jouent la montre. L'amorce d'une procédure (en conciliation) reste toutefois un moyen efficace de se faire entendre pour l'acquéreur.