

Les pièges à éviter lors de l'achat d'une PPE

Immobilier

Augmentation des prix de l'immobilier et des taux hypothécaires, raréfaction du foncier, la propriété par étages a le vent en poupe. Mais de quoi s'agit-il ? Pour y répondre, Retraites Populaires et la Chambre vaudoise immobilière organisent une série de conférences gratuites.

Magaly Mavilia

redaction@riviera-chablais.ch

Aujourd'hui, en Suisse, un huitième des appartements est constitué en propriétés par étages (PPE). Mais la PPE est une forme juridique qui implique différents acteurs dont les intérêts peuvent diverger. Quels sont les points essentiels à prendre en considération, notamment au moment de l'acquisition? À quoi faut-il faire attention? Quel type de financement pouvez-vous espérer? Des experts de la Chambre vaudoise immobilière (CVI), Olivier Feller, directeur de la CVI, Jacques Ansermet, directeur adjoint et Martine Jaques, juriste de Retraites Populaires répondront aux questions des personnes intéressées à travers une série de conférences gratuites (voir encadré).

Avant de se lancer dans la recherche d'un bien, il convient de s'assurer de ses possibilités financières. Il faut savoir que lors de l'achat d'un bien immobilier, le 20% du prix du bien doit être fourni par l'acquéreur et ne peut être emprunté. Seuls 10% peuvent provenir de la prévoyance professionnelle (2e pilier de la caisse de pension) et les 10% restants doivent provenir des ressources financières du futur propriétaire. Cela peut être des comptes bancaires, des titres, une assurance vie (valeur de rachat), un avancement d'héritage ou une partie du 3^e pilier.

Il est aussi important de définir les coûts réels. Acheter un appartement en PPE ne se résume pas au prix d'achat et aux taux hypothécaires. Il faut y ajouter l'amortissement et tout ce qui concerne le bien: charges locatives, fonds de gestion et frais de

rénovation.

Des avantages...

Quels sont les avantages de l'acquisition d'un appartement en PPE? Premièrement son prix, souvent inférieur à celui d'une villa. Les charges d'entretien et de rénovation de l'immeuble sont réparties entre les copropriétaires au prorata du nombre de millièmes attribués au lot.

Enfin, la gestion de la PPE est généralement faite par un spécialiste, ce qui évite bien des tracasseries sur le plan administratif et du suivi d'éventuels travaux.

... et des inconvénients

Le voisinage peut être un sérieux inconvénient. Il peut donc être aussi important de rencontrer les copropriétaires avant de se décider à acheter. Dans le même registre, il faut savoir que toute modification des zones communes nécessite l'accord de tous les copropriétaires. Les espaces verts sont souvent partagés et leur usage est défini lors de l'assemblée des copropriétaires, généralement une fois par année.

Plusieurs points sont encore à considérer avec la plus grande attention avant d'acheter un bien: «Tout d'abord, la situation financière de la PPE», insiste Jacques Ansermet (CVI). Les comptes et le bilan sont-ils à jour? Y a-t-il des retards de paiement des charges communes, plus particulièrement de la part du vendeur du lot que vous envisagez d'acquérir? Quel est le montant du fonds de rénovation et y aura-t-il des rénovations à prévoir à court et moyen terme? «Le futur acquéreur peut aussi demander



Acheter un appartement en PPE ne se résume pas au prix d'achat et aux taux hypothécaires. Il faut y ajouter l'amortissement et tout ce qui concerne le bien: charges locatives, fonds de gestion et frais de rénovation.

| Bernard Herman/Unsplash

les procès-verbaux des dernières assemblées qui vont le renseigner sur tous ces points, mais aussi sur l'ambiance et les éventuels litiges entre les copropriétaires», précise le juriste qui rappelle qu'un coup d'œil sur le règlement de PPE n'est pas à négliger.

Vérifier les millièmes

Il est également important de consulter les extraits du registre foncier concernant l'immeuble de base, ainsi que l'unité d'étage considérée afin de vérifier l'inscription d'éventuelles servitudes et charges foncières. Connaître précisément le nombre de millièmes attribués au lot semble être un détail, mais c'est ce qui va déterminer la répartition des frais liés aux

communs et aux rénovations qui sont calculés au prorata des millièmes de chaque copropriétaire.

Plus d'informations sur:

cvi.ch



* Scannez pour ouvrir le lien

retraitespopulaires.ch



* Scannez pour ouvrir le lien

Conférences gratuites

Mardi 31 octobre:
Espace Coworking Ichibani, Rolle

Jedi 2 novembre:
Hôtel Astra, Vevey

Mardi 7 novembre:
Salle du Conseil, au Château, Echallens

Jedi 9 novembre: Hôtel de la Paix, Lausanne

Déroulement:
18h, Accueil. 18h30, début de la conférence. 19h30, questions et réponses

Vous aurez aussi l'occasion d'échanger avec les conseillers de Retraites Populaires et les spécialistes de la CVI durant l'apéritif qui suivra.

Pub



Résidence Montreux

Vivre au bord du Léman et au coeur de la ville

Nova Vita, la résidence pour seniors bilingue (fr/all.) offre une vie sous le signe de l'indépendance et de la sécurité. Nous proposons également des séjours de convalescence et de vacances.

Appelez-nous! Nous vous soumettrons une offre personnalisée.



Nova Vita Residenz Montreux • Place de la Paix • CH-1820 Montreux
☎ 021 965 90 90 @ montreux@novavita.com 🌐 novavita.com

