Investissements dans des immeubles en propriété par étages

Les investisseurs qui acquièrent des immeubles constitués en propriété par étages voient souvent dans le potentiel de transformation ou de changement d'affectation un levier pour augmenter la valeur de leur investissement. Parfois, ils envisagent également un projet de développement incluant la démolition et la reconstruction des bâtiments existants. Toutefois, la mise en œuvre juridique de tels projets peut s'avérer complexe, en particulier lorsqu'il n'est pas possible d'acquérir toutes les parts d'étage dès le départ.

Comme on le sait, tout aménagement ou travaux concernant les parties communes d'un immeuble en propriété par étages nécessite une décision de la communauté des propriétaires par étages. Selon qu'il s'agisse de travaux nécessaires, utiles ou dits « luxueux », une décision de la communauté des copropriétaires (PPE) à la majorité simple, à la majorité qualifiée (têtes et quotes-parts) ou à l'unanimité est requise. À cet égard, il convient également de respecter le règlement de la PPE.

Mais cela ne suffit pas : dans le cas de travaux utiles, il faut également tenir compte du droit de veto des différents copropriétaires (art. 647d al. 2 CC) qui est de nature impérative et s'applique lorsque les travaux projetés rendent l'utilisation de la part de copropriété du copropriétaire considérablement et durablement plus difficile ou non rentable. La jurisprudence du Tribunal fédéral va relativement loin à cet égard : ainsi, la construction d'une nouvelle entrée et d'un ascenseur a été interdite en raison du fait que l'appartement du rez-de-chaussée perdait en intimité et en luminosité et subissait des nuisances supplémentaires en raison de cette construction (arrêt 5A_79/2022).

Les investissements dans des immeubles constitués en propriété par étages offrent des opportunités, mais nécessitent une planification minutieuse. Si toutes les parts en copropriété ne peuvent être acquises dès le début, il convient, outre l'analyse du potentiel de transformation et/ou de changement d'affectation, d'examiner de manière approfondie comment le droit de veto des différents copropriétaires peut être géré et quelles mesures peuvent être mises en œuvre pour garantir la sécurité de la transaction. A défaut, le projet risque d'être bloqué ou de ne pas pouvoir être réalisé.

Thomas Jacaccia, Associate
+41 58 552 05 66
thomas.jacaccia@mll-legal.com

Dr. Wolfgang Müller MBA, Associé
+41 58 552 05 70
wolfgang.muller@mll-legal.com