

FICHE D'INFORMATION

Des embûches dans le contrat de vente

Dans votre contrat de vente, vous devriez faire particulièrement attention aux points suivants.

Description de la construction

Lors de l'achat d'un bien immobilier sur plan, la description détaillée de la construction est un élément essentiel du contrat de vente. Le mieux est de faire vérifier au préalable la description de la construction ainsi que les plans par un expert indépendant, par exemple par un architecte que vous connaissez ou par un conseiller en construction indépendant (vous trouverez les adresses auprès de la Chambre des conseillers indépendants en maîtrise d'ouvrage, sur www.kub.ch). Si vous voulez jouer la sécurité, déclarez les plans de construction comme faisant partie intégrante du contrat de vente. Si le vendeur n'est pas disposé à intégrer la description de la construction ou les plans au contrat de vente, vous avez meilleur temps de renoncer à l'achat.

La mention «acheté en l'état»

Les bâtiments anciens sont presque tous vendus sur la base de cette clause. Les stores cassés ou les canalisations percées sont alors à votre charge, car vous avez acheté le bien immobilier dans l'état où il se trouvait lors de votre visite. En cas de doute, faites examiner la maison par un expert en construction, que vous rémunérerez vous-même afin d'éviter toute mauvaise surprise.

Garantie pour défauts matériels

Dans les constructions neuves, le vendeur prend généralement la responsabilité des défauts. Il est dans votre intérêt, en tant qu'acquéreur, d'intégrer la norme SIA 118 comme faisant partie intégrante du contrat de vente. En revanche, lors de la vente de bâtiments anciens, la garantie est souvent exclue (voir ci-dessus). Cependant, si des travaux de rénovation ont été effectués juste avant l'achat, vous devriez insister et obtenir une garantie pour malfaçons. Toute formulation selon laquelle le vendeur vous cède ses droits de garantie pour malfaçons envers les artisans est à éviter. En effet, cela signifierait que c'est vous qui auriez, le cas échéant, à défendre vos droits face aux artisans [pour en savoir plus sur le thème des malfaçons, consultez l'article Découverte de malfaçons – Voici la marche à suivre].

Servitudes

Les servitudes inscrites au registre foncier font obligatoirement partie intégrante du contrat de vente et sont suscep-

tibles de restreindre vos droits. Si, par exemple, il existe un droit de superficie en faveur du terrain du voisin, vous ne pourrez effectuer des agrandissements que si votre voisin peut encore accéder à son terrain en passant par le vôtre. Même si certaines servitudes sont, au cas par cas, faciles à comprendre pour des néophytes, d'autres restent très floues. Faites-vous expliquer chaque servitude par un spécialiste de l'Office du registre foncier [Consultez l'article Avez-vous trouvé la maison de vos rêves? Liste des clarifications à faire avant l'achat; et la Fiche d'information Registre foncier et servitudes].

Propriété par étages

Dans tous les cas, procurez-vous le règlement et les procès-verbaux des assemblées des propriétaires par étages tenues à ce jour. Les droits et les obligations qui y sont stipulés s'appliquent à vous également.

Assurez-vous que les parties du bâtiment et du terrain qui vous reviennent par droit exclusif, selon le contrat de vente, constituent effectivement un droit exclusif (mentionné dans l'acte constitutif ou plus tard, avec le consentement de tous les propriétaires). Si conformément au contrat de vente, des droits d'utilisation exclusifs vous reviennent, ils doivent être définis dans l'acte constitutif ou dans le règlement et attribués à votre unité de propriété.

Les entreprises générales, qui vendent des logements dans de grandes copropriétés, essaient souvent de s'assurer dans le contrat de vente un mandat de gestion du bien-fonds en PPE car cela leur permet d'encaisser un revenu supplémentaire non négligeable. Vérifiez que les honoraires de gestion correspondent aux conditions en vigueur sur le marché. Si tel n'est pas le cas, agir seul ne vous servira à rien. En revanche, si la majorité des futurs propriétaires par étages se met d'accord, elle peut faire supprimer cette clause. Ce genre de mandat peut aussi être résilié ultérieurement, à la majorité nécessaire des propriétaires par étages.

Beobachter
EDITION

Le contenu de ce guide a été concédé sous licence à RaiffeisenCasa, pour publication en ligne. © 2018 Beobachter-Edition, Zürich