

L'avis de l'expert

Être codébiteur solidaire: les conséquences

Jonathan Naegeli

responsable de succursale DL MoneyPark



Lors de l'achat d'un bien immobilier, que ce soit par un couple marié, un couple uni par un partenariat enregistré ou par deux concubins, la part de propriété de chacun est souvent de 50%.

Il est néanmoins possible de définir une part différente pour chaque propriétaire en fonction de son apport de fonds propres. Quelle que soit leur part de propriété, les deux acquéreurs seront codébiteurs solidaires vis-à-vis des engagements contractés auprès de l'institution financière.

Si l'un des acheteurs ne souhaite pas être codébiteur alors qu'il possède une part de copropriété, ses revenus ne seront pas pris en considération. Cela pourrait conduire l'institution financière à refuser le financement si les revenus du débiteur unique ne sont pas suffisants.

Dans certains cas, un membre de la famille ou un tiers peut se porter codébiteur solidaire pour pallier un manque de revenus. Bien qu'il n'existe pas de cadre juridique précis concernant le statut de codébiteur

Les taux hypothécaires au 29 avril 2019

Taux d'intérêt hypothécaire pour 80% (voire 100%) de la valeur de votre appartement, votre villa ou votre immeuble locatif résidentiel. Conditions soumises à l'acceptation de votre dossier par l'organisme de financement. Evolution des taux sur www.d-l.ch.

TYPE DE TAUX	ÉVOLUTION	EXCELLENT	TRÈS BON	BON
Construction	↔	1,50%	1,80%	2,25%
Variable	↔	1,75%	2,50%	2,63%
3 ans	↓	0,54%	0,74%	0,94%
5 ans	↗	0,71%	0,91%	1,11%
7 ans	↓	0,78%	0,98%	1,18%
10 ans	↓	0,95%	1,15%	1,35%
15 ans	↓	1,40%	1,70%	2,00%

I. CAUDULLO. SOURCE: DL MONEYPARK

solidaire, la plupart des institutions financières appliquent une pratique découlant de l'interprétation du Code des obligations. Cette pratique consiste à demander que le codébiteur solidaire soit également copropriétaire du bien. Certaines institutions vont même plus loin et n'acceptent pas un codébiteur qui ne serait pas copropriétaire et qui n'habiterait pas le bien.

La plupart du temps, seuls des codébiteurs avec une grande marge de manœuvre financière et/ou avec un lien étroit avec les résidents du bien

«Pour éviter les coûts, une donation est préférable»

(parents et enfants, par exemple) sont concernés. Notons ici que les compagnies d'assurances n'entrent habituellement pas en matière pour ce genre de montage financier.

La part de copropriété du codébiteur peut être fixée d'entente entre les parties. Dans la pratique, cette

part est réduite à un minimum, par exemple 10% visant uniquement à satisfaire l'exigence de l'organisme prêteur. Le codébiteur doit également être parfaitement conscient qu'en cas de non-paiement par le débiteur principal, l'établissement financier se tournera vers lui pour exiger que les intérêts et le prêt total soient honorés.

De nombreux frais

Plus tard, si l'engagement du codébiteur n'est plus demandé par l'institution financière (à la suite de l'augmentation des revenus par exemple), la part de propriété du codébiteur peut être reprise. Cela implique un transfert immobilier et donc des frais de droits de mutation, de notaire et de registre foncier et - suivant le cas - un impôt de donation.

Pour éviter ces coûts, il est préférable, plutôt que d'être codébiteur solidaire et pour autant que sa capacité financière le permette, d'effectuer une donation qui, elle, est sans charge d'intérêt ni amortissement. Elle viendra en déduction du prêt hypothécaire, rendant ainsi les revenus du (des) emprunteur(s) suffisants. Elle permettra aussi de consulter un plus grand nombre d'organismes prêteurs et d'obtenir ainsi de meilleures conditions de financement.

www.d-l.ch

Chronique

Par Andrea P. Rohrer-Lippuner, avocate chez Pestalozzi Avocats SA et vice-présidente de wipswiss



Terrains constructibles: encore de la valeur?

Les terrains constructibles sont une denrée rare, en particulier dans les petits pays tels que la Suisse. Et ces terrains ne sont souvent pas situés là où la demande est la plus forte. Ce n'est pas seulement depuis le rejet de l'initiative contre le mitage que se pose la question de savoir si les terrains constructibles auront encore de la valeur demain.

De nos jours, les zones à bâtir doivent être définies de telle manière qu'elles correspondent aux besoins attendus pour les quinze prochaines années. Ce qui est surdimensionné doit être réduit. Conséquence directe, les cantons ont dû adapter leurs plans directeurs

jusqu'à fin avril 2019 et les communes vont suivre. Les terrains constructibles existants peuvent alors être placés hors zone à bâtir. Les propriétaires concernés sont dédommagés dans la mesure où les conditions requises sont remplies.

Les mesures d'aménagement du

«Les terrains constructibles existants peuvent être placés hors zone à bâtir»

territoire peuvent aussi entraîner une réduction des possibilités d'utilisation en matière de construction. Certes, vu la tendance actuelle à la densification intérieure, cela devrait être plutôt rare. Mais cela peut aussi affecter les propriétaires de manière sensible.

Et qu'en est-il des terrains non constructibles? Peuvent-ils être aujourd'hui classés en zone à bâtir? Avec le rejet de l'initiative contre le mitage, qui a impliqué le gel radical des zones à bâtir existantes, les terrains non constructibles ne peuvent être classés actuellement en zone à bâtir que de manière exceptionnelle. Les conditions préalables sont

très strictes.

Enfin, la question se pose également de savoir quelle est la marge de manœuvre laissée par la planification du développement - parce que généralement, les terrains constructibles doivent être construits. Selon l'aménagement cantonal, différentes mesures peuvent être prises à cet effet. Les sanctions vont des instruments fiscaux jusqu'à l'expropriation totale des zones à bâtir. Les terrains constructibles qui ne devraient pas être bâtis ne sont, dès lors, appropriés comme investissement que de façon limitée.

www.wipswiss.ch