

## Formes de propriété

### Caractéristiques et remarques importantes



Il y a propriété du logement et propriété du logement. Le législateur a créé plusieurs formes de propriété pour les maisons et appartements. Le choix de l'une d'entre elles est fonction de préférences individuelles, de rapports entre les personnes et de projets pour l'avenir. Pour trouver la forme de propriété qui vous convient, il faut d'abord se pencher sur leurs différences.

#### Propriété individuelle

Dans le cas de la propriété individuelle, l'immeuble appartient à une seule personne. Celle-ci est le propriétaire inscrit au registre foncier. Elle peut disposer librement de l'objet, mais elle assume également seule la responsabilité de l'ensemble des engagements financiers tels que les impôts, les charges d'entretien ou le paiement d'intérêts. Cette forme de propriété convient par exemple pour les couples en union libre qui ne souhaitent pas partager leurs droits de propriété respectifs. Dans le cas des couples mariés ou en partenariat enregistré, et, si l'immeuble sert au logement de la famille, une protection particulière s'applique pour le ou la partenaire du propriétaire unique: l'immeuble ne peut être vendu qu'avec l'accord du partenaire non inscrit au registre foncier. Autre droit exclusif: en cas de séparation de corps, le partenaire non propriétaire peut se voir octroyer par décision du tribunal un droit d'habitation limité.

#### Propriété commune

Avec la propriété commune, l'immeuble appartient à plusieurs propriétaires. L'objet est considéré comme une propriété commune. Le régime principal (p. ex. contrat de mariage ou communauté héréditaire) détermine cependant la répartition interne des parts. Il est recommandé de consigner dans un

contrat de société la manière dont s'est déroulé le financement de la propriété du logement. Les décisions ne peuvent être prises qu'en commun. Les droits et obligations incombent à la communauté des propriétaires. Pour tout ce qui concerne la propriété, y compris en cas de vente, l'accord de tous les ayants droit est requis. Cette forme se retrouve souvent chez les couples vivant en communauté de biens ou chez les communautés héréditaires.

#### Copropriété

Dans le cas d'une copropriété, plusieurs personnes sont propriétaires d'un immeuble. Chacune de ces personnes possède une part définie de l'immeuble, inscrite au registre foncier. Les copropriétaires peuvent disposer librement de leur part, p. ex. la vendre ou la mettre en gage. Néanmoins, sauf convention contraire, ils assument également les droits et obligations ainsi que les coûts liés à leur part. Si un copropriétaire souhaite vendre sa part, les autres copropriétaires disposent alors d'un droit de préemption. Cette forme de propriété convient particulièrement bien pour les couples en union libre, car contrairement à ce qui se passe avec la propriété commune, les avoirs de caisses de pension et du pilier 3a peuvent être apportés comme capital propre. En outre, il s'agit de la forme la plus courante chez les couples ayant opté pour le régime matrimonial de la participation aux acquêts ou de la séparation de biens.

#### La propriété par étage – une forme particulière de copropriété

La propriété par étage est une forme particulière de la copropriété. En achetant une propriété par étage, on acquiert une part de la valeur du terrain et du bâtiment. On acquiert

également le droit exclusif d'utiliser seul certaines parties et d'en faire l'aménagement intérieur. Ces parties comprennent l'appartement propre mais aussi des locaux annexes tels que des caves, greniers et garages. Les droits, obligations, coûts et risques liés à ces locaux incombent au propriétaire. Tout ce qui n'est pas régi par un droit exclusif, c'est-à-dire par exemple la cage d'escaliers ou certaines parties du jardin, appartient à la communauté des copropriétaires, qui en a la charge.

### Conseil optimal

Pour développer une solution durable et adaptée à vos besoins, un conseil optimal est nécessaire. C'est la raison pour laquelle nous adoptons une approche holistique adaptée à votre situation. Nous pouvons ainsi examiner avec vous les alternatives et les options de financement possibles, et vous accompagner lors d'une évaluation de la valeur de l'objet ou lors d'un achat ou d'une vente.

Des connaissances approfondies, des instruments de conseil de pointe, des outils de calcul modernes et un suivi étroit réalisé par nos experts hypothécaires sont autant d'atouts que nous estimons aussi importants que la réalisation efficace et rapide de votre requête.

Dans le cadre de l'entretien de conseil avec nos experts hypothécaires, nous nous assurons que vous bénéficiez d'un conseil optimal.

---

### N'hésitez pas à nous contacter

Nos conseillers sont à votre disposition pour un entretien personnel.

Appelez-nous au 0844 100 112\*; du lundi au vendredi, de 8h00 à 20h00.

Informations complémentaires sur notre site:

**[www.credit-suisse.com/hypotheques](http://www.credit-suisse.com/hypotheques)**

\* Nous attirons votre attention sur le fait que toutes les communications téléphoniques peuvent être enregistrées. Lorsque vous nous appelez, nous considérons que vous acceptez tacitement cette pratique.

## CREDIT SUISSE (Suisse) SA

Case postale 100

CH-8070 Zurich

**credit-suisse.com**

Les informations fournies constituent un support marketing. Elles ne doivent pas être interprétées comme un conseil financier ou autre fondé sur la situation personnelle du destinataire ni comme le résultat d'une analyse indépendante et objective. Les informations fournies dans le présent document ne sont pas juridiquement contraignantes et ne constituent ni une offre ni une incitation visant à la conclusion de quelque transaction financière que ce soit. Les informations fournies dans le présent document ont été élaborées par Credit Suisse Group AG et/ou ses filiales (ci-après CS) avec le plus grand soin et en toute bonne foi. Les informations et les opinions exprimées dans le présent document reflètent celles du Credit Suisse au moment de la rédaction et sont sujettes à modification à tout moment sans préavis. Elles proviennent de sources considérées comme fiables. Le CS ne fournit aucune garantie quant au contenu et à l'exhaustivité de ces informations et décline toute responsabilité pour les pertes qui pourraient résulter de l'utilisation de ces informations. Sauf mention contraire, les chiffres n'ont pas été vérifiés. Les informations fournies dans le présent document sont réservées au seul usage de son destinataire. Il est interdit d'envoyer, d'introduire ou de distribuer ces informations ou une copie de celles-ci aux Etats-Unis ou de les remettre à une personne US (au sens de la Regulation S de l'US Securities Act de 1933, dans sa version amendée). La reproduction intégrale ou partielle du présent document sans l'accord écrit du CS est interdite. Les principaux risques associés aux placements immobiliers incluent la liquidité limitée du marché immobilier, l'évolution des taux d'intérêt hypothécaires, l'évaluation subjective des immeubles, les risques intrinsèques liés à la construction d'immeubles et les risques environnementaux (p. ex. terrains contaminés).  
Copyright © 2017 Credit Suisse Group AG et/ou ses filiales. Tous droits réservés.