

SOCIETE IMMOBILIERE OU PROPRIETE PAR ETAGES ?

S'ils sont devenus plus rares en pratique, on trouve encore des appartements à acheter sous forme d'actions de sociétés immobilières (SI). Il reste donc important d'identifier les principales différences qui existent entre cette forme de propriété et la propriété par étages (PPE).

L'achat d'un appartement en SI porte en réalité sur un bien mobilier (des actions d'une société) et non sur un bien immobilier. Cela présente l'avantage de réduire considérablement les frais d'acquisition. En effet, dès lors qu'aucun transfert de propriété n'est inscrit au Registre foncier (c'est la société qui est inscrite comme propriétaire et non ses actionnaires), l'acheteur n'a pas à s'acquitter des droits de mutation s'élevant en principe à Genève à environ 3,25% du prix. Par ailleurs, la transaction ne fera l'objet d'aucune publication.

En raison de leur nature mobilière, les actions n'offrent toutefois pas la même qualité de garantie qu'un bien immobilier. Il est ainsi plus délicat de trouver une banque disposée à financer une partie du prix d'achat, tout du moins aux mêmes conditions que celles qui sont offertes pour un appartement en PPE. Et, quoique certaines SI permettent à leurs actionnaires d'hypothéquer l'immeuble dont elles sont propriétaires, cette possibilité reste en général limitée à des montants restreints. En outre, l'utilisation d'un 2^{ème} pilier pour financer l'acquisition se révélera plus compliquée. Chaque caisse de prévoyance ayant ses propres règles, il conviendra de s'y référer au préalable.

Les droits et obligations des actionnaires et les règles d'utilisation de l'immeuble résultent de règlementations internes de la société (statuts et règlements). Ces règles sont susceptibles d'être modifiées par des décisions prises en assemblée générale, à des majorités plus ou moins sévères, mais très exceptionnellement à l'unanimité. En théorie tout du moins, chaque actionnaire court donc le risque de voir ses droits modifiés à l'occasion d'une décision votée par une majorité d'actionnaires.

Un lot de PPE en revanche constitue en soi un immeuble, dont le propriétaire est inscrit au Registre foncier. Les frais d'acquisition d'un tel bien sont plus élevés, dès lors que les droits de mutation et les frais d'acte doivent être réglés.

Un tel bien permet toutefois à l'acheteur d'offrir au créancier, qui l'aide à financer une partie du prix, une garantie plus solide, et donc d'obtenir en principe de meilleures conditions de prêt. L'appel au 2^{ème} pilier sera également plus aisé.

Dans la PPE, le propriétaire acquiert une part de copropriété d'un tout. Ce tout est divisé en lots par un cahier de répartition des locaux (établi par un géomètre officiel), qui fait le lien entre les parts de copropriété et ces lots, de manière que chaque copropriétaire puisse identifier les parties du bâtiment qu'il a le droit exclusif d'utiliser et d'aménager intérieurement. Les règles de vie en communauté, ainsi que les droits et obligations de chaque copropriétaire, sont généralement fixés par un règlement de propriété par étages mentionné au Registre foncier.

Les décisions relatives à l'immeuble sont prises à la majorité des copropriétaires. Certaines décisions requièrent une majorité qualifiée, voire l'unanimité. En général, le règlement de PPE le précise. En tout état de cause, les décisions qui toucheraient aux parties du bâtiment dont l'un des copropriétaires a le droit de jouissance exclusif requerront toujours son approbation. De ce point de vue, la PPE offre aux propriétaires une meilleure protection que la SI.

Antoine Anken