

Achat d'un logement sur plan: deux approches différentes

Nathalie Eckert

Chambre des notaires
de Genève



Cette chronique constitue le dernier volet d'une série dont la première partie est parue le 19 mai dans ces colonnes

En mai, nous avons commencé à aborder la question de l'achat d'un logement sur plan. Nous avons traité d'une première approche; celle de la promesse sur plan avec vente clés en main.

L'autre approche, que nous abordons ici, correspond à la vente directe d'une quote-part terrain liée à la conclusion d'un contrat d'entreprise générale (CEG). Le propriétaire vend à l'acquéreur une quote-part terrain (feuillet PPE) ou une parcelle (villa) à un prix qui est acquitté lors de la signature de l'acte de vente. La vente est liée à la conclusion d'un CEG avec une entreprise de construction. Le prix en est stipulé dans l'acte. Il sera versé par échéances pendant les travaux, selon les conditions du contrat signé entre l'acquéreur et le constructeur, sous seing privé et non sous forme authentique, et donc sans intervention du notaire quant à son contenu. Ce contrat est très important. Il doit être examiné attentivement car il réglera tous les aspects de la construction.

Les frais d'acquisition pure seront moindres par rapport à la première approche (la promesse suivie de la vente) car ils porteront sur la part terrain (droits d'enregistrement, émoluments du notaire et du Registre foncier). Quant au CEG, il sera seulement taxé à 1% au lieu de 3% pour le terrain. De plus, la LPP pourra servir immédiatement pour payer le terrain.

Par ailleurs, l'acquéreur devra constituer une cédule hypothécaire pour garantir le crédit de construction. Cela entraînera des frais d'environ 2% à 2,5% du montant de la cédule. Sachant que le fisc taxe l'acte à 1,365%, en cas de construction, il peut être judicieux de prévoir une cédule un peu plus conséquente que ce qu'exige la banque, car si les travaux sont plus importants que prévu et que la banque est prête à fi-

nancer la différence, elle demandera une augmentation de la cédule.

L'inconvénient de cette méthode pour l'acquéreur est qu'en devenant tout de suite propriétaire, il supportera sa part du crédit de construction pour toute la durée des travaux. En qualité de maître d'ouvrage, il supportera les risques de la construction, mais aussi ceux liés aux éventuelles difficultés financières d'un copropriétaire qui pourraient bloquer la construction. En cas de problème, le risque financier peut donc être, avec cette approche, plus important qu'avec la solution de la promesse sur plan avec vente clés en main.

La livraison de l'ouvrage aura lieu entre l'acquéreur et le constructeur sans l'intervention du notaire.

www.notaires-geneve.ch