

Plus rapide et à moindre prix

Pour réaliser plus rapidement et à moindre prix les installations productrices d'électricité issue d'énergies renouvelables, le Conseil fédéral réduira en deux étapes, soit au 1^{er} avril et au 1^{er} octobre 2015, les taux de la rétribution à prix coûtant du courant injecté et de la rétribution unique pour le photovoltaïque. Entrée en vigueur au 1^{er} janvier. ◉

SERVICES

PUBLICITÉ

Le taux le plus bas,
négocié la semaine du
10 au 14 novembre 2014:

1,50 %

à 11 ans

Il est à noter qu'un couple vivant en concubinage sera dans une situation comparable à celle d'un couple marié en séparation de biens. DR/CHRYSOULA

PROPRIÉTÉ Les conséquences d'une séparation. Lois et règles diverses (1/2).

Divorce et biens immobiliers

PAR JEAN-LOUIS BUTTICAZ
FONDÉ DE POUVOIR DE DL
CONSEILS EN FINANCEMENT IMMOBILIER
info@lacote.ch

Lors de l'acquisition d'un bien immobilier pendant les années de mariage, une attention particulière devrait être apportée à une éventuelle dissolution du régime matrimonial, ceci afin d'éviter de fréquents tracés et désagréments liés à la division ou cession de la fortune immobilière.

Quand un couple divorce ou se sépare, il est souvent difficile de partager de manière équitable les biens immobiliers en commun car cette division est souvent soumise à diverses lois ou règles voire aussi aux dispositions consenties lors de l'établissement d'une convention de divorce. Avant tout, il est à prendre en considération les incidences et conséquences de la dissolution du régime matrimonial, du splitting des caisses de pensions et avoirs de prévoyance ayant servis à l'acquisition, de la provenance des autres fonds propres, des obligations

légal et bien entendu de la fiscalité induite par la solution choisie pour le partage.

Les deux principaux éléments à prendre en considération lors de la séparation des conjoints sont:

- le régime matrimonial: participation aux acquêts, séparation de biens ou communauté de biens.
- la forme de propriété adoptée par les propriétaires: copropriété ou propriété commune.

Soumis à l'impôt

En cas de divorce, dans le cadre d'un régime de participation aux acquêts, une liquidation du régime matrimonial est opérée. Cela revient à déterminer quelle proportion de la fortune a été acquise pendant les années de mariage (acquêts), hormis les éventuelles parts d'héritage, donation et avoir avant le mariage qui sont considérés comme biens propres. Dans le cas d'un mariage en séparation de biens, la fortune n'ayant jamais été mise en commun, la division peut être relativement simplifiée sauf dans le

cas de l'acquisition par les deux parties d'un bien immobilier difficilement divisible, entraînant la cession d'une ou des deux parts de propriété. Les cessions immobilières entre époux lors de la liquidation du régime matrimonial sont en principe des actes à titre onéreux donc soumis à l'impôt sur les gains immobiliers. Le législateur a néanmoins prévu un report d'imposition dans un tel cas de cession sauf en cas de désaccord; en effet, les deux époux doivent y consentir conjointement pour permettre le report de la taxation, le cas contraire entraînerait une imposition immédiate du contribuable cédant par les autorités fiscales.

Il est à noter qu'un couple vivant en concubinage sera dans une situation comparable à celle d'un couple marié en séparation de biens, à savoir qu'il n'y a pas de biens communs; chaque partenaire conserve la propriété de sa fortune pendant les années de vie commune et à fortiori en cas de rupture.

La façon dont les partenaires sont pris en considération pro-

portionnellement en cas de divorce est réglée de manière légale et contractuelle. Cependant, les difficultés peuvent survenir lors de la concrétisation. En général trois scénarios sont envisageables:

- L'un des partenaires reprend le bien à son compte et indemnise l'autre (biens propres investis, plus la moitié des acquêts). Différents calculs de compensation sont alors envisageables si l'un des partenaires dédommagé renonce à la restitution de ses biens propres ou s'assure un droit d'usufruit, par exemple.

- Le bien immobilier est vendu et le produit de la vente est partagé. Cette solution est souvent envisagée lorsque ni l'un ni l'autre des ex-époux ne peuvent reprendre à leur compte la dette hypothécaire pour des raisons de coût ou tout simplement de conditions d'octroi au crédit.

- Les rapports de propriété restent les mêmes permettant ainsi d'éviter une vente inopportune mais engendrant souvent à terme des conflits liés aux paiements des charges liés à la propriété. ◉

IMMOBILIER

Le rendement est en baisse

«Globalement, l'évolution des prix des logements en propriété continue à subir un ralentissement par rapport aux années précédentes», a déclaré Donato Scognamiglio, CEO de CIFI et professeur en Real Estate Finance à l'Université de Berne, lors du Congrès immobilier suisse annuel, le 13 novembre à Berne. Ce n'est plus que dans les cantons d'Obwald, de Schaffhouse, du Tessin et de Neuchâtel que CIFI enregistre encore des hausses de prix supérieures à 4%. Dans la plupart des cantons suisses, les prix des villas et des appartements en PPE sont stables ou en légère hausse. Les prix des logements en propriété subissent même une baisse dans les régions touristiques.

Alors que les prix des villas et des

appartements en PPE progressent dans l'ensemble de façon assez stable, les prix des immeubles de rapport ont enregistré une hausse significative au cours du troisième trimestre 2014 avec un taux de croissance de 3,2% (+1,5% au trimestre précédent), tandis que les rendements bruts médians ont atteint 5,2%. «Il est frappant de constater que les rendements continuent à s'affaiblir et que la marge de manœuvre pour augmenter les loyers se rétrécit», a rapporté Donato Scognamiglio. Si cette tendance se renforce davantage pendant que la demande stagne, il faudra prévoir des ajustements de valeurs.». A travers toute la Suisse, les loyers n'ont en moyenne augmenté que faiblement (0,9%, alors que la moyenne sur 5 ans est de 0,7%). ◉

PUBLICITÉ

GEROFINANCE - DUNAND

REGIE DE LA
Couronnewww.gerofinance-dunand.ch
www.regie-couronne.ch

EXCLUSIVITÉ



BEGNINS

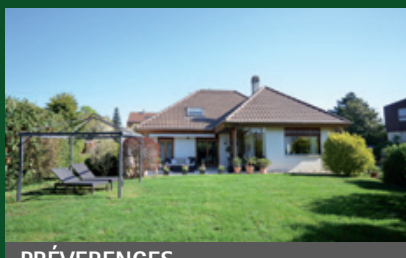
Appartement de standing avec vue

201 m² PPE pondérés, 3 chambres, grand bureau
Finitions de grand standing, 3 parkings intérieurs

Fr. 2'410'000.- + parcs

Réf. 399908

Carole Coutaz 022 950 97 96



PRÉVERENGES

Très bonne situation proche du lac

Belle villa de 6 pièces, 4 chambres, au calme
Parcelle de 1'375 m² avec beau jardin, terrasse

Fr. 2'150'000.-

Réf. 470752

Steeve Lasserre 021 796 37 04



FOUNEX

Ravissante et spacieuse villa jumelle

172 m² habitables, 5 chambres, cheminée
Joli jardin, garage pour 2 voitures, calme

Fr. 2'080'000.-

Réf. 587654

Wladimir Botkine 022 950 97 93



DULLY

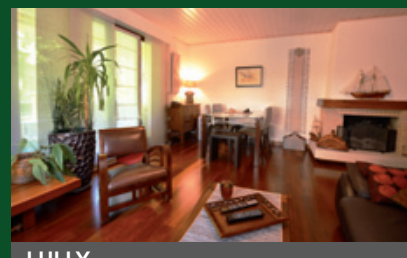
Magnifique 5.5 pièces sur plan

161.4 m², 28 m² de balcons, traversant
Standing, 2 garages, vue dégagée

Fr. 1'360'000.-

Réf. 432849

Carine Cianfarani 021 822 09 01



LULLY

Joli 3.5 pièces proche de Morges

83 m² habitables + balcon de 8 m², cheminée
Toutes commodités à proximité

Fr. 610'000.- + parc

Réf. 344525

Pierre-Adrien Haxaire 021 796 37 04

«Encore l'effervescence en Suisse»

L'économie helvétique a été soutenue «par une compétitivité élevée, de faibles taux d'intérêt, une immigration importante et un marché immobilier en pleine effervescence», indique l'économiste en chef d'UBS pour la Suisse, Daniel Kalt. Ces conditions favorables devraient persister malgré l'anémie de la zone euro, estime-t-il. ◉

SERVICES



En cas de divorce ou de séparation, le régime matrimonial entre en jeu pour la liquidation ou la reprise d'un bien immobilier. Et des frais y sont liés – parfois importants – au gré des situations personnelles et des modes de financement. DR./CHRYSOULA

PROPRIÉTÉ Les conséquences d'une séparation. Lois et règles diverses (2/2).

Complications financières

PAR JEAN-LOUIS BUTTICAZ
FONDÉ DE POUVOIR DE DL
CONSEILS EN FINANCEMENT IMMOBILIER
info@lacote.ch

«Pour le meilleur et pour le pire.» L'expression peut ici prendre tout son sens en matière de liquidation des actifs immobiliers lors d'une séparation ou d'un divorce. Nous avons vu lors du précédent article (lire La Côte du 20 novembre 2014), que des lois permettaient de régler l'attribution du logement selon le régime matrimonial adopté; néanmoins, certaines complications financières et administratives resteront à résoudre.

Ces désagréments peuvent particulièrement apparaître si l'un des deux partenaires ne veut pas abandonner sa copropriété. Dans de tel cas, il est fortement conseillé de faire effectuer une estimation de la valeur vénale servant de base à

une médiation afin d'éviter une éventuelle requalification des accords de conciliation lors du jugement. Il arrive aussi que les dispositions fixées dans le jugement du divorce ne puissent être appliquées, notamment lorsque la propriété est attribuée à l'un des partenaires et que ce dernier n'est pas accepté par l'organisme de financement en tant que seul débiteur. Nous pourrions de plus noter qu'un établissement financier, déjà créancier gagiste d'un bien financé depuis plusieurs années sur la base d'un prix d'acquisition souvent inférieur à sa nouvelle valeur vénale, aura d'autant plus de peine à accepter une augmentation de la dette permettant de dédommager le conjoint cédant, et ce garanti par plus qu'un seul débiteur. Dans ce cas, l'autre partenaire pourrait reprendre à sa charge une partie des intérêts hypothécaires et obtenir en

contrepartie un droit d'achat, d'usufruit ou toute autre forme de droit en compensation.

Des frais parfois importants

En cas de modification des dispositions conclues lors de la souscription d'un prêt hypothécaire, d'autres frais peuvent entraîner des difficultés financières pour les deux parties en cas de conservation de la propriété ou de sa vente. Ces frais, pouvant aller jusqu'à des sommes relativement importantes, devront être pris en considération lors de prise de décision quant au devenir des actifs immobiliers sujets du présent débat; en effet dans les deux cas de figure – vente à un tiers ou cession entre ex-époux –, d'éventuels frais seront engendrés tels qu'une pénalité de dénonciation anticipée d'un prêt à taux fixe ou hors préavis, des frais de constitution de cédules complémentaires en cas

d'augmentation de la dette pour compensation financière, des frais d'actes notariés, une imposition de la plus-value lors de la cession, une imposition des avoirs LPP ou pilier 3A qui seraient injectés en remboursement de la dette afin de respecter les règles d'octroi de prêt hypothécaire (respect du ratio de 33%), des frais d'expertises et autres frais de dossiers.

Pour conclure, nous vous conseillons, dès l'achat, de prendre conseil auprès de votre notaire ou avocat pour choisir la forme de propriété. Il conviendrait ensuite, dans la mesure du possible, de conserver toutes les écritures liées à l'acquisition du logement y compris les dépenses effectuées ultérieurement afin de pouvoir prouver, le cas échéant, la provenance des fonds investis, sans omettre de noter avec quel argent l'hypothèque a été amortie. ◉

PUBLICITÉ

Le taux le plus bas, négocié la semaine du 24 au 28 novembre 2014:

1,28%

à 9 ans

DL

CONSEILS EN FINANCEMENT IMMOBILIER

WWW.D-L.CH

NYON 022 747 10 10

LAUSANNE | GENEVE | VEVEY | NEUCHÂTEL | FRIBOURG | BIENNE

CONTRAT DE BAIL

Le taux d'intérêt de référence applicable à 2%

Le taux d'intérêt de référence reste au même niveau que lors de sa dernière publication, à 2%. Il est valable pour la fixation des loyers dans toute la Suisse.

Le taux d'intérêt de référence est basé sur le taux d'intérêt moyen pondéré des créances hypothécaires en Suisse, qui est établi chaque trimestre. Il est publié en quart de pour-cent. Le taux d'intérêt moyen établi le 30 septembre 2014, jour de référence, se situait à 1,92%, contre 1,95% au trimestre précédent. Le taux d'intérêt de référence déterminant pour les loyers reste donc à 2% selon les règles de l'arrondi commercial. Il se maintiendra à ce niveau tant que le taux d'intérêt moyen ne baisse pas

au-dessous de 1,88% ou n'augmente pas au-dessus de 2,12%.

Etant donné que le taux d'intérêt de référence est resté inchangé par rapport au trimestre précédent, il ne donne pas droit à des nouvelles prétentions de diminution ou de hausse de loyer. En revanche, si le loyer d'un contrat de bail individuel n'est pas fondé sur le taux d'intérêt de référence actuel de 2%, il existe un droit à son abaissement sur la base de la réduction précédente du taux d'intérêt. En outre, d'autres modifications de coût (report du renchérissement à raison de 40%, augmentation des frais d'entretien) peuvent aussi donner droit à une adaptation de loyer. ◉ COM

PUBLICITÉ

GEROFINANCE - DUNAND

REGIE DE LA
COURONNE

www.gerofinance-dunand.ch
www.regie-couronne.ch



FOUNEX

Ravissante et spacieuse villa jumelle
172 m² habitables, 5 chambres, cheminée
Joli jardin, garage pour 2 voitures, calme
Fr. 2'080'000.- Ref. 587654

Wladimir Botkine 022 950 97 93



EXCLUSIVITÉ

COMMUGNY

Bel appartement avec jardins
168 m² PPE pondérés, 3 chambres, jardins
Lumineux et en bon état, 2 parkings, cave
Fr. 1'430'000.- + parcs Ref. 542268

Carole Coutaz 022 950 97 96



ROLLE

Très bel appartement moderne
141 m² PPE pondérés, 4,5 pièces, terrasse
Cave et places de parc
Fr. 1'340'000.- + parcs Ref. 560335

Carine Cianfarani 021 822 09 01



SAINT-PREX

Proche du lac et des commodités
90.5 m² PPE pondérés, 3,5 pièces, bon standing
Cheminée et balcon, 2 places de parc
Fr. 790'000.- + parcs Ref. 445347

Pierre-Adrien Haxaire 021 796 37 04



MONTRICHER

Charmant 4.5 pièces en triplex
146 m² habitables env., lumineux, jardin commun
Grand séjour de 35 m² avec cheminée, calme
Fr. 625'000.- Ref. 668020

Steeve Lasserre 021 796 37 04