

L'avis de l'expert

L'apport en nature dans un fonds

Hervé Mützenberg

Cronos Finance SA, membre COPTIS



En Suisse, environ deux tiers des bâtiments à usage d'habitation sont en main de particuliers. Or, la détention d'un immeuble à des fins de placement n'est pas dénuée de toute contrainte: relations difficiles avec un locataire, un appartement ou local commercial qui ne trouve pas immédiatement preneur, un concierge qui n'effectue pas correctement son travail, etc... Cependant, les principaux défis auxquels un propriétaire d'immeuble doit faire face sont d'un tout autre registre.

Tout d'abord, la transition énergétique que la Suisse met en œuvre nécessitera dans un avenir proche de réaliser des investissements conséquents en vue de réduire les consommations d'énergie des bâtiments. Sachant que la proportion de détention des immeubles par des particuliers augmente régulièrement avec l'âge des bâtiments, une lourde responsabilité repose sur les épaules de ces propriétaires dans le cadre de l'assainissement global du parc immobilier suisse à venir (isolation des façades et toitures, remplacement des fenêtres ou du chauffage). Même si le peuple a refusé l'an dernier la loi sur



Cinq immeubles à Crissier acquis par apport en nature.

le CO₂, de nouvelles mesures incitatives, voire contraignantes, ne vont pas manquer de voir le jour tant le défi énergétique est immense.

L'autre défi qui attend les particuliers propriétaires d'un immeuble de rapport est celui de la transmission à la génération suivante. Il n'est pas rare en effet que les enfants ne s'intéressent pas à la gestion d'un immeuble, ou qu'ils aient des attentes et des visions très différentes de l'objet dont ils sont sur le point d'hériter, avec le risque d'engendrer d'importants conflits familiaux.

Une solution intéressante consiste à faire l'apport de son immeuble à un fonds de placement immobilier,

contre la remise de parts dudit fonds. Cette opération régulièrement pratiquée, par exemple par le fonds Cronos Immo Fund qui a déjà réalisé 16 opérations d'apports en nature cette année, présente plusieurs avantages. Le premier consiste à offrir au vendeur une alternative de placement immédiate dans le même secteur d'investissement que l'objet qu'il détenait jusqu'à présent, à savoir de l'immobilier résidentiel en Suisse. Au lieu de détenir un seul et unique immeuble avec une concentration des risques sur celui-ci, l'investisseur participe à un portefeuille composé de nombreux immeubles d'âges, de tailles et de typologies d'appartements diver-

sifiés, répartis sur plusieurs zones géographiques. La répartition des risques de l'investissement s'en trouve notablement améliorée.

Second avantage, le dividende annuel versé par le fonds de placement immobilier est exempté d'impôts sur le revenu dans la mesure où le fonds détient ses immeubles en propriété directe, et le patrimoine ainsi investi dans la pierre est exempt d'impôts sur la fortune pour le porteur de parts.

Troisièmement, les sociétés de gestion et de direction de fonds de placement immobilier sont des institutions agréées par l'autorité de surveillance des marchés financiers (FINMA), gage de respect des meilleures pratiques professionnelles de la branche et de sécurité pour les investisseurs. Des équipes de professionnels de haut niveau assurent une gestion optimisée du parc immobilier, tout en intégrant les contraintes environnementales précitées, sans que l'investisseur n'ait à s'en préoccuper personnellement.

Finalement, la fortune investie dans un fonds de placement est composée de plusieurs parts de faible valeur unitaire susceptibles d'être réparties entre plusieurs bénéficiaires, et revendues aisément sur le marché secondaire en cas de besoin de liquidités, voire mises en nantissement en vue de l'octroi d'un crédit lombard.

www.coptis.org

Chronique

Par Francine Lecart, service juridique de la Chambre vaudoise immobilière



Énergie: puis-je modifier le contrat de mon locataire?

Lors de la conclusion du contrat de bail de mon locataire, j'ai opté pour un loyer tout compris. Puis-je répercuter la forte hausse des coûts de l'énergie annoncée sur son loyer?

Il est possible de prévoir, par contrat de bail, un loyer «tout compris». Le bailleur peut toutefois, en cours de bail, changer de système de perception des frais accessoires et opter, à l'avenir, pour un forfait ou un acompte de frais, jusqu'ici compris dans le loyer net.

Il s'agit, dans un premier temps, de déterminer le coût effectif des frais qui seront dorénavant facturés en sus du loyer net. Le bailleur pourra ainsi introduire un forfait mensuel, fondé sur une moyenne des frais effectifs des trois dernières années des frais considérés ou opter pour un acompte mensuel, plus adapté à la prise en charge, par le locataire, de la réalité des coûts à venir, au travers des décomptes qui lui seront présentés.

La facturation de frais accessoires jusque-là compris dans le loyer mensuel net doit s'accompagner d'une

«Le bailleur peut, en cours de bail, changer de système de perception des frais accessoires.»

baisse proportionnelle de loyer et être notifiée au locataire par le biais d'une formule officielle de nouvelles prétentions. À défaut de baisse, il en résulte une augmentation de loyer déguisée qui doit être clairement in-

diquée et motivée sur une formule officielle de hausse de loyer. Cette modification doit s'accompagner de motifs précis et entrera en vigueur à la prochaine échéance contractuelle.

Une grande précision s'impose, tant au niveau de l'identification des frais accessoires et des montants concernés que de la justification de changement imposé! Une formule officielle maladroitement rédigée aurait pour conséquence de rendre nulle la nouvelle prétention notifiée.

www.cvi.ch