

Investissements collectifs dans des bâtiments / Description détaillée

Qu'est-ce qu'un investissement collectif dans un bâtiment?

Deux ou plusieurs personnes décident de construire, d'acheter ou d'agrandir un bâtiment à utiliser en commun. Elles peuvent atteindre cet objectif de différentes manières:

- le bâtiment demeure la propriété d'un seul partenaire, tandis que les autres participent financièrement à long terme (prêt) ;
- construction commune dans le cadre d'un droit de superficie non distinct sur le terrain d'un partenaire ;
- construction commune dans le cadre d'un droit de superficie distinct sur une parcelle à droit de superficie réservée à cet effet ;
- achat en commun de la parcelle optimale pour la construction du bâtiment projeté, en copropriété ou en propriété commune.

Les deux dernières variantes peuvent être réalisées sous la forme

- d'une société simple (communauté d'exploitation) ;
- d'une société ayant une propre personnalité juridique (en particulier SA, Sàrl) ;
- d'une copropriété.

La décision d'investir à plusieurs dans un bâtiment peut avoir différentes raisons, p. ex. le besoin d'avoir une nouvelle étable à cause de l'évolution des conditions de production, le souhait d'agrandir l'exploitation ou encore l'envie de se spécialiser. En discuter ensemble avec des collègues et s'entendre sur la réalisation d'un projet d'investissement collectif peut apporter de nombreux avantages, notamment une réduction des coûts de construction, le partage des risques et un plus grand potentiel de réussite.

L'investissement collectif dans un bâtiment présuppose aussi l'utilisation commune du bâtiment construit ensemble. Cette utilisation doit être réglée par écrit. Les possibilités vont d'une simple convention d'utilisation du bâtiment à la constitution d'une communauté d'exploitation.

En cas d'établissement de droits de superficie ou de constitution d'une personne juridique, des actes authentifiés sont requis.

Recommandation: la participation à un bâtiment commun et la constitution d'une communauté d'exploitation doivent être mûrement réfléchies. On clarifiera notamment les points suivants:

- a) but de la collaboration (stratégie)
- b) objectifs de l'investissement collectifs (objectifs vérifiables, formulation claire et concise)
- c) cadre financier (financement)
- d) utilisation et parts d'utilisation
- e) redevances d'utilisation
- f) rentabilité, viabilité financière (y a-t-il une alternative meilleur marché)
- g) investissements de suivi.

Il est conseillé de faire appel à un vulgarisateur pour accompagner ce processus. Les effets d'une collaboration sur le revenu, la situation financière, la situation fiscale, l'organisation du travail, etc. des associés doivent être parfaitement clarifiés avant l'élaboration des bases contractuelles.

Avantages et inconvénients des investissements collectifs dans des bâtiments

Avantages	Inconvénients
<ul style="list-style-type: none">+ Économies d'échelles.+ Plus grand choix de lieux d'exploitation possibles.+ Meilleure utilisation des bâtiments économiques avec réduction du capital-bâtiments et des coûts-bâtiments par unité de production.+ Utilisation ménageant les ressources.+ Possibilité de spécialisation.+ Avantages à l'achat grâce à des quantités plus élevées.+ Réduction des coûts structurels annuels.+ Partage des risques et des responsabilités.+ Plus de vacances et de temps libre grâce à la division du travail et au partage des responsabilités.	<ul style="list-style-type: none">- Engagement de longue durée en tant que copropriétaires.- Engagement à collaborer et à respecter les principes de la communication.- Restriction de l'autonomie et de la liberté individuelle de décider.- Risque à l'investissement, mais qui dépend de la somme investie et du type d'investissement.- Responsabilité accrue (chacun répond solidairement des engagements financiers de la société).

Quelle forme juridique pour un investissement collectif dans un bâtiment?

Lorsque plusieurs agriculteurs construisent un bâtiment commun, ils sont réputés avoir chacun pour sa part la propriété d'une chose qui n'est pas matériellement divisée, autrement dit, ils en sont les copropriétaires au sens de l'art. 646 CC. Il est important de connaître les dispositions pertinentes relatives à la copropriété et vivement conseillé de régler contractuellement la construction, l'utilisation et la dissolution d'un bâtiment en copropriété. Pour en savoir plus sur les aspects juridiques de la copropriété → [Investissements collectifs dans des bâtiments / Bases légales \(PDF\)](#)

Comme la collaboration entre associés d'une communauté d'exploitation prévoit dans le meilleur des cas l'exploitation plus ou moins longue du ou des bâtiments communs, il importe de bien régler les aspects juridiques mais aussi organisationnels de cette collaboration. Cela permet de couvrir au mieux les risques des exploitations concernées. Le droit suisse prévoit plusieurs formes juridiques pour des entreprises de ce type. Les conditions relatives à chacune sont fixées dans le code des obligations (CO).

Pour en savoir plus sur les aspects juridiques:

→ [Investissements collectifs dans des bâtiments / Bases légales \(PDF\)](#)

Pour en savoir plus sur les aspects contractuels:

→ [Investissements collectifs dans des bâtiments / Modèles de contrat \(PDF\)](#)

Offres de conseil sur les investissements collectifs dans des bâtiments:

→ [Investissements collectifs dans des bâtiments / Contacts et adresses \(Lien\)](#)

Exemples pratiques d'investissements collectifs dans des bâtiments:

→ [Investissements collectifs dans des bâtiments / Exemples de bonnes pratiques \(PDF\)](#)