

Investissements collectifs dans des bâtiments / Durée

Durée d'un investissement collectif dans un bâtiment

Quelle durée pour un investissement à plusieurs dans un bâtiment ?

La construction à plusieurs d'un bâtiment présente de nombreux avantages. Elle permet notamment de réduire les coûts de construction et d'exploiter le bâtiment de manière plus efficiente. Peut-être aussi qu'elle rend possible un projet de construction qu'un agriculteur n'aurait pu réaliser seul sur son propre terrain et avec ses propres structures. Lorsque plusieurs personnes financent la construction d'un bâtiment, elles sont réputées en être les copropriétaires au sens de l'art. 646 CC. Chacun des copropriétaires a les droits et les charges du propriétaire en raison de sa part. En règle générale, la jouissance commune de la chose en copropriété est réglée dans un contrat. Les participants doivent convenir notamment de la durée de l'investissement collectif. Ensemble, ils définiront les modalités de la dissolution des rapports à l'expiration du contrat. Il peut arriver que la dissolution intervienne de manière inopinée avant le terme convenu. D'où l'importance de prévoir cette éventualité également dès le lancement du projet d'investissement commun.

Réflexions sur la durée contractuelle de l'utilisation à plusieurs d'un bâtiment

Les conditions-cadre légales ne précisent pas de durée minimale ou maximale pour l'utilisation partagée de bâtiments. Les investisseurs peuvent donc en principe en décider à leur convenance, p. ex. dans le cadre d'une communauté d'exploitation. Les échéances et les durées dépendent de la forme juridique choisie. Pour décider de la durée contractuelle optimale, on tiendra compte des éléments suivants:

- En cas de constitution d'un **droit de superficie distinct et permanent** pour la construction d'un bâtiment collectif, la durée contractuelle doit être de 30 ans au minimum et de 99 ans au maximum selon les dispositions légales correspondantes. Il est judicieux de tenir compte de la durée d'amortissement du bâtiment à construire.
- En cas de constitution d'un **droit de superficie non distinct** pour la construction d'un bâtiment collectif, la durée contractuelle **maximale est de 30 ans**.
- L'obtention d'un permis de construire pour un bâtiment communautaire est subordonnée à un contrat d'utilisation commune du bâtiment pendant 10 ans au moins. Les structures entrepreneuriales de la communauté des exploitants qui fondent l'autorisation doivent elles aussi être disponibles pendant 10 ans au moins.
- D'éventuels crédits d'investissement peuvent également être un critère déterminant pour fixer la durée du contrat. Suivant les termes du crédit d'investissement obtenu, elle peut aller de 10 à 20 ans.
- L'**âge** des associés peut jouer un rôle dans la décision de la durée d'une communauté d'exploitation. Sachant que le droit aux paiements directs expire l'année du 66^e anniversaire, convenir d'une durée contractuelle plus longue n'est pas forcément judicieux.
- Un **changement de génération**, finalement, peut être un facteur déterminant. La décision d'exploiter un bâtiment au sein d'une communauté donnée est une décision personnelle du chef d'exploitation. Ses successeurs devraient être libres de poursuivre la communauté existante ou d'opter pour une nouvelle orientation.

Pour en savoir plus sur les aspects juridiques d'investissements collectifs dans des bâtiments:

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

Pour en savoir plus sur les aspects contractuels d'investissements collectifs dans des bâtiments:

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

Pour en savoir plus sur les modalités de sortie d'investissements collectifs dans des bâtiments:

→ [Investissements collectifs dans des bâtiments / Modalités de sortie \(PDF\)](#)

On consultera avec profit un vulgarisateur pour clarifier les questions sur la durée et le règlement des modalités de sortie :

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