

# Investissements collectifs dans des bâtiments / Modalités de sortie

## Motifs légaux pour la dissolution d'une propriété collective

Suivant la situation dans laquelle se trouvent les copropriétaires et leur communauté d'exploitation, la dissolution de la propriété collective peut être planifiée à l'avance ou inattendue, simple ou compliquée, réglée à l'amiable ou de manière litigieuse. Cela dépend beaucoup des raisons qui conduisent à la dissolution.

Les motifs légaux pour la dissolution d'une propriété de plusieurs sur une chose sont décrits à l'art. 650 ss CC. Chacun des copropriétaires a le droit d'exiger la fin de la propriété et le partage. Il a également le droit d'aliéner sa part, compte tenu des dispositions du droit foncier rural (art. 13 et 49 ss LDFR).

Si un droit de superficie a été constitué pour la construction du bâtiment collectif, il faudra respecter les modalités de dissolution qui y ont été convenues. En règle générale, les réglementations du retour sont définies au moment de la constitution du droit de superficie ; elles spécifient les critères déterminants pour le calcul du montant de l'indemnité de retour.

Il est conseillé de faire appel à un expert neutre, qui soit capable de planifier objectivement l'entier du processus de dissolution. La médiation est une autre possibilité; les partenaires règlent ensemble la dissolution sous la conduite d'un médiateur impartial. Les deux approches ont pour objectif que les partenaires entretiennent les meilleures relations possibles après la dissolution et trouvent de bonnes solutions pour eux-mêmes et leur entreprise.

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

## Régler la dissolution au moment de la constitution déjà:

L'éventualité d'une dissolution se prévoit dès la constitution d'une copropriété. Pour établir des contrats corrects et adaptés à la situation (p. ex. grands investissements), il est essentiel que les parties concernées comprennent les modalités de la dissolution. Or, dans la pratique, on constate que les associés leur accordent souvent trop peu d'attention.

La définition de la durée d'un investissement collectif dans un bâtiment dépend aussi fortement du choix du régime de la copropriété visée.

Pour en savoir plus sur la durée d'un investissement collectif dans un bâtiment:

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

Pour en savoir plus sur les bases légales d'un investissement collectif dans un bâtiment:

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

Pour une liquidation ordinaire de la société, le mieux est de s'en tenir autant que possible aux dispositions légales. On pourra toujours convenir de procéder différemment par la suite si nécessaire et par accord mutuel. Si les associés sont en désaccord au moment de la dissolution, une solution à l'amiable ne sera plus guère possible. D'où l'importance de bien définir les règles au moment de la constitution.

Pour en savoir plus sur les règles contractuelles relatives à la dissolution d'une copropriété et de droits de superficie:

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