

# La PPE «sans but lucratif»: quel intérêt?

Vous avez une question en lien avec votre logement? Posez-la à [votredroitimmo@tdg.ch](mailto:votredroitimmo@tdg.ch)

**Christophe Aumeunier**  
Secrétaire général de la CGI \*



**Question de Marie B., à Onex: «Je recherche depuis quatre ans un appartement en PPE pour ma famille. La lecture de la presse m'apprend qu'il y aurait une nouvelle forme de PPE «sans but lucratif». De quoi s'agit-il? Devrais-je m'y intéresser?»**

D'emblée, il faut vous rendre attentive au fait que sous un nom séduisant se cache une tentative maladroite de vider la propriété de son sens. Les avantages qui y sont liés tel que la liberté de disposer de son bien

et celui d'œuvrer en faveur de sa prévoyance sont supprimés. En réalité, le modèle incongru de propriété par étage en droit de superficie auquel sont ajoutées, par le contrat de superficie, des conditions très particulières pour une durée de nonante-neuf ans, ne présente que des inconvénients. Autant rester locataire, on aura moins de soucis.

Ma réponse se réfère à la présentation qui a été faite de ce modèle par la Coopérative de l'habitat associatif (CODHA) le 12 avril 2018. Cette forme de «propriété par étage» nécessite, en premier lieu d'être constituée en droit de superficie. Cela pré suppose qu'une entité tierce (la CODHA ou l'État) reste propriétaire du terrain sur lequel est construit l'immeuble qui comporte des parts d'étage. Il en découle un surcoût important qui est la location de ce terrain, appelée rente de superficie. Le financement hypothécaire sera difficile à trouver pour le propriétaire d'appartement, ces opérations étant très rares. Le coût de l'hypothèque sera plus cher, singulièrement parce qu'elle comporte une obligation d'amortissement de l'immeuble pendant la

durée du droit de superficie. Au niveau fiscal enfin, il m'apparaît une impossibilité de déduire la charge que représente la rente de superficie de la valeur locative.

Pour ces raisons, les dossiers que j'ai étudiés démontrent, un coût d'usage mensuel (fiscalité comprise) qui avoisine les 30% supplémentaires à la propriété par étage en pleine propriété! Il faut ajouter à cela un contrôle de l'État ou de la CODHA lié aux conditions du contrat de superficie de nonante-neuf ans prévoyant notamment uniquement la possibilité de revendre aux membres de la famille. À défaut, la CODHA ou l'État ont le droit de racheter eux-mêmes l'appartement. Le prix de revente est de toute manière déterminé sans plus-value mais uniquement avec indemnisation pour les travaux effectués et le renchérissement.

Ainsi, je pense que votre intérêt pour ce produit ne peut pas exister et que vous devez poursuivre votre idée d'acquérir une PPE.