

Perspectives de logement

Magazine d'Immoschwab
sur l'habitat

**Investissements consentis
dans les économies
d'énergie dans l'immobilier**



04	Les investissements consentis dans les économies d'énergie d'un bâtiment sont-ils rentables ?
09	Droit de préemption dans la propriété par étages
10	Responsabilité pour vices matériels dans la cadre d'achat de biens immobiliers
12	Priorité aux personnes – Entretien avec Yara Dolder, apprentie 2025
14	Vente immobilière avec une communauté héréditaire

Mentions légales «Perspectives de logement»

Publication : automne 2025. tirage : 6000 unités, publication annuelle
Éditeur : Immoschwab AG, Bernstr. 30, 3280 Murten, +41 26 672 98 98, info@immoschwab.ch
Responsable du contenu : Fabienne Voutaz, membre de la direction
Idée, concept et rédaction : Martin Aue
Graphisme : Contrastart GmbH
Copyright : Réimpression, même par extraits, uniquement avec autorisation écrite.



Chers clients,

Chaque nouvelle année apporte son lot d'enjeux, tant au niveau de la société, que dans le domaine du logement ou dans le secteur immobilier. Je m'intéresse tout particulièrement aux thèmes de la « durabilité » et de « l'évolution des besoins en matière de logement » : Comment concevoir des biens immobiliers efficaces sur le plan énergétique, écologiques et adaptés aux modes de vie de demain ? Ces questions guident également mon travail au quotidien chez Immoschwab.

Nous nous apprêtons en 2026 à célébrer une date d'anniversaire importante : en effet, notre entreprise Immoschwab va fêter ses 40 ans. Depuis 1986, en tant que « votre professionnel régional de l'immobilier, humain et digne de confiance », nous accompagnons nos clients dans leur recherche de logement ou dans la gestion professionnelle de leur bien immobilier. Ce principe est plus qu'un simple slogan : c'est pour nous un véritable mode de vie. En effet l'immobilier, ce ne sont pas que des chiffres : ce sont avant tout des espaces de vie. Nos priorités sont claires : fiabilité, proximité et relations respectueuses, d'égal à égal.

J'en suis convaincue à titre personnel : par notre travail, nous rendons ce monde un peu meilleur. En effet, nous apportons sécurité, confiance et joie dans un domaine qui touche au cœur même de la vie : l'habitat. J'engage mon nom dans une démarche d'ouverture, d'honnêteté et d'efforts continus visant à obtenir le meilleur pour nos clients.

En quoi sommes-nous différents des autres ? Notre ancrage dans la région et notre accompagnement personnalisé. Nous connaissons le marché, les gens et les besoins sur place. À travers tous les services que nous proposons, de la gestion à la vente, en passant par la location et l'évaluation, notre credo reste le même : offrir bien plus qu'un simple service. Nous nous engageons dans un véritable partenariat avec nos clients.

Pourquoi est-ce que j'aime tant mon métier ? Parce qu'il n'y a rien de plus beau que de voir un bien immobilier devenir un foyer pour quelqu'un. Ce moment où des clients trouvent enfin le bien immobilier qu'ils ont tant cherché n'a pas de prix.

Et dans cinq ans ? Selon moi, Immoschwab continuera d'être un partenaire solide dans la région : une entreprise qui se sera développée, modernisée, mais qui restera fidèle à ses valeurs « d'humanité » et de « confiance ».

Je vous remercie de votre confiance et me réjouis de débiter avec vous une année 2026 qui promet d'être passionnante.

Fabienne Voutaz, membre de la direction

Les investissements consentis dans les économies d'énergie d'un bâtiment sont-ils rentables ?

Notre pays présente des besoins importants en matière de rénovation énergétique des bâtiments. Il existe de nombreuses possibilités, ce qui confronte souvent les propriétaires immobiliers à des décisions difficiles, qu'ils possèdent des appartements ou des immeubles collectifs. Un thème revient sans cesse : les énormes variations qui existent au niveau du rapport coût-efficacité des différentes mesures de rénovation. Lorsque des logements sont loués, des questions supplémentaires se posent quant à l'incidence sur les loyers. Il est donc essentiel de prendre également en compte la compatibilité sociale des investissements dans le cadre de la durabilité écologique.



En Suisse, de nombreux bâtiments datent d'un temps où les normes énergétiques n'étaient pas encore d'actualité. Désormais, aucun doute n'est possible : les mesures visant à améliorer l'efficacité énergétique des immeubles sont judicieuses et souvent même obligatoires. Pour autant, ceux qui souhaitent ou doivent rénover se trouvent face à plusieurs choix : une meilleure isolation peut réduire de plus de moitié les besoins en chauffage d'un bâtiment. Lorsque les propriétaires immobiliers recourent aux énergies renouvelables plutôt qu'au fioul ou au gaz pour le chauffage, les émissions de CO₂ peuvent être quasiment éliminées. Cependant, la multitude de possibilités peut poser problème. En effet, l'isolation, le remplacement des systèmes de chauffage ou le recours à l'énergie photovoltaïque diffèrent tant sur le plan technique, qu'au niveau des coûts, des avantages, de l'efficacité et du temps nécessaire. « Souvent, les propriétaires immobiliers doivent choisir parmi différents investissements possibles en matière d'économies d'énergie », explique Larissa Läderach. En tant qu'administratrice immobilière et membre de la direction d'Immoschwab, elle a accompagné de nombreux projets de rénovation. Elle précise : « De nombreux propriétaires souhaitent améliorer l'efficacité énergétique de leur bien immobilier. Pour autant, ils ne disposent pas toujours des moyens nécessaires pour mettre en œuvre toutes les mesures souhaitées en même temps. Par conséquent, il est important de définir ensemble des priorités judicieuses et de procéder par étapes. »

Pour pouvoir prendre la meilleure décision possible, de nombreux propriétaires se demandent quels sont les avantages des différentes mesures. Notons que l'énorme potentiel d'économies d'énergie et de réduction des émissions de CO₂ dans le secteur du bâtiment dépend d'une multitude de facteurs. Parfois, les coûts sont dus à des systèmes de chauffage vétustes ou aux habitudes de certains propriétaires qui chauffent trop leurs locaux. En outre, le manque d'isolation thermique entraîne également des pertes d'énergie. De nos jours, les propriétaires immobiliers sont tout à fait sensibilisés à la rénovation énergétique. Pour autant, beaucoup sont dépassés au moment de trouver le parfait compromis entre prospérité, environnement

et confort : « Faut-il commencer par remplacer les fenêtres ou le chauffage ? Ou le meilleur choix consisterait-il à installer au préalable un système photovoltaïque (PV) ? » Très vite, la difficulté consiste à hiérarchiser les priorités. En réalité, l'ordre est souvent déterminé par la nécessité de remédier d'urgence à certains manquements. Ainsi, un chauffage défectueux ou un toit qui fuit peuvent déterminer les priorités.

Aspects sociaux et financiers liés aux immeubles collectifs

Les propriétaires d'immeubles collectifs sont eux aussi confrontés à des décisions complexes en matière de rénovation énergétique. Larissa Läderach explique : « Au moment de choisir le type de rénovation qui convient, le propriétaire d'un immeuble collectif doit tenir compte de nombreux critères supplémentaires ». En la matière, leur intérêt porte surtout sur les répercussions des investissements sur les loyers et la rentabilité. « La question se pose par exemple de savoir comment les investissements peuvent être répercutés sur les locataires », indique Larissa Läderach. Il est important de tenir compte du fait que le marché impose d'une part des restrictions sur les loyers bruts. D'autre part, les aspects sociaux doivent eux aussi être pris en compte avec soin dans les réflexions. En fin de compte, les éventuelles augmentations de loyer doivent également être financièrement viables pour les locataires actuels. Il ne s'agit pas seulement de prendre en compte l'augmentation des loyers nets, mais également la baisse potentielle des charges qui peut résulter des économies d'énergie réalisées. Il est tout à fait possible d'instaurer une situation gagnant-gagnant dans laquelle les investisseurs bénéficient d'un rendement positif tandis que les loyers bruts restent quasiment stables pour les locataires.

Différentes mesures pour un rapport coût-efficacité variable

Pour les propriétaires de maisons individuelles et d'immeubles collectifs, il est important non seulement de définir des priorités, mais également d'identifier les investissements en matière d'économies d'énergie qui s'avèrent les plus rentables. Plusieurs possibilités s'offrent à eux : ils peuvent ainsi rénover le toit, avec ou sans installation d'un système photovoltaïque.

Il est également possible d'isoler l'enveloppe du bâtiment ou, comme nous l'avons indiqué plus tôt, d'installer des fenêtres de meilleure qualité. Ruedi Meier, économiste, urbaniste et spécialiste en énergie, déclare à ce sujet: «L'élément essentiel est l'efficacité énergétique d'une maison. Par conséquent, il faut commencer par convertir le système de chauffage aux énergies renouvelables. En outre, l'énergie, en particulier l'électricité, doit être produite de manière autonome.» Et que propose Ruedi Meier si tous les investissements souhaitables en matière d'économies d'énergie ne peuvent pas être réalisés simultanément? Dans ce cas, le spécialiste en énergie recommande de donner la priorité au chauffage du fait de son rapport coût-efficacité nettement plus avantageux que celui de l'isolation des murs. À ce sujet, il souligne le fait que les coûts d'investissement peuvent augmenter considérablement, en particulier dans le cas d'une rénovation complète avec un niveau d'intervention élevé: «Lors de rénovations Minergie, Minergie-P ou Minergie-A (contrairement aux rénovations de composants), cela représente souvent un surcoût de deux à trois fois plus élevé», explique Ruedi Meier. Les économies d'énergie supplémentaires et, en particulier, les réductions de CO₂ sont relativement modestes. Une tonne de CO₂ économisée coûte alors plusieurs centaines, voire plusieurs milliers de francs. Malheureusement, selon l'économiste Meier, il existe un problème supplémentaire: La Confédération encourage actuellement en priorité la rénovation de l'enveloppe des bâtiments. S'agit-il là d'un argent bien investi? Ruedi Meier répond: «Non, cet argent serait mieux investi ailleurs.» Selon Ruedi Meier, ce sont au final les coûts d'évitement par tonne de CO₂ qui comptent. Outre des systèmes de chauffage efficaces, ceux-ci seraient nettement moins élevés, en particulier avec des appareils économes et une production d'énergie reposant sur l'énergie solaire.

L'exemple pratique suivant permet de chiffrer plus précisément les conclusions susmentionnées. Au départ, différentes mesures de rénovation énergétique sont envisageables pour un immeuble collectif construit en 1945:

- La variante 0 consiste en une «rénovation superficielle» qui comprend essentiellement

le remplacement du chauffage à énergie fossile et la remise en peinture de la façade extérieure.

- La variante A est déjà plus ambitieuse: Outre la rénovation de l'enveloppe extérieure, elle comprend le remplacement du chauffage au fioul par une pompe à chaleur géothermique et l'isolation du plafond de la cave.
- La variante B prévoit, en plus des travaux de la variante A, l'isolation du toit et l'installation d'un système photovoltaïque.
- Dans la variante C, en plus des mesures de la variante B, les murs extérieurs sont également isolés et de nouvelles fenêtres sont installées.

La comparaison des variantes, sur la base de l'analyse de l'évolution des besoins énergétiques, de la production d'énergie et des données financières clés, aboutit aux résultats suivants.

Évolution des besoins énergétiques et de la production d'énergie

Le simple fait de remplacer un ancien chauffage au fioul par un système moderne offrant un meilleur rendement thermique (comme dans la variante 0) permet de réduire la consommation d'énergie d'env. 15'000 kWh/an. Pour autant, il est beaucoup plus efficace de remplacer le chauffage au fioul par une pompe à chaleur géothermique. Allié à l'isolation du plafond de la cave, comme dans la variante A, ce remplacement permet d'économiser pas moins de 97'000 kWh/an d'énergie thermique. Au vu des variantes B et C, on ne peut que comprendre pourquoi le spécialiste en énergie Ruedi Meier préfère remplacer le chauffage plutôt que de prendre des mesures d'isolation. La variante C permet d'économiser 110'000 kWh d'énergie thermique par an pour le chauffage et l'eau chaude. Les économies supplémentaires demeurent toutefois relativement faibles, bien que des mesures d'isolation complètes aient été prises au niveau du plafond de la cave, du toit et des murs extérieurs, et que de nouvelles fenêtres aient été installées. Les variantes B et C comprennent en outre l'investissement dans un système photovoltaïque. Outre les économies réalisées en matière d'énergie thermique, l'électricité solaire produite permet de réduire la consommation d'électricité d'environ 14'000 kWh par an.

Loyers et rentabilité

Dans l'exemple pratique, les subventions liées aux mesures de rénovation énergétique ont également été prises en compte dans l'évaluation des loyers bruts. Dans le cadre de la «rénovation superficielle» (variante 0), qui se limite aux mesures de rénovation indispensables, le loyer brut reste quasiment stable. Cet exemple concret montre clairement que toute mesure de rénovation supplémentaire s'accompagne d'une augmentation des loyers bruts. Dans la variante maximale que nous mentionnons (variante C), l'augmentation est de 4%. Dans l'exemple pratique, outre les loyers bruts, les rendements nets et les rendements des capitaux propres sont eux aussi pris en compte et évalués. Les rendements nets varient en fonction des investissements énergétiques retenus. Les subventions et déductions fiscales ont également été prises en compte. De manière très claire dans cet exemple, un engagement financier plus important n'entraîne pas une augmentation de la rentabilité, mais au contraire sa diminution. Là où la variante A réclame un investissement à hauteur de CHF 335'000 et offre un rendement net d'environ 6,5%, le rendement net de la variante de rénovation la plus complète, à savoir la variante C, n'atteint

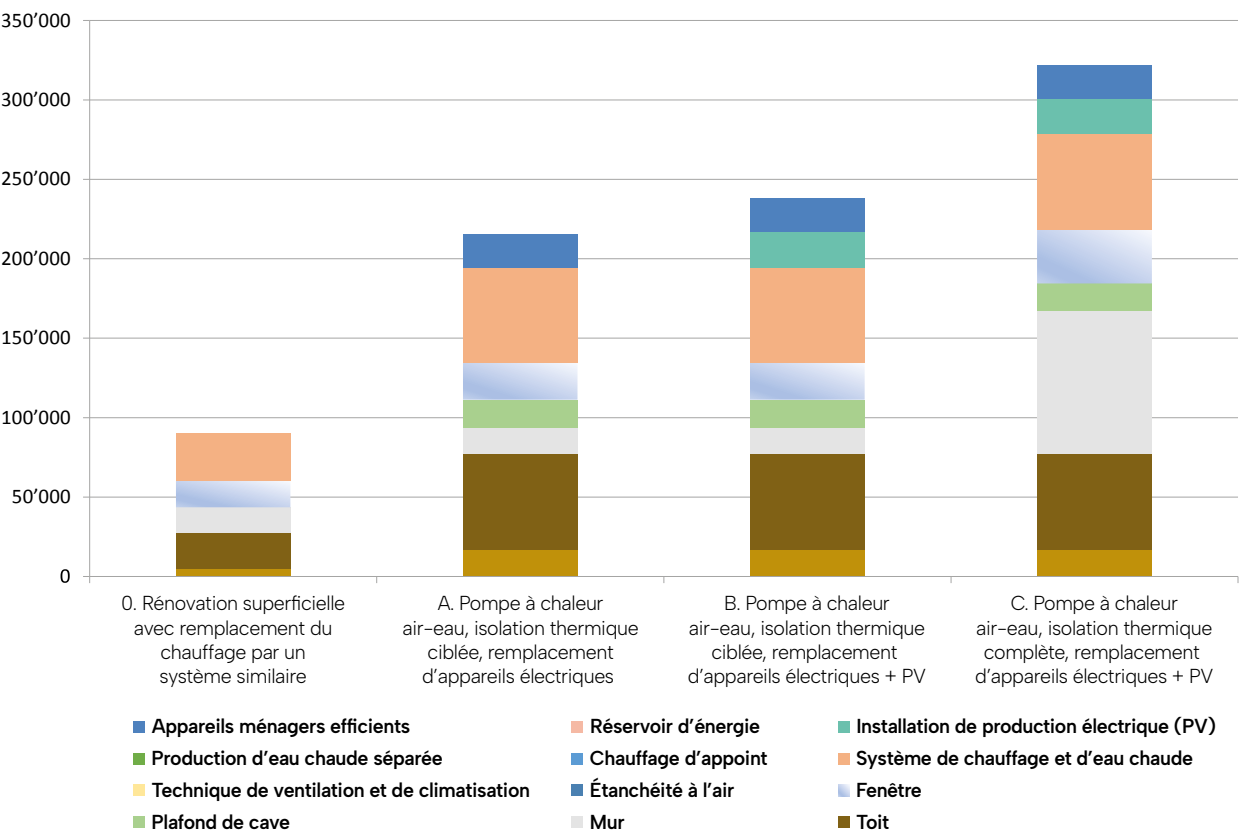
même pas 2%. Le volume d'investissement de la variante C est deux fois plus élevé que celui de la variante A, plus rudimentaire. Le rendement des capitaux propres, en ce qui concerne le rapport entre investissements et rentabilité, est comparable. Les subventions et déductions fiscales ont là encore été prises en compte. Une nouvelle fois, la variante A s'avère la plus rentable: elle consiste essentiellement à remplacer le chauffage au fioul par une pompe à chaleur géothermique. En résumé, il apparaît clairement que: le rendement des capitaux propres s'élève à env. 13% contre env. 3,5% pour la variante C. Autrement dit: bien que l'investissement dans la variante A soit inférieur de plus de moitié à celui de la variante C, le rendement des capitaux propres est près de quatre fois plus élevé.

Exemple pratique: investissements dans les économies d'énergie dans un immeuble collectif

Situation de départ

Bâtiment: Immeuble collectif comprenant 7 logements, Année de construction 1945, surface de référence énergétique EBF 772 m²
Isolation: toit en pente légèrement isolé, double maçonnerie avec 6 cm d'isolation,

Coûts d'investissement des différentes options de rénovation (CHF)



fenêtres dans un état moyen
Énergie+ chaleur: Apport de cha-
leur: Chauffage au fioul
Besoins énergétiques: Chauffage et eau chaude:
97'882 kWh/a (environ 9'400 litres par an)

Variante de rénovation, coûts d'investissement et économies d'énergie

Variante O: «Rénovation superficielle», c'est-à-dire remplacement du chauffage à l'énergie fossile et «ravalement» de l'enveloppe extérieure.
Coûts d'investissement: CHF 199'000
Économies annuelles d'énergie et de CO₂:
Le remplacement du chauffage à l'énergie fossile par un système à meilleur rendement thermique et les travaux de rénovation réduisent les besoins annuels en énergie thermique d'env. 15'000 kWh/an et permettent une économie de CO₂ d'environ 12,5 %
Évolution du loyer brut avec subventions: -1%

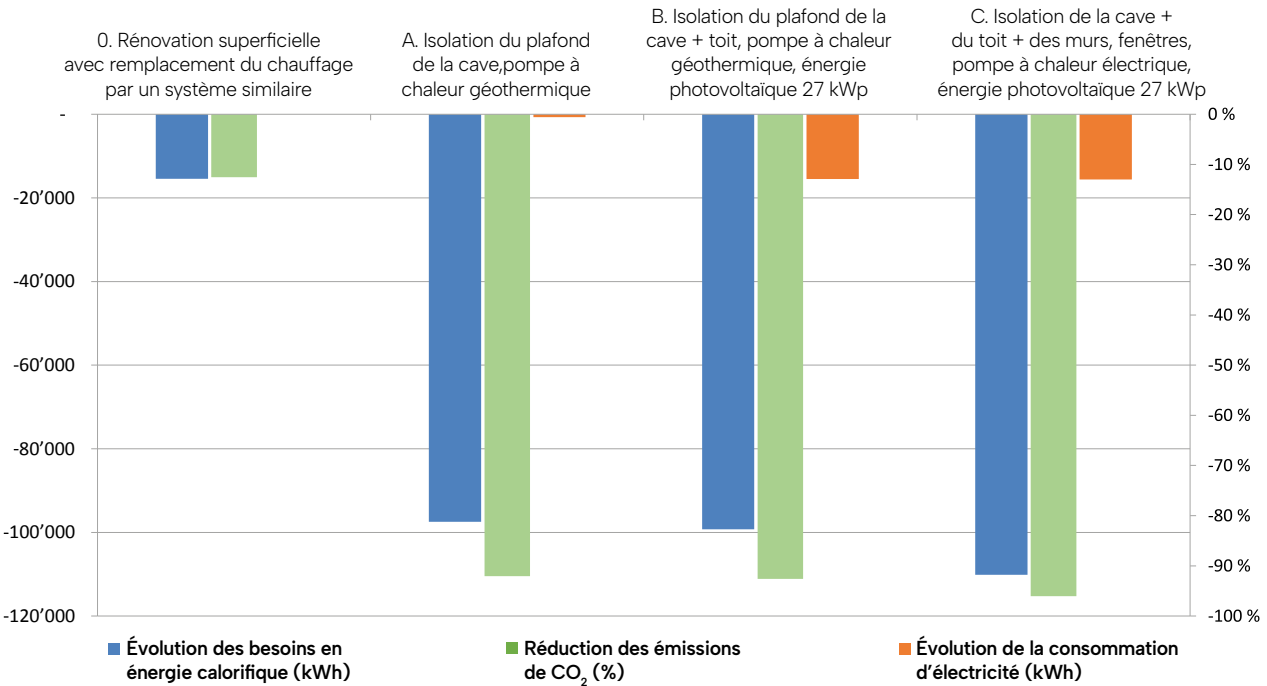
Variante A: Remplacement du chauffage par une pompe à chaleur géothermique, isolation du plafond de la cave et «ravalement» de l'enveloppe extérieure
Coûts d'investissement: CHF 335'000
Économies annuelles d'énergie et de CO₂:
La suppression de la consommation de fioul et l'optimisation énergétique supplémentaire grâce à des mesures d'isolation complètes réduisent

les besoins annuels en énergie thermique de plus de 97'000 kWh et permettent une réduction des émissions de CO₂ de plus de 90 %
Évolution du loyer brut avec subventions: +2 %

Variante B: Remplacement du chauffage par une pompe à chaleur géothermique, isolation du plafond de la cave et du toit, remise en état de la façade et des fenêtres; installation d'un système photovoltaïque
Coûts d'investissement: CHF 534'000
Économies annuelles d'énergie et de CO₂:
Économies d'énergie thermique et de CO₂ similaires à celles de la variante A; réduction supplémentaire de la consommation d'électricité d'environ 14'000 kWh par an
Évolution du loyer brut avec subventions: +3 %

Variante C: Remplacement du chauffage par une pompe à chaleur géothermique, isolation du plafond de la cave, du toit et des murs extérieurs, installation de nouvelles fenêtres; installation d'un système photovoltaïque
Coûts d'investissement: CHF 767'000
Économies annuelles d'énergie et de CO₂:
Économie d'énergie thermique d'env. 110'000 kWh/an et réduction des émissions de CO₂ d'env. 95 %; réduction de la consommation d'électricité d'env. 14'000 kWh/an.
Évolution du loyer brut avec subventions: +4 %

Évolution des besoins énergétiques et réduction des émissions de CO₂ grâce à la rénovation énergétique (kWh/an)



Attention Droit de préemption dans la propriété par étages – ce dont il faut tenir compte!

«On ne peut pas choisir ses voisins». Tous ceux et toutes celles qui ne veulent pas simplement accepter une telle déclaration peuvent tout au plus trouver une solution sous la forme d'un droit de préemption. En effet, c'est précisément dans le cas des communautés de copropriétaires d'étages que des droits de préemption sont habituellement inscrits au registre foncier. Ceux-ci sont censés garantir qu'en cas de revente d'un appartement, des habitants «adéquats» emménagent dans l'immeuble résidentiel. Dans le présent bulletin d'information, vous apprenez comment fonctionne un droit de préemption et ce qui doit être pris en compte dans ce contexte.

Le droit de préemption ne prend effet qu'avec une inscription au registre foncier – et pourtant pas dans tous les cas

Le fonctionnement essentiel d'un droit de préemption est facile à expliquer: Si, par exemple, quelqu'un souhaite vendre un appartement en PPE, il doit d'abord demander aux autres copropriétaires s'ils sont éventuellement intéressés par l'achat. Si, par exemple, l'un des voisins titulaires du droit de préemption annonce son intention d'achat, c'est lui qui obtient l'adjudication. Ainsi, une vente à un tiers est uniquement possible si personne parmi les propriétaires par étage autorisés ne souhaite acheter l'appartement. Il est toutefois important de faire la distinction entre le droit de préemption dans le cas d'une copropriété «normale», par exemple dans le cas d'un bien immobilier acquis en commun par plusieurs membres d'une famille; et la propriété par étages, qui constitue une forme de copropriété particulière. Dans le cas de la copropriété «normale», il existe un droit de préemption légal qui n'a pas besoin d'être inscrit au registre foncier. En revanche, la loi ne prévoit pas de droit de préemption pour la propriété par étages. Par conséquent, un propriétaire par étages n'a pas non plus automatiquement le droit de préemption sur les autres appartements. Pour qu'un droit de préemption dans le cadre d'une propriété par étages puisse également être exercé en pratique, une inscription au registre foncier doit avoir lieu lors de la constitution de la propriété par étages. L'inscription est toutefois limitée à une durée maximale de 25 ans. Une inscription au registre foncier valable n'est pourtant pas efficace dans tous les cas. Le droit de préemption reste par exemple sans effet, si l'appartement est légué ou offert à un enfant du propriétaire.

Droit de préemption limité ou illimité? Une question lourde de signification

Au-delà du fait que les droits de préemption sont, en règle générale, également définis par contrat, il est important de tenir compte de la définition exacte et des délais. Par exemple, il convient de préciser clairement pour quel bien immobilier le droit de préemption est valable. En ce qui concerne les «délais pour l'exercice du droit de préemption», sauf disposition contraire convenue par contrat, un délai de trois mois s'applique. Ce délai court dès le moment où le titulaire du droit de préemption prend connaissance de la conclusion et du contenu du contrat.

D'ailleurs, il ne faut pas oublier qu'un droit de préemption limité ou illimité peut être accordé. Dans le cas d'un «droit de préemption limité», un prix d'achat est appliqué sur la base des conditions définies entre les parties. Cela s'oppose fondamentalement au «droit de préemption illimité». Dans ce cas de figure, le titulaire du droit de préemption doit être prêt à payer le prix offert par un acheteur potentiel ne faisant pas partie du groupe titulaire du droit de préemption. En principe, un éventuel droit de préemption, tant pour les vendeurs de biens immobiliers que pour les acheteurs de biens, revêt une importance considérable sur le plan juridique. C'est la raison pour laquelle il vaut la peine de faire appel à un expert immobilier ou à un notaire à ce sujet.

Responsabilité pour vices matériels dans la cadre d'achat de biens immobiliers

Deux acheteurs de maison sur cinq ne découvrent des dommages hérités du passé et des vices cachés coûteux qu'après l'emménagement. Ceci a été rendu public par différentes études. Il va sans dire que cela peut entraîner des litiges. Mais qu'est-ce que l'on comprend vraiment sous «vice caché»? Et qui est responsable de vices matériels lors de l'achat d'un bien immobilier?

Sous quelles conditions un vice est-il considéré «caché»? À partir de quand est-il considéré «dissimulé frauduleusement»?

Si un objet acheté ne présente pas la qualité qu'il est censé avoir selon la volonté des parties, alors on parle de «vice». Il convient de faire une distinction entre le vice matériel et le dommage consécutif à un vice. On est, par exemple, en présence d'un dommage consécutif à un vice en cas de problème de moisissure du plafond dû à une fuite d'eau. En règle générale, on peut distinguer trois types de vices pour un bien immobilier: les vices apparents, les vices cachés et les vices dissimulés frauduleusement. Un vice «apparent» est, par exemple, une fissure directement visible dans le crépi. Celui-ci est donc directement visible par l'acheteur du bien immobilier, et le vendeur n'a pas besoin de l'en informer séparément. En revanche, des dépôts de calcaire dans les conduites d'eau peuvent n'être remarqués par les nouveaux propriétaires que des années après l'achat du bien immobilier. Ici, il s'agit donc d'un vice soi-disant «caché». Au final, le vice «caché» n'est pas visible par les tiers. Il est également possible que le vendeur ait eu connaissance du mauvais état des conduites d'eau en raison d'importants dépôts de calcaire, mais qu'il ait sciemment dissimulé cet état de fait à l'acheteur. Dans ce cas de figure, il s'agit d'un vice «dissimulé frauduleusement».



Pendant quelle période et sous quelles conditions le vendeur de biens immobiliers est-il responsable?

Sauf disposition contraire dans le contrat d'achat, le code des obligations s'applique. En conséquence, le vendeur peut être tenu responsable pour les vices matériels et des dommages consécutifs aux vices du bien immobilier vendu pendant deux ans après la vente. Cependant, de nombreux contrats d'achat de biens immobiliers excluent la soi-disant «revendication au titre de la garantie» pour les acheteurs. Par conséquent, si des formules telles que «acheté en l'état» sont utilisées, cette exclusion des revendications au titre de la garantie ne s'applique qu'aux vices évidents. En outre, la revendication au titre de la garantie

est également exclue pour les vices cachés dont l'acheteur a été informé et pour ceux dont le vendeur lui-même n'avait pas connaissance. Toutefois, le droit à la garantie pour les vices dissimulés frauduleusement reste valable. Le délai de prescription est de dix ans. Toutefois, l'acheteur doit pouvoir prouver que le vendeur a sciemment dissimulé un vice caché. Pour qu'il y ait représentation frauduleuse, il suffit que le vendeur pense que le vice est possible. Cela signifie que le vendeur ne doit pas nécessairement avoir connaissance du vice, respectivement il ne doit même pas l'avoir vérifié. De même, il peut s'agir d'une représentation frauduleuse, si le vendeur fournit des indications «à tort et à travers». Ceci est par exemple le cas si le vendeur nie l'existence d'un vice alors qu'il ne peut pas être certain de la véracité de sa déclaration.

Que se passe-t-il en cas de constat de vices matériels? Comment peut-on prévenir des litiges?

En cas de constat d'un vice, celui-ci doit être signalé immédiatement. Parallèlement, les droits liés à la garantie des vices doivent être revendiqués. Si un vice doit être corrigé, une réparation doit alors être exigée.

On parle de «réduction» lorsqu'une partie du prix d'achat doit être remboursée. Il est très rare qu'il y ait ce que l'on appelle une «rédhibition», c'est-à-dire une annulation du contrat. L'annulation du contrat est par exemple appliquée, s'il n'est pas possible de remédier à un vice. La réparation est d'ailleurs considérée comme étant la solution la plus judicieuse. En outre, des dommages et intérêts peuvent être réclamés en cas de manquement du vendeur à ses obligations. En principe, il est conseillé de vérifier la réglementation relative à la garantie avant de signer le contrat d'achat. De même, la visite du bien en question avec un expert en bâtiment indépendant en vaut certainement la peine. Celui-ci connaît notamment les points faibles de nombreux objets plus anciens. En règle générale, il est également utile d'être conscient des vices typiques et de faire examiner un bien immobilier à cet égard. Parmi les vices fréquents et susceptibles de donner lieu à des litiges, on trouve entre autres: Présence d'amiante dans la structure du bâtiment, humidité ou moisissure sur les murs, absence d'autorisations pour la construction ou le type d'utilisation ou encore infestation par des parasites.

Immoschwab sur les réseaux sociaux

Suivez-nous sur les réseaux sociaux et restez informé. Nous y partageons régulièrement des actualités, des conseils et des témoignages issus du monde de l'immobilier.

[instagram.com/immoschwab](https://www.instagram.com/immoschwab)
[linkedin.com/company/immoschwab-ag](https://www.linkedin.com/company/immoschwab-ag)
[facebook.com/immoschwabag](https://www.facebook.com/immoschwabag)



Priorité aux personnes – Entretien avec Yara Dolder, apprentie 2025

L'apprentissage commercial compte parmi les formations de base les plus courantes en Suisse. Il permet à de nombreux jeunes de démarrer leur vie professionnelle. La société Immoschwab s'engage elle aussi depuis des décennies en tant qu'entreprise formatrice, en soutenant en particulier les futurs professionnels du domaine de l'immobilier.

À l'été 2025, Yara Dolder a terminé avec succès chez Immoschwab son apprentissage de trois ans, spécialisé dans l'immobilier et la fiducie. Dans cet entretien, elle revient sur sa période de formation, évoque les difficultés mais aussi les grands moments de son apprentissage, et explique ce qu'elle a trouvé le plus passionnant.

Pourquoi as-tu choisi une formation de commerciale dans le secteur immobilier/fiduciaire ?

J'ai toujours été attirée par la formation commerciale, ainsi que par le contact humain. Or, ce secteur me permet de combiner les deux: d'une part, les tâches administratives, d'autre part, le conseil et le contact avec les clients. Étant donné qu'il s'agit d'un domaine varié et intéressant, qui offre de nombreuses possibilités de formation continue, j'ai décidé de suivre une formation de commerciale en immobilier/fiduciaire.

Comment as-tu vécu ces trois années de formation? Quels moments forts retiens-tu et quelles difficultés as-tu dû surmonter ?

J'ai trouvé ces trois années de formation très variées et riches en enseignements. J'ai particulièrement apprécié de pouvoir découvrir différents domaines, tels que la comptabilité, la gestion de biens locatifs, la propriété par étages et la vente. L'un des points forts a été d'être responsable de mes propres tâches et de constater à quel point j'ai appris et gagné en confiance en moi au contact des clients. Bien entendu, j'ai rencontré quelques difficultés pendant mon apprentissage. Au début, je ne savais pas comment gérer les clients exigeants, par exemple. Mais c'est précisément cela qui m'a fait progresser et désormais, je sais comment m'y prendre. Avec le recul, je trouve que ces expériences ont été précieuses. En effet, elles m'ont montré que je pouvais maîtriser la situation, même dans les situations stressantes.

Y a-t-il eu un projet ou une tâche en particulier, pendant ta formation, qui t'a particulièrement marquée ?

La correspondance avec les locataires. Ce sont surtout les préoccupations et réclamations qui m'ont marquée et qui ne me quitteront plus dans mon parcours futur. Même si ce n'est pas allé sans difficulté, il a été très enrichissant de découvrir à quel point une communication axée sur les solutions peut être efficace. J'y ai gagné en maturité, y compris dans ma vie privée.

Selon toi, quelles sont les compétences ou qualités essentielles dans le secteur de l'immobilier ?

Je pense que dans le secteur de l'immobilier, le sens de l'organisation, la précision et la fiabilité sont particulièrement importants. En même temps, il faut savoir communiquer et faire preuve de compréhension dans les relations avec les clients. En effet, il faut souvent réussir à concilier des intérêts divergents. Il faut aussi faire preuve de résilience et savoir rester calme et attentif dans les situations stressantes.

Quels sont tes prochains objectifs professionnels? Souhaites-tu poursuivre ta formation ou te spécialiser ?

Dans le cadre d'un remplacement, j'ai occupé un poste temporaire dans l'administration chez Immoschwab à Aarberg. Plus tard, j'aimerais rester dans le secteur de l'immobilier et continuer d'approfondir mes connaissances techniques. Je m'intéresse particulièrement à l'administration. Je m'imagine donc tout à fait suivre une formation dans ce domaine et assumer encore plus de responsabilités.

Qu'est-ce qui te motive à titre personnel? Quel est ton moteur ?

Ce qui me motive, c'est de voir des clients satisfaits. Je suis aux anges quand notre travail est apprécié tant par les propriétaires que par les locataires et que ceux-ci nous accordent leur confiance.

Si tu devais décrire ce secteur en trois mots, quels seraient-ils ?

Responsable, varié, orienté vers le client.



Newsletter captivante

Souhaitez-vous recevoir régulièrement des informations sur l'actualité, des idées pratiques, des connaissances et des conseils pratiques? Alors abonnez-vous gratuitement à notre newsletter, destinée aussi bien à ceux qui possèdent qu'à ceux qui recherchent un bien immobilier. Inscrivez-vous dès maintenant sur : www.immoschwab.ch



Vente de biens immobiliers avec une communauté héréditaire

Que se passe-t-il lorsqu'un propriétaire de bien immobilier décède en laissant plusieurs héritiers ? Les survivants forment alors une communauté héréditaire. L'ordre légal de succession et, s'il existe, le testament, déterminent qui fait partie de la communauté héréditaire. En conséquence, plusieurs personnes deviennent directement et collectivement propriétaires de biens immobiliers. Cela s'accompagne de droits et d'obligations. En outre, la question se pose de savoir que faire du bien immobilier dont on a hérité. Dans le présent bulletin d'information, vous découvrirez également les aspects particuliers et les nombreuses possibilités liées aux biens immobiliers dans une communauté héréditaire.

Responsabilité solidaire et principe d'unanimité

Les biens immobiliers détenus par des communautés héréditaires sont la propriété commune des héritiers. Cela signifie que tous les héritiers réunis dans la communauté héréditaire possèdent ensemble la maison complète. Il est donc exclu que certains héritiers disposent seuls de certaines parties, par exemple de locaux sélectionnés d'un bien immobilier.

En outre, les héritiers sont solidairement responsables de l'ensemble des frais, tels que les intérêts hypothécaires ou les frais d'entretien. Si l'un des héritiers ne paie pas, les autres

héritiers doivent alors prendre en charge la part impayée ! De même, le principe d'unanimité est applicable dans ce cas. En conséquence, les décisions doivent être prises à l'unanimité par tous les membres de la communauté héréditaire. Par exemple, un seul descendant du propriétaire décédé ne peut pas louer l'objet sans l'accord des autres héritiers.

Il est compréhensible que les principes mentionnés précédemment puissent favoriser les conflits et les impasses, notamment en ce qui concerne l'utilisation ultérieure d'un bien immobilier hérité. C'est la raison pour laquelle la loi prévoit la

possibilité d'une action en partage de succession. Celle-ci prévoit qu'un héritier réclame sa part d'héritage et se retire de la communauté héréditaire. Toutefois, de tels « jugements » coûtent beaucoup de temps et d'argent et doivent donc être considérés comme un dernier recours. Il est possible qu'un médiateur puisse préalablement contribuer à la recherche d'une solution, de façon à éviter une action en partage de succession.

Conserver ou vendre un bien immobilier ?

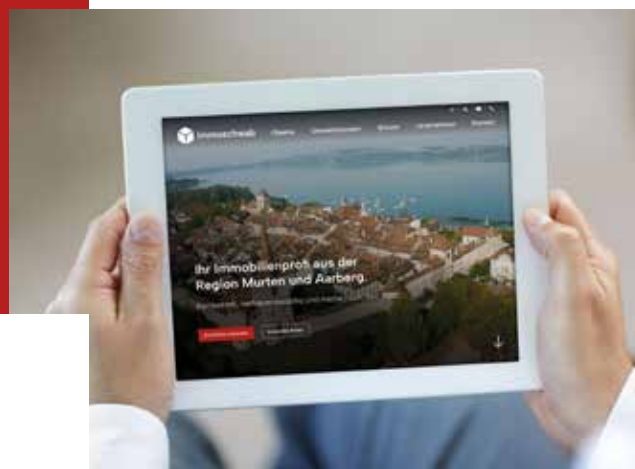
Plutôt que de devoir faire appel à des médiateurs ou à des avocats par la suite, il est conseillé de favoriser une relation harmonieuse au sein de la communauté héréditaire dès le départ. Une

communication ouverte et claire est utile pour trouver des solutions adaptées qui conviennent à tous les héritiers. Une telle base peut éventuellement permettre une dissolution rapide de la communauté héréditaire. Après tout, la communauté héréditaire constitue une solution transitoire. Les héritiers peuvent également discuter de différentes possibilités de valorisation du bien immobilier. L'une d'elles est la reprise par un héritier. Dans un tel cas de figure, l'héritier qui reprend l'objet doit toutefois payer ses cohéritiers. Si plusieurs personnes constituant la communauté héréditaire souhaitent conserver le bien immobilier, la propriété commune peut être transformée en copropriété, par exemple

Site Web d'information

Chez Immoschwab, il y a beaucoup de choses à découvrir – aussi bien dans le monde réel que virtuel. Sur le nouveau site Internet, vous trouverez de nombreuses informations comme par exemple les biens actuellement en vente et en location. Avec de nombreux articles passionnants, le blog est également très intéressant.

Notre site Web est accessible à l'adresse www.immoschwab.ch



en propriété par étages. En outre, une maison peut également être louée par la communauté héréditaire. Si le bien immobilier doit être géré en commun à long terme, il est également possible de conclure un accord contractuel sur ce que l'on appelle une « Communauté des héritiers ». Et, bien entendu, la vente de biens immobiliers à des tiers est également une option.

Si vous voulez vendre, mieux vaut le faire avec l'aide d'un spécialiste

En cas de décision de vente, que ce soit à un héritier ou à un tiers sur le marché immobilier, une estimation immobilière constitue une étape essentielle. Dans ce cas, il vaut la peine de faire appel à un spécialiste, afin de déterminer la valeur vénale. Si le bien immobilier est vendu à un héritier, il faut veiller à ce qu'un expert immobilier procède également à une évaluation du potentiel. De cette manière, une

éventuelle augmentation de la valeur peut être prise en compte lors du versement aux héritiers. Cela permet d'éviter d'éventuels conflits liés au montant du versement.

En outre, pour le processus de vente via le marché immobilier, il est conseillé de faire appel à un agent immobilier sérieux. Enfin, de nombreuses émotions, par exemple des souvenirs d'enfance, sont liées à un bien immobilier hérité. Ceux-ci peuvent avoir un effet négatif sur la vente de la maison, alors qu'un agent immobilier professionnel dispose de la distance émotionnelle avec l'objet qui permet d'atteindre l'objectif visé.

En outre, un agent compétent contribue également à la sécurité juridique. Après tout, une vente immobilière est toujours liée à des affaires juridiques et à des questions fiscales, par exemple l'impôt sur les successions et l'impôt sur les gains immobiliers.

Analyse du potentiel pour les propriétaires

Vous possédez un bien immobilier et vous vous demandez si vous devez le conserver, le vendre ou le valoriser de manière ciblée? Notre analyse du potentiel met à votre disposition toutes les informations nécessaires pour prendre une décision éclairée: Nous vous montrons comment calculer une valeur marchande réaliste, comment planifier judicieusement des rénovations ou encore comment évaluer de manière réaliste les possibilités de vente. Vous obtenez ainsi un rapport clair, que nous vous expliquons personnellement, et adapté à votre situation individuelle.

Inscrivez-vous dès maintenant au 026 672 98 98 ou par e-mail: info@immoschwab.ch

