
Due diligence immobilière

Berne, 31 août 2018

Dr. Nathalie Adank

Sommaire

- › But de la due diligence
- › Audit et rapport
 - Préambule / introduction
 - Aperçu de la transaction
 - Aspects de droit public
 - Aspects de droit privé
- › Conclusion

But de la due diligence

- › Contexte de la démarche
- › Identification des risques
- › Le plus souvent: approfondissement des connaissances de l'immeuble par l'acheteur
- › Préparation des éventuelles garanties de l'acte de vente

Préambule

- › Introduction : parties, parcelles
- › Etendue du rapport
- › Base documentaire
- › Priorisation des éléments critiques ?

Aperçu de la transaction

- › Type de propriété
- › Identification des immeubles
 - Existant
 - A diviser/réunir
- › Stationnement
- › Inscriptions au registre foncier
 - Servitudes
 - Annotations
 - Mentions
 - Gages immobiliers

Aspects de droit public (I)

- › Affectation
 - Particularités du plan directeur ?
 - Zone d'affectation
 - Plans localisés / de détail
 - Lien avec les baux ?
 - Spécificités cantonales : p. ex. GE zone de développement
 - Plan financier
 - Ratio de logements
 - Droit de préemption légal
- › Conformité des constructions
- › Restrictions à la constructibilité

Aspects de droit public (II)

- › Bruit
 - Valeurs dépassées?
 - Mesures d'assainissement nécessaires?
- › Dangers naturels
 - Zone d'aléas sismiques?
 - Eboulements?
 - Crues?
- › Protection des eaux
- › Archéologie

Aspects de droit public (III)

- › Sites pollués
 - Consultation du cadastre cantonal (*avec caveat*)
 - Autorisation 32d bis LPE
 - Coordination avec l'acte de vente
- › Substances dangereuses (amiante, plomb, PCB & radon)
 - Diagnostic exigé avant travaux
 - Exclusion possible en fonction de la date de construction
 - Nécessité et types de travaux déclenchant l'obligation d'assainir, délais

Aspects de droit public (IV)

- › Permis de construire
- › Conformité des permis d'habiter/d'occuper
- › Contrôles OIBT
 - Rappel de l'obligation de procéder au contrôle
 - Coordination des frais dans l'acte de vente
- › LRSec : commune dépassant les 20% ?
- › Lex Koller : régime différencié selon le type d'acquisition et le type d'acquéreur
- › Certificat énergétique
- › LDFR

Aspects de droit privé (I)

- › Contrats de bail (1/2)
 - Etat locatif : réel vs théorique
 - Etat des vacants
 - Correspondance entre état locatif et unités autorisées dans les permis?
 - Typologie des locataires
 - Régime de contrôle (LDTR / LPPPL/ ...) ?
 - Durée / Options de sortie
 - Aménagements du locataire
 - Remise en état
 - Participation financière du bailleur
 - Etat des lieux

Aspects de droit privé (II)

- › Contrats de bail (2/2)
 - Régime des charges (report valable?)
 - Garanties de loyer
 - Surfaces (méthode de fixation du loyer, norme applicable au calcul des surfaces)
 - Baux récents (contestation du loyer initial)?
 - Loyers indexés / échelonnés
 - Notifications valables (formule officielle) ?
 - Assujettissement TVA?
 - Signatures valables en cas de vendeurs copropriétaires
 - Baux liés à d'autres contrats ?
 - Stratégie en cas de rénovation complète nécessaire

Aspects de droit privé (III)

- › Etat du bâtiment
 - Rénovations importantes à prévoir?
 - Travaux récents ?
 - Transfert des garanties
 - Risque d'hypothèques légales
- › Assurances
 - Etablissement cantonal
 - Assurances privées
- › Contrats d'entretien et de gestion

Conclusion

- › Anticiper et réduire les risques
- › Combler le déficit d'informations
- › Préparer la revue de l'acte de vente
- › Document à la fois complet et concis

Merci de votre attention

Dr. Nathalie Adank

Avocate, Chargée de cours

Lenz & Staehelin

Route de Chêne 30, 1211 Genève 6

nathalie.adank@lenzstaehelin.com