

CONSTRUCTION

Nouveau CEO au Groupe Steiner

Le groupe Steiner a annoncé la nomination de Daniel Ducrey en qualité de nouveau Chief Executive Officer du groupe avec effet immédiat. Jusqu'à présent, Daniel Ducrey occupait le poste de CEO de Steiner India Limited. ◊

SERVICES

IMMOBILIER La comptabilité immobilière se complexifie. La formation spécifique s'impose.

Finie la compta apprise «sur le tas»

PROPOS RECUEILLIS PAR
PHILIPPE CADOUX
phcadoux@lacote.ch

Décortiquer les étapes de vie d'un immeuble d'un point de vue comptable répond aux pratiques et priorités du gérant ou du propriétaire. L'immobilier a besoin de comptables et de gérants d'immeubles formés correctement aux spécificités de la comptabilité immobilière. Karin Joergensen Joye, directrice en Suisse romande de SVIT School, en explique les enjeux.

Quelles sont les spécificités de la comptabilité immobilière?

Il en existe plusieurs, dont les plus importantes sont la «gestion du compte courant propriétaire», le «décompte de chauffage et frais accessoires» et «l'analyse financière pointue».

La «gestion du compte courant propriétaire» est une comptabilité qu'on appelle «cash basis» en opposition à une comptabilité «accrual basis». Elle se base sur les liquidités, sur la trésorerie. La gérance perçoit les loyers des locataires qu'elle reverse ensuite au propriétaire. Mais elle ne peut reverser que ce qu'elle a perçu. Elle ne fait généralement pas de paiement en avance. Un loyer qui arrive en retard ne sera versé au propriétaire qu'une fois perçu.

Pour le «décompte de chauffage et frais accessoires», on a d'un côté la gérance qui perçoit des acomptes et des forfaits de chauffage et frais accessoires, de l'autre, elle reçoit les factures de chauffage et frais accessoires qu'elle doit payer. A la fin de l'année, elle doit faire un décompte avec la particularité que la période de clôture est bien souvent différente de celle de l'immeuble. Cette dernière est en principe au 31 décembre, alors que pour le décompte de chauffage et frais accessoires, c'est en règle générale en avril sur Genève, en juin dans les autres cantons romands.

L'aspect analytique financier est très important. Le propriétaire a besoin d'informations précises afin de connaître la rentabilité effective de chaque immeuble en vue de sa valorisation ou afin de déterminer les éventuelles dépenses d'investissements.



Les comptables et les gérants d'immeubles doivent être formés correctement aux spécificités de la comptabilité immobilière, selon Karin Joergensen Joye, directrice en Suisse romande de SVIT School. DR./ARCHIVES LA CÔTE

Pourquoi ne suffit-il plus de se former «sur le tas»?

Le comptable fait le lien entre le gérant, l'architecte, l'investisseur, etc... Il a donc besoin d'avoir un certain nombre d'informations et de connaissances, notamment en matière d'impôts ou de TVA, et doit savoir exactement qui a besoin de quelles informations pour les lui transmettre. C'est sur la base de ces informations que les décisions seront prises et c'est donc là que le comptable apporte une réelle valeur ajoutée à l'entreprise.

Jusqu'à présent, il n'existait aucune formation spécifique pour les personnes actives dans les services de comptabilité des entreprises immobilières. Le plus souvent, ce sont des comptables qui ont de bonnes connaissances et compétences en comptabilité générale, mais qui doivent essayer de comprendre et de se familiariser avec les questions immobilières, ce qui n'est pas toujours évident. D'un autre côté, nous avons des professionnels de l'immobilier qui n'ont souvent que de faibles connaissances en comptabilité.

La comptabilité immobilière occupe davantage de temps de travail dans l'activité du gérant d'immeuble. Ce métier semble donc s'être complexifié...

Oui, je crois qu'on peut dire que le métier s'est complexifié et demande par conséquent plus de temps. Les propriétaires institutionnels sont très focalisés sur les chiffres et la rentabilité d'un immeuble. Le gérant doit régulièrement rendre des comptes. Le gérant doit de plus en plus être à même de planifier les travaux sur cinq à dix ans.

Un autre aspect important et complexe est celui des impôts. Le comptable, en collaboration avec le gérant, doit savoir classer les dépenses entre les travaux d'entretien et les travaux à plus-value afin de conseiller le propriétaire. Les travaux de rénovation peuvent être déduits des impôts, ce qui n'est pas le cas des travaux à plus-value. Cet aspect est particulièrement important pour le propriétaire privé. Quant au propriétaire institutionnel, cette analyse des dépenses lui permettra d'envisager une hausse des loyers et donc d'augmenter le rendement de l'immeuble. ◊

QUESTION À L'AVOCAT

Amender un copropriétaire



Au sein de notre copropriété, les 20 copropriétaires que nous sommes avons pour habitude d'effectuer nous-mêmes l'entretien des parties communes (chemins, place de jeux, gazon, etc.) deux fois par année et économiser ainsi des frais. Seulement, tout le monde ne joue pas le jeu et des copropriétaires, souvent les mêmes, trouvent toujours une bonne excuse pour ne pas participer. Est-il possible légalement de prévoir que les copropriétaires absents lors des nettoyages doivent s'acquitter d'un montant de 50 francs?

Le fait d'introduire, dans votre règlement d'administration, une sanction telle qu'une amende est parfaitement licite. Il est en effet loisible aux copropriétaires d'élargir l'arsenal répressif prévu par le Code civil (CC), à savoir l'hypothèque légale et le droit de rétention pour garantir le paiement des contributions (art. 712i et 712k CC), ainsi que l'exclusion (art. 649b CC). Cependant, il faut alors respecter plusieurs exigences particulièrement contraignantes. En premier lieu et surtout, la décision d'intégrer à votre règlement la possibilité d'amender les copropriétaires doit impérativement être prise à l'unanimité par tous les copropriétaires (selon la lecture de l'art. 712g al. 2 CC par la doctrine). Ensuite, les motifs et conditions liés à l'amende doivent être très clairement décrits dans le règlement, de même que la procédure liée à cette sanction (voies de recours éventuelles). Enfin, le montant de l'amende doit être déterminé par une disposition réglementaire.

En résumé, votre idée est licite et paraît être logique, mais elle sera difficile à mettre en œuvre car l'unanimité est toujours fort compliquée à obtenir, surtout s'agissant des voix des copropriétaires qui ne participent régulièrement pas aux travaux d'entretien. L'argument selon lequel il vaut mieux s'exposer à s'acquitter d'une amende de 50 francs plutôt que de devoir payer une entreprise privée pour faire les travaux à votre place pourrait toutefois peut-être faire mouche.

Gilles Davoine, avocat
Solutions Avocats

POSEZ VOS QUESTIONS

Écrivez à info@lacote.ch ou par voie postale: «Question à l'avocat» La Côte, rte de Saint-Cergue 293, 1260 Nyon 1

UNE PREMIÈRE EN SUISSE ROMANDE

La formation de spécialiste en comptabilité immobilière est dispensée depuis plusieurs années à Zurich. Elle est proposée pour la première fois en Suisse romande par SVIT School, à Lausanne. Cette formation s'adresse à trois catégories de personnes:

- Aux comptables d'autres secteurs qui souhaitent se réorienter dans l'immobilier, notamment les gérances immobilières mais aussi les entreprises générales qui font de la promotion. Les institutionnels, tels que caisse de pension, fonds de placement, assurances, sont aussi de plus en plus intéressés à avoir des personnes à même de comprendre et d'articuler toutes ces données avec précision.
- Aux comptables déjà employés au sein d'une entreprise immobilière ou d'un fiduciaire active dans l'immobilier afin de se perfectionner et de gravir les échelons.
- Aux gérants d'immeubles qui souhaiteraient intégrer le département comptabilité de leur entreprise ou qui ouvrent leur propre société. ◊

www.svit-school.ch

PUBLICITÉ

GEROFINANCE - DUNAND

REGIE DE LA
COURONNERetrouvez toute notre offre de biens en vente sur
www.gerofinance-dunand.ch

TRÉLEX

Ravissante villa rénovée avec goût
190 m² habitables, séjour avec poêle
4 chambres, calme, jacuzzi, beau jardin
Fr. 1'750'000.- Ref. 685145

Carole Coutaz 022 950 97 96



EYSINS

Bel appartement avec jardin
138 m² habitables, 3 chambres, salle de jeux
Jardin de 200 m², 2 places de parc intérieures
Fr. 1'235'000.- + parcs Ref. 725424

Wladimir Botkine 022 950 97 93



DULLY

Belle propriété avec piscine
360 m² utiles, sous-sol entièrement aménagé
Parcelle plane de 1'410 m²
Fr. 2'950'000.- Ref. 683988

Alexandre Graham 021 822 09 02



MORGES

Appartement en duplex à 2 pas du centre
100 m², 4,5 pièces, 2 places de parc intérieures
Terrasse de 22 m² avec jardin de 100 m², cave
Fr. 1'055'000.- Ref. 720066

Steve Lasserre 021 796 37 04



MORGES

Exclusif - Appartement lumineux
94 m², 4 pièces au rez supérieur, balcon
Proche du centre
Dès Fr. 725'000.- + parc Ref. 734441

Pierre-Adrien Haxaire 021 796 37 04