

## L'AVIS DE L'EXPERT

## Quel prix de construction?



**ANDREAS FABJAN**  
SECÉTAIRE GÉNÉRAL  
DE L'USPI GENÈVE

## QUESTION

J'ai le projet de faire construire une villa. Quelles sont les méthodes de fixation du prix de construction, ainsi que la manière de calculer les plus-values si j'achète une villa sur plan? (2e partie)

Le choix d'un prix ferme a pour conséquence, d'une part, que l'entrepreneur ne peut en principe demander aucune augmentation du prix, même si l'ouvrage a exigé plus de travail ou de dépenses que prévu et, d'autre part, que le maître de l'ouvrage est tenu de payer le prix convenu même si l'ouvrage a exigé moins de travail.

L'entrepreneur est toutefois en droit d'obtenir une augmentation lorsque le maître de l'ouvrage sollicite des modifications ou des prestations supplémentaires au contrat initial faisant l'objet du prix ferme. Tel est également le cas lorsque c'est l'entrepreneur qui propose les modifications de l'ouvrage ou la réalisation de prestations supplémentaires et qu'elles sont acceptées par le maître de l'ouvrage.

Dans la pratique, la plupart des villas qui sont vendues sur plans prévoient en règle générale un prix forfaitaire pour l'ensemble de la villa. Il est dès lors important d'examiner attentivement le descriptif de l'ouvrage puisque c'est essentiellement ce document qui détermine ce qui est compris dans le prix forfaitaire. Toute prestation complémentaire voulue par le maître de l'ouvrage par rapport à ce descriptif permettra en principe à l'entrepreneur de demander une augmentation du prix. En règle générale, la fourniture de matériaux complémentaires fera l'objet d'un devis et sera facturée selon son prix effectif alors que le travail supplémentaire de l'entreprise peut faire l'objet d'un prix unitaire ou d'un prix forfaitaire calculé en pourcentage du montant de la plus-value.

Lorsqu'on applique la méthode du prix effectif, le prix de l'ouvrage est déterminé selon la valeur du travail et les dépenses de l'entrepreneur. Il s'agit en particulier des frais justifiés de l'entrepreneur, notamment les matériaux, la main-d'œuvre et ses frais généraux, ainsi qu'un bénéfice équitable. La méthode du prix effectif est appliquée lorsque les parties n'ont rien prévu sur le prix ou lorsqu'elles ne l'ont fixé qu'approximativement.

→ Envoyez vos questions à  
immo@tdg.ch

CHAMBRE GENEVOISE  
IMMOBILIÈREDu dynamisme et  
des perspectives

Depuis 90 ans, la CGI est engagée pour la promotion et la défense de la propriété.

Elle représente les propriétaires auprès des autorités et propose des solutions à leurs interrogations.

Le dynamisme de son équipe et l'expertise des membres de son Comité se ressentent à travers de nombreuses actions et prises de position. **SC**

Plus d'infos sur [www.cgionline.ch](http://www.cgionline.ch)

Nouveaux membres  
chez Courtiers  
Partenaires

Deux nouvelles régies immobilières renforcent désormais le réseau Courtiers Partenaires, le groupe immobilier lémanique de Rham-Sotheby's International Realty et le Comptoir Immobilier. L'arrivée de ces deux importants acteurs de la profession permet au réseau Courtiers Partenaires de consolider sa place de leader sur tout l'Arc lémanique. (SC)  
[www.courtierspartenaires.ch](http://www.courtierspartenaires.ch)

## Un nouveau chantier à Vézenaz

Au centre du village, le chantier du centre administratif de Vézenaz démarre. Alors que se préparent les travaux de la traversée couverte du vil-

lage, cet élégant immeuble administratif, commercialisé par Pilet Renaud SA, va offrir 2500 mètres carrés de bureaux high-tech. (SC)

Un modèle de société immobilière cotée  
différent

Acron introduit un autre modèle de société immobilière cotée. Le modèle d'affaires est original. Pour éviter le risque de management, à chaque immeuble correspond une société. Ce sont les actions de celle-ci qui sont cotées en bourse. Plus d'infos sur [www.acron.ch](http://www.acron.ch) (SC)

TRIBUNE DE GENÈVE [www.tdg.ch](http://www.tdg.ch) supplément

**Chaque mardi**  
ne manquez pas  
votre nouveau rendez-vous

**Immobilier** TRIBUNE DE GENÈVE [WWW.TDG.CH](http://WWW.TDG.CH)

**Plus d'informations, plus d'actualité,  
plus de rubriques !**

TRIBUNE  
DE GENÈVE

## Immobilier

Supplément paraissant le mardi

**Rédacteur en chef responsable:**

Pierre Ruetschi

**Responsable du supplément:**

Denis Etienne

**Rédaction:** Fabrice Breithaupt

Tél. 022 322 38 27

[fabrice.breithaupt@tdg.ch](mailto:fabrice.breithaupt@tdg.ch)

**Adresse courriels:** [immo@tdg.ch](mailto:immo@tdg.ch)

**Annonces immobilières:**

Gregory Pavoni

Edipub, tél. 022 322 34 23

[gregory.pavoni@edipresse.ch](mailto:gregory.pavoni@edipresse.ch)

**Marché immobilier:**

Sébastien Cretton, tél. 021 349 47 58

**Responsable du marketing:**

Fabrice Schoch, 022 322 40 00

**Direction:** 11, rue des Rois, 1204 Genève

Une publication d'Edipresse Suisse.

Tous les droits sont réservés.

L'exploitation intégrale ou partielle des annonces par tiers non autorisés, notamment sur des services en ligne, est expressément interdite.