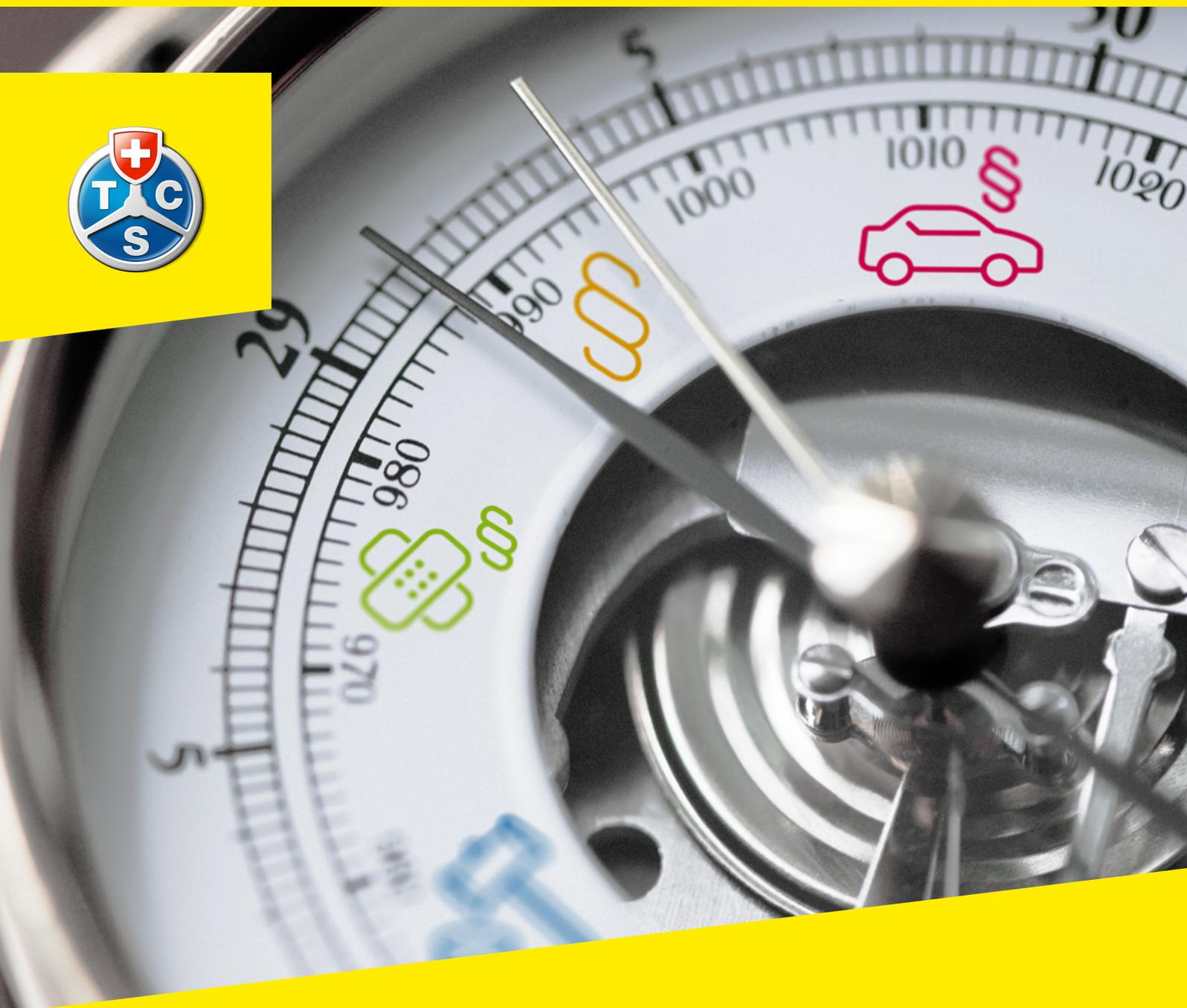


Baromètre TCS des litiges 2018

2^{ème} édition : Comportement en matière de litiges en Suisse dans le domaine de la propriété immobilière



Conception de l'enquête

Nos analyses se basent sur notre portefeuille de clients de l'assurance protection juridique avec environ 263'000 polices et se réfèrent aux procédures judiciaires ouvertes (relativement à la fréquence), respectivement closes (relativement aux coûts et à la durée) en 2018.

Les coûts moyens sont calculés sur la base des coûts effectifs ainsi que des travaux enregistrés dans notre système de traitement des sinistres.

L'analyse selon la région et la langue se fonde sur l'ensemble du portefeuille de clients (familles et personnes individuelles) alors que l'analyse selon l'âge et le genre se base sur le portefeuille des personnes individuelles (environ 83'000 polices).

Les régions utilisées pour cette analyse correspondent à la définition de l'Office fédéral de la statistique des sept grandes régions de Suisse (<https://www.bfs.admin.ch/bfs/fr/home/statistiques/themes-transversaux/analyses-spatiales/niveaux-geographiques/regions-analyse.html>).

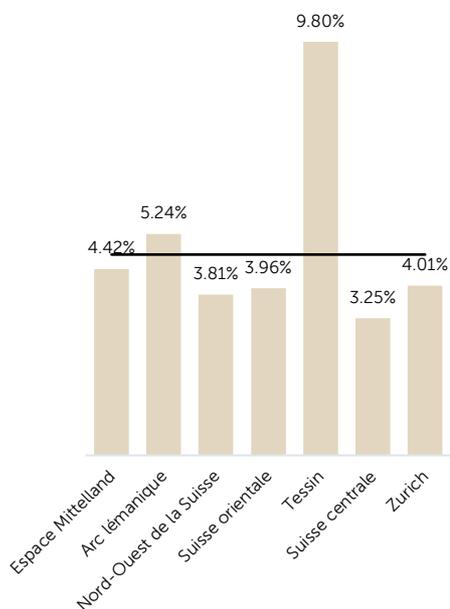
La définition des groupes d'âge correspond au classement approximatif selon les «générations»:

18–35 ans:	génération Y
36–50 ans:	génération X
51–65 ans:	baby boomers
66 ans et plus:	traditionalistes

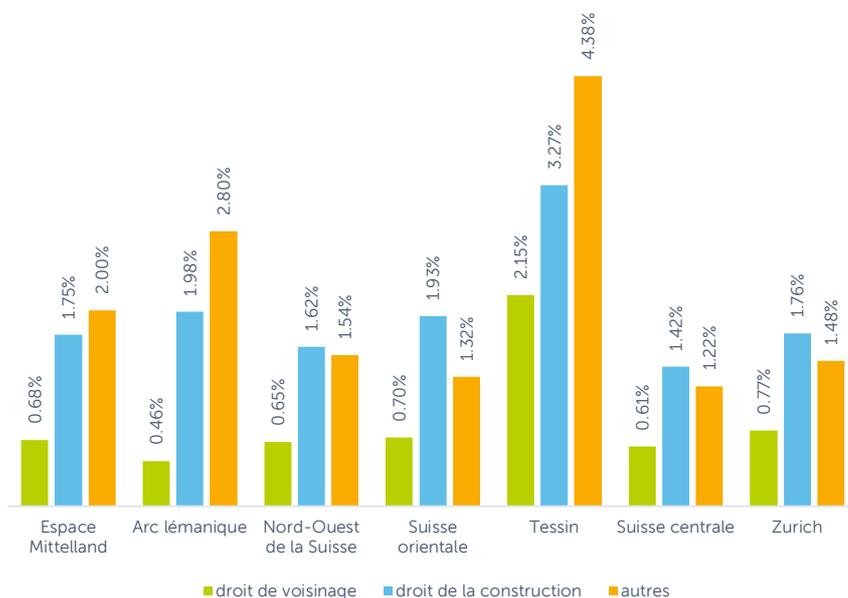
L'analyse selon la langue se base sur la langue nationale souhaitée par le client pour le traitement de son dossier et ne constitue donc pas une analyse selon les régions linguistiques.

Fréquence

Fréquence par région



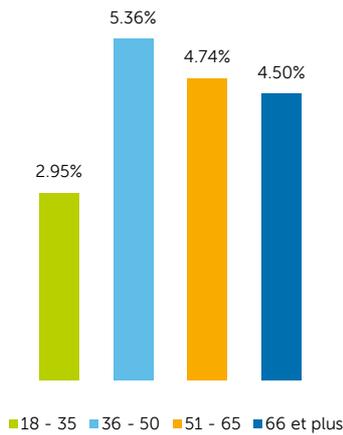
Fréquence par région et juridiction



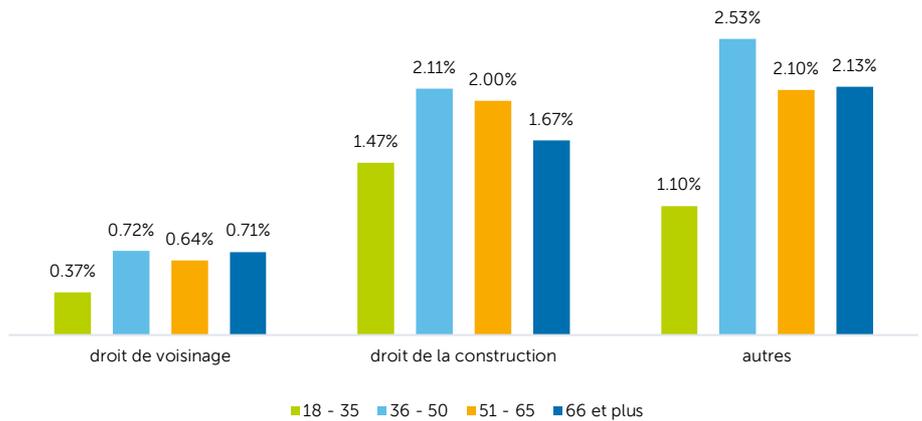
Le Tessin l'emporte largement sur les autres régions au classement selon le nombre de litiges portant sur la propriété immobilière. Un ménage sur dix y est concerné chaque année par un litige immobilier alors que ce rapport n'est que d'un sur vingt en moyenne suisse et de seulement un sur trente en Suisse centrale.

La différence est particulièrement frappante en ce qui concerne les litiges relevant du droit du voisinage qui sont quatre fois plus nombreux au Tessin que dans l'Arc lémanique. Un fort clivage est également à relever dans le droit de la construction où les ménages tessinois sont impliqués dans un nombre de litiges supérieur de plus de 130% à celui relevé par exemple en Suisse centrale.

Fréquence par groupe d'âge



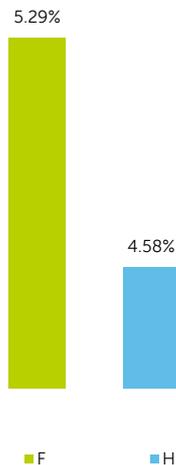
Fréquence par groupe d'âge et juridiction



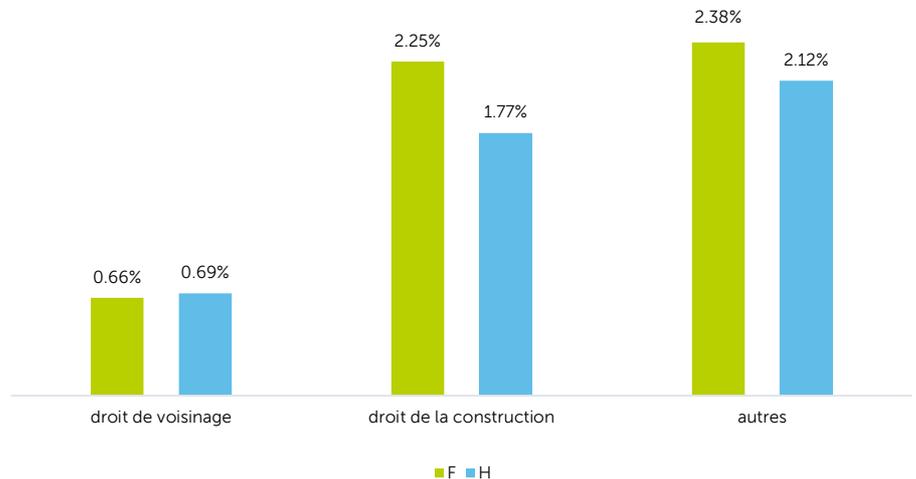
L'analyse des litiges immobiliers selon les groupes d'âge donne un autre tableau que celle des affaires fondées sur le droit de la circulation (1ère édition). Dans ce domaine, le groupe des 36 à 50 ans est impliqué presque deux fois plus souvent dans des différends relevant de la propriété immobilière que celui des 18 à 35 ans. Les deux autres groupes d'âge (51 à 65 ans et 66 ans et plus) ne se classent que faiblement en dessous du groupe connaissant le plus grand nombre de litiges (-15% environ).

Face à ces chiffres, on est tenté d'expliquer le faible taux de litiges des 18 à 35 ans par le fait que la propriété immobilière est moins répandue chez les plus jeunes que dans les groupes de personnes plus âgées. Cette conclusion est cependant erronée, car l'analyse ne concerne par principe que les ménages vivant dans leur propre logement. L'analyse détaillée selon les domaines juridiques ne révèle que peu d'écart par rapport à l'analyse globale. C'est-à-dire que la répartition entre les groupes est approximativement la même partout.

Fréquence par genre



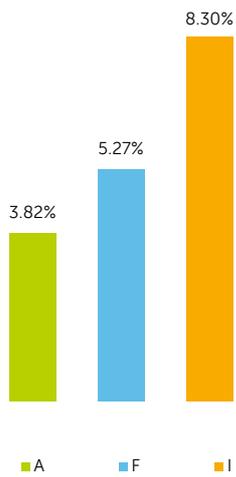
Fréquence par genre et juridiction



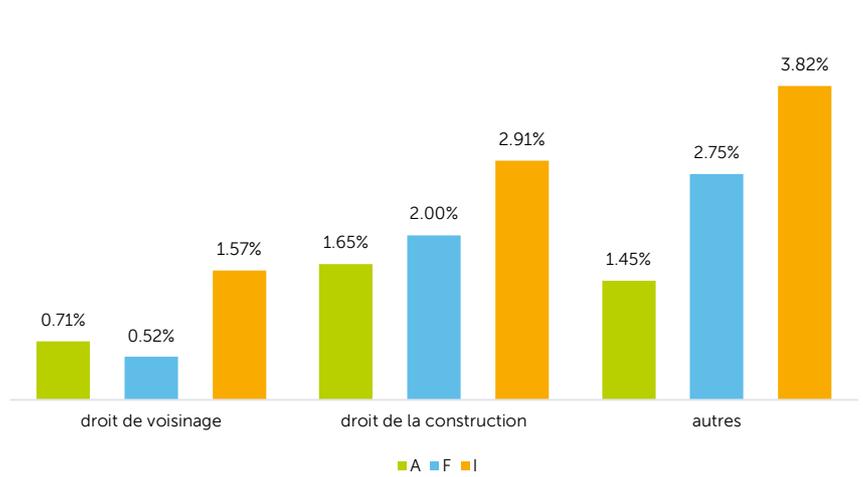
La répartition selon le sexe indique que les femmes propriétaires agissent globalement plus souvent en justice que les propriétaires immobiliers masculins. Le rapport est de 54% contre 46% ou, d'un autre point de vue, le nombre de litiges relevant du droit immobilier déclenchés par les femmes est de 15% plus élevé que celui attribué aux hommes.

Alors que dans les affaires touchant au droit du voisinage la répartition femmes/hommes est à peu près équilibrée (51% contre 49%), les femmes propriétaires sont impliquées nettement plus souvent (56%) que les propriétaires immobiliers masculins dans des litiges concernant le droit de la construction. Si on prend comme base de calcul la fréquence des litiges chez les hommes, on constate que celle relevée chez les femmes est supérieure de 27%.

Fréquence par langue



Fréquence par langue et juridiction

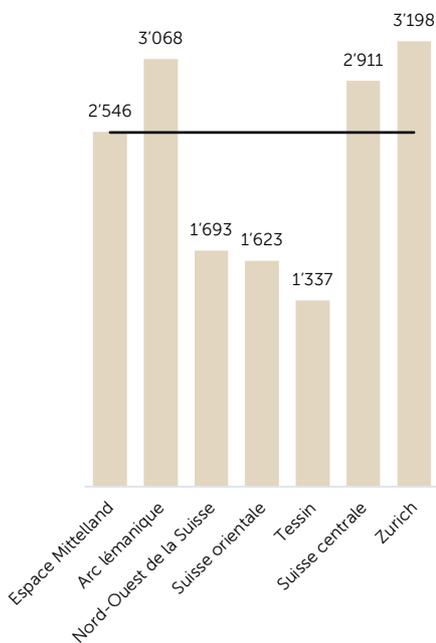


On ne sera pas surpris de constater que l'analyse selon la langue nationale utilisée dans les ménages pris en compte révèle une forte prépondérance de l'italien puisqu'un constat semblable a été fait pour la région tessinoise, bien qu'on ne doive pas placer les deux analyses sur un pied d'égalité. Les ménages italianophones se querellent deux fois plus souvent et même davantage concernant leur propriété foncière que les ménages alémaniques. Constat semblable pour les ménages francophones qui provoquent un tiers de plus de litiges immobiliers que les ménages alémaniques.

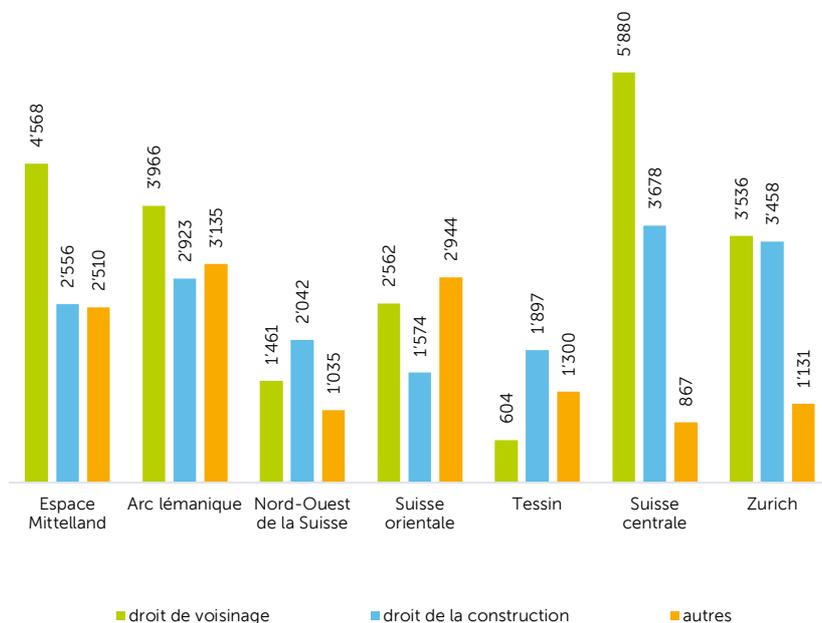
L'analyse détaillée révèle toutefois que les ménages francophones connaissent le plus faible nombre de querelles relevant du droit du voisinage. Le nombre de litiges de ce type dans les ménages alémaniques est d'un tiers plus élevé, mais demeure modeste comparativement à celui des ménages italianophones qui sont trois fois plus souvent impliqués dans des querelles juridiques entre voisins que les ménages francophones. Dans le droit de la construction, les différends juridiques sont les plus rares chez les ménages alémaniques: dans ce domaine, les ménages francophones affichent une valeur supérieure de 20% environ alors que les ménages italianophones l'emportent largement avec une différence de 75% en leur faveur.

Coûts moyens

Coûts moyens par région (CHF)



Coûts moyens par région et juridiction (CHF)

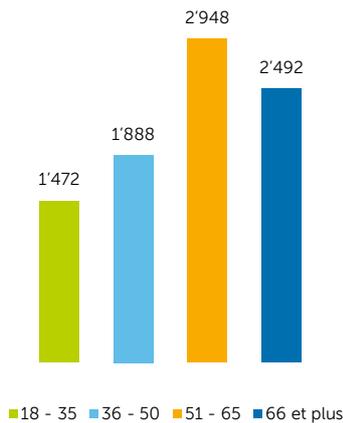


S'agissant des coûts moyens des affaires juridiques, il s'avère que les régions où les prix immobiliers sont les plus élevés (cf. baromètre des agglomérations paru dans la «Handelszeitung» du 20.06.2019) sont aussi celles où les litiges provoquent les coûts les plus importants: la région de Zurich, l'Arc lémanique et la Suisse centrale. On constate par ailleurs que les querelles juridiques sont certes plus nombreuses que la moyenne au Tessin, mais qu'elles y sont sensiblement moins chères. Les litiges immobiliers de la région zurichoise coûtent presque deux fois et demi plus cher qu'au Tessin. Les coûts judiciaires en Suisse orientale et dans le nord-ouest de la Suisse sont aussi nettement en dessous de la moyenne: ils sont inférieurs d'environ 35% à la moyenne suisse et même deux fois moins élevés que dans la région la plus chère, c'est-à-dire Zurich. L'Espace Mittelland se place presque exactement dans la moyenne suisse avec un montant de 2'500 francs par affaire.

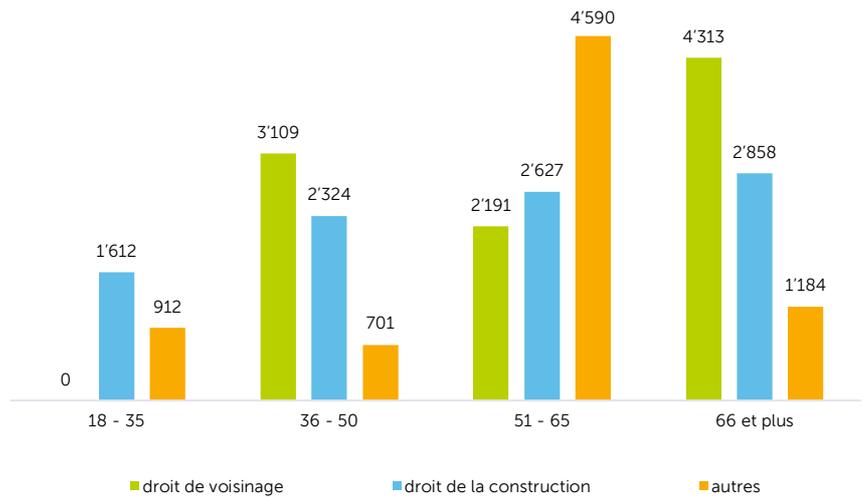
L'analyse selon les domaines juridiques révèle qu'au Tessin les querelles relevant du droit du voisinage sont certes beaucoup plus nombreuses que dans le reste de la Suisse, mais qu'elles sont aussi nettement moins chères qu'ailleurs. Les coûts moyens des litiges sont presque dix fois moins élevés que dans la région la plus chère, la Suisse centrale, qui elle aussi affiche un niveau exceptionnellement élevé puisqu'elle dépasse de près de 50% la moyenne des trois régions les plus chères suivantes (Espace Mittelland, Arc lémanique et Zurich). Les coûts moyens des litiges entre voisins sont aussi très bas dans le nord-ouest de la Suisse où ils représentent juste un quart de ceux enregistrés en Suisse centrale.

Dans le droit de la construction, les coûts des litiges évoluent à nouveau parallèlement aux prix immobiliers moyens: on trouve une fois de plus la Suisse centrale, Zurich et l'Arc lémanique en tête du classement. Les coûts moyens dans ce domaine juridique sont les plus faibles en Suisse orientale où ils atteignent environ la moitié de ceux relevés dans les régions les plus chères.

Coûts moyens par groupe d'âge (CHF)



Coûts moyens par groupe d'âge et juridiction (CHF)

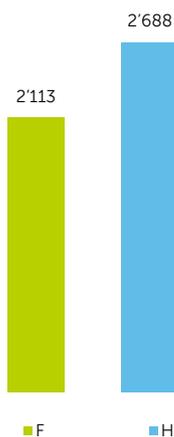


Dans la répartition selon les groupes d'âge, on constate que la génération des baby boomers (51 à 65 ans) provoque les litiges les plus onéreux, soit d'un coût en moyenne deux fois plus élevé que chez les représentants de la génération Y (18 à 35 ans).

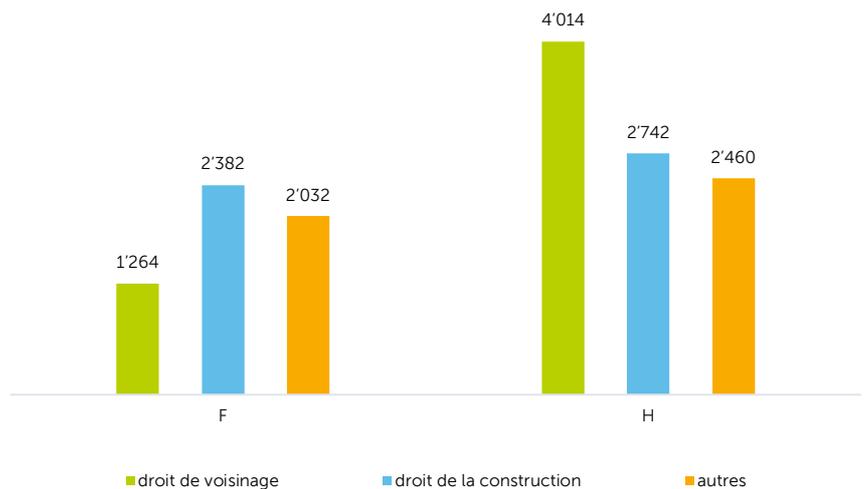
Aspects frappants de l'analyse basée sur les domaines juridiques: aucun cas relevant du droit du voisinage ne s'est produit dans la plus jeune génération (18 à 35 ans); les litiges

entre voisins sont nettement plus chers que ceux touchant au droit de la construction dans la génération X (36 à 50 ans) et dans celle des traditionalistes (66 ans et plus) alors que chez les baby boomers la situation est inversée. Quelques curiosités statistiques sont cependant à relever dans la génération des baby boomers (51 à 65 ans) concernant les autres domaines juridiques, mais le nombre de cas est trop faible pour justifier une analyse séparée.

Coûts moyens par genre (CHF)



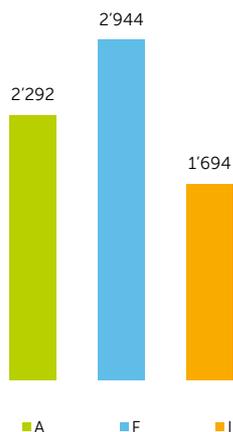
Coûts moyens par genre et juridiction (CHF)



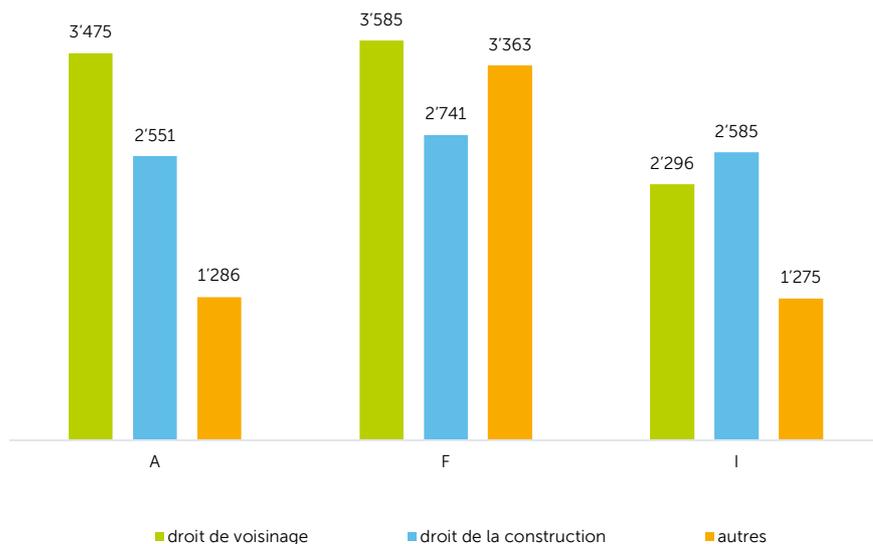
Dans l'ensemble, les hommes provoquent des litiges plus chers que les femmes (+25% environ).

La différence est particulièrement significative dans le droit du voisinage où les actions en justice déclenchées par les hommes coûtent plus que trois fois plus cher que celles dues aux femmes. Dans le droit de la construction, la différence n'est que de 15%.

Coûts moyens par langue (CHF)



Coûts moyens par langue et juridiction (CHF)

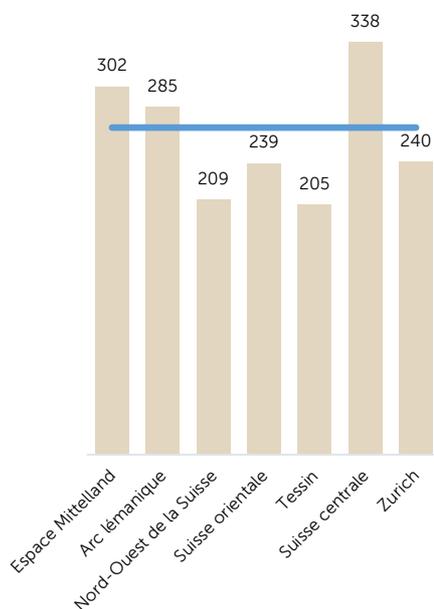


L'analyse selon les régions linguistiques révèle que les litiges des ménages francophones sont les plus chers, dépassant de près de 75% les coûts provoqués par les différends des ménages italophones, dont les actions provoquent le moins de frais de justice. Les ménages alémaniques se situent presque exactement entre les deux.

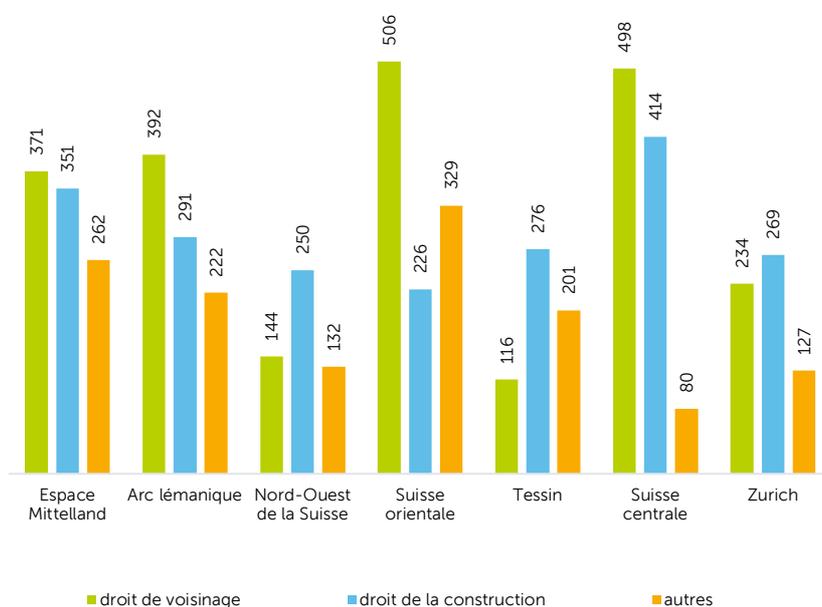
En ventilant les cas selon les domaines juridiques, on est surpris de constater que les litiges des ménages alémaniques et francophones dans le droit du voisinage sont nettement plus chers que dans le droit de la construction (entre 35 et 40%) alors que la situation est sensiblement plus équilibrée chez les ménages italianophones avec une différence de seulement 10% environ.

Durée moyenne

Durée moyenne par région (en jours)



Durée moyenne par région et juridiction (en jours)



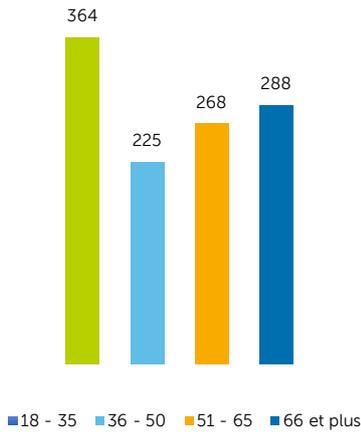
L'examen des cas selon la durée des litiges met une fois de plus en évidence la Suisse centrale qui l'emporte largement sur les autres régions: les affaires juridiques y durent en moyenne 60% plus longtemps qu'au Tessin et dans le nord-ouest de la Suisse.

Dans le droit du voisinage, la Suisse orientale prend la première place au classement selon la durée avec une moyenne de 506 jours par affaire de ce type, soit plus de quatre fois plus longtemps qu'au Tessin où la moyenne est de 116 jours. La Suisse centrale et la Suisse orientale se situent au même niveau avec 498 jours. Non seulement le

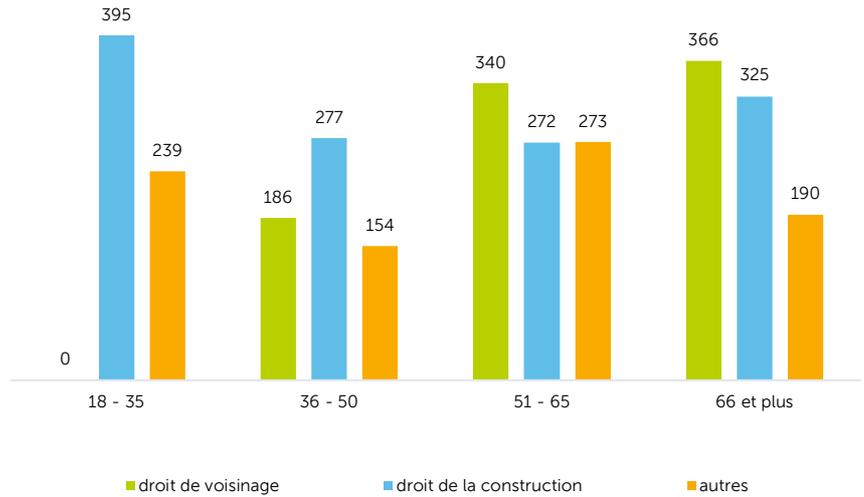
Tessin, mais aussi la Suisse du Nord-Ouest affiche une moyenne très basse avec seulement 144 jours.

Les variations sont moins marquées dans le droit de la construction où les résultats s'échelonnent entre 226 (Suisse orientale) et 414 jours (Suisse centrale).

Durée moyenne par groupe d'âge (en jours)



Durée moyenne par groupe d'âge et juridiction (en jours)



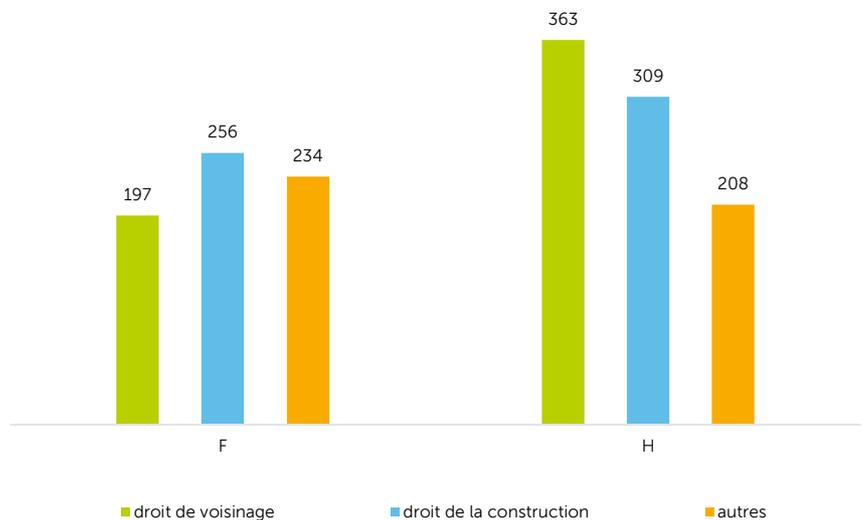
S'agissant de la durée des litiges, les représentants de la génération Y (18 à 35 ans) l'emportent sur les autres avec une durée moyenne de presque exactement une année, soit 60% de plus que celle relevée pour la génération X (36 à 50 ans) dont les actions en justice durent en moyenne 225 jours.

Alors que la statistique des litiges du droit de la construction affiche peu d'écart hormis pour la génération la plus jeune, on constate des différences significatives dans le domaine du droit du voisinage: les différends de ce dernier genre durent presque exactement un an chez les traditionalistes (66 ans et plus) contre seulement six mois pour la génération X (36 à 50 ans).

Durée moyenne par genre (en jours)



Durée moyenne par genre et juridiction (en jours)



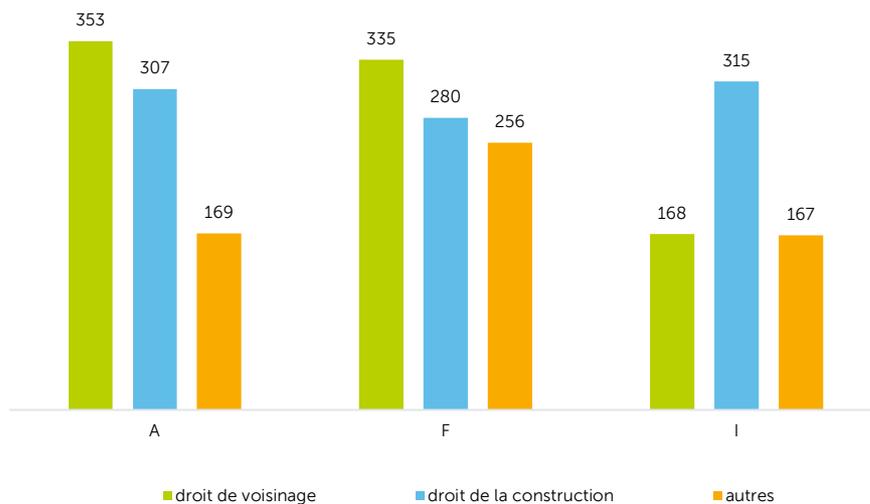
Les actions en justice déclenchées par les hommes sont non seulement plus chères, mais durent aussi plus longtemps, soit en moyenne exactement six semaines de plus que celles provoquées par les femmes.

La répartition selon les différents domaines juridiques manifeste la même tendance que celle des coûts: les querelles entre voisins durent presque deux fois plus longtemps chez les hommes que chez les femmes alors que la différence n'est que de 20% en faveur des hommes concernant les litiges relevant du droit de la construction.

Durée moyenne par langue (en jours)



Durée moyenne par langue et juridiction (en jours)



La durée moyenne des litiges est très proche chez les ménages alémaniques et francophones (270 jours pour les premiers, 278 jours pour les seconds) alors que les ménages italianophones se disputent nettement moins longtemps, en moyenne 217 jours, chiffre inférieur de 20% à celui des autres ménages.

La ventilation des cas selon les domaines juridiques donne une image semblable à celle basée sur les régions: alors qu'on ne constate qu'une différence de 15 à 20% entre le droit du voisinage et le droit de la construction dans les ménages alémaniques et francophones, la durée moyenne des litiges pour les ménages italianophones varie presque du simple au double entre les deux catégories juridiques.