

CHAMBRE VAUDOISE  
IMMOBILIERE

L'ASSOCIATION  
DE TOUS LES PROPRIETAIRES

# LETTRE D'INFORMATION DE LA CHAMBRE VAUDOISE IMMOBILIERE

## EDITO

# Vers un renforcement des moyens de défense contre les squatters?



La question de l'occupation illicite d'immeubles par des squatters fait régulièrement la une des médias. Au cours des dernières années, par exemple, le canton de Vaud a connu plusieurs situations de maisons occupées illégalement, notamment dans la région de Nyon et à Lavaux. Les bâtiments concernés faisaient l'objet de demandes d'autorisations en vue d'être transformés ou étaient destinés à la démolition. Les squatters ont alors revendiqué leur droit à s'y établir, installant même des boîtes aux lettres pour attester de leur domicile, laissant les propriétaires au dépourvu.

Le phénomène du squat est incompatible avec la garantie de la propriété et tend à créer un sentiment d'incompréhension, voire de malaise, au sein de la population. Si vous laissez votre voiture inemployée sur votre parking privé pendant un mois, par exemple, est-ce que cela autorise quelqu'un à s'en servir sans votre accord? Bien sûr que non. Il n'y a

aucune raison qu'il en soit autrement pour le logement.

En vue de renforcer les droits des propriétaires, le Conseil fédéral a mis en consultation, à la fin de l'année dernière, un projet de révision du Code civil. Celui-ci fait suite à l'adoption par les Chambres fédérales d'une motion déposée par le soussigné en sa qualité de conseiller national en 2015.

En droit actuel, l'article 926 du code civil confère au propriétaire un droit immédiat de reprise. Il s'agit de la possibilité pour le propriétaire d'expulser les squatters, soit directement, soit par l'intermédiaire de la police, sans passer par une longue procédure judiciaire. Cette disposition exige toutefois que le propriétaire agisse «aussitôt». Or, la jurisprudence du Tribunal fédéral n'a jamais défini de façon claire et constante ce qu'il faut entendre par cette notion, ce qui place le propriétaire dans une situation d'insécurité juridique.

Dans son projet, le Conseil fédéral propose de compléter l'article 926 du Code civil en y précisant que le propriétaire doit agir dès qu'il a eu connaissance de l'occupation illégale en ayant fait preuve de la diligence requise. En d'autres termes, le début du délai de réaction pour exercer le droit de reprise correspond au moment où le propriétaire a eu connais-



sance de l'occupation illicite ou aurait dû en avoir connaissance en ayant fait preuve de la diligence requise. En outre, le Conseil fédéral propose de spécifier que les autorités de police doivent assurer au propriétaire qui veut exercer le droit de reprise l'intervention requise par les circonstances en temps utile. Cette clarification s'avère d'autant plus opportune que les autorités de police du canton de Vaud, par exemple, ne semblent être disposées à évacuer un immeuble occupé que si une décision d'un tribunal les y invite.

Par ailleurs, le Conseil fédéral envisage de modifier le Code de procédure civile. Il préconise en particulier la création d'un nouvel instrument, l'ordonnance judiciaire, qui

pourra être demandée au juge en cas d'occupation illicite d'un immeuble. La nouveauté essentielle réside dans le fait que le juge pourra ordonner la suppression de l'occupation illicite en s'adressant à un cercle indéterminé de personnes. Ainsi, les propriétaires n'auront plus à endurer des désagréments procéduraux liés au fait qu'il est quasiment impossible de déterminer précisément l'identité des squatters.

La CVI soutient ces propositions. Elles paraissent nécessaires si l'on veut éviter que le squatter finisse par avoir davantage de droits que le propriétaire...

Olivier Feller  
Directeur de la CVI

## Suspension de projets immobiliers par les CFF

# La riposte vaudoise ne s'est pas fait attendre

Vers la fin du mois de janvier, les CFF ont décidé de suspendre la concrétisation d'une trentaine de projets immobiliers dans plusieurs régions du pays. Des investissements de quelque 700 millions sont concernés. Sont notamment visés des projets en gestation dans l'Ouest lausannois, à Prilly et à Renens. Le 2 février dernier, le député

Marc-Olivier Buffat a déposé une résolution au Grand Conseil en vue de demander au Conseil d'Etat d'intervenir auprès du Conseil fédéral de manière à ce que les CFF renoncent à cette suspension. La décision prise bloque en effet l'avancement de projets d'ampleur régionale portés par divers partenaires publics et privés. Elle va aussi

à l'encontre d'une politique anticyclique qui se justifierait pourtant pleinement dans la situation économique actuelle. Cette résolution a été acceptée par le Grand Conseil à l'unanimité le 16 février. S'agissant du Conseil d'Etat, il a mis en place un plan d'actions, en y associant notamment les communes concernées et les parlemen-

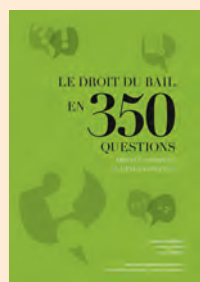
taires nationaux, afin que la Berne fédérale prenne les mesures nécessaires, notamment sous l'angle financier, pour que les CFF poursuivent les projets en gestation. A noter que les commissions des transports du Conseil des Etats et du Conseil national ont déposé des demandes allant dans le même sens.

## Publications

### «Le droit du bail en 350 questions» Mise à jour disponible

Des adaptations ont été apportées à l'ouvrage en décembre 2020 suite au changement de jurisprudence du Tribunal fédéral relative au calcul du rendement net admissible (pages 53-55 et 57-59).

Les personnes ayant déjà fait l'acquisition de notre ouvrage peuvent télécharger et imprimer le feuillet de mises à jour au format



PDF sur le lien suivant:  
[www.cvi.ch/category/publications](http://www.cvi.ch/category/publications) (colonne de droite).

### Le b.a.-ba de la fiscalité immobilière vaudoise

Si déclaration d'impôts prime avec casse-tête pour bon nombre de propriétaires, cette brochure leur sera d'une grande aide. Rédigée dans un langage accessible à tous et émaillée de nombreux exemples chiffrés, elle couvre l'ensemble des notions fiscales si spécifiques à la propriété, depuis le moment de l'achat d'un bien, pendant sa durée de possession et lors de sa vente. Les aspects fiscaux propres aux propriétaires d'un immeuble de rendement ou d'un lot de PPE font également l'objet de développements.



**Prix:** Fr. 25.- membre CVI /  
Fr. 35.- non-membre CVI

Pour toute commande:  
tél. 021 341 41 44,  
[boutique@cvi.ch](mailto:boutique@cvi.ch), [www.cvi.ch](http://www.cvi.ch)

## Droit du bail

### Processus de discussion lancé par la Confédération

L'Office fédéral du logement (OFL) a récemment décidé de lancer des discussions partenariales avec tous les acteurs concernés par le logement en vue d'une révision globale du droit du bail, le but étant de tenter de doter notre pays d'une réglementation mieux adaptée aux circonstances d'aujourd'hui. Trois étapes sont prévues:

- une enquête en ligne auprès des milieux concernés (associations de bailleurs et de locataires, autorités de conciliation, tribunaux, acteurs économiques, etc.);
- une enquête approfondie sous la forme d'interviews menée auprès de quelques experts sélectionnés;
- une enquête d'opinions représentative concernant la perception générale du droit du bail.

Les résultats de ces enquêtes serviront de base de travail à la première «table ronde» prévue en juin 2021 sous la conduite du conseil-

ler fédéral Guy Parmelin, président de la Confédération.

La volonté de l'OFL peut se comprendre, le maintien durable du statu quo ne paraissant guère satisfaisant. Les associations de défense des propriétaires ont dès lors décidé de participer au processus de discussion.

Il est toutefois permis d'avoir des doutes concernant les chances d'aboutissement d'un tel projet. En effet, le dialogue entre les partenaires sociaux tend malheureusement à se durcir depuis quelques années. Sur le fond, les Chambres fédérales sont actuellement saisies de plusieurs initiatives qui ont passé le cap de la première phase de l'examen parlementaire et dont la mise en œuvre rapide permettrait d'améliorer la situation actuelle de façon ciblée notamment en matière de loyers usuels de la localité ou du quartier. Il convient dès lors d'éviter que le processus de discussion initié par l'OFL ait pour conséquence de retarder le traitement de ces initiatives parlementaires.

## Règlements type d'administration PPE

### Une offre complétée!

La CVI met à disposition des notaires, administrateurs et propriétaires d'étages des règlements type d'administration et d'utilisation de propriétés par étages.

Le plus ancien d'entre eux, remis à jour en 2019, est le **règlement général** susceptible de s'appliquer largement à un grand nombre de propriétés par étages du canton.

Le deuxième règlement type, consacré plus spécifiquement aux **propriétés par étages composées de deux lots**, comme les villas mitoyennes, propose des solutions concrètes et équi-

tables permettant de rendre indépendants, tant que faire se peut, les deux propriétaires d'étages, seuls concernés.

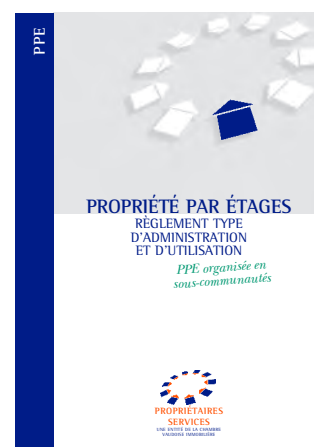
Durant l'exercice 2020, une commission regroupant des spécialistes – administrateurs, avocats, notaires, représentants du Registre foncier – réunis autour du professeur Amédéo Wermelinger, a planché sur un troisième règlement type consacré à la **propriété par étages organisée en sous-communautés**.

L'objectif était de donner des solutions pragmatiques et juridiquement fondées dans les cas – ils sont nombreux –

où une propriété par étages est constituée de plusieurs bâtiments distincts et où le besoin d'une organisation autonome clairement définie, aux niveaux décisionnel et financier, se fait ressentir.

Ce troisième modèle est ainsi constitué d'un règlement général et d'un règlement spécifique à chaque bâtiment.

*Ces trois règlements type d'administration et d'utilisation PPE sont disponibles à notre boutique (tél. 021 341 41 44) ainsi que sur le site [www.cvi.ch](http://www.cvi.ch) (rubrique «Publications et formules»), au prix unitaire de Fr. 15.- (Fr. 20.- pour les non-membres)*



## Notification du loyer initial

### Changement important!

Le Conseil d'Etat a publié par arrêté, en décembre dernier, la liste des districts concernés par la pénurie de logements. Sans surprise, les districts de la Broye-Vully et d'Aigle ne sont pas touchés par la pénurie, leur taux de vacance étant supérieur à 1,5% (2,43% pour le premier cité et 2,5% pour le second).

Il résulte de cette situation que dans ces deux districts, les dispositions touchant à la préservation du parc locatif prévues dans la loi sur la préservation et la promotion du parc locatif (LPPPL) ne trouveront pas application en 2021, tout comme le droit de préemption communal visant à acquérir un bien-fonds mis en vente sur une zone à bâtir légalisée en vue d'y construire ou d'y aménager des logements d'utilité publique.

Ces taux de vacance ont désormais une incidence majeure en matière de droit du bail. Suite à la décision d'harmonisation de la notion de pénurie entre la LPPPL et la loi sur l'utilisation de la formule officielle au changement de locataire (LFOCL), prise en septembre dernier par le Grand Conseil, la formule officielle de notification du loyer initial n'est plus en vigueur dans les districts qui se trouvent «hors pénurie».

**Qu'on se le dise! Désormais, pour tout bail d'habitation portant sur un immeuble situé dans les districts de la Broye-Vully ou d'Aigle, la formule de notification du loyer ne doit plus être utilisée.**

Cet allègement formel – dont nous nous félicitons – ne remet toutefois pas en cause le droit du locataire de contester son loyer initial, aux conditions

précisément exprimées à l'article 270, alinéa 1, du Code des obligations.

Une nouvelle mouture du bail type d'habitation sera mise à disposition à notre boutique pendant le mois de mars 2021, permettant au bailleur

de préciser s'il est en situation de devoir joindre ou non la formule officielle précitée, eu égard au lieu de situation de ses locaux. Le bail type proposé jusqu'à maintenant reste naturellement valable pour les cas où la formule officielle demeure obligatoire.



**Dans le district d'Aigle notamment, la formule de notification du loyer ne doit plus être utilisée.** © Shutterstock

# LETTRE D'INFORMATION DE LA CHAMBRE VAUDOISE IMMOBILIÈRE



## Droit de préemption et transparence

### Dépôt d'un postulat au Conseil communal de Lausanne

Lors de la séance du Conseil communal de Lausanne du 9 février dernier, le conseiller communal Jean-Pascal Gendre a déposé un postulat intitulé «droit de préemption et transparence». Rappelons que depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2020, la loi cantonale sur la préservation et la promotion du parc locatif (LPPPL) autorise les communes qui se situent dans des districts frappés par la pénurie de logements à exercer un droit de préemption, c'est-à-dire à acquérir à la

place de l'acheteur initial les terrains et les immeubles qui sont mis en vente en vue de créer des logements d'utilité publique. Pour l'heure, c'est surtout la Ville de Lausanne qui s'est mise à recourir à cette nouvelle procédure.

Le postulat déposé par Jean-Pascal Gendre demande que le Conseil communal soit régulièrement informé, selon une procédure préalablement définie, des objectifs, des critères et des moyens relatifs à l'exercice du droit de préemption par la Municipalité. Un règlement du Conseil communal pourrait même être élaboré afin de diminuer l'arbitraire et d'exposer publiquement les principales règles afin d'éviter les conflits d'intérêts.



**Le conseiller communal lausannois Jean-Pascal Gendre.**

#### Dissiper le flou actuel

Le postulat demande de clarifier notamment les questions suivantes:

- En fonction de quels critères (sociaux, économiques, financiers, géographiques, patrimoniaux, énergétiques, d'efficacité, etc.) le droit de préemption est-il exercé ou non?
- Qui fixe ces critères?
- Sont-ils régulièrement révisés ou actualisés?
- Qui vérifie que les critères fixés sont effectivement respectés dans le processus de décision aboutissant à l'exercice ou non du droit de préemption? A quelle fréquence cette vérification a-t-elle lieu? Qui a accès au résultat de ces vérifications?

- Quels sont les prix payés? Y a-t-il des règles précises en la matière?
- Quels sont les rendements obtenus? Y a-t-il des planchers et des plafonds?
- Les immeubles achetés sont-ils destinés à rester durablement la propriété de la Ville de Lausanne? Si non, quelles sont les règles fixées en la matière?
- Est-ce que l'enjeu climatique est intégré dans le processus de décision relatif au droit de préemption? Quelles sont les performances énergétiques des bâtiments achetés? Quand et à quel prix sont-ils rénovés énergétiquement et avec quelles conséquences sur les loyers?

On se réjouit des débats à venir concernant ce postulat...très intéressant.



#### Impressum

Editeur/Rédaction: Chambre vaudoise immobilière – Rue du Midi 15 – Case postale 5607 – 1002 Lausanne – Tél. 021 341 41 41 – www.cvi.ch – Courriel: mail@cvi.ch – Olivier Feller (rédacteur responsable) et tou(te)s les collaborateurs(trices) de la CVI. Mise en page: GraphicTouch, 1110 Morges – Impression: Imprimerie Imprimexpress, Vevey – Diffusion: 14 746 exemplaires (REMP) – © La reproduction est soumise à autorisation de l'éditeur, avec indication de la source.