



CHAMBRE VAUDOISE
IMMOBILIERE

L'ASSOCIATION
DE TOUS LES PROPRIETAIRES

LETTRE D'INFORMATION DE LA CHAMBRE VAUDOISE IMMOBILIERE

EDITO

Consultation relative à la loi Covid-19 sur les loyers commerciaux Un projet inique, bâclé, générateur d'incertitudes



Pendant la session du mois de juin dernier, le Parlement fédéral a accepté deux motions chargeant le Conseil fédéral de prendre des mesures pour que les locataires commerciaux ne doivent payer que 40% de leur loyer pendant la période de fermeture ordonnée dans le cadre de la lutte contre le coronavirus. Ces motions demandent par ailleurs que la réglementation s'applique aussi, pendant une durée maximale de deux mois, aux établissements de santé contraints de restreindre considérablement leurs activités. Enfin, si les parties ont déjà conclu des accords, ceux-ci doivent rester valables et ne pas être annulés par la réglementation demandée.

Une ingérence fédérale arbitraire

En vue de donner suite aux injonctions parlementaires, le Conseil fédéral a mis en consultation au mois de juillet la «loi Covid-19 sur les loyers commerciaux». Celle-ci devrait s'appliquer de façon indifférenciée à tous les locataires commerciaux du pays ayant



Shutterstock

dû temporairement cesser ou, s'agissant des établissements de santé, restreindre leurs activités. Une telle réglementation produira inmanquablement de nombreux effets inéquitables. En effet, les situations individuelles varient sensiblement. Parmi les bailleurs, on retrouve aussi bien des sociétés d'investissement immobilier que des propriétaires privés à la retraite ayant placé leurs avoirs dans un immeuble de rendement. Parmi les locataires, il y a aussi bien des restaurateurs locaux qui se sont retrouvés du jour au lendemain sans revenus que des grands groupes internationaux disposant de fonds propres importants. Il n'est pas possible de tenir compte de cette diversité dans le cadre d'une réglementation fédérale uniforme. Les solutions doivent être négociées au cas par cas par les locataires et les bailleurs concernés, dans le respect

des principes d'équité et de réalité et en tenant compte des circonstances concrètes de chaque situation ainsi que des aides cantonales disponibles, comme le préconise la CVI depuis l'éclatement de la crise au mois de mars.

Un bricolage institutionnel

La loi telle qu'envisagée soulève par ailleurs de sérieux problèmes institutionnels. Elle est destinée à être mise en vigueur immédiatement après son adoption, empêchant la procédure référendaire de se dérouler selon les règles ordinaires, tout en déployant des effets rétroactifs. Elle n'est guère conforme au principe de l'égalité de traitement dès lors qu'elle offre un avantage (sous la forme d'un allègement des charges) aux artisans et entrepreneurs qui sont locataires de leurs locaux commerciaux alors qu'elle ne prévoit aucune

mesure en faveur de ceux qui en sont propriétaires. Dans la pratique, elle instaurera une insécurité juridique préjudiciable tant aux locataires qu'aux bailleurs, ouvrant la voie à une multiplication de procédures judiciaires. Extrême, elle s'ingère directement dans les relations contractuelles privées. Aucun pays voisin de la Suisse n'est allé aussi loin dans le cadre des mesures prises en faveur des locataires commerciaux frappés par la crise. Cerise sur le gâteau, la loi ne repose sur aucun fondement constitutionnel solide habilitant la Confédération à légiférer.

Cette loi devrait être traitée au Parlement fédéral pendant le quatrième trimestre 2020 déjà. Les organisations de défense des propriétaires la combattront fermement.

Olivier Feller
Directeur de la CVI

Statistiques relatives aux logements vacants

Fin de la pénurie sur le marché locatif vaudois

Statistique Vaud a communiqué le 10 juillet dernier les résultats de l'enquête annuelle concernant différents taux de logements vacants. Ces données doivent être considérées comme provisoires, les résultats définitifs ne seront disponibles qu'au début de l'automne. Voici les principaux éléments à retenir:

1. Il est d'usage de considérer le marché du logement comme équilibré lorsqu'il affiche un taux de logements vacants de 1.5%.

2. Au 1^{er} juin 2020, il y a eu 5694 logements vacants dans le canton de Vaud (4479 logements destinés à la location, 1215 logements destinés à la vente). Cela représente 1182 logements disponibles supplémentaires en comparaison avec les données collectées en 2019. Le taux global de vacance est ainsi passé en une année de 1.1% à 1.4%.

3. Le taux global de logements vacants varie fortement suivant les districts. Dans les districts d'Aigle, de Broye-Vully et du Jura-Nord vaudois, ce taux est supérieur à 1.5%. Dans les districts du Gros-de-Vaud, de Lavaux-Oron, de Morges, de Nyon, de l'Ouest lausannois et de Riviera-Pays-d'Enhaut, ce taux se situe entre 1% et 1.5%. Dans le district de Lausanne, il est de 0.6%.

4. Au 1^{er} juin 2020, il y a eu 4479 logements vacants destinés à la location. Il en résulte un taux de logements vacants sur le marché locatif de 1.6%. On peut ainsi considérer qu'il y a un équilibre entre l'offre et la demande de logements locatifs sur le plan cantonal vaudois. A noter qu'en 2019, le taux de logements vacants sur le marché locatif était de 1.3%.

Impact des taux de vacance

D'après la loi cantonale sur la préservation et la promotion du parc locatif (LPPPL), le taux

global de logements vacants calculé dans les différents districts joue un rôle central. Les mécanismes légaux en matière de préservation du parc locatif s'appliquent en effet dès que le taux global de vacance, lissé sur une période de trois ans, est inférieur à 1.5%. Ces mécanismes sont durcis dès que le taux global de vacance est inférieur à 1%. Ainsi, depuis le 1^{er} janvier 2020, la LPPPL s'applique de manière alléguée dans les districts du Jura-Nord vaudois, de Nyon et de Riviera-Pays-d'Enhaut. Et elle ne s'applique pas dans les districts d'Aigle et de Broye-Vully. Au vu des résultats obtenus par Statistique Vaud en 2020, le Conseil d'Etat devra, dans quelques mois, établir la liste des districts concernés par l'application de la LPPPL en 2021.

D'après la loi cantonale sur l'utilisation d'une formule officielle au changement de locataire (LFOCL), l'utilisation d'une formule officielle est obligatoire si le taux de logements vacants

offerts en location, établi pour l'ensemble du canton, est inférieur à 1.5% du parc locatif. Or, les données provisoires publiées par Statistique Vaud le 10 juillet dernier indiquent que le taux cantonal de logements vacants sur le marché locatif serait à présent de 1.6%... La CVI a interpellé la Division logement de l'Etat de Vaud à ce sujet. Celle-ci lui a répondu qu'elle était en train de proposer au Conseil d'Etat les actions juridiques et pratiques en vue de donner suite aux données publiées par Statistique Vaud.

Il convient de relever, dans ce contexte, que le Grand Conseil débattera prochainement d'un projet de loi visant à reprendre dans la LFOCL la définition de la pénurie telle qu'elle figure dans la LPPPL. Si ce projet de loi devait aboutir, l'utilisation de la formule officielle en cas de nouvelle location serait obligatoire uniquement dans les districts qui connaissent un taux global de logements vacants inférieur à 1.5%. →

Contrat de performance énergétique: une entrée en vigueur discrète

Le Conseil fédéral a approuvé une modification de l'ordonnance sur le bail à loyer (OBLF) qui prévoit l'introduction d'un article 6c, en vigueur depuis le 1^{er} juin dernier.

Dit article permet de répercuter sur le locataire, au travers des frais accessoires et à certaines conditions, les coûts liés à la conclusion d'un contrat de performance énergétique (CPE), par lequel une société s'engage à améliorer la performance énergétique d'un bâtiment par des mesures techniques et structurelles appropriées.

Les membres désireux d'en savoir plus sur cette nouvelle opportunité se référeront à l'article complet publié dans le dernier numéro (6-septembre 2020) de la revue Propriété en p.42, à retrouver également sur le site www.cvi.ch (rubrique Services / Chroniques-Conseils).

Service juridique de la CVI

Permanence téléphonique

Les prestations du service juridique sont réservées aux membres de notre association. **Notre permanence téléphonique est à disposition pour répondre aux questions chaque après-midi de 14 h à 16 h 45.**

Si un dossier le nécessite, il est également possible de prendre rendez-vous. Pour tout contact: tél. 021 341 41 41, mail@cvi.ch.

Le service juridique de la CVI est spécialisé dans les domaines du droit du bail, de la propriété par étages, du contrat de vente, du contrat de courtage et du contrat de mandat (gérance d'immeubles et administration de propriétés par étages). Dans ces différentes matières, il est apte à fournir aux propriétaires immobiliers des renseignements pointus et des conseils circonstanciés.

Le service juridique est également à même de dispenser des conseils généraux dans les domaines de la fiscalité et du financement, des droits réels, du droit des successions, du droit des assurances de même qu'en matière de contrat d'entreprise et de contrat de conciergerie. Il en va de même s'agissant de l'application de la loi cantonale vaudoise sur la préservation et la promotion du parc locatif (LPPPL).

Enfin, il est en mesure de donner des informations générales en matière d'aménagement du territoire, d'énergie, d'expropriation et d'acquisition d'immeubles par des étrangers.

Un début de polémique?

Le PLR Vaud a adressé le 11 août dernier une lettre ouverte au Conseil d'Etat concernant la manière dont les taux de logements vacants ont été calculés cette année. En effet, selon plusieurs professionnels de l'immobilier, il semblerait que les données collectées cette année par Statistique Vaud, qui dépend du Département des finances et des relations extérieures, comportent des approximations voire des erreurs. Si une telle situation devait se confirmer, elle ne serait guère admissible au vu des effets économiques et juridiques des taux de vacance. Le PLR Vaud demande ainsi au Conseil d'Etat de faire en sorte que les résultats définitifs qui seront disponibles au début de l'automne soient complets et rigoureux.

S'agissant de la CVI, elle a interpellé directement Statistique Vaud qui a pris position de la manière suivante:

1. La procédure de récolte des données appliquée cette année n'est pas différente de

celle appliquée par le passé. Les communes sont invitées par courrier électronique et par courrier postal à fournir les informations nécessaires concernant les logements vacants. Les communes peuvent le faire directement au travers d'un formulaire en ligne ou en remplissant un formulaire sur support papier. Statistique Vaud fournit par ailleurs aux communes des documents d'appui et les directives de l'Office fédéral de la statistique.

2. Statistique Vaud n'a aucune maîtrise sur la manière de fonctionner des communes. Ce sont les communes qui déterminent les modalités de récolte des données.

3. Toutes les communes ont répondu au questionnaire. Et Statistique Vaud a procédé cette année, comme par le passé, à un certain nombre de validations croisées et de vérifications.



Conseils pratiques

La liste des districts concernés par l'application complète ou allégée des dispositions de la LPPPL relatives à la préservation du parc locatif est établie chaque année par le Conseil d'Etat. En l'état, c'est la liste établie pour l'année 2020 qui fait foi. En vue de l'année 2021, une nouvelle liste sera publiée par le Conseil d'Etat, vraisemblablement à la fin de l'année 2020. Les données publiées par Statistique Vaud le 10 juillet dernier n'ont donc, pour l'heure, aucune conséquence sur l'application de la LPPPL.

S'agissant de l'obligation d'utiliser une formule officielle en cas de nouvelle location, la situation est un peu confuse. D'une part, sur la base des données provisoires disponibles depuis le 10 juillet, qui devront être confirmées par Statistique Vaud en automne, la Division logement de l'Etat de Vaud est en train d'initier les démarches nécessaires. D'autre part, une révision de la loi concernant la formule officielle est en cours. Dans ces circonstances, la CVI recommande aux bailleurs, en l'état, de continuer d'utiliser systématiquement la formule officielle en cas de nouvelle location quel que soit le lieu de situation du logement loué.

Cours CVI

Programme et organisation adaptés, dernières places disponibles

En application des mesures édictées par l'OFSP pour lutter contre le coronavirus et afin de garantir la sécurité des participants à nos formations, le programme de cours de la CVI a dû être réaménagé. Certaines formations prévues initialement au printemps ont été reportées après la période estivale. Malgré cette situation et les adaptations nécessaires, l'intérêt pour participer aux présentations dispensées par la CVI ne faiblit pas. Les thèmes abordés vont du droit du bail à la propriété

par étages (PPE), en passant par la fiscalité, la technique du bâtiment ou encore la comptabilité immobilière. Si certains cours affichent déjà complet, il reste encore des places aux dates suivantes:

10 septembre, 8 h 30-12 h:
Comptabilité immobilière pour le propriétaire privé
Prix: 160.- membre CVI / Fr. 200.- non-membre CVI

29 septembre, 8 h 30-12 h:
La rénovation énergétique de l'habitat: objectifs et exemples pratiques
Prix: Fr. 180.- membre CVI / Fr. 220.- non-membre CVI

27 octobre (nouvelle date), 9 h-12 h: **Transfert de l'immeuble aux héritiers**
Prix: 160.- membre CVI / Fr. 200.- non-membre CVI
Lieu: Lausanne

Tout a été mis en place pour vous accueillir dans les meilleures conditions et dans le respect des consignes sanitaires.

Renseignements et inscriptions:
Sylvie Tschannen, tél. 021 341 41 41, tschannen@cvi.ch, www.cvi.ch

Frais administratifs des décomptes de chauffage 2019-2020

Les frais administratifs pour l'établissement des comptes de chauffage et eau chaude 2019-2020 s'élèvent à Fr. 257.60 par installation plus un montant de Fr. 41.70 par appartement ou local chauffé (hors TVA). Tarif indexé IPC: 99.9 à 98.6 (base 2010).

LETTRE D'INFORMATION DE LA CHAMBRE VAUDOISE IMMOBILIÈRE



Assemblée générale 2020

Convocation des membres de la CVI

En raison de la crise sanitaire, la 82^e assemblée générale ordinaire de la CVI prévue le 27 mai dernier a malheureusement dû être annulée.

Compte tenu des circonstances, l'assemblée générale 2020 se déroulera sous une forme simplifiée, sans invités et sans apéritif, **le mardi 29 septembre 2020, de 10 h à 11 h (accueil dès 9 h 30), à la salle de spectacle du Casino de Morges.**

Inscription préalable obligatoire

Au vu de la situation sanitaire, les membres de la CVI qui désirent participer à l'assemblée générale sont priés de bien vouloir s'inscrire auprès de M^{me} Catherine Dubois (dubois@cvi.ch) d'ici au jeudi 24 septembre en indiquant leurs nom, prénom, adresse postale complète et numéro de téléphone et en précisant s'ils viendront accompagnés ou non.

Ordre du jour

- Les points suivants seront traités:
1. Propos de bienvenue
 2. Adoption du procès-verbal de l'assemblée générale ordinaire du 23 mai 2019
 3. Rapport d'activités 2019 du comité et de la direction et perspectives
 4. Comptes 2019: présentation et rapport de l'organe de révision
 5. Approbation des comptes 2019 et décharge de la gestion du comité et de la direction
 6. Elections statutaires
 7. Budget 2020: présentation et adoption
 8. Cotisations pour l'exercice 2021
 9. Divers et propositions individuelles

JAB
1000 Lausanne 1

Nouvelle prestation

Le contrat de bail en ligne

Remplir son bail à loyer directement sur support informatique et l'imprimer, prêt à être signé? C'est désormais possible grâce à la nouvelle plateforme en ligne développée par la CVI. Cet outil comprend également la formule de notification de loyer lors de la conclusion d'un nouveau bail de même que les dispositions paritaires romandes et règles et usages locatifs du canton de Vaud. Vous y accédez depuis notre site Internet. Nous vous recommandons de lire attentivement le document «avertissement» avant de commencer afin de pouvoir évoluer sans encombre tout au long de la procédure. Les différentes étapes des champs à remplir suivent l'ordre des rubriques figurant sur le contrat de bail. Il n'y a par contre aucune correspondance

sur le plan de la mise en page entre ce que vous remplissez à l'écran et les documents finaux, dans leur version imprimable. Vous pouvez toutefois visualiser en tout temps ces documents dans leur forme définitive au moyen du bouton «Aperçu Pdf» et revenir ensuite aux formulaires en vue d'éventuelles adaptations et corrections.

Le «package» vendu au prix de Fr. 15.- permet ainsi de disposer du jeu complet des documents indissociables pour établir un bail à loyer, le tout généré sous forme d'un fichier au format PDF, prêt pour impression en deux exemplaires.

Lien:
www.cvi.ch/services/bailonline



Impressum

Editeur/Rédaction: Chambre vaudoise immobilière – Rue du Midi 15 – Case postale 5607 – 1002 Lausanne – Tél. 021 341 41 41 – www.cvi.ch – E-mail: mail@cvi.ch – Olivier Feller (rédacteur responsable) et tou(te)s les collaborateurs(trices) de la CVI. Mise en page: GraphicTouch, 1110 Morges – Illustrateur: Stef – Impression: Imprimerie Imprimexpress, Vevey – Diffusion: 14681 exemplaires (REMP) – © La reproduction est soumise à autorisation de l'éditeur, avec indication de la source.