



CHAMBRE VAUDOISE  
IMMOBILIERE

L'ASSOCIATION  
DE TOUS LES PROPRIETAIRES

# LETTRE D'INFORMATION DE LA CHAMBRE VAUDOISE IMMOBILIERE

## EDITO

# La Suisse échappera-t-elle à une loi covid-19 sur les loyers commerciaux?



C'est par 14 voix contre 11 que la Commission des affaires juridiques du Conseil national a décidé, le 9 octobre dernier, de recommander au plénum de ne pas entrer en matière sur la loi covid-19 sur les loyers commerciaux. Rappelons que cette loi prévoit que les locataires commerciaux ne paient que 40% de leur loyer pendant la période de fermeture ordonnée par le Conseil fédéral dans le cadre de la lutte contre la propagation du coronavirus. Le Conseil national débattait de l'opportunité d'entrer en matière le 29 octobre dans le cadre d'une courte session spéciale de deux jours.

La CVI se réjouit de l'appréciation faite par la majorité de la Commission des affaires juridiques. Depuis l'éclatement de la crise, elle s'est engagée en faveur de solutions 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. Alors qu'une loi fédérale applicable de façon indé-

férenciée à toutes les relations contractuelles produirait de multiples effets inévitables.

A cela s'ajoute que le Conseil fédéral a rendu public, le 7 octobre dernier, un rapport relatif au monitoring des loyers commerciaux dont nous retiendrons les trois éléments suivants:

1. Une analyse structurelle réalisée par Wüest Partner chiffre à quelque 390 000 le nombre des baux commerciaux conclus en Suisse pour un volume total de loyers estimé à 2 milliards de francs par mois. Sur ce montant, les surfaces de bureaux représentent environ 900 millions, les locaux à usage artisanal et industriel 500 millions, les surfaces de vente 400 millions et les locaux destinés à la restauration 200 millions. À côté de ces 390 000 baux commerciaux, environ 60% des entreprises exercent leurs activités dans des locaux dont elles sont propriétaires. Entre le 17 mars et le 26 avril 2020, quelque 113 000 baux ont été concernés par les fermetures ordonnées par le Conseil fédéral. Les loyers cumulés des surfaces commerciales touchées s'élèvent à 530 millions de francs par mois, ce qui correspond à 27% du montant total des loyers.

2. Un sondage de gfs.bern parvient à la conclusion que



la proportion des locataires ayant des difficultés à s'acquitter de leur loyer en raison des fermetures ordonnées est passée de 6 à 33% pendant la durée du semi-confinement, un phénomène qui se manifeste avant tout en Suisse romande et au Tessin. Par ailleurs, il ressort de cette enquête que la majorité (environ 60%) des locataires et des bailleurs ont pris les choses en main et se sont efforcés de trouver une solution et l'ont trouvée le plus souvent.

3. En comparaison internationale, on observe que la plupart des États européens ont, tout comme la Suisse, choisi de prendre des mesures en vue d'assurer les liquidités des entreprises concernées par les fermetures. Les rares mesures tou-

chant au droit du bail ont porté sur la prolongation des délais de paiement ou de résiliation. Aucune réduction de loyer n'a été légalement décrétée dans les onze pays considérés.

A l'aune de ces constats, il serait inopportun de doter notre pays d'une loi fédérale covid-19 sur les loyers commerciaux. Il est même souhaitable que le Parlement mette rapidement fin au traitement de ce dossier, plusieurs indices montrant que les débats et les incertitudes en lien avec l'élaboration de cette loi ont freiné, au cours des derniers mois, la volonté des locataires et des bailleurs de trouver des solutions à l'amiable.

Olivier Feller  
Directeur de la CVI

## Présidence de la CVI

# Christian Marquis succède à Anne Gausсен Rapit

Lors de l'assemblée générale du 29 septembre dernier, M<sup>e</sup> Christian Marquis a été élu à la présidence de la CVI, succédant à M<sup>e</sup> Anne Gausсен Rapit.

Christian Marquis est avocat au barreau à Lausanne. Il est titulaire d'une thèse de doctorat de l'Université de Lausanne dont le sujet le prédestinait à exercer un jour des fonctions associatives en lien avec la défense de la propriété: «Le contrat de courtage immobilier et le salaire du courtier: étude de droit suisse». Membre du comité de la CVI depuis trois ans, Christian Marquis consacre également une partie de son temps à l'enseignement, notamment dans le cadre du Master of Advanced Studies en expertise immobilière organisé par l'Institut pour le droit suisse et international de la construction de l'Université de Fribourg. Nous félicitons chaleureusement

M<sup>e</sup> Christian Marquis pour son élection et nous nous réjouissons de collaborer avec lui.

Nous tenons également à remercier vivement Anne Gausсен Rapit pour son remarquable engagement à la présidence de la CVI au cours des sept dernières années. Elle est la première femme à avoir exercé cette fonction, ce qui témoigne non seulement d'une heureuse évolution sociétale mais surtout de ses qualités personnelles. Tout au long de son mandat, Anne Gausсен Rapit s'est distinguée par son tact et son élégance. Soucieuse de trouver des solutions consensuelles, elle a su intégrer l'avis de chacune et de chacun dans les processus de décisions internes à la CVI.

Ce qui frappe dans le parcours d'Anne Gausсен Rapit, c'est l'ampleur de son engagement associatif. En tant que notaire,



Anne Gausсен Rapit



Christian Marquis

elle a siégé à la Chambre des notaires et au comité de l'Association des Notaires vaudois (ANV). Elle a ensuite assumé la présidence de l'ANV pendant trois ans. Anne Gausсен Rapit a également eu à cœur de travailler étroitement avec les professionnels de l'immobilier. C'est ainsi qu'elle a participé, dès l'année 2006, à un groupe de travail mis en place par la section

vaudoise de l'Union suisse des professionnels de l'immobilier en vue d'élaborer les «Recommandations relatives au calcul de quotes-parts de propriétés par étages dans le canton de Vaud». Anne Gausсен Rapit est ensuite devenue, en 2008, membre du comité de la CVI puis, en 2013, présidente. Il s'agit d'un parcours exemplaire en faveur de la défense de la propriété au sens large.

## → Trois questions au nouveau président de la CVI, M<sup>e</sup> Christian Marquis

**Vous accédez à la présidence de la CVI en cette année 2020 marquée par la crise liée au coronavirus. Qu'est-ce que cela vous inspire?**

La qualité et l'importance du travail de la CVI au profit des propriétaires ne sont plus à démontrer. Mais c'est dans des circonstances difficiles comme celles que nous connaissons en ce moment que l'utilité de notre association devient évidente. Dès l'éclatement de la crise en mars dernier, la CVI a participé à diverses négociations tant avec l'Etat de Vaud qu'avec des partenaires associatifs en vue de trouver des solutions pragmatiques notamment en matière de loyers commerciaux. Elle a aussi été amenée à répondre à un nombre accru de questions et de préoccupations de propriétaires. Le nombre de dossiers traités par le service juridique de la CVI en septembre 2020 est par exemple supérieur de 30% à celui du mois de septembre 2019. Sur le plan politique, j'ai l'impression qu'avec les incertitudes sanitaires et économiques actuelles, les attaques contre les propriétaires risquent de s'accroître, la Loi fédérale covid-19 sur les loyers commerciaux en est une illustration.

**Et sur le plan personnel?**

La présidence de la CVI s'inscrit dans le prolongement de mon intérêt de longue date pour la propriété et de mon acti-

vité professionnelle fortement axée sur des dossiers immobiliers. Je me réjouis donc de la confiance qui m'a été accordée par l'assemblée générale de la CVI. Je la remercie sincèrement.

**N'exagérez-vous pas un peu en évoquant des attaques contre les propriétaires?**

Non, je constate depuis plusieurs années une dégradation inquiétante de la protection accordée à la propriété foncière dans notre pays. La garantie de la propriété est certes inscrite dans la Constitution fédérale, mais sa portée est relative. Elle n'a pas empêché le législateur fédéral d'élaborer une nouvelle loi sur l'aménagement du territoire dont les conséquences concrètes n'ont pas été suffisamment prises en compte. L'obligation de redimensionner les zones à bâtir conduit à des processus de déclassement de grande ampleur suivant les cantons, des milliards de valeur foncière s'évaporent ainsi. Dans le canton de Vaud, le droit de préemption résultant de la Loi sur la préservation et la promotion du parc locatif risque aussi d'affaiblir considérablement les droits des propriétaires suivant la manière dont les communes l'exercent. Nous nous devons dès lors de redoubler de vigilance.

## Energie

# Le Grand Conseil débattira à nouveau des chauffages électriques

Le Conseil d'Etat a transmis au Grand Conseil, le 1<sup>er</sup> juillet 2020, un projet de décret sur l'assainissement des chauffages et chauffe-eau électriques. La consommation de ces installations, dont on estime qu'elles équipent quelque 25 000 logements vaudois, est évaluée à près de 10% de la consommation d'électricité annuelle totale du canton. Leur assainissement constitue dès lors pour le Conseil d'Etat une mesure cohérente dans le cadre d'une politique énergétique cantonale s'appuyant notamment sur la réduction de la consommation énergétique et le renforcement de l'efficacité énergétique.

Le projet contient les principaux éléments suivants:

1. Les bâtiments munis d'un chauffage électrique décentralisé doivent être assainis en principe d'ici au 1<sup>er</sup> janvier 2031.
2. Les types d'assainissement admis sont:
  - remplacement complet des installations de chauffage électrique par un autre système de chauffage, le recours aux énergies renouvelables devant être privilégié;
  - réduction des besoins de chauffage par l'isolation de l'enveloppe du bâtiment permettant d'atteindre un seuil de consommation fixé dans une directive du Conseil d'Etat;
  - compensation des besoins de chauffage par l'installation d'un système de production d'électricité renouvelable permettant d'atteindre un seuil de consommation fixé dans une directive du Conseil d'Etat.
3. En cas de consommation totale d'électricité considérée comme faible, l'Etat peut dispenser provisoirement de l'obligation d'assainir. En cas de consommation totale d'électricité considérée comme moyenne, l'Etat peut prolonger le délai d'assainissement de cinq ans.

La CVI s'est toujours opposée à une réglementation cantonale contraignante concernant le remplacement des installations de chauffage électrique. L'effort doit se concentrer sur la décarbonation, soit la diminution substantielle des émissions de gaz à effet de serre, qui sont à l'origine du dérèglement climatique. C'est d'ailleurs l'objectif poursuivi par la loi sur le CO<sub>2</sub> acceptée par les Chambres fédérales le 25 septembre dernier. Pour tendre vers ce but, de nombreux spécialistes considèrent que notre société devra devenir beaucoup plus électrifiée. On ne comprend dès lors pas vraiment pourquoi le Conseil d'Etat s'obstine à vouloir démanteler les installations de chauffage électrique.



## Statistiques

# Activité soutenue des commissions de conciliation

Les commissions de conciliation préfectorales en matière de bail à loyer remplissent bien leur rôle, qui consiste à trouver des solutions amiables entre parties et ainsi à éviter, dans la mesure du possible, l'engorgement du Tribunal des baux. Les statistiques 2019 indiquent ainsi que sur les 4282 requêtes déposées (4406 en 2018), 52% ont abouti à une conciliation en audience. On apprend éga-

lement que 615 procédures non conciliées ont fait l'objet de propositions de jugement dont 384 ont été acceptées par les parties, ce qui révèle un taux d'acceptation de 62%. Si l'on tient compte des 1936 dossiers réglés hors audiences – retrait de la requête et/ou transactions privées – ce sont 82% des requêtes qui se sont arrêtées au stade même de la conciliation. La comparaison des statis-

tiques 2019 avec celles des années précédentes laisse apparaître une relative stabilité, tant au niveau du nombre de requêtes que du type de litiges. Parmi les thèmes principalement évoqués, on note:

- Contestation du loyer initial: 434
- Augmentation de loyer: 218
- Baisse de loyer: 175
- Frais accessoires: 106
- Résiliation: 610

- Prolongation de bail: 73
- Défaut des locaux: 287
- Créance de paiement: 341

Les juristes de la Chambre vaudoise immobilière qui accompagnent régulièrement les membres lors de séances de conciliation ont également à cœur de favoriser l'émergence d'arrangements équitables, évitant ainsi la poursuite d'une procédure longue et fastidieuse devant le Tribunal des baux.

# LETTRE D'INFORMATION DE LA CHAMBRE VAUDOISE IMMOBILIÈRE



## Formule officielle au changement de locataire

### Le Grand Conseil modifie les règles applicables

La loi cantonale sur l'utilisation d'une formule officielle au changement de locataire (LFOCL) prévoit que le propriétaire qui met en location des logements doit faire usage d'une formule officielle lors de la conclusion d'un nouveau contrat de bail lorsque le taux de logements vacants sur le marché locatif, à l'échelle cantonale, est inférieur à 1,5%.

La loi cantonale sur la préservation et la promotion du parc locatif (LPPPL) impose, quant à elle, le respect d'un certain nombre de contraintes lorsque le taux global de logements vacants, à l'échelle du district, est durablement inférieur à 1,5%. Ce taux est déterminé en prenant

la moyenne, sur les trois dernières années, des taux globaux de vacance.

En clair, il y a des divergences sur trois points entre les deux lois:

1. La LPPPL calcule le taux de pénurie à l'échelle de chaque district tandis que la LFOCL le calcule à l'échelle du canton;
2. La LPPPL prend en compte le taux global de vacance (incluant les logements en propriété) alors que la LFOCL retient le taux sur le marché locatif uniquement;
3. La LPPPL prévoit un lissage sur trois ans alors que la LFOCL tient compte du taux observé chaque année.

Le 22 septembre dernier, le Grand Conseil a décidé de modifier la LFOCL de manière à y ancrer la définition du taux de vacance figurant dans la LPPPL. Le Conseil d'Etat décidera prochainement de la date à laquelle la nouvelle réglementation entrera en vigueur.

**NOTIFICATION DE LOYER LORS DE LA CONCLUSION D'UN NOUVEAU BAIL**

Bailleur ou représentant : \_\_\_\_\_ Locataire : \_\_\_\_\_

Commune, rue, numéro, étage, nombre de pièces : \_\_\_\_\_

Conformément à l'article 270 al. 2 du Code des obligations (CO), nous vous communiquons ce qui suit :

**LOYER DU PAR LE PRECEDENT LOCATAIRE DEPUIS LE :**

	Annuel	Trimestriel	Mensuel
Loyer net	Fr. _____	Fr. _____	Fr. _____
Frais de chauffage, eau chaude et frais accessoires	Fr. _____	Fr. _____	Fr. _____
Accepté <input type="checkbox"/> ou <input type="checkbox"/> non	Fr. _____	Fr. _____	Fr. _____
<b>Total</b>	Fr. _____	Fr. _____	Fr. _____

**NOUVEAU LOYER DES L'ENTREE EN VIGUEUR DU BAIL**

	Annuel	Trimestriel	Mensuel
Loyer net	Fr. _____	Fr. _____	Fr. _____
Frais de chauffage, eau chaude et frais accessoires	Fr. _____	Fr. _____	Fr. _____
Accepté <input type="checkbox"/> ou <input type="checkbox"/> non	Fr. _____	Fr. _____	Fr. _____
<b>Total</b>	Fr. _____	Fr. _____	Fr. _____

Mois de la hausse éventuelle : \_\_\_\_\_

Ce nouveau loyer peut, dans les trente jours qui suivent la réception de la chose (entrée dans l'appartement), être contesté comme abusif devant la commission de conciliation compétente (voir au verso); si tel n'est pas le cas, il est tenu pour accepté.

Lieu et date : \_\_\_\_\_ Signature : \_\_\_\_\_

Formulaire approuvé le 3 novembre 2017 par la Division logement du Service des communes et du logement.

Dans l'intervalle, l'utilisation de la formule au changement de locataire reste obligatoire sur l'ensemble du territoire cantonal.

JAB  
1000 Lausanne 1



## Plan directeur cantonal Nouvelle adaptation en gestation

L'Etat de Vaud a mis en consultation publique, le 30 septembre dernier, une nouvelle adaptation (4 ter) du Plan directeur cantonal.

Rappelons que le Plan directeur cantonal définit le développement territorial souhaité dans un horizon de 15 à 25 ans. Afin de permettre l'intégration des changements législatifs et de nouveaux enjeux liés à l'aménagement du territoire, il est régulièrement ajusté.

L'adaptation 4 ter porte uniquement sur des rubriques de compétence gouvernementale. Elle prévoit en particulier des modifications liées au développement économique (accueil des entreprises, sites d'activités stratégiques, zones d'activités), à la mobilité douce, aux infrastructures publiques et aux surfaces d'assolement. Le projet touche également plusieurs sujets environnementaux, comme les parcs d'importance nationale, les eaux usées et les eaux claires ou encore les rives de lac.



### 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: 14746 exemplaires (REMP) – © La reproduction est soumise à autorisation de l'éditeur, avec indication de la source.