

**CHAMBRE VAUDOISE  
IMMOBILIERE**

L'ASSOCIATION  
DE TOUS LES PROPRIETAIRES

# LETTRE D'INFORMATION DE LA CHAMBRE VAUDOISE IMMOBILIERE

## EDITO

### Un référendum nécessaire et utile

Le 12 février dernier, les Vaudoises et les Vaudois ont accepté la loi sur la préservation et la promotion du parc locatif, la LPPPL, à l'issue d'une vive campagne. Nous respectons, bien sûr, le résultat du scrutin. Le référendum contre la LPPPL était néanmoins nécessaire en raison des mesures excessives et inefficaces que cette loi prévoit d'appliquer, sous prétexte de favoriser la construction de logements, en particulier de logements à loyer abordable. Avec 44.5% des voix, le référendum a obtenu un score honorable, compte tenu du contexte émotionnel de la votation. Et la campagne, menée par la Chambre vaudoise immobilière avec l'ensemble des organisations représentatives de l'économie vaudoise ainsi que le PLR et l'UDC, s'est révélée utile.

Beaucoup d'électrices et d'électeurs ont sans doute voté oui à la LPPPL par ras-le-bol de la pénurie de logements qui n'a que trop duré et que nous dénonçons nous-mêmes depuis des années. Souhaitons que les artisans de la nouvelle loi ne se soient pas trompés sur les causes réelles de cette pénurie ni sur les mesures pour y remédier.

Au-delà du score obtenu, la campagne contre la LPPPL a contraint les partisans de la loi à s'engager sur des points essentiels.

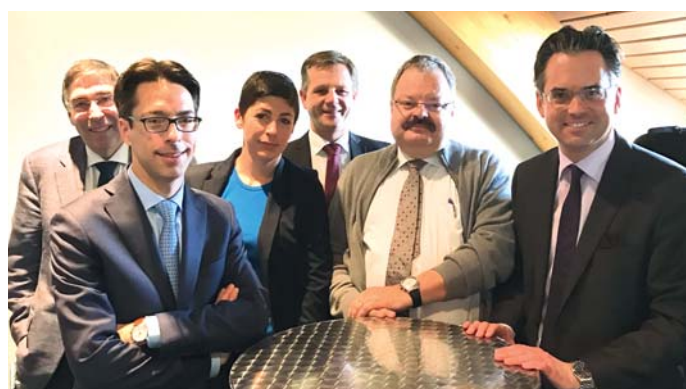
Premier engagement: le droit de préemption (la possibilité pour les collectivités publiques

de se substituer à l'acheteur privé lors de la mise en vente d'un terrain bâti ou non bâti) sera mis en œuvre avec modération, selon une procédure très cadrée.

Deuxième engagement: les rénovations d'immeubles ne seront pas menacées, elles seront au contraire encouragées, en particulier sur le plan énergétique.

Troisième engagement: la LPPPL va permettre de construire à brève échéance un grand nombre de logements à loyer abordable supplémentaires et de mettre ainsi un terme à la pénurie.

Nous resterons vigilants quant au respect de ces trois engagements. Les logements supplémentaires à loyer abordable que la LPPPL va effectivement permettre de construire pourront être comptés.



Une délégation du comité contre la LPPPL lors de l'annonce des résultats au Château cantonal le 12 février. De gauche à droite: Jean-Hugues Busslinger, directeur au Centre Patronal; Frédéric Dovat, secrétaire général de l'USPI Vaud; Florence Gross, vice-présidente du PLR Vaud; Didier Golay, président de l'USPI Vaud; Georges Zünd, directeur de la Fédération vaudoise des entrepreneurs; Olivier Feller, directeur de la CVI.

Se battre contre la LPPPL, ce n'était pas se battre contre des personnes mais contre un projet. Un projet présenté dans un emballage évidemment attrayant: la fin de la pénurie de logements à loyer abordable. Mais un projet pour le

moins corrosif pour la propriété privée. La Chambre vaudoise immobilière ne pouvait pas rester sans réagir. Et le combat mené n'a pas été sans résultat.

Olivier Feller  
Directeur de la CVI



## Le gros gag de la campagne

L'une des controverses de la campagne s'est transformée en gag. Sur le fond, il s'agissait de savoir comment définir le périmètre réel du droit de préemption prévu par la LPPPL. A priori, tout le monde était d'accord: ce droit de préemption touchait tous les terrains, bâtis et non bâtis, lors de leur mise en vente.

Mais pour ne pas trop alerter les propriétaires de maisons et d'immeubles, la brochure officielle de la votation, éditée par la Chancellerie d'Etat, ne parlait que de «terrains» et de «parcelles». Dans le langage courant, tout le monde comprend qu'il s'agit de terrains non bâtis. Quel citoyen, même juriste, qui vend sa villa ou son immeuble va dire: «J'ai vendu ma

parcelle ou j'ai vendu mon terrain»? Aucun. Celui qui utilise ces termes entend à l'évidence faire savoir qu'il vend un terrain non bâti.

Eh bien, la Cour constitutionnelle du Tribunal cantonal a changé tout ça. Nouvelle Académie du français vaudois, elle estime que terrain ou parcelle désigne indifféremment les terrains bâtis et les terrains non bâtis. On risque de ne plus rien y comprendre mais ce n'est pas trop grave. Comme la même Cour constitutionnelle parle dans son arrêt de signes «topographiques» pour désigner les signes «typographiques», on n'est pas obligé de suivre à la lettre sa leçon de sémantique.

## Un cours et une brochure sur la fiscalité immobilière vaudoise

Le **cours** intitulé «Le b.a.-ba de la fiscalité immobilière», animé par Sarah Meyer, juriste à la CVI, et Simon Wharry, directeur adjoint de la CVI, aura lieu le **jeudi 4 mai de 16 h 30 à 18 h 30 à Lausanne** (renseignements et inscriptions auprès de M<sup>me</sup> Tschannen, tél. 021 341 41 41, tschannen@cvi.ch). L'objectif de celui-ci sera de permettre aux participants d'aborder l'ensemble des

notions fiscales si spécifiques à la propriété, dès 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 feront également l'objet de développements. Relevons que cette matière est abordée de façon détaillée dans une brochure, rédigée dans un langage clair

et émaillée de nombreux exemples chiffrés, tels que le calcul de la valeur locative ou l'imposition du gain immobilier. La **publication** «Le b.a.-ba de la fiscalité immobilière» peut être commandée auprès de notre boutique (tél. 021 341 41 44, mail@cvi.ch, ou directement depuis le site internet [www.cvi.ch](http://www.cvi.ch)). Son prix est de Fr. 25.- pour les membres CVI et Fr. 35.- pour les non-membres.



## Séminaires fiscaux 2017

La fiscalité immobilière est un sujet vaste et complexe, où se mêlent dispositions légales et pratiques des administrations fiscales. La législation et la jurisprudence en la matière sont en constante évolution.

Afin d'appréhender au mieux les spécificités de ce domaine, la Chambre vaudoise immobilière organise depuis plusieurs années les «Séminaires fiscaux» destinés aux professionnels de l'immobilier et aux praticiens de la fiscalité.

Ces séminaires visent à présenter et commenter les nouveautés en matière

fiscale et à faire le point sur des enjeux spécifiques liés à l'évolution de la législation et de la jurisprudence.

**Deux séances sont au programme de l'année 2017:**

**Lundi 8 mai**

Problématiques fiscales immobilières typiques dans les restructurations de PME:

- **Transformation d'une raison individuelle en société de capitaux: apport de l'immeuble ou transfert dans la fortune privée?**
- **Vente d'une société de capitaux, avec ou sans l'immeuble d'exploitation/de placement.**

Par M<sup>e</sup> Serge Migy, avocat, associé, Mazars SA, Lausanne.

**Lundi 2 octobre**

Deux thèmes seront abordés:

1. **La fiscalité directe au niveau communal, cantonal et fédéral des biens immobiliers sis à l'étranger détenus par des résidents domiciliés dans le canton de Vaud (impôt sur le revenu et la fortune, répartition internationale des éléments de fortune et de revenu).**
2. **L'échange automatique de renseignements (EAR): bref aperçu du nouveau standard du**

**point de vue de l'impact pour des personnes physiques domiciliées dans le canton de Vaud.**

Par M. Pierre Dériaz, responsable de la division taxation de l'Administration cantonale des impôts (ACI).

**Prix pour les deux séances:**

Fr. 180.- pour les membres CVI / Fr. 240.- pour les non-membres CVI. L'inscription à un seul séminaire sera facturée au même prix que l'inscription aux deux.

**Renseignements et inscriptions:** M<sup>me</sup> Tschannen, tél. 021 341 41 41, tschannen@cvi.ch, [www.cvi.ch](http://www.cvi.ch).

## Valeur locative: coefficient d'indexation inchangé pour 2016

Vous devrez bientôt remplir votre déclaration d'impôts pour la période fiscale 2016. Au chapitre de la valeur locative, nous attirons votre attention sur le fait que le taux d'adaptation

sera identique à celui de 2015, à savoir 118%. Nous vous rappelons que le taux d'adaptation est fixé chaque année sur la base de l'évolution des loyers, des prix à la consommation et des coûts de construction.



Divers

### Permanence juridique de Vevey

Tous les quinze jours, une juriste de la CVI est à votre disposition le mardi matin (8 h 30-11 h 30) à Vevey. Les membres peuvent se rendre sur rendez-vous à cette permanence aux dates suivantes:

- 21 mars 2017
- 4 et 18 avril 2017
- 2, 16 et 30 mai 2017
- 13 et 27 juin 2017

**Adresse:** Etude des notaires Rumpf et Fahrni Chiusano, rue du Simplon 45.

## Diagnostic amiante

# Contrôle qualitatif des assainissements

Une modification de la loi sur l'aménagement du territoire et les constructions entrée en vigueur le 1<sup>er</sup> mars 2011 oblige tout propriétaire qui souhaite entreprendre des travaux de démolition ou de rénovation soumis à autorisation de procéder à une expertise de détection d'amiante de son bâtiment si celui-ci a été construit avant 1991. Le requérant doit joindre à sa demande un diagnostic amiante effectué par des experts agréés, accompagné, si cette substance est détectée et en fonction de

sa quantité, de la localisation, de sa forme ainsi que d'un programme d'assainissement. Le règlement d'application de cette loi vient d'être modifié par le Conseil d'Etat afin d'introduire un contrôle qualitatif par le canton sur ces rapports de diagnostic amiante. Ces derniers seront mis à jour après travaux et remis au département en charge des bâtiments.

**Travaux d'assainissement: confinement des pièces à assainir avec mise en dépression.**



## Habitat-Jardin, 4-12 mars 2017

# Une entrée offerte aux membres de la CVI

Plus de 80 000 visiteurs sont attendus à Expo Beaulieu Lausanne pour le salon Habitat-Jardin. La présence de 500 exposants favorise la rencontre entre l'offre et la demande et permet, chaque année, de concrétiser de nombreux projets.

Principale attraction de cette édition: «Suissehaus» une maison «témoin» de 130 m<sup>2</sup> mettant en lumière tant la création que la production suisse et valorisant ainsi le savoir-faire local. Autres points forts: «Jardin Suisse», un jardin de rêve sur 400 m<sup>2</sup>; ImmoExpo,

Forum conseil et Pôle conseil: des espaces de conseils donnés par des professionnels en matière d'accession à la propriété, de financement, de construction, de rénovation ou de transformation; des concours d'apprentis paysagistes ou encore un stand inter-

actif pour informer le public sur les économies d'énergie. *Pour en savoir plus:* [www.habitat-jardin.ch](http://www.habitat-jardin.ch)

La CVI vous y invite grâce à l'entrée offerte ci-dessous, à échanger en ligne sur: [www.habitat-jardin.ch/billets](http://www.habitat-jardin.ch/billets).



PRÉSENTE

# HABITAT JARDIN

TOUTE VOTRE MAISON DANS UN SALON  
4 – 12 MARS 2017 BEAULIEU LAUSANNE

**ENTRÉE OFFERTE** PAR LA CHAMBRE VAUDOISE IMOBILIÈRE

À ÉCHANGER EN LIGNE SUR [WWW.HABITAT-JARDIN.CH/BILLETTS](http://WWW.HABITAT-JARDIN.CH/BILLETTS)  
SE CONNECTER, VALIDER ET ENTRER GRATUITEMENT

- 1 Indiquer le prio-code: 2017-HJ-CVI
- 2 Imprimer le ticket au format PDF ou le télécharger sur smartphone
- 3 Accéder directement aux halles du salon, sans passer par les caisses



PARTENAIRES

PARTENAIRES MEDIA

[WWW.HABITAT-JARDIN.CH](http://WWW.HABITAT-JARDIN.CH)

Jardin Suisse

entrepreneurs!  
fédération vaudoise

lie

sia  
société suisse des ingénieurs et des architectes  
section vaud

Le Matin  
Dimanche

lfm

## Les obligations du locataire

Vous venez peut-être de vous apercevoir, en surfant sur internet, que votre locataire s'adonne à la location Airbnb de votre logement. Celui-ci est ainsi mis à la disposition de tiers, moyennant le paiement d'un tarif exprimé en nuitée, clairement indiqué sur les annonces.

Cette pratique relève clairement de la sous-location. Le fait que l'occupation soit en général de courte durée ne change rien à cette appréciation de principe. Or, force est de constater que l'art. 262 CO, utilement complété par l'art 22 RULV, impose au locataire désirant sous-louer son logement d'obtenir l'aval de son bailleur, lequel ne peut le refuser qu'à des conditions clairement énoncées.



**JAB**  
1000 Lausanne 1

L'un des motifs de refus réside dans un sous-loyer qui serait abusif par rapport au loyer de base. Il s'agit donc de mensualiser le prix par nuitée, proposé par le sous-locataire, pour évaluer le caractère éventuellement abusif de son revenu locatif. Certes, le fait que le logement soit proposé en tant que meublé justifie une certaine souplesse! Dans pareilles situations, il est recommandé de prendre contrat avec votre locataire, de lui rappeler ses obligations en matière d'information transparente

à votre égard en cette situation de sous-location et, cas échéant, si l'abus est manifeste, de l'enjoindre à renoncer à cette pratique, voire à ajuster ses tarifs. Un autre aspect de la problématique réside dans les éventuelles nuisances que ces occupations successives de courte durée sont susceptibles d'engendrer pour les autres occupants de l'immeuble. Une facette à analyser à l'aune de la notion de «*manque de diligence et d'égard envers les voisins*», au sens de l'article 257f CO. Mais çà, c'est une autre histoire.

L'Office fédéral du logement a organisé, le 22 février dernier, une table ronde réunissant tous les acteurs du logement pour évaluer les risques et opportunités des plateformes de partage telles qu'Airbnb sur le marché du secteur locatif. Pour la CVI, qui a été associée à cet échange de vues, plusieurs questions se posent: la législation actuelle suffit-elle pour cadrer le phénomène des plateformes de location en ligne, ou est-ce que des règles additionnelles doivent être adoptées? Serait-il opportun d'élargir le cercle des partenaires de discussion aux représentants de l'hôtellerie-restauration, une branche qui est également directement concernée par la problématique? Enfin, il serait utile de disposer de statistiques fiables pour déterminer l'ampleur réelle des plateformes de location en ligne dans notre pays.