

CHAMBRE VAUDOISE  
IMMOBILIERE

L'ASSOCIATION  
DE TOUS LES PROPRIETAIRES

# LETTRE D'INFORMATION DE LA CHAMBRE VAUDOISE IMMOBILIERE

## EDITO

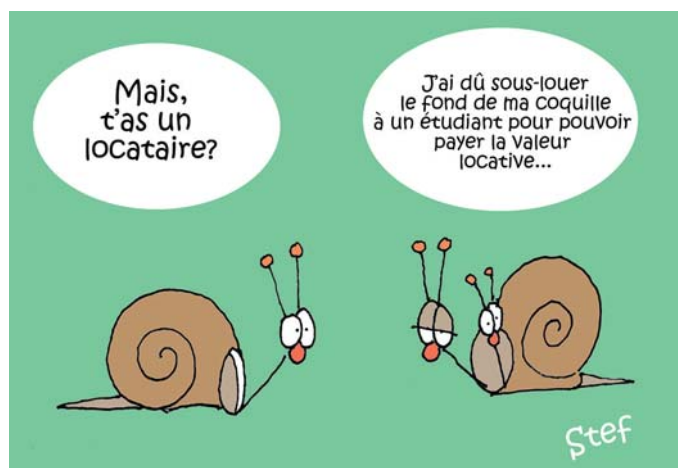
### Imposition de la valeur locative

## Et si une réforme devenait possible...



L'impôt sur la valeur locative choque de nombreux propriétaires. Car cet impôt frappe un revenu fictif, qui est artificiellement ajouté au revenu imposable, alors qu'il ne correspond à aucune rentrée financière. Le problème est accentué dans le canton de Vaud, où les valeurs locatives sont indexées chaque année. Cette pratique amène les propriétaires de leur logement à devoir payer chaque année davantage d'impôts sans que leur capacité financière réelle n'augmente forcément.

C'est pourquoi les organisations de défense des propriétaires cherchent, depuis de nombreuses années, à faire aboutir une réforme du système actuel. Mais cela s'avère très compliqué. Certains milieux réclament en effet la suppression simultanée de l'impôt sur la valeur locative et de l'une ou de l'autre, voire de la totalité, des déductions fiscales actuellement admises pour les propriétaires. Et c'est là que le bât blesse. Car chaque déduction poursuit un objectif bien précis, qui a sa légitimité propre. Si le législateur



a prévu la déduction des frais d'entretien, c'est pour inciter les propriétaires à conserver leurs biens dans un bon état. Si la déduction des intérêts de la dette hypothécaire est admise, c'est pour encourager l'accession à la propriété de son logement. S'il est possible de déduire les frais engendrés par des travaux de rénovation énergétique, c'est pour favoriser les économies d'énergie, conformément au premier volet de la Stratégie énergétique 2050 qui a récemment été accepté en votation populaire. Etc. On ne saurait donc supprimer purement et simplement les déductions prévues aujourd'hui sans provoquer des conséquences dommageables.

#### Réforme fédérale...

Le dossier pourrait pourtant, enfin, progresser. En effet, la commission de l'économie et des redevances (CER) du Conseil des Etats a décidé, le 2 février

2017, de rédiger une initiative parlementaire qui contient les principaux points suivants:

1. Le régime de l'imposition du logement principal destiné à l'usage personnel - les résidences secondaires ne sont pas concernées - doit faire l'objet d'un changement de système qui supprime l'imposition de la valeur locative.
2. Le changement de système, dans toute la mesure du possible, ne doit pas avoir d'effet sur les recettes fiscales.
3. Le nouveau système ne doit pas créer une différence de traitement entre les propriétaires et les locataires contraire aux prescriptions de droit constitutionnel.
4. Le nouveau mécanisme doit encourager l'accession à la propriété du logement conformément aux règles constitutionnelles en vigueur.

Le 14 août dernier, la CER du Conseil national a décidé, à l'unanimité, de soutenir cette initiative parlementaire. Selon les procédures parlementaires, cela signifie que la CER du Conseil des Etats doit à présent élaborer un projet de loi, le cas échéant en proposant des variantes, en vue de mettre en œuvre le texte de l'initiative. Une fois que ce projet sera rédigé, il fera l'objet d'une large consultation publique avant d'être soumis au Parlement.

#### ...ou réforme cantonale?

Malgré l'évolution positive du dossier à Berne, la CVI n'est pas restée inactive sur le plan cantonal. D'entente avec les autres organisations économiques faitières, elle vient de proposer au Conseil d'Etat d'introduire le principe de l'immutabilité de la valeur locative. Cela signifie que la valeur locative devrait demeurer en principe inchangée tant que le contribuable garde sans interruption l'usage de l'immeuble qui lui sert de résidence principale. Une telle règle, qui soulagerait en particulier les propriétaires qui partent à la retraite et dont les revenus réels diminuent, serait compatible avec le droit fédéral, pour autant que la valeur locative retenue ne soit pas inférieure à 60% de la valeur du marché du logement concerné.

Olivier Feller  
Directeur de la CVI



## Partenariats

# Des avantages pour nos membres

**Sur présentation de votre carte de membre, que vous recevez avec l'appel à payer votre cotisation, vous bénéficiez de rabais et de conditions de faveur auprès de nos partenaires. Pensez-y!**

## VAUDOISE ASSURANCES

Pour chacun de vos immeubles affiliés à la CVI, bénéficiez de remises intéressantes sur toutes les primes d'assurances de la maison. Vaudoise Assurances n'offre ce rabais qu'aux membres de la CVI! En remplissant votre demande d'offre (sans engagement), vous recevrez rapidement une offre correspondant à votre situation personnelle.



**Pour en savoir plus sur Vaudoise Assurances:**  
[www.vaudoise.ch](http://www.vaudoise.ch)

## GETAZ-MIAUTON SA

Auprès de Gétaz-Miauton SA, vous profitez de rabais sur l'achat d'appareils électroménagers et des réductions sur les carrelages, les appareils sanitaires, l'aménagement de votre cuisine ou de votre jardin. Vous pouvez bénéficier de conditions préférentielles dans tous les magasins Gétaz-Miauton SA du canton de Vaud, dont vous trouvez la liste sur le site [www.cvi.ch](http://www.cvi.ch) (rubrique «Avantages membres / Partenariats»), sur présentation de votre carte de membre.



Les remises ne sont toutefois pas cumulables avec d'autres conditions spéciales qui auraient déjà été accordées à des maîtres d'état, entreprises générales, etc., pour la marchandise concernée.

**Pour en savoir plus sur Gétaz-Miauton SA:**  
[www.getaz-miauton.ch](http://www.getaz-miauton.ch)

## RETRAITES POPULAIRES

Lors de la conclusion de contrats concernant un prêt hypothécaire, un crédit de construction ou une police d'assurance pour l'amortissement indirect, Retraites Populaires propose à ses clients l'adhésion à la CVI et offre la cotisation pendant deux ans (pour l'année de conclusion de l'affaire et celle qui suit). Pour les membres CVI, Retraites Populaires offre la cotisation pour l'année suivant la conclusion de l'affaire.



**Pour en savoir plus:** [www.retraitespopulaires.ch/cvi](http://www.retraitespopulaires.ch/cvi)

## AGROLA SA MAZOUT DE CHAUFFAGE ET PELLETS DE BOIS

Agrola SA, certifiée ISO depuis 2006, occupe une place prépondérante sur le marché des combustibles. Au bureau de vente principal situé à Puidoux pour l'ensemble du marché romand est rattaché un important réseau constitué de points de vente LANDI/coopératives agricoles.



Les membres de la CVI peuvent bénéficier de:

- rabais sur les commandes de mazout basés sur les prix publiés sur [www.agrola.ch](http://www.agrola.ch) et calculés selon le volume, le nombre de déchargements, le numéro postal (NPA) du lieu de livraison, ainsi que le jour et l'heure de la commande. Pour passer vos commandes de mazout et obtenir des informations sur la situation du marché, contactez Agrola SA au numéro 058 433 81 00.

- rabais sur les commandes de pellets de bois utilisés comme combustible de chauffage, avec comme base de référence, la liste de prix Agrola.

Pour passer vos commandes, composez le numéro gratuit 0800 735 538.

Aucune note de crédit ou correction de facture ne sera établie par la suite par Agrola SA. Les rabais offerts par Agrola SA ne pourront être cumulés avec d'autres conditions spéciales.

**Pour en savoir plus sur Agrola SA:** [www.agrola.ch](http://www.agrola.ch)

## ASSOCIATION DES AGENTS D'AFFAIRES BREVETÉS VAUDOIS

Un accord conclu entre la CVI et l'Association des agents d'affaires brevetés vaudois vous offre l'opportunité d'une consultation gratuite par année auprès d'un agent d'affaires breveté, lorsque l'analyse de votre situation par notre service juridique la justifie.



**Pour en savoir plus sur cette association:** [www.aab-vd.ch](http://www.aab-vd.ch)

## SIA VAUD



Une consultation d'une heure par année est offerte auprès de la Société suisse des ingénieurs et architectes section Vaud (SIA Vaud), avec l'accord préalable du service juridique de la CVI.

**Pour en savoir plus sur la SIA Vaud:** [www.vd.sia.ch](http://www.vd.sia.ch)

## Aménagement du territoire

# Débats houleux en vue au Grand Conseil

Le Grand Conseil vaudois examinera prochainement un projet de modification de la loi sur l'aménagement du territoire et les constructions (LATC) en vue d'y intégrer les changements imposés par la récente révision de la loi fédérale sur l'aménagement du territoire (LAT).

La CVI a d'ores et déjà eu l'occasion de sensibiliser les députés aux points suivants:

**1.** La taxe sur la plus-value foncière, dont l'introduction est exigée par la LAT, doit être aménagée de manière à ce qu'elle n'aille pas au-delà des contraintes découlant de la législation fédérale (opérations impossibles, taux d'imposition, etc.)

**2.** Dans le cadre de la mise en œuvre de la taxe sur la plus-value foncière, les investisseurs privés et les collectivités publiques doivent être traités sur un pied d'égalité en cas de construction de logements. Il ne saurait être question de dispenser les pouvoirs publics du paiement de la taxe, sauf à créer une discrimination inadmissible au détriment des investisseurs privés.

**3.** Le propriétaire dont le terrain constructible passe en zone à affectation différée et celui dont le terrain constructible passe en zone agricole doivent être traités de façon égale en matière d'indemnisation pour expropriation matérielle. En effet, les terrains qui passent en zone à affectation différée deviendront inconstructibles au même titre que les terrains qui passent en zone agricole.

Comme si le dossier n'était pas déjà suffisamment complexe sur le plan politique, le Tribunal fédéral (TF) a rendu un arrêt, le 5 juillet 2017, concernant la mise en œuvre par les cantons de la LAT. La question juridique soulevée concerne les mesures que les cantons doivent prévoir dans leur législation afin d'amener les propriétaires de terrains en zone à bâtir à construire.

Au-delà de la situation particulière traitée dans l'arrêt, qui vise la législation fribourgeoise, le TF relève que la LAT impose aux cantons de prendre les mesures nécessaires pour que les zones à bâtir soient utilisées conformément à leur affectation. En revanche, le choix des mesures est laissé à l'appréciation des cantons.



Il peut s'agir de mesures foncières, de la conclusion de contrats de droit administratif, d'une mise en zone conditionnée à une obligation de construire dans un certain délai, éventuellement assortie d'un droit d'emption ou d'un retour en zone non constructible (affectation limitée dans le temps) ou d'autres mesures de nature fiscale telles qu'une taxe d'incitation ou une imposition de la valeur vénale des parcelles non construites.

En clair, les cantons ne peuvent pas se contenter de s'abstenir de prendre des mesures visant à assurer une disponibilité suf-

fisante des terrains constructibles. Mais ils restent libres de choisir les mesures qui leur paraissent opportunes en fonction de la réalité du terrain et dans le respect des principes de la proportionnalité et de l'intérêt public. En particulier les cantons n'ont aucune obligation de créer un droit d'emption légal qui permettrait aux collectivités publiques de s'emparer des terrains non construits qui se trouvent en zone à bâtir. Cela ressort clairement d'une note juridique rédigée par M<sup>e</sup> Jacques Haldy, docteur en droit et professeur à l'Université de Lausanne, sur demande de la CVI.

## → Jurisprudence

Il arrive parfois qu'une résiliation puisse être notifiée de manière anticipée, pour un motif extraordinaire, mais que le bailleur préfère malgré tout, dans un souci d'apaisement, résilier le bail pour son échéance contractuelle.

Imaginons, à titre d'exemple, qu'un locataire ne réagisse pas à une injonction du bailleur lui demandant de cesser un comportement répréhensible, rendant le maintien du bail insupportable. Dans cette situation, le bailleur a le choix entre:

- résilier le bail en respectant un délai de 30 jours pour la fin d'un mois, au sens de l'article 257 f CO;
- résilier le bail pour son échéance contractuelle, plus lointaine, en ne faisant aucune mention de l'article 257 f CO.

L'écueil à éviter: résilier de manière extraordinaire pour manque de diligence et d'égards envers les voisins pour... l'échéance contractuelle. Ce délai laissé à bien-plaire au locataire pourrait en effet se retourner contre le bailleur dès lors que l'une des condi-

tions de l'article 257 f CO, à savoir la résiliation rapide – 30 jours pour la fin d'un mois –, n'est pas respectée, rendant ainsi la résiliation inefficace. Rappelons ici qu'en cas de doute sur le caractère insupportable ou non du maintien du bail, le Tribunal fédéral a admis l'idée d'une double résiliation, l'une ordinaire, l'autre extraordinaire, à condition que le bailleur fasse usage de deux formules officielles de résiliation distinctes et que l'explication de cette double action soit donnée de manière claire et transparente.

# LETTRE D'INFORMATION DE LA CHAMBRE VAUDOISE IMMOBILIÈRE



## Séminaire CVI

### Le droit public du logement en ébullition

La loi sur la préservation et la promotion du parc locatif (LPPPL) entrera en vigueur dans quelques mois. L'heure est maintenant à l'analyse juridique et technique de ce texte qui remplacera les actuelles législations sur la démolition, la transformation et la rénovation de maisons d'habitation (LDTR) et relatives à l'aliénation d'appartements précédemment loués (LAAL). La CVI organise à ce sujet un séminaire d'automne pour appréhender les importantes nouveautés apportées par cette législation ainsi que les mesures de promotion du logement qui y sont prévues.

Le droit de préemption des collectivités publiques, singulièrement celui octroyé d'ici peu aux communes vaudoises, respectivement au Canton, lors de nombreuses ventes immobilières, sera lui aussi abordé dans le détail.

Enfin, une analyse des enjeux du nouveau plan directeur cantonal pour l'économie immobilière sera également proposée.

**Date:** mardi 31 octobre 2017  
de 8 h 30 à 12 h

**Lieu:** Forum de Savigny

**Prix:** Fr. 180.- pour les membres CVI /  
Fr. 230.- pour les non-membres CVI

**Renseignements et inscriptions:**

M<sup>me</sup> Tschannen, tél. 021 341 41 41,  
tschannen@cvi.ch, www.cvi.ch

### 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:

- 17 et 31 octobre
- 14 et 28 novembre
- 12 décembre

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

### Personnel CVI

#### Du changement au service juridique

Madame Sarah Meyer, juriste à la CVI depuis 2014, a décidé de quitter ses fonctions à la fin du mois de septembre. Nous tenons à remercier notre collègue pour la disponibilité, la rigueur et les compétences dont elle a fait preuve durant son activité au sein de la CVI et formons nos meilleurs vœux pour son avenir.

Pour compenser ce départ et nous permettre de continuer à répondre aux attentes multiples de nos membres, la direction de la CVI a engagé une nouvelle collaboratrice en la personne de M<sup>me</sup> Céline Fankhauser. Titulaire d'un



Sarah Meyer

Céline Fankhauser

master en droit et du brevet d'avocate, M<sup>me</sup> Fankhauser a rejoint notre service juridique le 2 octobre dernier.

JAB  
1000 Lausanne 1



#### 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, Villeneuve – Diffusion: 14 196 exemplaires (REMP) – © La reproduction est soumise à autorisation de l'éditeur, avec indication de la source.