

CHAMBRE VAUDOISE  
IMMOBILIERE

L'ASSOCIATION  
DE TOUS LES PROPRIETAIRES

# LETTRE D'INFORMATION DE LA CHAMBRE VAUDOISE IMMOBILIERE

## EDITO

Votations fédérales à venir

## Deux initiatives néfastes



Les organisations de défense des propriétaires seront fortement sollicitées ces deux prochaines années. Elles devront combattre deux initiatives soumises au scrutin populaire.

La première initiative, sur laquelle nous voterons le 10 février 2019, veut lutter contre le mitage du territoire. Elle demande que les zones à bâtir cessent d'augmenter en Suisse. En d'autres termes, elle veut mettre fin à l'extension des zones constructibles en gelant leur surface totale sans limite de temps. La création de nouvelles zones à bâtir ne serait admise que si une surface d'une taille au moins équivalente et d'une valeur de rendement agricole comparable est déclassée.

Cette initiative est excessive. La loi fédérale sur l'aménagement du territoire, la fameuse LAT, prévoit déjà que les zones à bâtir ne doivent pas excéder les besoins prévisibles pour les quinze prochaines années, ce qui conduit à un grand nombre de déclassements de parcelles à bâtir considérées comme surdimensionnées.



En outre, les nouveaux terrains ne peuvent être classés en zone à bâtir que moyennant le respect des conditions très strictes posées par la loi.

Même si les Chambres fédérales et le Conseil fédéral recommandent de rejeter cette initiative jusqu'au-boutiste, il ne faut pas sous-estimer l'impact qu'un tel texte, au titre accrocheur, peut avoir dans l'opinion publique. Il faudra donc mettre en place une campagne d'information de qualité pour amener la population à voter non.

La seconde initiative s'intitule «Davantage de logements abordables». Elle réclame qu'au moins 10% des nouveaux logements construits en Suisse soient déclarés d'utilité

publique. Elle demande aussi à la Confédération de veiller à ce que «les programmes des pouvoirs publics visant à encourager les assainissements n'entraînent pas la perte de logements à loyer modéré». Cette initiative est insensée. La situation du marché immobilier varie d'une région à l'autre. Il est donc absurde de vouloir imposer un pourcentage rigide de logements d'utilité publique à l'échelle de la Suisse.

Le 14 août dernier, la Commission de l'économie et des redevances (CER) du Conseil national a commencé à examiner ce dossier. Avant de poursuivre ses travaux, elle a décidé de se faire une idée plus précise des mesures d'encouragement déjà mises en œuvre actuellement, conformément à l'article

108 de la Constitution fédérale. Cette disposition prévoit qu'il faut stimuler non seulement la construction de logements d'utilité publique mais aussi la construction de logements en général ainsi que l'accès à la propriété. La CER du Conseil national a donc confié deux mandats à l'administration afin d'avoir des éclaircissements.

Selon le calendrier prévu, le Conseil national devrait examiner en plénum cette initiative en décembre 2018. Quant au Conseil des Etats, il devrait être saisi du projet pendant le premier semestre 2019. La votation populaire pourrait intervenir pendant le premier semestre 2020.

Olivier Feller  
Directeur de la CVI

## Publications

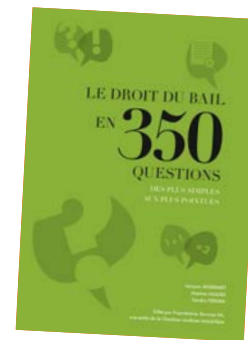
# «Le droit du bail en 350 questions»

Le nouvel ouvrage édité par la Chambre vaudoise immobilière (CVI), «Le droit du bail en 350 questions», passe en revue les différents aspects de cette matière complexe et en constante évolution qui concerne une grande partie de la population. Cette publication expose de

manière originale et didactique les points essentiels de cette législation, au travers de questions minutieusement sélectionnées, des plus simples aux plus pointues! Le lecteur y trouvera des réponses concrètes et précises. Le texte est ponctué d'exemples pratiques et de

modèles de clauses contractuelles directement utilisables.

«Le droit du bail en 350 questions» est le fruit d'un long travail mené par trois juristes de la CVI (Jacques Ansermet, Martine Jaques et Sandra Pereira) confrontés au quotidien à l'application du droit



du bail. L'ouvrage comprend 13 chapitres développés sur 200 pages, de la délivrance des locaux, à l'établissement de l'état des lieux de sortie.

## Un ouvrage indispensable pour connaître et comprendre le droit du bail



Les trois auteurs, de gauche à droite: Sandra Pereira, Jacques Ansermet et Martine Jaques

Martine Jaques et Sandra Pereira, co-auteurs, nous en disent un peu plus sur les objectifs et le contenu de la publication fraîchement sortie de presse.

### En quoi cet ouvrage se distingue-t-il des autres publications qui existent en la matière?

Cet ouvrage est parti de l'idée qu'il était nécessaire de vulgariser ce domaine complexe, en particulier en mettant sur papier les différentes questions qui nous sont fréquemment posées – et que nous nous posons – dans le cadre de notre activité. Nous fondant sur notre expérience en la matière, nous les avons structurées en 13 chapitres. Notre but est d'être le plus concret possible, par des questions courtes et des réponses claires, tout en donnant les bases légales et les références de jurisprudence.

### A qui s'adresse-t-il?

Tout le monde pourra y trouver son compte: le particulier qui gère son immeuble lui-même y trouvera les bases du droit du bail, des exemples ainsi que des clauses directement applicables. Le professionnel de l'immobilier, les personnes en formation dans cette branche ainsi que les juristes pourront se baser sur des schémas récapitulatifs, des références de jurisprudence et des subtilités de cette matière complexe, mises en évidence par une rubrique intitulée «Le saviez-vous?».

### A quelles problématiques traitées dans l'ouvrage êtes-vous le plus souvent confrontés en pratique?

On ne saurait dégager une tendance particulière, tous les sujets étant susceptibles d'être traités et aucun ne l'emportant sur l'autre. Toutefois, certains sujets comme les fixations et variations de loyer ou encore la résiliation du contrat de bail font appel à des notions complexes et nécessitent une rigueur particulière dès lors que la loi impose des conditions formelles à respecter impérativement.

### Avec une publication aussi complète, est-il encore nécessaire de faire appel à des tiers (juriste, gérant, etc.) pour la gestion de son bien immobilier?

Même si l'ouvrage donne à la fois des bases et des exemples concrets, il n'en demeure pas moins que chaque situation est unique et mérite un examen circonstancié. Nous sommes là pour donner un conseil personnalisé à nos membres, en nous appuyant sur notre expérience pratique. L'analyse de chaque cas permet de définir au mieux les actions à entreprendre ou la stratégie à adopter. Enfin, certains propriétaires souhaitent aussi s'assurer de la justesse de leurs démarches ou encore confronter leur raisonnement à celui de juristes spécialistes du domaine.

## BULLETIN DE COMMANDE

Je commande \_\_\_\_\_ exemplaire(s) de «Le droit du bail en 350 questions», édition 2018, 200 pages, au prix de Fr. 60.- TVA incl., frais de port en sus.

Nom et prénom: \_\_\_\_\_

Adresse: \_\_\_\_\_

NPA et localité: \_\_\_\_\_

Téléphone: \_\_\_\_\_ Courriel: \_\_\_\_\_

Aucun exemplaire ne sera repris ni remboursé après utilisation.

Date et signature: \_\_\_\_\_

**A retourner à:** Propriétaires Services SA, Rue du Midi 15, Case postale 5607, 1002 Lausanne, par courriel: [dheilly@cvi.ch](mailto:dheilly@cvi.ch), par fax: 021 341 41 46

Commande également possible par tél.: 021 341 41 44, sur le site [www.cvi.ch](http://www.cvi.ch)

## Application

# Le magazine «Propriété» en version numérique

«Propriété» est le magazine suisse de l'économie immobilière, de l'habitat et du chez-soi. Les membres de la CVI en reçoivent automatiquement un exemplaire à chaque parution. Cette publication est également disponible sur tablettes, smartphones et PC, ce qui permet de consulter le magazine en tout lieu et à n'importe quel moment.

### Comment procéder?

Il suffit de télécharger gratuitement l'application «Propriété» sur App Store et Google. Le contenu est accessible au moyen de codes se trouvant en page 3 de chaque édition. Attention: ces codes changent à chaque nouvelle parution.



A réception de votre exemplaire papier, relevez et introduisez ces codes sur votre application pour pouvoir entrer librement, et en toute occasion, sur la version numérique.

L'accès depuis un PC se fait via le site de la Fédération romande immobilière: [www.fri.ch](http://www.fri.ch), rubrique «Magazine Propriété / e-paper».



## Développement territorial

# La LATC révisée est entrée en vigueur

Le Conseil d'Etat a fixé au 1<sup>er</sup> septembre 2018 l'entrée en vigueur de la loi sur l'aménagement du territoire et les constructions (LATC) et de son règlement révisés. La nouvelle LATC prévoit notamment, en conformité avec le droit fédéral, que

les propriétaires dont les biens fonciers bénéficient d'une nouvelle affectation (classement en zone à bâtir ou spéciale, augmentation des droits à bâtir) doivent s'acquitter d'une taxe de 20% sur la plus-value réalisée. Les produits

de cette taxe permettront notamment d'indemniser les propriétaires lésés par une mesure d'aménagement du territoire (expropriations matérielles avérées). Enfin, la nouvelle loi intègre plusieurs possibilités pour assurer que les terrains

classés en zone à bâtir soient bien construits à l'horizon de planification, afin d'éviter la thésaurisation ou la spéculation. Ce sont les communes qui devront décider de la manière dont elles entendent assurer la disponibilité des terrains sur leur territoire.

## Agents d'affaires brevetés

### La loi sur la profession fait l'objet d'une révision

Le Conseil d'Etat soumet au Grand Conseil un projet de révision de la loi sur la profession d'agent d'affaires breveté (LPAG). Cette modification permet de combler deux lacunes de la loi.

Il s'agit de préciser que les agents d'affaires doivent exercer leur profession de manière indépendante et éviter

les conflits d'intérêts et la double représentation.

Depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2011 et l'entrée en vigueur du Code de procédure civile, les agents d'affaires brevetés sont habilités à représenter les parties dans toutes les procédures sommaires et les procédures soumises à la procédure simplifiée. Cette réforme a été

conçue dans l'idée que les agents d'affaires, comme les avocats, exercent leur profession de manière indépendante. Cette condition d'indépendance n'étant pas prévue dans la loi actuelle, la réforme proposée permet d'y remédier.

Il est également prévu d'ajouter un nouvel article imposant à l'agent d'affaires

breveté d'éviter les conflits d'intérêts et la double représentation. Aujourd'hui ce devoir ne figure pas explicitement dans la LPAG.

Cette révision donne enfin davantage de compétences à la Chambre des agents d'affaires brevetés pour dessaisir d'un mandat un agent d'affaires violant ses devoirs professionnels.

# LETTRE D'INFORMATION DE LA CHAMBRE VAUDOISE IMMOBILIÈRE



## Impôt sur la valeur locative

### Un projet de réforme en gestation

La Commission de l'économie et des redevances (CER) du Conseil des Etats a communiqué le 21 août 2018 qu'elle avait défini les grandes lignes de la réforme de l'imposition du propriétaire. Depuis cette annonce, on a pu lire ou entendre beaucoup de choses erronées. Il convient dès lors de rappeler quelques faits:

1. La CER du Conseil des Etats a arrêté les grandes lignes de la réforme et demandé à l'administration d'élaborer un avant-projet de loi sur cette base. Cet avant-projet de loi fera l'objet d'une large consulta-

tion publique au plus tôt à la fin du premier trimestre 2019. Quant aux travaux parlementaires, ils n'auront lieu pour l'essentiel qu'en 2020.

2. Le projet de la CER du Conseil des Etats ne concerne que les logements occupés par leur propriétaire à titre principal. Aucun changement n'est prévu concernant les résidences secondaires et les immeubles de rendement.
3. Le projet vise à supprimer l'imposition de la valeur locative.
4. Dès lors que la Constitution fédérale prescrit l'encouragement de l'accession à la propriété du logement, le projet de la CER du Conseil des Etats veut maintenir la déduction des intérêts hypothécaires en lien avec «l'acquisition d'un premier logement». Il s'agira, pendant le processus parlementaire, de clarifier ce

qu'il faut entendre par «premier logement». Ce sont notamment les jeunes ménages qui souhaitent acquérir un logement qui bénéficieraient de ce changement, dès lors qu'ils n'auraient plus d'impôt sur la valeur locative à payer tout en pouvant continuer de déduire les intérêts hypothécaires.

5. Les frais liés à des rénovations énergétiques ne pourraient plus être déduits sur le plan fédéral. En revanche, ces frais pourraient continuer d'être déduits sur le plan cantonal.
6. Les frais d'entretien ne pourraient plus être déduits. Relevons qu'en droit actuel, les propriétaires peuvent opter chaque année pour une déduction forfaitaire des frais d'entretien, qui allège quelque peu l'impôt sur la valeur locative, sans faire accomplir de réels travaux.

JAB  
1000 Lausanne 1

## Registre foncier

### Une ancienne juriste de la CVI nommée directrice

Le Conseil d'Etat a désigné Evelyne Seppey en qualité de directrice du Registre foncier (RF). Avant d'intégrer le RF, elle a été engagée en 2002 à la Chambre vaudoise immobilière en tant que juriste. Elle a ensuite travaillé dans une étude de notaire à Nyon, puis à Rolle. Parallèlement, en 2010, elle est retournée à la CVI. Dès 2011, tout en gardant une activité à 20% à la CVI, elle a rejoint la direction du Registre foncier, d'abord comme juriste. Depuis

2014, elle occupe le poste d'adjointe du directeur du RF. Elle prendra ses fonctions le 1<sup>er</sup> janvier 2019 en remplacement de M. Dind qui dirige le RF depuis 1990 et qui a fait valoir son droit à la retraite. Toute l'équipe de la CVI lui souhaite plein succès dans sa nouvelle fonction.



#### 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: 14 597 exemplaires (REMP) – © La reproduction est soumise à autorisation de l'éditeur, avec indication de la source.