

CHAMBRE VAUDOISE
IMMOBILIERE

L'ASSOCIATION
DE TOUS LES PROPRIETAIRES

LETTRE D'INFORMATION DE LA CHAMBRE VAUDOISE IMMOBILIERE

EDITO

Droit du bail

De la nécessité de mettre en œuvre rapidement quelques réformes ciblées



La Commission des affaires juridiques du Conseil des Etats a déposé, le 6 novembre 2018, une motion demandant au Conseil fédéral de soumettre à un examen détaillé les règles actuellement applicables à la fixation des loyers et de présenter au Parlement un projet de révision du droit du bail en vue d'améliorer la situation tant pour les locataires que pour les bailleurs. Cette motion a été acceptée par le Conseil des Etats, sans opposition, le 20 mars 2019.

De prime abord, cette motion, soutenue par l'Office fédéral du logement et le lobby des locataires, présente un côté séduisant. Pourquoi ne pas procéder à une révision globale et équilibrée du droit du bail, dont les défauts sont mis en exergue depuis de nombreuses années?

Les associations de défense des propriétaires, à l'instar de la CVI, ont pourtant décidé de combattre cette motion.

En effet, depuis l'entrée en vigueur, en 1990, du droit du

bail tel qu'il existe aujourd'hui, plusieurs révisions globales des règles applicables à la fixation des loyers ont été lancées par le Conseil fédéral. Aucune révision n'a toutefois abouti. Aucune majorité parlementaire ou populaire n'a pu être obtenue. Le droit du bail est une matière complexe et sensible sur le plan politique. L'expérience montre que des réformes trop amples ne sont pas susceptibles de réunir des majorités politiques. Pour moderniser le droit du bail, il vaut mieux passer par des révisions ponctuelles.

Par ailleurs, en l'espèce, il n'est pas nécessaire de mandater le Conseil fédéral et l'administration pour l'élaboration d'un projet. Le Parlement est en effet actuellement saisi de plusieurs initiatives parlementaires permettant d'améliorer le droit du bail de façon concrète et ciblée. Certaines de ces initiatives ont même déjà obtenu le soutien des commissions compétentes tant du Conseil national que du Conseil des Etats et sont prêtes à être mises en œuvre:

- initiative Hans Egloff «Bonne foi dans le droit du bail. Contestation du loyer initial limitée aux cas dans lesquels le locataire a conclu le bail par nécessité»;
- initiative Karl Vogler «Majoration échelonnée du loyer. Non aux formulaires inutiles»;



- initiative Olivier Feller «Droit du bail. Autoriser la signature reproduite par un moyen mécanique»;
- initiative Hans Egloff «Loyers usuels dans la localité ou dans le quartier. Instaurer des critères à valeur probante».

Dans un souci d'efficacité, il vaut mieux élaborer au sein des Chambres fédérales des réformes bien délimitées sur la base de ces initiatives parlementaires plutôt que de charger l'administration d'élaborer une révision d'envergure ne présentant que peu de chances de succès.

Cette argumentation a été entendue par le Conseil national qui a décidé, le 20 juin 2019, de refuser la motion voulue par le Conseil

des Etats. Cette motion est dès lors définitivement enterrée.

A présent, probablement animé d'un sentiment de déception à la suite de la mise à l'écart de cette motion, l'Office fédéral du logement semble vouloir initier une révision totale de l'ordonnance sur le bail à loyer, la fameuse OBLF. Il pourrait, selon nous, s'agir d'une nouvelle manœuvre visant à retarder, voire à empêcher, la mise en application des initiatives parlementaires pendantes. Cela n'est pas admissible. Il faut d'abord modifier le droit du bail sur la base des propositions parlementaires existantes puis, dans un second temps, le cas échéant, envisager une adaptation de l'OBLF.

Olivier Feller
Directeur de la CVI

🌀 Décompte de frais accessoires

Délai de prescription

Lorsque le bailleur prévoit dans le contrat de bail le paiement d'un acompte mensuel de frais accessoires, il est tenu d'établir chaque année un décompte.

Dans le canton de Vaud, les directives en matière d'établissement des décomptes de frais accessoires prévoient que le décompte doit porter sur la période allant du 1^{er} juillet au 30 juin et, en outre, qu'il doit être présenté aux locataires concernés dans un délai maximum de cinq mois, soit le 30 novembre.

Or, il peut arriver que le bailleur n'ait pas comptabilisé certaines factures lors de l'établissement d'un décompte annuel. Vu que l'établissement et la présentation du décompte sont considérés comme des prestations périodiques, le délai de prescription applicable est alors de

cinq ans. En d'autres termes, ces frais peuvent encore être réclamés aux locataires dans ce délai de cinq ans.

Taxe de base prélevée à Lausanne pour l'élimination des déchets

La situation exposée ci-dessus est celle des bailleurs lausannois qui n'auraient pas répercuté, ces dernières années, dans le décompte de frais accessoires, la taxe annuelle de base prélevée pour le financement de l'élimination des déchets.

En effet, il ne sera plus possible de répercuter, dans le décompte de frais accessoires, la taxe portant sur l'année 2013 dès le 30 novembre 2019. Il est donc impératif d'insérer cette taxe dans le décompte 2018/2019 que le locataire devra recevoir d'ici au



30 novembre 2019 ou alors de lui faire parvenir avant cette date un décompte particulier portant sur la taxe 2013. Il est à rappeler que le paiement de la taxe 2013 ne peut être exigé qu'auprès des locataires en place pendant cette période et pour autant

que le contrat de bail la prévoit expressément. Si les taxes concernant les années 2014 et suivantes n'ont pas été répercutées dans le décompte de frais accessoires, il s'agit de procéder de la même manière par analogie.

🌀 Aménagement du territoire

Un nouveau moratoire de fait instauré par le canton?

La députée Christelle Luisier, également syndique de Payerne, se bat depuis longtemps pour que les règles en matière d'aménagement du territoire tiennent suffisamment compte des réalités locales et des besoins de la population et des entreprises. En 2013, par exemple, elle s'était engagée contre la révision de la loi fédérale sur l'aménagement du territoire, la fameuse LAT, percevant les risques que le moratoire relatif à la création de nouvelles zones à bâtir ferait peser sur le développement

du canton de Vaud. L'histoire lui aura donné raison.

A présent, dans une interpellation récemment déposée au Grand Conseil, Christelle Luisier s'inquiète de la rigidité de certains dispositifs cantonaux en matière de surfaces d'assolement. S'il est dans l'intérêt public de disposer de suffisamment de surfaces d'assolement, qui se caractérisent par leur fertilité, il convient simultanément de ne pas ralentir artificiellement la construction d'infrastructures utiles à la population. C'est pourtant la situation

rocambolique à laquelle la commune de Payerne est confrontée. Désireuse de créer une zone sportive d'intérêt régional sur un terrain ayant par le passé accueilli une décharge, la Ville de Payerne se retrouve bloquée dans son projet, le canton considérant que le terrain concerné constitue une surface d'assolement alors que cela n'est manifestement pas le cas.

Souhaitons que l'Etat de Vaud n'instaure pas un nouveau moratoire de fait sur les zones à bâtir en lien avec les surfaces d'assolement.



Christelle Luisier.

ARC/J.-B. Sieber

Nouvelle publication de la CVI

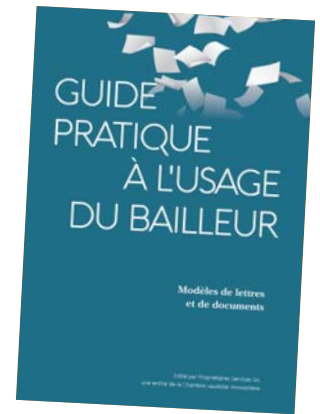
Guide pratique à l'usage du bailleur Modèles de lettres et de documents

Cet ouvrage est pensé comme un outil de travail indispensable au bailleur, tant privé que professionnel, traitant des principaux thèmes du droit du bail. Il présente 64 modèles de courriers, conventions, avenants, formules officielles et requêtes destinés à accompagner le

bailleur dans les différentes étapes de sa relation contractuelle avec le locataire, avant même la conclusion du bail et jusqu'à son terme. Ces modèles sont complétés d'explications théoriques permettant de comprendre quand et comment les utiliser. Une version numérique

des lettres est mise à disposition via une plateforme Internet afin de faciliter leur utilisation par le lecteur.

Ce guide est le fruit de l'expérience des deux auteurs, Céline Fankhauser et Axelle Sonderegger, avocates à la Chambre vaudoise



immobilière, confrontées quotidiennement aux difficultés et problèmes posés par le droit du bail.



Axelle Sonderegger et Céline Fankhauser.

BULLETIN DE COMMANDE

Je commande ___ exemplaire(s) du «Guide pratique à l'usage du bailleur – modèles de lettres et de documents», édition 2019, 140 pages.

Prix: Fr. 35.- membre CVI Fr. 45.- non-membre CVI, TVA incl., frais de port en sus.

Nom et prénom: _____

Adresse: _____

NPA et localité: _____

Téléphone: _____

Courriel: _____

Membre CVI: non oui, n°: _____

Aucun exemplaire ne sera repris ni remboursé après utilisation.

Date et signature: _____

Vous pouvez nous retourner ce bulletin par courriel: dheilly@cvi.ch ou par fax: 021 341 41 46. Retrouvez toutes nos publications sur le site www.cvi.ch

Propriété par étages

Mise à jour du règlement type d'administration et d'utilisation de PPE

La première mouture du règlement type d'administration et d'utilisation de propriété par étages a été élaborée en 2005 par une commission comprenant, outre des représentants de la Chambre vaudoise immobilière (CVI) et de la section vaudoise de l'Union suisse des professionnels de l'immobilier (USPI Vaud), des notaires, des avocats

ainsi qu'un représentant de l'Inspectorat du registre foncier du canton de Vaud. Après quelques années de pratique, un toilettage du texte initial a été opéré en 2011.

La version 2019 prend en compte les changements législatifs ainsi que les dernières jurisprudences en matière de PPE. Elle est enrichie par de nouvelles dispositions ou

propositions de clauses liées à des développements récents, tels la location de courte durée d'une unité d'étage au travers d'une plateforme en ligne ou l'usage de la téléconférence, pour ne citer que deux exemples significatifs, et complétée par des «recommandations et propositions à l'intention du rédacteur du règlement sur divers articles du règlement type». Son

ambition est de proposer des solutions concrètes, pratiques et équitables aux problèmes récurrents rencontrés dans le cadre de l'administration d'une propriété par étages.

Format A4, 35 pages.
Prix: Fr. 15.- membre CVI / Fr. 20.- non-membre CVI
Pour toutes commandes: tél. 021 341 41 44, dheilly@cvi.ch, www.cvi.ch

LETTRE D'INFORMATION DE LA CHAMBRE VAUDOISE IMMOBILIÈRE



Séminaire CVI 2019

Défis énergétiques et immobilier: de la théorie à la pratique

Le thème de l'énergie sera à l'honneur lors du séminaire d'automne des professionnels de l'immobilier organisé par la CVI. Déclinée sous divers aspects, cette problématique sera l'occasion de faire le point sur:

- la **nouvelle conception cantonale de l'énergie**, plus spécifiquement les éléments qui auront un impact évident sur l'immobilier dans les années à venir;

- le **label Minergie** et le **CECB**: expériences et nouveautés;
- les **regroupements d'auto-consommateurs**: de nouvelles opportunités pour le bailleur;
- le **contrat de performance énergétique** tel que l'Office fédéral du logement souhaite le réglementer dans l'ordonnance sur le bail à loyer d'habitation et de locaux commerciaux (OBLF).

Des spécialistes reconnus dans ces différents domaines très actuels partageront leurs connaissances et leurs expériences du terrain.

Orateurs:

- M. François Vuille, directeur de l'énergie à l'Etat de Vaud

- M. Olivier Meile, directeur de l'agence romande Minergie-CECB
- M^e David Sifonios, avocat, associé fondateur au sein de l'Etude 3D Legal, Lausanne
- M. Jacques Ansermet, responsable du service juridique CVI

Date: mercredi 27 novembre 2019 de 8 h 30 à 12 h 00

Lieu: Forum de Savigny

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

Renseignements et inscriptions:

Sylvie Tschannen, Tél. 021 341 41 41, tschannen@cvi.ch, www.cvi.ch

JAB
1000 Lausanne 1



Lausanne

Subvention pour récupérer les eaux pluviales

La Ville de Lausanne a mis en œuvre un subside visant à encourager les économies d'eau. Destinée aux propriétaires de bâtiments situés sur le territoire communal, cette subvention s'applique à l'ajout ou à la construction d'installations réalisées après le 1^{er} avril 2019 et permettant la réutilisation des eaux pluviales. La mise en place de citernes d'une capacité allant de 150 à 500 litres permet de bénéficier d'un montant allant de Fr. 150.- à 500.-, équivalant à Fr. 1.-

par litre. Ces subsides sont financés par le Fonds pour le développement durable, jusqu'à concurrence de Fr. 50 000.- maximum par an et ceci pour une durée de trois ans. Le formulaire de demande de subvention peut être téléchargé sur le site: www.lausanne.ch/prestations/eau/subvention-eaux-pluviales

Pour tout renseignement:

Service de l'eau de la Ville de Lausanne, tél. 021 315 85 30



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