

RAPPORT D'ACTIVITÉS 2020

Face aux chamboulements provoqués par la pandémie, la CVI n'a pas failli à ses missions. **Pages 2-3**

SERVICES ET CONSEILS

Le service juridique se renforce avec l'arrivée de deux nouvelles collaboratrices. **Page 4**

COMMUNICATION

La CVI diversifie ses supports de communication et se lance sur le réseau social LinkedIn. **Page 4**

NOUVELLE
PRESENTATION



CHAMBRE VAUDOISE
IMMOBILIERE

LETTRE D'INFORMATION DE LA CHAMBRE VAUDOISE IMMOBILIÈRE

N° 2/2021 – AVRIL

Editorial



Olivier Feller

Directeur de la CVI

Le Grand Conseil a décidé, le 2 mars 2021, de transmettre au Conseil d'Etat deux postulats concernant la rénovation énergétique des bâtiments.

Le premier texte, rédigé par la députée Valérie Induni (PS), invite le Conseil d'Etat à augmenter les subventions disponibles en vue d'inciter les propriétaires à procéder à des assainissements énergétiques de leurs immeubles. Il préconise simultanément une révision du droit du bail en vue de modifier les règles relatives à la répercussion des frais des travaux énergétiques sur les loyers et d'instaurer l'interdiction de résilier les contrats de bail en vue de tels travaux. Le second texte, déposé par le député Georges Zünd (PLR), veut assurer la pérennité du financement du programme cantonal d'assainissement au travers de l'utilisation du produit de la taxe sur l'électricité sans pour autant chambouler les règles de répartition des coûts des travaux entre les bailleurs et les locataires.

Il appartient à présent au Conseil d'Etat d'essayer de combiner ces demandes a priori contradictoires. Le premier postulat pose en effet des conditions d'utilisation des subventions plus restrictives si bien qu'il risque de freiner la volonté des propriétaires privés d'entreprendre des travaux énergétiques. Est-ce vraiment une approche raisonnable alors que la lutte contre le dérèglement climatique est une priorité? Le second postulat repose sur davantage de pragmatisme, évoquant même l'opportunité de créer des incitations fiscales tant pour les propriétaires que pour les locataires afin d'accélérer le rythme des travaux énergétiques. ■

Révision de la Lex Koller

Une idée mort-née



La baisse de l'activité économique en Suisse ne justifie pas une révision précipitée de la Lex Koller.

Au début du mois de janvier, la Commission des affaires juridiques du Conseil national (CAJ-N) n'a pas manqué de surprendre les acteurs de l'économie immobilière en déposant une initiative intitulée «Etendre provisoirement le régime de l'autorisation prévu par la Lex Koller aux immeubles destinés à une activité commerciale ou professionnelle».

Quel est l'enjeu? La loi sur l'acquisition d'immeubles par des personnes à l'étranger (LFAIE, Lex Koller) soumet l'acquisition de biens immobiliers par des étrangers à une autorisation générale. L'exception la plus importante à cette obligation d'autorisation concerne l'acquisition de locaux commerciaux (bâtiments de production, entrepôts, bureaux, centres commerciaux, etc.).

Or, l'initiative déposée par la CAJ-N réclamait une révision de la Lex Koller de manière à ce que cette exception à l'obligation d'autorisation ne s'applique pas en cas de «situation particulière» au sens de la loi sur les épidémies ainsi que pendant les deux ans qui suivent la fin d'une telle situation. Notons que depuis le 19 juin

2020, la Suisse vit dans une «situation particulière».

La CAJ-N semble avoir déposé cette initiative afin d'éviter que des étrangers aisés exploitent la détresse financière d'entreprises suisses pour acquérir à bas prix les immeubles de celles-ci. Ce motif, certes honorable, n'est en réalité guère pertinent. En effet, la perte temporaire d'investisseurs étrangers pourrait entraîner une baisse du prix d'achat des locaux commerciaux concernés et nuire aux entreprises indigènes en difficulté. En outre, la suspension de l'exception s'appliquerait aussi aux transactions sans lien avec une quelconque détresse financière du vendeur.

La Commission des affaires juridiques du Conseil des Etats, qui a siégé le 22 février, a heureusement pris le contre-pied de la CAJ-N. Elle a décidé, à l'unanimité, de refuser l'initiative. Au vu de ce verdict clair, la CAJ-N, réunie une nouvelle fois le 25 mars, a décidé de retirer le texte controversé. Ce rétropédalage est certes réjouissant sur le fond. Mais il illustre l'agitation qui tend à gagner le Parlement dans les circonstances collectives difficiles du moment. ■

RAPPORT D'ACTIVITÉS 2020

Défendre les propriétaires en tenant compte de l'intérêt général

Personne ne pourra oublier la sidération produite par l'apparition brutale, vers la fin de l'hiver 2020, du coronavirus et les difficultés inhérentes à la gestion d'un tel cataclysme, à la fois sanitaire, psychologique, économique et social. C'est dans ce contexte exigeant, propice à la démagogie politique et aux appréciations à l'emporte-pièce, que la CVI s'est employée à défendre les propriétaires. Elle l'a fait avec détermination tout en veillant à soigner le sens de la mesure.

Un engagement politique

L'année 2020 a bien commencé. Lors du scrutin du 9 février, l'initiative populaire de l'Asloca réclamant «davantage de logements abordables» a été refusée non seulement par une majorité claire des cantons mais aussi par plus de 57% du peuple. Dans un pays qui compte davantage de locataires que de propriétaires, un tel résultat n'allait pas forcément de soi. Au travers de la Fédération romande immobilière, dont elle tient le secrétariat général, la CVI a animé la campagne de votation en Suisse romande.



Avec le semi-confinement ordonné par le Conseil fédéral le 13 mars, la CVI a dû redoubler d'efforts pour faire valoir le point de vue des propriétaires. Très rapidement, certains milieux de défense des locataires se sont mis à exiger des réductions de loyers au motif que les locaux commerciaux loués seraient entachés d'un défaut. Soucieuse de clarifier la situation juridique, la CVI a commandé un avis de droit à Me Marc Iynedjian, qui arrive à la conclusion «que les locataires ne sont pas libérés de



La loi Covid-19 sur les loyers commerciaux a été âprement discutée au sein des Chambres fédérales.

leur obligation de payer le loyer et qu'ils doivent continuer à le verser pendant la période de fermeture des commerces».

La CVI a lancé un appel public aux bailleurs et aux locataires pour qu'ils négocient des solutions partenariales en matière de paiement des loyers

Le 9 avril, d'entente avec les organisations signataires du contrat de bail paritaire pour locaux commerciaux, la CVI a lancé un appel public aux bailleurs et aux locataires commerciaux vaudois pour qu'ils

négocient rapidement des solutions partenariales équitables et réalistes en matière de paiement des loyers. A cette fin, des modèles de conventions permettant de mettre en place un plan de paiement, des remises de dettes ou la libération des garanties de loyers ont été mis à disposition.

A la suite de discussions menées par les conseillers d'Etat Christelle Luisier et Philippe Leuba avec la CVI et d'autres partenaires associatifs, le Conseil d'Etat a publié, le 17 avril, un arrêté sur l'aide aux locataires et bailleurs commerciaux afin d'atténuer les conséquences des mesures de lutte contre la propagation du coronavirus. La solution retenue a consisté en une aide ponctuelle de l'Etat suspendue à la signature d'une convention entre locataire et bailleur.

Le 21 avril, le Tribunal des baux a signalé à tous les juges assesseurs qu'il avait décidé de renoncer à leur présence en audience jusqu'à la fin du mois de septembre 2020 au motif qu'il ne disposait pas de locaux suffisamment grands pour assurer le respect des règles sanitaires. Alliée pour la circonstance tant à l'USPI Vaud qu'à la section vaudoise de l'Asloca, la CVI a protesté auprès du Tribunal de baux et du Tribunal cantonal et a fini par réussir à se faire entendre.

Pendant le second semestre de l'année, la CVI s'est surtout concentrée sur la loi fédérale Covid-19 sur les loyers commerciaux. Pour l'essentiel, ce projet prévoyait que les locataires qui ont dû fermer leur établissement au printemps 2020 devaient

Un dialogue permanent avec les autorités

Si l'activité politique a été fortement marquée par la crise sanitaire, les tâches ordinaires n'ont pas été négligées. Ainsi, la CVI a répondu à plusieurs consultations publiques : l'adaptation 4ter du Plan directeur cantonal, la révision du code des obligations en matière de défauts de

construction, la modification du code civil en vue de renforcer la protection contre les squatters, etc. Par ailleurs, à intervalles réguliers, la CVI a dialogué avec le Conseil d'Etat et fait connaître ses préoccupations auprès d'un certain nombre de députés au Grand Conseil.

s'acquitter de 40% de leur loyer pour la période concernée, les 60% restants étant à la charge des bailleurs. A la suite de débats épiques qui ont duré plus de six mois, le Parlement fédéral a fini par enterrer le projet au mois de décembre.

Du neuf dans les services

Si la pandémie a passablement perturbé le programme de cours proposé par la CVI, celle-ci a veillé à pleinement profiter des périodes de l'année durant lesquelles des rassemblements ont été autorisés par les autorités.

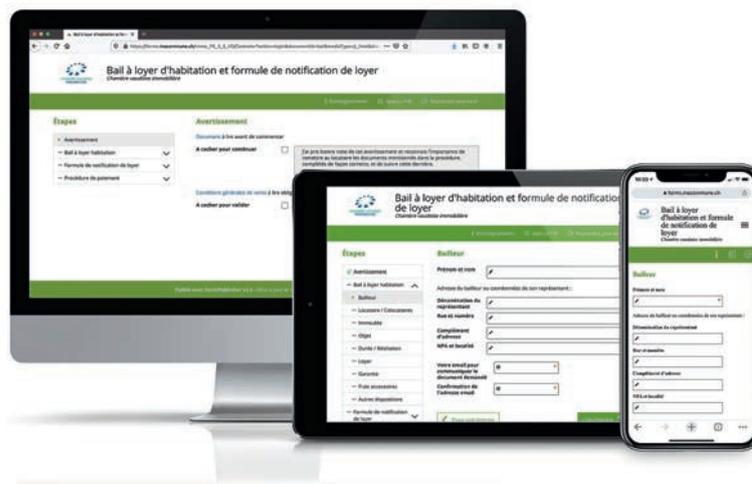
C'est ainsi qu'un Séminaire des professionnels de l'immobilier a été organisé le 15 septembre « en présentiel » à Savigny, intitulé « Covid-19 et immobilier: constats et perspectives ». L'occasion de faire le point sur les incertitudes du moment en matière de droit du bail, d'administration de propriété par étages et de contrat d'entreprise.

Afin de maintenir l'offre de formation, les Rendez-vous de la jurisprudence, dispensés en collaboration avec les collègues des Chambres immobilières genevoise et neuchâteloise, ont été assurés au travers de la plateforme Zoom.

Au niveau des produits, la CVI a mis en œuvre une demande récurrente de ses membres: la mise à disposition d'une version « en ligne » du bail type d'habitation, assortie de la formule officielle de notification du loyer initial. Un système simple

Un succès retentissant au Tribunal fédéral

Le 26 octobre 2020, dans une affaire vaudoise, le Tribunal fédéral a rendu un arrêt modifiant une jurisprudence restée inchangée pendant plus de trente ans. En substance, il a décidé d'augmenter de 0.5 à 2% le « supplément » pouvant être ajouté au taux hypothécaire de référence pour déterminer le rendement net maximal admissible, répondant ainsi une préoccupation de longue date des bailleurs. Dans son arrêt, le Tribunal fédéral est même allé jusqu'à citer des articles juridiques et des interventions politiques initiés par la CVI.



Pratique et rapide, le bail en ligne est disponible sur le site www.cvi.ch

et convivial, accessible au travers du site Internet de la CVI, permet de générer le bail et ses annexes, au gré des besoins de chacune et de chacun.

La CVI a mis en œuvre une demande récurrente de ses membres: la mise à disposition d'une version en ligne du bail d'habitation

L'année 2020 aura aussi été celle du renouvellement de la force obligatoire des « dispositions paritaires romandes et règles et usages locatifs du canton de Vaud (RULV) » pour une période supplémentaire de six ans, échéant le 30 juin 2026. Une sagesse cantonale - qu'il convient de saluer - que n'auront manifestement pas eue les représentants des locataires au niveau romand.

Une année en quelques chiffres

Les résultats 2020 témoignent d'une capacité d'adaptation organisationnelle pragmatique face aux effets de la pandémie pour continuer de conseiller et soutenir les propriétaires en toutes circonstances:

- Plus de 8000 renseignements téléphoniques.
- Plus de 240 consultations dans les locaux de la CVI à Lausanne, à la permanence de Vevey et sur le terrain.
- 4535 dossiers ou questions reçus par courrier et courriel (+ 42% par rapport à 2019).
- 5 cours et 2 séminaires organisés par la CVI en présentiel, réunissant 273 participants, auxquels il faut ajouter un séminaire fiscal et les 4 éditions des « Rendez-vous de la jurisprudence » tenus en visioconférence devant plus de 920 personnes.

- 70 périodes de cours dispensés aux professionnels de l'immobilier dans le cadre des programmes USPI Formation et SVIT School.
- Emission de 42 bons donnant droit à un entretien gratuit avec un agent d'affaires dans le cadre du partenariat avec l'Association des agents d'affaires brevetés vaudois.
- Emission de 24 bons donnant droit à une consultation gratuite d'une heure avec un ingénieur ou un architecte SIA dans le cadre de l'accord avec la section vaudoise de la Société suisse des ingénieurs et architectes (SIA Vaud). ■

La communication: vecteur essentiel pour garder le contact

La CVI s'est employée à maintenir un lien de proximité essentiel avec ses membres en dépit des contraintes sanitaires. Les différents supports de communication y ont grandement contribué. Lettre d'information, site Internet, emailing, développement de prestations en ligne, etc. ont permis de garder le contact avec les adhérents et clients, d'informer et de répondre, avec diligence et efficacité, aux différents besoins.

Sur le plan commercial, signalons un envoi promotionnel des « Cahiers du Bail » auprès des avocats et notaires romands ainsi qu'une action d'emailing à plus de 10 000 destinataires pour le programme de rentrée des cours 2020.

SERVICES ET CONSEILS

Du changement au service juridique

Madame Madeline Mettraux ayant quitté ses fonctions au sein de notre service juridique à la fin du mois de septembre 2020, deux nouvelles juristes ont été engagées, à temps partiel, et ont rejoint notre équipe depuis le début d'année. Nous souhaitons la bienvenue à Madame Alessandra Reinhardt, titulaire notamment d'un master en droit de l'Université de Lausanne, qui a travaillé au sein d'une protection juridique avant son entrée à la CVI. Nous avons également le plaisir de retrouver Madame Sandra Pereira. Partie effectuer son stage d'avocate après avoir travaillé au sein de notre association de 2013 à 2019, M^{me} Pereira a réintégré notre service juridique au mois de mars. ■



Alessandra Reinhardt



Sandra Pereira

EN BREF

Report de l'Assemblée générale de la CVI

Les risques et contraintes sanitaires liés à la pandémie de Covid-19 nous amènent à reporter à une date ultérieure l'assemblée générale de la CVI prévue le 18 mai prochain à 16 h 45 au Palais de Beaulieu à Lausanne.

Vous serez bien évidemment tenus informés en temps voulu des modalités retenues pour la suite, eu égard à l'évolution de la situation. Un grand merci de votre compréhension. ■

COMMUNICATION

Réseaux sociaux : la CVI lance sa page LinkedIn

Toujours soucieuse d'adapter ses supports de communication pour répondre aux besoins d'un public aux profils variés et de plus en plus connecté, la CVI a pris le parti de développer sa présence digitale en s'investissant dans le réseau professionnel LinkedIn. Elle vient de lancer sa propre page. Un atout majeur pour informer rapide-

ment, interagir sur des sujets d'actualité et promouvoir ses prestations auprès d'un réseau qualitatif de personnes intéressées par l'immobilier et la propriété en général. ■



N'hésitez pas à nous suivre : <https://ch.linkedin.com/company/chambre-vaudoise-immobiliere>

JAB

CH-1000 Lausanne 1

LAPOSTE



LETTRE D'INFORMATION
DE LA CHAMBRE
VAUDOISE IMMOBILIÈRE

Impressum

Editeur/Rédaction Chambre vaudoise immobilière – Rue du Midi 15 – Case postale 5607 – 1002 Lausanne – Tél. 021 341 41 41 – www.cvi.ch – Courriel : mail@cvi.ch – Olivier Feller (rédacteur responsable) et tou(te)s les collaborateurs(trices) de la CVI. Conception graphique Synthese, Lausanne – Mise en page GraphicTouch, 1110 Morges – Impression Imprimerie Imprimexpress, Vevey – Diffusion 14'746 exemplaires (REMP) © La reproduction est soumise à autorisation de l'éditeur, avec indication de la source.