

## BAIL À LOYER

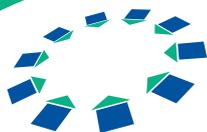
Nouvelles règles,  
nouvelles formules.  
Page 2

## PUBLICATION

Le droit du bail en 425 questions –  
l'édition 2025 est là!  
Page 3

## BAISSE D'IMPÔTS POUR TOUS

Vers un nouvel  
épisode judiciaire.  
Page 4



CHAMBRE VAUDOISE  
IMMOBILIERE

# LETTRE D'INFORMATION DE LA CHAMBRE VAUDOISE IMMOBILIÈRE

N° 4/2025 – SEPTEMBRE

## Editorial



**Olivier Feller**  
Directeur de la CVI

Le Message du Conseil fédéral – que celui-ci a dû présenter, contre son gré, à la suite d'une motion acceptée par le Parlement – visant à faire passer à la caisse tous les propriétaires d'immeubles du pays en cas de tremblement de terre constitue une nouvelle attaque contre la propriété privée. En effet, on ne comprend pas pourquoi ce seraient uniquement les propriétaires qui devraient financer de façon solidaire et mutualisée la reconstruction des immeubles démolis par un tremblement de terre. Cela paraît d'autant plus inéquitable que le Conseil fédéral lui-même relève que «la solution ne profitera pas uniquement aux propriétaires d'immeubles mais aussi aux locataires car ceux-ci auront la certitude que leur propriétaire disposera de moyens suffisants pour réparer ou reconstruire les immeubles endommagés».

On ne comprend pas davantage pourquoi il faudrait ponctionner tous les propriétaires dans le cas d'un tremblement de terre alors que tous les autres risques sont couverts par des assurances contractées par les propriétaires individuellement. Un nombre croissant de compagnies d'assurance privées proposent d'ailleurs des solutions en vue de permettre aux propriétaires de s'assurer contre les risques sismiques. Du reste, en pratique, nous constatons que lorsque des crédits hypothécaires sont octroyés, les banques et les autres types de prêteurs ont tendance à exiger la conclusion d'une assurance contre les risques sismiques.

Le travail parlementaire ne fait que commencer. Il va probablement durer une année. Affaire à suivre! =

## TREMBLEMENT DE TERRE

# Faut-il ponctionner tous les propriétaires ?

La Commission de l'environnement, de l'aménagement du territoire et de l'énergie du Conseil des Etats a commencé, le 18 août dernier, l'examen du Message du Conseil fédéral relatif à l'arrêté attribuant à la Confédération une compétence en matière de financement de la réparation des dommages causés aux bâtiments en cas de tremblement de terre. La Fédération romande immobilière, dont le secrétariat général est tenu par la CVI, a eu le plaisir d'être auditionnée dans ce contexte.

De quoi s'agit-il? Le projet vise à insérer dans la Constitution fédérale une nouvelle disposition qui habilitera la Confédération à prélever auprès des propriétaires d'immeubles une contribution destinée à financer la réparation des dommages causés aux bâtiments par un tremblement de terre destructeur. Aucun versement ne sera dû tant qu'un séisme ne se sera pas produit. Mais si un tel séisme devait survenir, les propriétaires d'immeubles en Suisse seraient alors tenus de verser une contribution de 0,7% au maximum de la somme assurée de leurs bâtiments afin de dédommager les propriétaires touchés et de favoriser une reconstruction rapide.

Les milieux de défense des propriétaires s'opposent à ce projet. Celui-ci aurait pour conséquence une ingérence supplémentaire de la Confédération et créerait des contraintes additionnelles pour les propriétaires d'immeubles alors que la propriété foncière est déjà abondamment réglementée et taxée dans notre pays. Le projet tel que présenté envisage même l'instauration d'une charge foncière de droit public afin de garantir les paiements.



Le projet fédéral pourrait imposer une contribution financière aux propriétaires. © DR

Par ailleurs, la réforme est floue. Le Message du Conseil fédéral laisse ouverte, par exemple, la question de savoir si ce sont uniquement les bâtiments assurés à concurrence de 25 millions au maximum qui seront concernés par les nouvelles contraintes ou si ces contraintes frapperont également les immeubles d'une valeur d'assurance supérieure à 25 millions. Comment peut-on demander au peuple et aux cantons de modifier la Constitution fédérale si des questions aussi importantes ne sont pas clarifiées? =

## BAIL À LOYER

# Actualisation des formules officielles

L'entrée en vigueur de nouvelles dispositions légales nous a contraints à modifier certains aspects de la formule officielle de « notification de loyer lors de la conclusion d'un nouveau bail ».

Celle-ci permettra désormais également d'indiquer le taux hypothécaire de référence ainsi que l'indice des prix à la consommation (IPC) sur lesquels était fondé le dernier loyer perçu de l'ancien locataire, reprenant ainsi les nouvelles exigences résultant d'une révision de l'ordonnance sur le bail à loyer (OBLF) qui

entrera en vigueur le 1<sup>er</sup> octobre prochain. L'occasion nous a aussi été donnée d'améliorer certaines tournures de phrases, de mettre à jour, au verso de la formule, les adresses des commissions de conciliation ainsi que de reproduire le texte des dispositions légales désormais en vigueur, notre souci permanent étant de produire des formules claires et inattaquables.

Ainsi, quelques modifications formelles touchent également les trois autres formules officielles utilisées dans le canton de Vaud: celles visant la hausse d'un

loyer, la résiliation d'un bail et la notification, en cours de bail, de nouvelles prévisions.

L'agrément de l'administration cantonale a été obtenu le 26 août dernier et ces formules seront disponibles à partir du 15 septembre prochain à notre boutique CVI (tél. 021 341 41 44) ou sur notre site [www.cvi.ch](http://www.cvi.ch), à un tarif inchangé.

Nous vous recommandons d'utiliser les nouvelles formules à partir du 1<sup>er</sup> octobre prochain. ■

## CONFÉRENCE

## Patrimoine arboré: enjeux et perspectives

Depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2023, les arbres vaudois bénéficient d'une protection renforcée avec la Loi sur la protection du patrimoine naturel et paysager et son règlement d'application. Si cette évolution constitue une avancée majeure pour la préservation de notre patrimoine arboré et la lutte contre le changement climatique, elle complexifie les procédures, soulève des questions juridiques et impacte l'entretien, l'abattage et les projets de construction.

Pour apporter des réponses concrètes, les fédérations, associations professionnelles et organisations de protection des arbres vous invitent à la conférence:

« Patrimoine arboré: enjeux et perspectives », le mercredi 1<sup>er</sup> octobre 2025 à la Salle de Chisaz, Crissier.

Ouverture à 16 h 30, apéritif à 19 h 30, sous la modération de Théo Jeannet (RTS).

L'événement, organisé notamment avec le soutien de la Chambre vaudoise immobilière, proposera des tables rondes avec des experts, permettant de mieux comprendre le cadre légal, d'identifier les préoccupations des parties prenantes et d'échanger concernant des solutions pratiques pour une gestion harmonieuse des arbres. Un rendez-vous unique pour anticiper les défis et favoriser un dialogue constructif. ■

Programme détaillé:

Inscriptions:

[www.surveymonkey.com/r/MCPYVQS](http://www.surveymonkey.com/r/MCPYVQS)



## SÉMINAIRE

### PPE 2025

L'Université de Neuchâtel met sur pied son sixième séminaire exclusivement consacré à la propriété par étages le vendredi 26 septembre de 9 h 30 à 16 h 45 en collaboration notamment avec la Chambre vaudoise immobilière. Sont au programme de cette journée divers exposés: « La révision

du droit de la PPE », « La bonne lecture d'un extrait de Registre foncier consacré à la PPE », « La PPE et l'arbitrage », « Le financement de travaux par des tiers: capacité de la communauté pour obtenir des crédits bancaires », « La réalisation forcée d'une part d'étage et les obstacles principaux »,

ainsi qu'une présentation des nouveautés législatives et jurisprudentielles.

**Lieu:** Aula des Jeunes-Rives, Espace Tilo-Frey 1 à Neuchâtel. Ce séminaire est également proposé en visioconférence. La finance d'inscription (Fr. 320.- / Fr. 150.- pour les stagiaires et assistants docto-

rants) comprend la présentation sous format électronique, un ouvrage, le repas de midi et la pause.

**Renseignements et inscriptions:**

[www.droitne.ch](http://www.droitne.ch),  
tél. 032 718 12 60,  
[seminaire.bail@unine.ch](mailto:seminaire.bail@unine.ch)

## STATISTIQUES

## Toujours moins de logements vacants

Au 1<sup>er</sup> juin 2025, le canton de Vaud recense 3'932 logements vacants, dont 1'173 sont destinés uniquement à la vente et 2'759 à la location ou aux deux marchés, soit 270 de moins qu'en 2024. Le taux de vacance provisoire s'établit à 0,89% (-0,07 point), confirmant une pénurie persistante, le seuil d'équilibre étant

fixé à 1,5% (atteint pour la dernière fois en 1999). Les logements les plus touchés sont les trois pièces (1'007) et quatre pièces (860), tandis que ceux de six pièces et plus augmentent légèrement. Les disparités territoriales restent marquées: l'Ouest lausannois affiche le taux le plus bas (0,47%), suivi de Lausanne (0,63%), tandis que Nyon

(1,37%) et Aigle (1,36%) présentent les taux les plus élevés. Aigle (-147 logements) et le Jura-Nord vaudois (-151) enregistrent les plus fortes baisses, alors que Nyon (+72) progresse. Parallèlement, les surfaces industrielles et commerciales vacantes augmentent fortement, atteignant 285'288 m<sup>2</sup> contre 201'826 m<sup>2</sup> en 2024. ▀

Logements vacants par district au 1<sup>er</sup> juin 2025

	Total		A louer		A vendre		Taux de vacance		Tendance
	Au 01.06.24	Au 01.06.25	Au 01.06.24	Au 01.06.25	Au 01.06.24	Au 01.06.25	Au 01.06.24	Au 01.06.25*	
VAUD	4202	3932	2949	2759	1253	1173	0.96	0.89	↓
Aigle	604	457	342	222	262	235	1.81	1.36	↓
Broye-Vully	307	282	201	214	106	68	1.31	1.19	↓
Gros-de-Vaud	143	172	104	113	39	59	0.67	0.8	↑
Jura-Nord vaudois	617	466	502	348	115	118	1.25	0.93	↓
Lausanne	590	603	526	545	64	58	0.62	0.63	↑
Lavaux-Oron	267	212	171	152	96	60	0.82	0.65	↓
Morges	436	367	230	214	206	153	1.04	0.86	↓
Nyon	620	692	425	498	195	194	1.25	1.37	↑
Ouest lausannois	192	202	173	159	19	43	0.47	0.47	↔
Riviera-Pays-d'Enhaut	426	479	275	294	152	185	0.85	0.95	↑

\* Résultats provisoires  
Source: StatVD/OFS (statistique annuelle des logements vacants)

## PUBLICATION

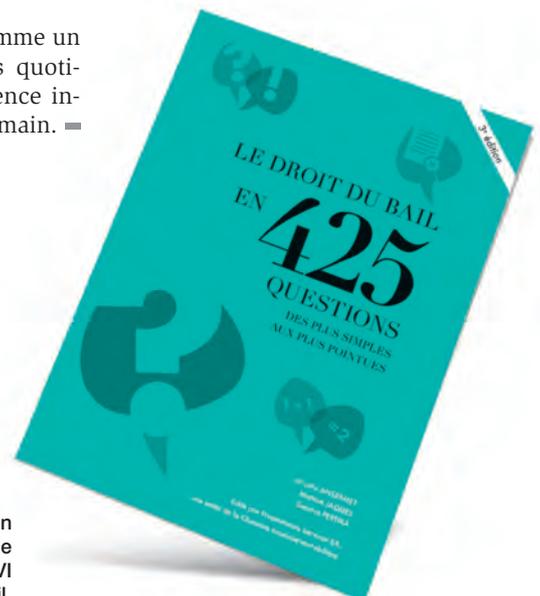
## Le droit du bail en 425 questions

La Chambre vaudoise immobilière (CVI) publie la troisième édition de son ouvrage de référence en matière de droit du bail. Véritable best-seller, cet ouvrage actualisé et enrichi, qui aborde désormais 425 questions, apporte des réponses claires et précises aux interrogations les plus fréquentes, de la plus simple à la plus complexe. Elaboré par le service juridique de la CVI, il intègre les dernières évolutions légales et jurisprudentielles, offrant ainsi un outil fiable et pratique pour naviguer dans un domaine en constante mutation. Conçu à la fois pour les propriétaires privés et les professionnels de l'immobilier, il se distingue par sa structure en treize chapitres couvrant l'ensemble de la matière, ses nombreux exemples concrets, schémas explicatifs et modèles de clauses directement utilisables. Accessible, complet

et rigoureux, ce guide s'impose comme un allié indispensable face aux défis quotidiens du droit du bail. Une référence incontournable à garder à portée de main. ▀

«Le droit du bail en 425 questions»,  
édition 2025, 240 pages, Fr. 70.-  
(Fr. 60.- pour les membres CVI),  
TVA incl., frais de port en sus.

**Commandes:**  
boutique@cvi.ch,  
tél. 021 341 41 44,  
www.cvi.ch/publication



La troisième édition  
de l'ouvrage de  
référence de la CVI  
sur le droit du bail.

## BAISSE D'IMPÔTS POUR TOUS

# Dépôt d'un recours au Tribunal fédéral

Le Grand Conseil a décidé, le 17 décembre 2024, de réviser la loi cantonale sur les impôts communaux en vue de renforcer la protection fournie par le bouclier fiscal. Il s'agit d'un mécanisme qui vise à éviter que l'impôt ne devienne confiscatoire.

De façon inattendue, le Grand Conseil a décidé de subordonner l'entrée en vigueur de la réforme du bouclier fiscal au rejet par le peuple de l'initiative populaire «Baisse d'impôts pour tous» qui exige une diminution de 12% des impôts cantonaux sur le revenu et la fortune.

Le 9 janvier 2025, le comité d'initiative – dont la CVI fait partie – a déposé une requête auprès de la Cour constitutionnelle du Tribunal cantonal en vue de contester le lien créé entre la réforme du bouclier fiscal et l'initiative populaire. Ce lien constitue en effet une grave atteinte à la liberté de vote.

Malheureusement, le Cour constitutionnelle a rejeté la requête. Sa décision a été rendue le 31 juillet dernier. Mais la motivation de l'arrêt n'a été notifiée que

le 26 août. Le comité d'initiative déposera un recours au Tribunal fédéral dans le délai prescrit de trente jours, soit d'ici au 25 septembre. =

## FORMATION

### Droit du bail en 425 questions : après l'ouvrage... le séminaire

Dans le prolongement de la parution de l'ouvrage *Le droit du bail en 425 questions* (voir p.3), le service juridique de la CVI organise un séminaire qui propose une série de courtes interventions permettant de mettre en lumière les principales évolutions juridiques intégrées dans la version étoffée de l'ouvrage. Il sera aussi question de l'utilisation correcte des nouvelles formules officielles

(voir p. 2). Un condensé d'informations pratiques pour tous les bailleurs.

**Date:** jeudi 2 octobre 2025, 8h30-12h

**Lieu:** Forum de Savigny

**Prix:** Fr. 130.- membres CVI  
(Fr. 180.- non-membres CVI)

**Renseignements et inscriptions:**

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

## FORMATION

### Assurances : être bien couvert en toutes circonstances

Vous êtes propriétaire d'une villa individuelle, d'un immeuble locatif ou d'un appartement en PPE et vous vous perdez dans les méandres des assurances, ce cours est fait pour vous!

Le domaine des assurances est complexe et très diversifié. Il peut être difficile de s'y retrouver et de répondre ainsi aux préoccupations principales de chaque propriétaire: être bien assuré et se prémunir des risques pouvant endommager son bien immobilier.

L'objectif de ce cours est donc de dresser un panorama des assurances à chaque étape de la propriété, en passant des assurances obligatoires dans le canton de Vaud, aux assurances pouvant être conclues auprès d'un assureur privé.

En effet, que ce soit au moment de l'ouverture du chantier, pendant la durée de la propriété, au moment d'entreprendre des travaux de rénovation ou lors de la vente du bien immobilier, la question des assurances reste un point central à régler. =

**Animation:** Marie-José Rod, déléguée de direction auprès de la Vaudoise Assurances, et Vanessa Grand-Pierre, service juridique CVI

**Date et lieu:** jeudi 20 novembre 2025 de 9h à 12h, Lausanne

**Prix:** Fr. 160.- membres CVI  
(Fr. 200.- non-membres CVI)

**Renseignements et inscriptions:**

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

P.P.

CH-1000 Lausanne 1



CHAMBRE VAUDOISE  
IMMOBILIERE

LETTRE D'INFORMATION  
DE LA CHAMBRE  
VAUDOISE IMMOBILIÈRE

Impressum

**Editeur/Rédaction** Chambre vaudoise immobilière – Rue du Midi 15 – 1003 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** PCL Print Conseil Logistique SA, Renens – **Diffusion** 14'634 exemplaires (REMP) © La reproduction est soumise à autorisation de l'éditeur, avec indication de la source.