



CHAMBRE VAUDOISE
IMMOBILIERE

L'ASSOCIATION
DE TOUS LES PROPRIETAIRES

LETTRE D'INFORMATION DE LA CHAMBRE VAUDOISE IMMOBILIERE

EDITO

Quand Airbnb devient un prétexte pour affaiblir les droits des propriétaires...



Le Conseil fédéral a récemment mis en consultation une révision de l'ordonnance sur le bail à loyer en vue d'y inscrire l'obligation pour le bailleur – sauf exception – de donner son consentement général à la sous-location répétée de courte durée.

L'objectif du Conseil fédéral consiste à adapter le droit du bail aux «progrès de la numérisation» et au développement de plateformes de location en ligne comme Airbnb.

En droit actuel, le locataire doit adresser une demande d'autorisation spéciale au propriétaire chaque fois qu'il entend sous-louer le logement qu'il occupe. Le propriétaire peut refuser de donner son consentement à certaines conditions, par exemple si le locataire refuse de lui communiquer l'identité du sous-locataire, le montant du loyer ou la durée de la sous-location.

La proposition du Conseil fédéral chamboule complètement la portée actuelle de la réglementation sur la sous-location, pour l'essentiel au

détriment des propriétaires.

1. La sous-location telle qu'elle est conçue aujourd'hui poursuit un objectif social. Le locataire qui quitte temporairement son logement, en raison d'un séjour à l'étranger par exemple, doit pouvoir le réintégrer facilement. Le projet du Conseil fédéral modifie fondamentalement la finalité de la sous-location dès lors qu'il introduit, par la bande, le droit des locataires de faire du business en sous-louant leur logement de façon répétée en vue de courts séjours.

2. Le projet du Conseil fédéral restreint fortement les droits actuels des propriétaires en matière de sous-location. En effet, en l'état du droit, les propriétaires peuvent librement refuser de donner leur consentement général à la sous-location. Avec la proposition du Conseil fédéral, les bailleurs ne pourront refuser de donner leur consentement général à la sous-location qu'à certaines conditions strictes. Ce sera par exemple le cas si «l'usage de plateformes de réservation par les locataires présente des inconvénients majeurs pour les bailleurs». Cette formule alambiquée signifie, en clair, que les bailleurs auront l'obligation de donner leur consentement général à la sous-location répétée de courte durée s'ils subissent des inconvénients que les tribunaux considéreront



comme n'étant pas majeurs...

3. Si le projet du Conseil fédéral réduit sensiblement les droits des bailleurs, il risque aussi de s'avérer contraire aux intérêts des locataires. En effet, si un locataire se met à sous-louer son logement de façon répétée en vue de séjours de courte durée, il déclenchera immanquablement dans l'immeuble concerné un va-et-vient et des nuisances préjudiciables aux autres locataires.

4. Enfin, dans le canton de Vaud, la proposition du Conseil fédéral soulèvera des problèmes pratiques en lien avec la nouvelle loi sur la préservation et la promotion du parc locatif (LPPPL), en vigueur depuis le 1er janvier

dernier. En effet, est-ce qu'un logement sous-loué de façon répétée en vue de séjours de courte durée pourra encore être considéré comme étant affecté à de l'habitation à l'aune de la LPPPL? Ou est-ce qu'un tel logement deviendra un local commercial?

La CVI se battra contre le projet du Conseil fédéral, aux côtés d'autres organisations de défense des propriétaires. Il n'est pas admissible que le Conseil fédéral tire prétexte des débats en cours sur Airbnb pour fragiliser, sans contrepartie, les droits des bailleurs en matière de sous-location.

Olivier Feller
Directeur de la CVI

Tour d'horizon des activités 2017

Actions politiques et prestations de services: les deux volets de l'engagement de la CVI

La CVI a pour objectif de défendre les propriétaires sur la scène politique. Mais elle fournit aussi de nombreux services. Ces deux activités se sont harmonieusement complétées en 2017.

Un travail politique

Au début de l'année 2017, la CVI s'est fortement impliquée lors de la campagne de votation contre la nouvelle loi cantonale sur la préservation et la promotion du parc locatif (LPPPL), d'entente avec l'ensemble des organisations représentatives de l'économie vaudoise. Mais cet engagement n'a malheureusement pas suffi, la LPPPL ayant été acceptée par 55,5% des votants lors du scrutin du 12 février. Avec 44,5% des voix, le référendum contre la LPPPL a toutefois obtenu un score honorable compte tenu du contexte émotionnel de la votation.

Tout au long de l'année 2017, la CVI a suivi de près les travaux du Grand Conseil destinés à mettre en œuvre la loi fédérale sur l'aménagement du territoire (LAT). D'une part, le Parlement vaudois s'est occupé d'un projet de révision du Plan directeur cantonal. D'autre part, il a travaillé sur un projet de révision de la loi cantonale sur l'aménagement du territoire et les constructions (LATC). S'agissant de ces deux dossiers, la CVI se réjouit d'observer que les principales préoccupations des propriétaires ont été entendues et que la (trop faible) marge de manœuvre laissée aux cantons a été utilisée à bon escient.

Pour marquer le début de la législature, la CVI a participé à la rédaction d'un programme d'impulsions publié vers la fin de l'été par les organisations économiques faitières du canton (Chambre vaudoise du commerce et de l'industrie, CVI, Fédération patronale vaudoise, Prométerre). Ce programme

contient de nombreuses propositions, y compris en lien avec la propriété, qui visent à assurer durablement la prospérité du canton, le bien-être de la population et la cohésion sociale.

La CVI est également intervenue au niveau fédéral, en contribuant notamment au dépôt de trois initiatives parlementaires au Conseil national réclamant une modernisation du droit du bail. Elle s'est par ailleurs engagée pour que le Parlement se saisisse d'un projet de révision de l'imposition des propriétaires de leur logement. Enfin, elle a défendu avec succès une motion déposée par le conseiller national Olivier Feller visant à renforcer les moyens de défense contre les squatters, cette motion ayant été acceptée le 3 mai par le Conseil national et le 11 septembre par le Conseil des Etats.

Une action d'intérêt général

La CVI est représentée dans plusieurs commissions extra-parlementaires et groupes de travail. En 2017, elle a notamment participé aux travaux de la Commission cantonale de l'énergie et d'un groupe de travail chargé de réfléchir à l'avenir des chauffages électriques.

La CVI a également renouvelé, en 2017, le recours contre la taxe de base instaurée à Lausanne en vue de financer la gestion des déchets. En outre, comme le Tribunal cantonal a rejeté, en novembre 2017, le recours de la CVI contre les décisions de taxation intervenues à Lausanne en 2013, un recours a été déposé au Tribunal fédéral, qui est en train d'instruire le dossier.

Enfin, la CVI s'est intéressée au développement des plate-

formes de location en ligne comme Airbnb. Elle a notamment participé aux rencontres organisées par l'Office fédéral du logement à ce sujet et organisé un séminaire de formation.

Une présence soutenue

Soucieuse d'entretenir des liens de qualité avec les forces vives du canton, la CVI s'est impliquée dans la communauté vaudoise tout au long de l'année 2017:

- Depuis son lancement en 2006, la CVI soutient le séminaire de Real Estate Management, désormais rebaptisé «la gestion immobilière en pratique». Cette formation académique est dispensée au sein de la Faculté des Hautes Etudes Commerciales de l'Université de Lausanne par des praticiens de l'immobilier.

C'est tout bête, mais fallait y penser...



La motion contre les squatters, soutenue par la CVI, a été acceptée...

- L'équipe des permanents de la CVI est régulièrement invitée à s'exprimer lors de manifestations publiques. Ainsi, le 30 mars 2017, le directeur de la CVI a donné une conférence intitulée «L'immobilier, victime de l'immobilisme politique?» lors du rendez-vous «Les Professionnels de l'immobilier» organisé chaque année par la Banque cantonale vaudoise. Dans ce cadre, il a eu l'occasion de croiser le fer notamment avec Fritz Zurbügg, vice-président de la direction générale de la BNS.

- La CVI a présidé l'organisation de la 25^e édition du Forum de l'économie vaudoise, intitulée «Les facettes de l'argent», laquelle s'est tenue le 21 septembre 2017 à la Salle Métropole à Lausanne. Quatre conférenciers de haut vol ont pris la parole à l'occasion de ce forum spectacle réunissant quelque 1200 participants.



Du neuf dans les services

En matière de formation, la CVI a organisé deux séminaires destinés principalement aux professionnels de l'immobilier concernant les enjeux du phénomène Airbnb et le droit public du logement. Durant ce second séminaire ont notamment été abordées les thématiques de la LPPPL, du droit de préemption des collectivités publiques ainsi que du Plan directeur cantonal révisé. Par ailleurs, est venu élargir la palette des cours proposés chaque année par la CVI celui consacré



Une activité foisonnante tout au long de l'année...

à la rénovation énergétique, intitulé «Rénovation de l'habitat individuel: éléments théoriques et pratiques». Enfin, la CVI a eu le privilège d'être représentée au séminaire de l'Université de Neuchâtel relatif à la propriété par étages par Martine Jaques, juriste au sein du service juridique, qui s'est exprimée sur le thème de la répartition des coûts des travaux.

S'agissant des publications, la brochure «tableau d'amortissement et barème type des indemnités», qui a connu au fil des ans un large succès, a été actualisée. Concernant les formules officielles en matière de droit du bail, le libellé de la formule «notification de loyer lors de la conclusion d'un nouveau bail» a été clarifié et soumis à l'agrément de la Division logement de l'Etat de Vaud.

Une communication multiforme

La CVI informe ses membres et contacts de l'actualité politique et juridique ainsi que de ses actions et prestations par le biais de la Lettre d'information, de courriers et de son site Internet. Une refonte complète de ce dernier a d'ailleurs été initiée en automne 2017 et la mise en ligne de la nouvelle version devrait avoir lieu pendant le premier semestre 2018.

En 2017, la plaquette institutionnelle de la CVI a par ailleurs été revue en profondeur. Une ligne graphique moderne et un contenu remanié et raccourci offrent à cet important support de promotion des activités de la CVI une cure de jouvence bienvenue.

Grâce aux bonnes relations entretenues avec les rédactions de la presse écrite et des médias audiovisuelles, la direction et le service juridique de la CVI sont régulièrement sollicités pour réagir à l'actualité et débattre de thématiques particulières. Les articles publiés et les interventions audiovisuelles se retrouvent sur le site Internet (rubrique «Communication/médias»).

Une année en quelques chiffres

Le service juridique et le secrétariat de la CVI s'activent sans relâche pour conseiller et soutenir les propriétaires. L'année 2017 affiche des résultats significatifs:

- Plus de 8000 renseignements téléphoniques.
- Plus de 1800 consultations dans les locaux de la CVI à Lausanne, à la permanence de Vevey ou sur le terrain.

- 2604 dossiers ou questions reçus par courrier et courriel.
- 22 cours et séminaires organisés par la CVI, réunissant 1393 participants, auxquels il faut ajouter les interventions faites par la CVI au profit d'autres chambres immobilières cantonales en Suisse romande.
- 111 périodes de cours dispensés aux professionnels de l'immobilier dans le cadre des programmes USPI Formation et SVIT School.
- Emission de 44 bons donnant droit à un entretien gratuit avec un agent d'affaires, dans le cadre du partenariat conclu en 2007 par la CVI et l'Association des agents d'affaires brevetés vaudois.

- Emission de 33 bons donnant droit à une consultation gratuite d'une heure avec un ingénieur ou un architecte SIA, dans le cadre de l'accord conclu par la CVI et la section vaudoise de la Société suisse des ingénieurs et architectes (SIA Vaud).
- 2 séances de présentation de la CVI aux nouveaux membres de l'association, réunissant plus de 120 personnes.

LETTRE D'INFORMATION DE LA CHAMBRE VAUDOISE IMMOBILIÈRE



Cours 2018

Il reste des places!

Le programme de cours 2018 rencontre un franc succès. Il reste encore quelques places pour le cours suivant:

«TRANSFERT DE L'IMMEUBLE AUX HÉRITIERS», 5 JUIN 2018

Planifier sa succession est une préoccupation importante, ce d'autant plus lorsque l'on est propriétaire immobilier. En effet, régler la transmission de son patrimoine de son vivant permet de s'assurer que, le moment venu, les choses se

dérouleront comme on l'avait souhaité et en évitant tout conflit entre les héritiers. Avant de régler sa succession, il est également important de connaître les implications fiscales d'une donation ou de l'attribution de son patrimoine à une ou des personnes qui ne sont pas forcément héritières légales. Ce cours sera l'occasion d'aborder les principes de base du droit successoral, les différentes manières de planifier sa succession ainsi que les implications fiscales que cela peut engendrer.

Oratrices: M^e Laure Thonney, notaire à la Sarraz, et M^{me} Céline Fankhauser, service juridique CVI.
Horaires et lieu: 9 h - 12 h, Lausanne
Prix: Fr. 160.- membres CVI / Fr. 200.- non-membres (prix incluant un exemplaire de la brochure «Transfert de l'immeuble aux héritiers».)
N'attendez plus!
M^{me} Tschannen se tient à votre disposition pour tout renseignement ainsi que pour vos inscriptions (tél. 021 341 41 41, tschannen@cvi.ch).

Séminaire des professionnels de l'immobilier 2018

LPPPL et LATC révisée: bilan et perspectives

JAB
1000 Lausanne 1

Le droit public vaudois est en ébullition! La loi cantonale sur l'aménagement du territoire et les constructions (LATC) vient d'être modifiée en profondeur après de longs travaux parlementaires. Nul doute que cette étape législative décisive nécessite une explication de texte approfondie. La loi sur la préservation et la promotion du parc locatif (LPPPL) est entrée en vigueur il y a quelques mois. L'occasion de présenter dans le détail son règlement d'application et de faire le point sur les premières expériences faites sur le terrain. La LATC et la LPPPL présentent certaines similitudes mais aussi des différences notables concernant les autorisations de rénover, les pièces à fournir aux autorités, etc. Un état des lieux s'impose donc.

Orateurs(trice):

- Christelle Luisier Brodard, titulaire du brevet d'avocat, députée, syndique de Payerne;

- Jacques Haldy, docteur en droit, avocat, professeur à la Faculté de droit et des sciences criminelles de l'Université de Lausanne;
- Daniel Guignard, docteur en droit, avocat spécialiste FSA en droit de la construction et de l'immobilier;
- Florian Failloubaz, chef de la Division logement de l'Etat de Vaud;
- Eric Bron, juriste à la Division logement de l'Etat de Vaud;
- Fabien Anex, directeur, M&B Gérance Immobilière SA;
- Sandro De Pari, directeur général, GEP SA – Fonds Immobilier Romand (FIR).

Date: mercredi 13 juin 2018 de 8h30 à 12h15

Lieu: Forum de Savigny

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

Renseignements et inscriptions:

M^{me} Tschannen, tél. 021 341 41 41, tschannen@cvi.ch



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: 14610 exemplaires (REMP) – © La reproduction est soumise à autorisation de l'éditeur, avec indication de la source.