

**CHAMBRE VAUDOISE  
IMMOBILIERE**

L'ASSOCIATION  
DE TOUS LES PROPRIETAIRES

# LETTRE D'INFORMATION DE LA CHAMBRE VAUDOISE IMMOBILIERE

 EDITO

## L'étatisation du sol n'est pas une solution



**Le Conseil d'Etat a proposé, le 29 mars dernier, d'octroyer aux communes un droit d'emption sur les terrains à bâtir non construits. Les propriétaires de ces parcelles se verraient ainsi forcer de les vendre.**

Cette proposition est inacceptable. L'instauration d'un droit d'emption est contraire à la garantie de la propriété. Elle marquerait le début d'un processus d'étatisation du sol, qui a fait florès, comme chacun sait, dans les régimes collectivistes.

Depuis des années, le Conseil d'Etat est pressé de simplifier les procédures et de réduire les délais interminables entre le dépôt d'un projet de construction de logements et sa réalisation. En vain. Il y a aujourd'hui, dans le canton de Vaud, 1266 logements en attente de permis de construire depuis plus d'une année. Le Plan directeur cantonal et ses dispositions d'application bloquent ou freinent beaucoup d'acteurs de l'immobilier prêts à investir dans la construction de logements. De nombreuses communes situées dans des zones de développement sont confrontées à des problèmes analogues. La liste des projets immobilisés, rapetissés, soumis à des exigences toujours

augmentées, pourrait alimenter un feuilleton digne de Kafka.

Au lieu de lancer un plan d'expropriation des terrains, l'Etat ferait mieux de faciliter le parcours des propriétaires qui cherchent à produire des logements. Ce serait mieux adapté au vrai problème à résoudre. Car de quoi s'agit-il? De répondre maintenant à une pénurie à court terme, dès lors que la toute récente étude menée par le bureau i Consulting montre que cette pénurie sera naturellement résorbée à l'horizon 2018 par les projets en cours. Or l'instauration d'un droit d'emption, en admettant que cette aberration soit effectivement introduite à l'issue d'un long processus législatif, politique et judiciaire, n'aurait pas d'effet avant plusieurs années. Pendant ce temps, on fera marcher la machine aux recours, pas les grues des chantiers.

Au lieu de prendre des mesures pratiques, à portée de la main, l'Etat tend à stigmatiser les propriétaires de terrains à bâtir en incitant à voir de la spéculation immobilière dans leur comportement. Tel n'est pourtant pas le cas, comme le prouve l'enquête du bureau i Consulting. Ce n'est pas par appât du gain que ces propriétaires conservent leur bien sans construire, ils ne cherchent pas à faire de l'argent, mais à préserver en l'état leur patrimoine. La lutte nécessaire contre le manque de logements mérite un débat d'une autre tenue.

**Olivier Feller**  
Directeur de la CVI



### → Séminaire professionnel

#### PPE: thèmes d'actualité

Il est encore possible de s'inscrire à ce séminaire qui abordera des thèmes particulièrement sensibles comme les écueils d'une PPE à construire en plusieurs étapes, la répartition des frais et charges communs au sein de la PPE en fonction, notamment, de leur utilité pour les propriétaires d'étages, les charges communes impayées et la répartition des frais de procédure judiciaire ou d'expertise au sein de la PPE.

L'occasion sera aussi saisie de présenter les modifications légales entrant en vigueur en 2012 dans le domaine de la PPE.

**Date:** mardi 10 mai 2011 de 9 h à 12 h au Forum de Savigny.

**Orateurs:**

- M<sup>c</sup> Amédéo Wermelinger, avocat, docteur en droit, chargé de cours aux Universités de Fribourg et Lucerne.
- M. Roland Savary, administrateur de Roland Savary Immobilier SA, Oron, chargé de cours PPE au brevet fédéral de régisseur et courtier en immeubles.
- M. Jacques Ansermet, responsable du service juridique de la CVI.

**Prix:** Fr. 180.- pour membre CVI, Fr. 230.- pour non-membre CVI.

**Détails et inscriptions:**  
M<sup>me</sup> Tschannen, 021 341 41 41, tschannen@cvi.ch

## Tour d'horizon des activités 2010

# Soutien multiforme à la propriété privée

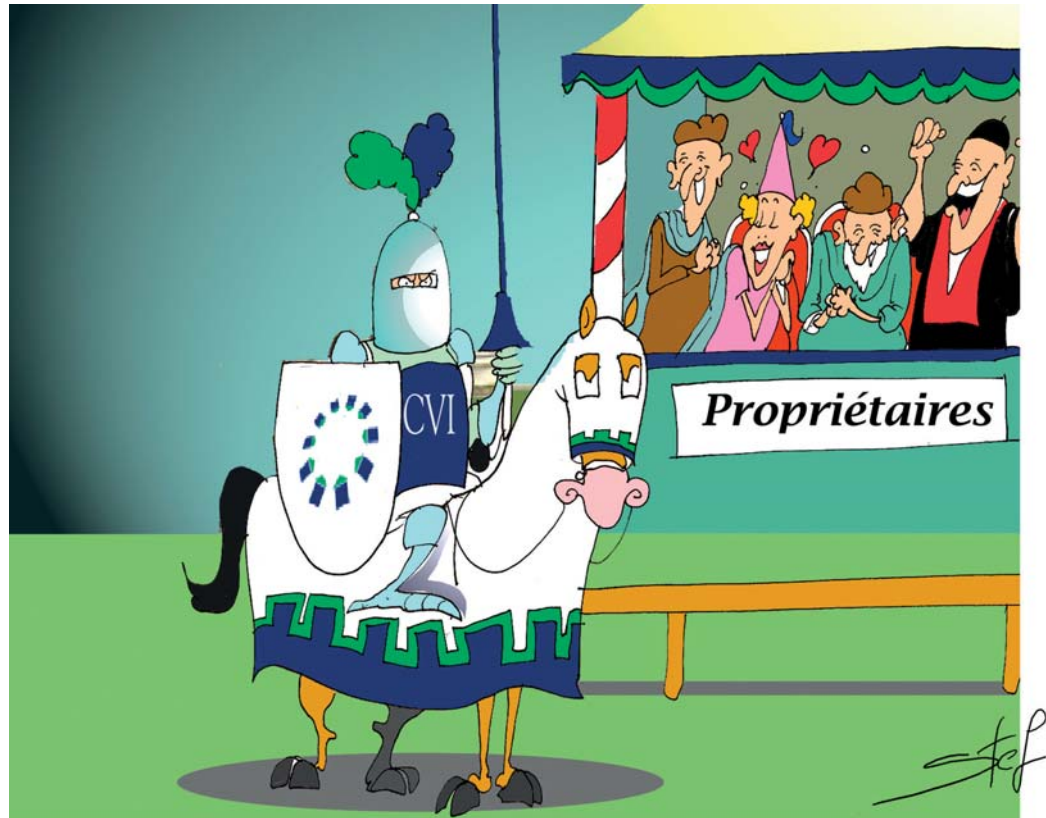
**La Chambre vaudoise immobilière (CVI) fournit des efforts importants en vue de défendre et de promouvoir la propriété privée.**

Elle est en contact permanent avec les autorités cantonales afin de faire valoir les préoccupations des propriétaires. Elle contribue à la recherche de solutions favorables au secteur immobilier dans diverses commissions extraparlimentaires. Elle fournit de nombreux services afin d'aider les propriétaires au quotidien. En charge du secrétariat général de la Fédération romande immobilière, la CVI suit de près l'actualité des autres cantons francophones et de la Berne fédérale.

### Une force politique

La CVI a tenu le secrétariat de la campagne de votation en faveur d'un Tribunal des baux juste et accessible. D'entente avec les autres associations immobilières actives dans le canton de Vaud, elle s'est engagée de façon déterminée dans ce combat important. Lors du scrutin du 26 septembre 2010, la réforme proposée par le Conseil d'Etat et le Grand Conseil a malheureusement été rejetée de justesse par 53.75% des Vaudoises et des Vaudois.

La CVI est intervenue au Grand Conseil, en mai 2010, afin de restreindre le champ d'application de la révision de la loi sur l'aménagement du territoire et les constructions obligeant tout propriétaire désireux d'entreprendre des travaux soumis à autorisation de procéder à une expertise de détection d'amiante de son bâtiment si celui-ci a été construit avant 1991. La CVI a notamment réussi à faire supprimer l'obligation pour les propriétaires de publier sur une plate-forme



internet les résultats des expertises de détection d'amiante.

De concert avec la Chambre vaudoise du commerce et de l'industrie et la Fédération patronale vaudoise, la CVI a demandé à M<sup>e</sup> Yves Noël, avocat, professeur de droit fiscal à l'Université de Lausanne, d'examiner la validité de l'initiative populaire cantonale «pour un rabais d'impôt qui protège les assurés». Cette initiative vise notamment à supprimer deux réformes soutenues par la CVI et acceptées par le peuple vaudois lors du scrutin du 8 février 2009, le caractère réduit de l'imposition des dividendes et l'imputation de l'impôt sur le bénéfice sur l'impôt sur le capital. Dans un avis de droit fouillé, le professeur Noël arrive à la conclusion que l'initiative populaire doit être invalidée.

Sur un plan général, la CVI a notamment pris position sur les objets de politique cantonale suivants:

- Préavis du Conseil d'Etat au Grand Conseil sur la validité de l'initiative populaire «Sauver Lavaux»
- Exposé des motifs et projet de décret concernant l'adaptation du Plan directeur cantonal
- Postulat Régis Courdesse demandant une fiscalité pour encourager l'assainissement énergétique des bâtiments
- Postulat Olivier Feller pour un programme cantonal de rénovation énergétique des bâtiments
- Rapport du Conseil d'Etat au Grand Conseil sur la motion Jacques Haldy visant à permettre aux communes de financer leurs frais d'infrastructures en cas d'adoption d'un plan d'affectation
- Postulat Jacques Perrin pour la création d'une coopérative solaire permettant d'encourager la pose de capteurs photovoltaïques
- Postulat Jacques-André Haurry proposant une adaptation de la politique de promotion économique à la croissance démographique actuelle
- Rapport Weinmann concernant les perspectives énergétiques pour le canton de Vaud à l'horizon 2035

La CVI, en tant que mandataire de la Fédération romande immobilière, prend position sur les objets fédéraux qui ont un lien avec la propriété privée. Une liste des dossiers traités figure dans le rapport annuel de la Fédération romande immobilière, lequel peut être commandé au secrétariat de la CVI.

### Un engagement d'intérêt général

La CVI est représentée dans plusieurs commissions

extraparlimentaires nommées par le Conseil d'Etat:

- Commission cantonale du logement
- Commission de suivi des modifications de la loi sur l'aménagement du territoire et les constructions
- Commission consultative d'application du Plan directeur cantonal
- Commission cantonale de l'énergie
- Commission paritaire en matière de droit du bail

La CVI a contribué à la démarche de simplification de l'administration cantonale vaudoise lancée par le Conseil d'Etat. Elle a également pris part à la deuxième édition des Assises cantonales du logement mises sur pied par le Département cantonal de l'économie.

La CVI s'est intéressée de près à la fibre optique. Après un examen détaillé de la question, elle a décidé d'approuver les conditions contractuelles proposées par Swisscom pour le raccordement des immeubles à la fibre optique. Elle est la première association immobilière romande à avoir franchi ce pas, rejoignant ainsi le HEV Schweiz, l'organisation suisse allemande des propriétaires fonciers.

### Du neuf dans les services

La CVI a édité une nouvelle brochure, «Droit de voi-

sinage», abordant les rapports de voisinage sous tous les angles qui peuvent donner lieu à un conflit. Conçue par des spécialistes sur la base des dispositions légales en vigueur dans notre pays, cette brochure est un guide précieux pour évaluer les droits et les devoirs des propriétaires.

La CVI a également mis sur le marché une troisième édition, enrichie et actualisée, du Guide de l'accession à la propriété.



La CVI et la section vaudoise de la Société suisse des ingénieurs et architectes (SIA Vaud) ont conclu un accord de partenariat, entré en vigueur le 1<sup>er</sup> mai 2010. Cet accord prévoit que la SIA Vaud offre aux membres individuels de la CVI une consultation gratuite d'une heure, en présence d'un ingénieur et d'un architecte SIA, dans le cadre de son service de permanence. Ce sont déjà 21 bons donnant droit à une telle consultation qui ont été émis par la CVI en 2010.

Enfin, d'entente avec le Service cantonal vaudois de l'environnement et de l'énergie, l'agence Minergie, le Programme Bâtiments et Swissolar, la CVI a organisé le 24 juin 2010 une réunion d'information gratuite exceptionnelle, qui a attiré près de 500 participants, consacrée à la rénovation énergétique des immeubles et aux énergies renouvelables dans le bâtiment. La CVI s'est exprimée dans ce cadre concernant des aspects politiques et juridiques.

### Une présence soutenue dans la communauté vaudoise

La CVI représente les propriétaires et les acteurs de l'immobilier à diverses occasions. Voici quelques exemples:

- Forum de l'économie vaudoise: la CVI participe à l'organisation de cette manifestation d'envergure, qui se déroule traditionnellement dans le cadre du Comptoir suisse.
- Forum immobilier romand: la CVI participe au comité d'orientation stratégique de cette manifestation organisée au printemps en marge du Salon de l'immobilier de Lausanne.
- Séminaire de Real Estate Management: la CVI sponsorise depuis plusieurs années ce séminaire dispensé au sein de la Faculté des Hautes Etudes Commerciales de l'Université de Lausanne. Dans le cadre du programme académique, elle assume la responsabilité d'un module de formation juridique.
- Conférences: la direction de la CVI a donné plusieurs conférences sur des questions politiques, économiques et associatives d'intérêt général liées au secteur immobilier, sur invitation de l'Association pour le développement du Nord Vaudois, de la Municipalité de la Tour-de-Peilz, de la section vaudoise de l'Union suisse des fiduciaires, etc.

### Une communication à large spectre

Plusieurs campagnes d'annonces presse dans les principaux journaux vaudois ont permis de promouvoir les produits et les services de la CVI et de gagner en notoriété.

Une participation active au Salon immobilier de Lausanne, du 18 au 21 mars 2010, a également contribué à profiler la CVI comme un partenaire privilé-

gié pour aider et conseiller les propriétaires actuels et futurs.

Le site internet de la CVI fourmille d'informations utiles aussi bien aux propriétaires individuels qu'aux professionnels de l'immobilier ainsi qu'aux personnes intéressées par l'acquisition d'un bien immobilier. Ce site est visité chaque jour en moyenne par 300 personnes.

### Une activité foisonnante

Le service juridique et le secrétariat de la CVI n'ont pas ménagé leurs efforts pour conseiller et soutenir les propriétaires. Voici quelques données concernant l'année 2010:

- Plus de 12 000 renseignements téléphoniques
- Plus de 1800 consultations dans les locaux de la CVI à Lausanne, à la permanence de Vevey ou sur le terrain
- Plus de 1600 dossiers ou questions reçus par courrier et courriel
- 30 cours et séminaires organisés par la CVI, réunissant plus de 1200 participants, auxquels il faut ajouter les interventions faites par la CVI au profit d'autres chambres immobilières cantonales en Suisse romande
- 66 périodes de cours dispensés aux professionnels de l'immobilier dans le cadre du programme USPI Formation
- émission de 47 bons donnant droit à un entretien gratuit avec un agent d'affaires, dans le cadre du partenariat conclu par la CVI et l'Association des agents d'affaires brevetés vaudois
- 2 séances publiques et gratuites consacrées à l'accession à la propriété, réunissant plus de 160 personnes
- 2 séances de présentation de la CVI aux nouveaux membres de l'association, réunissant plus de 120 personnes.



## Nouvelle publication de la CVI

### Les Cahiers des Droits Réels et de la Propriété

Les Cahiers des Droits Réels et de la Propriété paraîtront deux fois par année sous la forme d'une brochure et traitent de toutes les questions pratiques liées en particulier aux servitudes, à la propriété par étages, au Registre foncier et de manière générale à tout ce qui touche à la propriété foncière.

Vous y trouverez les informations indispensables à la connaissance et la maîtrise du domaine spécifique des droits réels, soit:

- des résumés de jugements, d'arrêts rendus par le Tribunal fédéral et les tribunaux cantonaux

- des commentaires et des analyses de questions rencontrées dans la pratique (FAQ)
- des articles de fond.



Cette revue s'adresse tant aux praticiens aguerris qu'aux propriétaires fonciers confrontés à la gestion des questions qui jalonnent la vie du propriétaire.

**Prix:** Abonnement annuel de CHF. 75.- (TVA et frais de port inclus).

**Reliure:** Un classeur A5 rassemble les publications de quatre années consécutives (offert).

#### Bulletin de commande

Je m'abonne aux «**Cahiers des Droits Réels et de la Propriété**» au prix de Fr. 75.- par année, comprenant un classeur de rangement, TVA et frais de port inclus.

Nom et prénom \_\_\_\_\_

Adresse \_\_\_\_\_

NPA et localité \_\_\_\_\_

Téléphone \_\_\_\_\_

Courriel \_\_\_\_\_

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

**A renvoyer à:**

**Propriétaires Services, Rue du Midi 15,  
CP 5607, 1002 Lausanne**

**Tél. 021 341 41 41, Fax 021 341 41 46, mail@cvi.ch**

**JAB**  
1000 Lausanne 1

## Salon Immobilier de Lausanne

### La CVI encourage l'accession à la propriété

La septième édition du Salon Immobilier de Lausanne, qui s'est tenue à Ouchy du 31 mars au 3 avril, a attiré plus de 12 000 visiteurs.

Dans le cadre de ce rendez-vous devenu incontournable, la CVI a organisé deux séances sur l'accession à la propriété, le jeudi 31 mars et le samedi 2 avril.

Près de 120 futurs propriétaires ont ainsi pu s'informer auprès de juristes, fiscalistes et notaires.



Les séances ont été notamment animées par Jacques Ansermet (directeur adjoint de la CVI), M<sup>e</sup> Anne Gausson (notaire) et Simon Wharry (directeur adjoint de la CVI).



#### 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: PAO graphique, Aclens - Illustrateur: Stef - Impression: Imprimerie Imprimexpress, Montreux - Diffusion: 12622 exemplaires (REMP) - © La reproduction est soumise à autorisation de l'éditeur, avec indication de la source.