

CHAMBRE VAUDOISE  
IMMOBILIERE

L'ASSOCIATION  
DE TOUS LES PROPRIETAIRES

# LETTRE D'INFORMATION DE LA CHAMBRE VAUDOISE IMMOBILIERE

EDITO

## La loi sur le parc locatif est un petit pas



**Le canton de Vaud connaît deux lois spécifiques qui prétendent préserver le parc locatif en soumettant la démolition, la transformation, la rénovation et la vente de logements loués à un régime d'autorisations administratives préalables: la loi concernant la démolition, la transformation et la rénovation de maisons d'habitation (LDTR) et la loi concernant l'aliénation d'appartements loués (LAAL).**

Ces lois sont contestables à plusieurs égards. Sur le plan des principes, l'obligation faite à un propriétaire de recevoir la bénédiction de l'administration cantonale avant de pouvoir rénover, transformer ou vendre le bien qui lui appartient ne s'accorde guère avec la garantie constitutionnelle de la propriété. Le canton de Vaud est d'ailleurs le seul en Suisse, avec Genève, à connaître ce genre de lois.

Du point de vue pratique, ces dispositifs légaux alourdissent les procédures administratives dans le domaine de la construction. Ils tendent à décourager les bailleurs d'entreprendre des rénovations, au risque de péjorer la qualité du parc



locatif. Ils produisent un effet dissuasif sur la mise à disposition de nouveaux logements, à un moment où le canton de Vaud en aurait bien besoin.

Ces deux textes devraient être supprimés. Malheureusement, le Grand Conseil a écarté cette option en janvier 2009, privilégiant la voie de la réforme. C'est ce qui a conduit le Conseil d'Etat à mettre en consultation, au début de l'année, un projet de loi sur la préservation du parc locatif (LPPL), qui reprend l'essentiel du contenu de la LDTR et de la LAAL, sous une forme allégée et simplifiée.

Dans les grandes lignes, ce projet va dans le bon sens:

- Il élargit la définition des logements résidentiels et des villas locatives qui échappent au champ d'application de la loi.
- Il soustrait au régime de l'autorisation les tra-

voux de rénovation de moindre importance.

- Il assouplit les motifs donnant droit à la délivrance d'une autorisation.

Ce n'est toutefois pas suffisant. Le principal écueil réside dans la volonté du Conseil d'Etat de maintenir un système de contrôle du revenu locatif des logements rénovés. Or, un tel système fait double emploi avec les règles de fixation et d'évolution des loyers. Il risque aussi de vider de sa substance

la possibilité offerte par le droit fédéral de répercuter les travaux d'assainissement énergétique sur les loyers à 100%, démentant ainsi tous les beaux discours en faveur du développement durable. Un autre problème concerne la possibilité pour l'Etat de contrôler le prix de vente d'un logement. Soyons clairs: une telle intervention dans les transactions immobilières entre particuliers est inadmissible.

**Olivier Feller**  
Directeur de la CVI



### Frais administratifs des décomptes de chauffage

Les frais administratifs pour l'établissement des comptes de chauffage et eau chaude 2010-2011 s'élèvent à Fr. 222.75 par installation et à Fr. 35.65 par appartement ou local chauffé (valeurs hors taxe). Rappelons que les frais de surveillance, eux, ne sont pas indexés au coût de la vie et restent semblables à ceux des années précédentes.


 Enquête de satisfaction

# Locataires vaudois satisfaits de leurs conditions



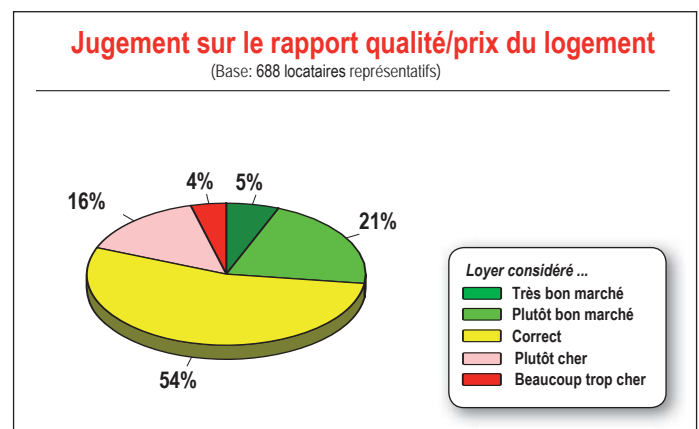
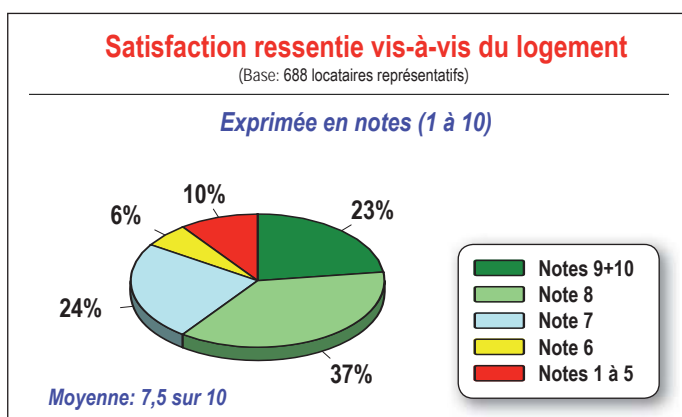
La Chambre vaudoise immobilière (CVI), d'entente avec l'Union suisse des professionnels de l'immobilier Vaud (USPI Vaud), a fait réaliser, entre le 1<sup>er</sup> et le 17 février 2011, une enquête de satisfaction auprès des locataires et des propriétaires vaudois par l'institut M.I.S. Trend.

Cette enquête repose sur un échantillon représentatif de 1058 personnes (688 locataires et 370 propriétaires), âgées de 18 à 74 ans. La marge d'erreur est de +/- 3% au maximum.

Cette étude porte non seulement sur la qualité des relations entre les locataires et les propriétaires mais aussi sur des questions énergétiques et d'aménagement du territoire. En voici les principaux résultats, les données complètes étant disponibles sur le site [www.cvi.ch](http://www.cvi.ch), sous la rubrique «documents à télécharger».

90% des locataires se déclarent très ou assez satisfaits de leurs conditions de logement. Sur une échelle de 1 (très insatisfait) à 10 (très satisfait), 23% des locataires attribuent les notes 9 et 10 à leurs conditions de logements, 37% la note 8, 24% la note 7, 6% la note 6 et 10% des notes entre 1 et 5. Quant aux propriétaires, ils sont 99% à se déclarer très ou assez satisfaits de leurs conditions de logement.

5% des locataires jugent que leur loyer est très bon marché, 21% qu'il est plutôt bon marché, 54% le qualifient de correct, 16% estiment qu'il est plutôt cher, 4% qu'il est beaucoup trop cher. Par ailleurs, 95% des locataires n'ont jamais subi de résiliation de bail. Ces données témoignent de relations globalement harmonieuses entre les locataires et les propriétaires vaudois.



72% des locataires se déclarent favorables à une légère hausse des loyers en vue de financer des travaux de rénovation énergétique pour autant qu'elle soit totalement compensée par une baisse des frais de chauffage et d'eau chaude. Si la compensation n'est que partielle, seuls 31% des locataires sont prêts à admettre une légère hausse des loyers.

# de logement

## Règlement d'administration type PPE: nouvelle version

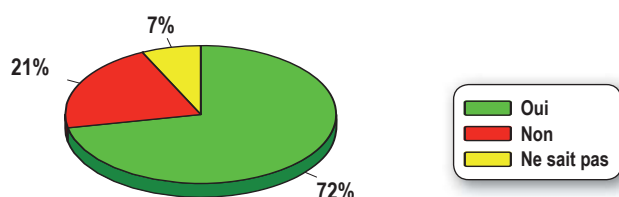
Durant l'année 2005, un comité de rédaction composé de praticiens de la propriété par étages (PPE) procédait à une modification profonde du règlement d'administration et d'utilisation type PPE. Destiné tant aux professionnels – notaires, administrateurs, promoteurs – qu'aux profanes, ce texte a été largement utilisé et a servi de modèle à bon nombre de règlements actuellement en vigueur. Six ans ont passé et l'heure était venue d'une réactualisation de ce texte. L'occasion était ainsi donnée de procéder à un toilettage de certaines dispositions, de clarifier quelques principes, ainsi que de coller au plus juste à une jurisprudence en constante mutation. L'évolution notable de la technique du bâtiment a, elle aussi, eu quelques incidences sur le texte nouvellement proposé. Le résultat est là: un nouveau règlement d'admini-



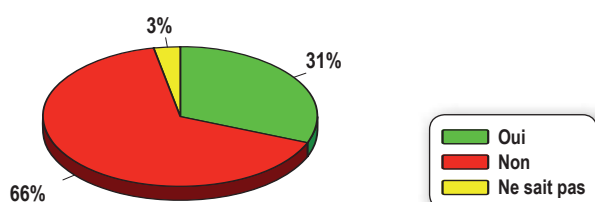
nistration type est désormais disponible à notre boutique (021 341 41 44 ou [www.cvi.ch](http://www.cvi.ch)) au prix de Fr 15.- (membres CVI) et Fr. 20.- (non-membres). Cette nouveauté ne rend pas obsolètes les règlements en vigueur et mentionnés au Registre foncier, mais permet aux praticiens de disposer d'un texte complet, clair et cohérent, proposant des solutions concrètes aux problèmes récurrents rencontrés au sein de nombreuses propriétés par étages.

### Réactions à l'idée d'une légère hausse des loyers compensée totalement par une baisse des charges pour financer des investissements permettant des économies d'énergie

(Base : 688 locataires vaudois)



### Réactions à l'idée d'une légère hausse des loyers compensée partiellement par une baisse des charges pour financer des investissements permettant des économies d'énergie



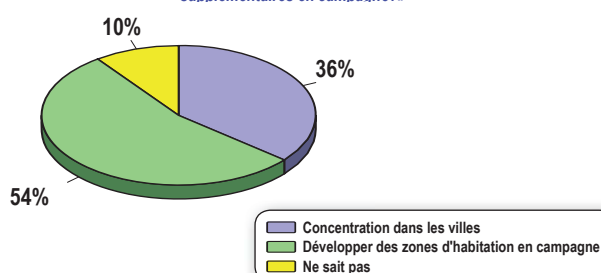
S'agissant du certificat énergétique des bâtiments (CECB), 62% des propriétaires interrogés considèrent qu'il doit prendre une forme facultative, 30% se déclarent favorables à la forme obligatoire, 8% n'ont pas d'opinion.

Alors que les politiques publiques mises en œuvre dans le canton de Vaud visent la densification de l'habitat dans les zones urbaines, seuls 14% des locataires et des propriétaires aspirent à vivre dans une grande ville. 46% souhaitent vivre à la campagne ou dans un village, 40% désirent s'installer dans une ville de taille moyenne. Lorsqu'ils sont appelés à se prononcer sur l'avenir de la politique d'aménagement du territoire, les locataires et les propriétaires sont 36% à vouloir mettre l'accent sur la concentration du logement dans les villes, 54% estiment qu'il faut développer des zones d'habitation supplémentaires en campagne, 10% n'ont pas d'opinion précise.

### L'aménagement du territoire

(Base 1'058 Vaudois représentatifs)

«De manière générale, face à l'avenir, la politique d'aménagement du territoire devrait-elle selon vous plutôt viser la concentration de la population dans les villes, ou, au contraire, tenter de réduire la densité de l'habitat dans les villes en développant des zones d'habitation supplémentaires en campagne?»



## → Cours 2011

Il reste encore de la place pour les cours suivants:

### Les particularités du bail commercial

**Date:** mardi 30 août 2011 de 8 h 30 à 12 h  
**Orateurs:** M<sup>me</sup> Martine Jaques et M. Jacques Ansermet (service juridique CVI)  
**Prix:** Fr. 160.- membres CVI, Fr. 200.- non-membres CVI

### Comptabilité immobilière

**Date:** jeudi 29 septembre 2011 de 8 h 30 à 12 h et de 13 h 30 à 16 h  
**Orateurs:** M. Simon Wharry (CVI) et M. Jean-Marc Vallélian (expert-comptable diplômé)  
**Prix:** Fr. 200.- membres CVI, Fr. 240.- non-membres CVI

**Détails et inscriptions:** [tschannen@cvi.ch](mailto:tschannen@cvi.ch) ou tél.: 021/341 41 41 (M<sup>me</sup> Tschannen).



## Droit du bail

# Résiliation d'un contrat en vue de la création d'un ascenseur

**La jurisprudence a eu maintes fois l'occasion d'admettre qu'un congé n'est pas abusif lorsqu'il est donné par le bailleur en vue d'exécuter des travaux importants et que le maintien du locataire en place est susceptible d'entraîner des retards ou des complications dans leur déroulement.**

Dans le cas de la volonté affichée de construire un ascenseur dans un immeuble ancien datant de plus d'un siècle, ce principe

a été confirmé. Ainsi, selon le Tribunal fédéral, il n'est pas contraire à la bonne foi qu'un propriétaire veuille adapter son immeuble aux exigences du confort moderne et, par la même, le valoriser. Il est par ailleurs indéniable que la création d'un ascenseur, impliquant une modification des surfaces, se réalise plus facilement si le locataire a quitté les lieux. Le congé étant validé, seule reste à analyser la problématique de la prolongation du bail. Le locataire argumente que son étude de notaire est installée à cette adresse depuis 1958 et que l'emplacement d'une étude, lorsqu'il

est connu, est un élément très important pour la clientèle. L'occasion est donnée à notre Haute Cour de rappeler que l'ancienneté d'une activité commerciale ne permet pas au locataire d'exiger de se maintenir indéfiniment dans les locaux loués. Les droits du locataire s'éteignent à l'expiration du bail et il appartient au bailleur de décider, au-delà de cette échéance, de la destination de son bien. Semblable appréciation avait déjà été émise en 2010 dans le cas d'un restaurant bien connu en ville de Genève, dont le bail avait été résilié après une activité plus que

centenaire à la même adresse. La prolongation d'une durée de deux ans, octroyée par la dernière instance cantonale, a été ainsi confirmée. Le propriétaire devra donc patienter quelque 24 mois avant d'entreprendre les travaux envisagés. Petit rappel en forme de conclusion: il est de jurisprudence constante que la prolongation d'un contrat de bail doit servir à atténuer les conséquences pénibles liées à la restitution des locaux par le locataire et, en aucun cas, à les reporter simplement dans le temps. La situation du notaire sera-t-elle plus enviable dans deux ans? Question de point de vue...

**JAB**  
1000 Lausanne 1



## Publications

### Conciliation et procédure judiciaire en matière de droit du bail **Nouveau code de procédure civile**

**Le code de procédure civile (CPC) unifié au niveau suisse est entré en vigueur au 1<sup>er</sup> janvier 2011, modifiant ou abrogeant de ce fait bon nombre de lois fédérales et cantonales.**

Soucieuse de rendre ce domaine du droit complexe le plus accessible possible tant aux propriétaires et aux professionnels qu'au grand public touché par les questions de droit du bail, la CVI a élaboré un nouveau support relatif à la conciliation et la procédure judiciaire. Les dispositions fondamen-

tales du CPC et celles des nouvelles lois applicables sont détaillées: pas à pas, la procédure devant la commission de conciliation est exposée. Ainsi, le support énumère les possibilités offertes par la loi à l'autorité de conciliation pour régler le litige, et explique leurs conséquences. Puis sont traitées les démarches à effectuer par l'une ou l'autre des parties au litige pour porter ou non l'affaire devant les instances supérieures, ainsi que les conséquences. Le cas crucial du non-paiement du loyer, entraînant une demande d'expulsion des locaux loués, est traité

de manière approfondie, le nouveau code prévoyant de grands changements à cet égard. Des modèles de lettres sont joints, permettant ainsi au bailleur de concrétiser des cas simples. Enfin, les différentes étapes et variantes de la procédure en droit du bail sont reprises sous la forme de tableaux synoptiques. La brochure, disponible auprès de la boutique de la CVI (tél. 021 341 41 44, mail@cvi.ch) au prix de Fr. 25.- pour les membres CVI et Fr. 30.- pour les non-membres, se veut un outil concret pour appréhender toute procédure en matière de droit du bail.



#### 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.