



**CHAMBRE VAUDOISE
IMMOBILIERE**
L'ASSOCIATION
DE TOUS LES PROPRIETAIRES

LETTRE D'INFORMATION DE LA CHAMBRE VAUDOISE IMMOBILIERE

 EDITO

Le droit d'emption aux oubliettes



Lors de sa conférence de presse du 29 mars 2011, le Conseil d'Etat a annoncé son intention de conférer aux communes un droit d'emption sur tous les terrains à bâtir non construits. Les propriétaires de ces terrains se seraient ainsi vus forcer de les vendre.

La CVI a immédiatement réagi dans les médias. Elle a ensuite fait connaître sa position lors de débats et de conférences. Cette action de sensibilisation menée par la CVI a porté ses fruits. Le droit d'emption tel qu'imaginé initialement ne figure plus dans l'avant-projet de révision de la loi sur l'aménagement du territoire et les constructions présenté par le Conseil d'Etat le 5 juillet 2011, et actuellement en consultation.

Le droit d'emption initialement prévu aurait été contraire à la garantie de la propriété. Il aurait marqué le début d'un processus d'étatisation du sol, qui a fait florès, comme chacun sait, dans les régimes collectivistes. Pour répondre à la pénurie de logements, l'Etat ferait mieux de simplifier et d'accélérer les procédures. De nombreux propriétaires sont aujourd'hui freinés ou

bloqués dans leurs projets de construction de logements. De nombreuses communes situées dans des zones de développement sont confrontées à des problèmes analogues.

La proposition de l'avant-projet en consultation est de nature très différente de celle qui a été faite en mars 2011. Elle confère la possibilité aux communes, lors de l'élaboration ou de la modification d'un plan d'affectation, de conclure un contrat de droit administratif avec les propriétaires des terrains qu'elles entendent mettre en zone à bâtir.

Autrement dit, il s'agit d'un contrat librement conclu entre la commune et le propriétaire. Le propriétaire ne peut pas être contraint de signer. Le délai dans lequel le propriétaire s'engage à construire est lui aussi fixé librement dans le contrat. Ensuite, ces contrats ne peu-

vent porter que sur les terrains que la commune entend mettre en zone à bâtir lors de l'élaboration ou de la modification d'un plan d'affectation. Il n'est plus question des terrains qui sont déjà en zone à bâtir.

En résumé:

- Ce mécanisme ne permet pas à la collectivité de s'emparer d'un terrain contre la volonté du propriétaire. La CVI peut s'accommoder de ce mécanisme, dès lors qu'il ne viole pas la garantie de la propriété.
- La CVI salue l'évolution de la position du Conseil d'Etat. L'avant-projet mis en consultation contient par ailleurs des propositions intéressantes, que la CVI examinera de façon constructive.

Olivier Feller
Directeur de la CVI



Publications

Dépliant récapitulatif

Vous découvrirez, annexé à la Lettre d'information, un dépliant présentant l'ensemble des publications proposées par la Chambre vaudoise immobilière. De la propriété par étages à la rénovation énergétique en passant par le droit de voisinage, la fiscalité du propriétaire et le droit du bail, vous trouverez dans ce document les publications utiles à votre situation et à vos besoins. Vous pouvez vous les procurer au moyen du bulletin de commande se trouvant à la fin du dépliant.

Etat des lieux de sortie: l'indispensable avis des défauts

La restitution des locaux à la fin du contrat se passe généralement bien: locataire et bailleur établissent conjointement le document d'état des lieux, et règlent ensemble la question des éventuels dégâts causés par le locataire ou des points encore à régler: c'est ce qu'on appelle communément «la convention de sortie».

Il arrive parfois que les choses s'enveniment, au point qu'il n'est pas possible de se mettre d'accord. Si le locataire refuse de signer l'état des lieux de sortie, le bailleur peut immédiatement faire appel au juge de paix, afin qu'un constat soit effectué de manière officielle, par les soins de l'huissier de paix. C'est ce qu'on appelait «constat d'urgence». Avec l'entrée en vigueur du Code fédéral de procédure civile au 1^{er} janvier 2011, cette dénomination disparaît, au profit de celle de «preuve à futur par inspection locale», qui peut être obtenue par une requête de mesures super-provisionnelles. Le recours à un mandataire



professionnel (agent d'affaires, avocat) est recommandé. Les frais d'expertise et de justice en sus, cette démarche est donc onéreuse et sera utilisée seulement si les circonstances le justifient. Selon les cas, le bailleur établira lui-même le constat avec un témoin, prendra des photos précises et datées et demandera

des «devis-expertises» aux maîtres d'état mandatés. Dans tous les cas, un avis des défauts est indispensable. En particulier, le constat officiel ne remplace pas l'avis des défauts. Ainsi, avant même la venue de l'huissier ou, cas échéant, des maîtres d'état, le bailleur adressera un avis des défauts au locataire, c'est-à-dire un cour-

rier qui récapitule, de manière précise et détaillée, tous les points qui sont mis à sa charge. Ce document sera envoyé si possible le jour même de la restitution des locaux, par pli recommandé. Un délai de deux à trois jours ouvrables est admissible, le maximum étant d'une semaine.

Droit du bail

Nouvel ouvrage de référence

Alors que depuis de nombreuses années les praticiens du droit du bail et les magistrats n'avaient comme ouvrage de référence, en langue française, que l'ouvrage de David Lachat, édité par l'ASLOCA, voilà que deux commentaires viennent, coup sur coup, d'élargir de façon significative l'offre en la matière. En 2010 sortait le «Commen-

taire pratique Droit du bail à loyer», édité par François Bohnet et Marino Montini, en collaboration avec le Séminaire sur le droit du bail de l'Université de Neuchâtel et rédigé par un collectif d'auteurs. Dernière parution en date (juin 2011, éditions Schulthess): le «Commentaire SVIT» intitulé «Le droit suisse

du bail à loyer», qui constitue la traduction française de la 3^e édition de l'ouvrage en langue allemande, rédigé par un collectif d'auteurs alémaniques. La Chambre vaudoise immobilière et la Fédération romande immobilière ne peuvent que se féliciter d'avoir, avec d'autres, contribué financièrement à cette version francophone.

Très attendue, cette dernière publication permet de disposer d'un ouvrage complet et actualisé qui intègre, notamment, les spécificités romandes de l'application du droit du bail. A conseiller à toute personne désireuse d'en savoir plus sur la pratique et la jurisprudence en matière de bail à loyer. En vente dans toutes les bonnes librairies.

Entente entre parties

Petit scénario qui a tendance à se généraliser: le bailleur résilie le bail de son locataire, invoquant un besoin réel et personnel d'occuper les locaux loués. Contestation du locataire, dans les trente jours, qui invoque l'annulation du congé en «ressortant» un litige ancien de quelques mois, qui avait trouvé un épilogue heureux consécutif à l'échange de quelques mails ou courriers.

La stratégie est claire: faire passer la résiliation, pour tant clairement motivée, pour une résiliation représsailles, le bailleur étant prétendument fâché, selon le locataire, d'avoir dû faire une concession encore mal «digérée». La loi est ainsi faite... ainsi, selon l'article 271a al.2 CO, «lorsque le locataire peut prouver par des écrits qu'il s'est entendu avec le bailleur, en dehors d'une procédure de conciliation ou d'une procédure judiciaire, sur une prétention relevant du bail», une protection de trois ans est accordée au locataire contre toute résiliation ordinaire. Exception au principe de protection: le congé notifié en raison du besoin urgent que le bailleur ou ses proches peuvent avoir d'utiliser eux-mêmes les locaux. S'agissant de cette fameuse entente – hors procédure – entre parties, quelques précisions s'imposent:

- Qui dit entente, dit litige auquel on apporte une solution après discussion. Ainsi, une demande de baisse de loyer émanant d'un locataire, à laquelle répond favorablement le bailleur, en tant qu'elle se justifie pleinement, ne constitue pas une entente au sens de la loi, mais

plutôt l'application stricte des principes légaux. La protection n'aurait pas cours dans pareilles circonstances.

- L'entente ne doit pas porter sur un «cas bagatelle», l'idée étant que l'accord trouvé fasse l'objet de concessions réciproques, celle du bailleur ne devant pas être insignifiante.

- Il appartient au locataire de rendre très vraisemblable le lien de causalité, de façon factuelle, entre l'accord trouvé et la résiliation proprement dite.

Alors si votre intention est de résilier le bail de votre locataire pour sa prochaine échéance et que ce dernier sollicite, par exemple, une réduction de

loyer ou la réparation d'un défaut, le conseil est de ne pas vous lancer dans une querelle stérile, mais plutôt, si sa demande est légitime, d'y répondre favorablement en appliquant les dispositions légales topiques. En cas de doutes, ne manquez pas de vous renseigner auprès du service juridique de la CVI.

Logements vacants

Situation (un peu moins) tendue

L'enquête annuelle effectuée par le SCRIS auprès des communes vaudoises établit qu'au 1^{er} juin 2011, 1900 logements sont vacants dans le canton, soit 275 unités de plus qu'un an auparavant, dont 1120 proposés à la location. L'augmentation de l'effectif total des logements vacants ne modifie ni le taux global de vacance ni le taux de vacance sur le marché locatif, qui demeurent à 0,5% du parc. Pour que le marché soit équilibré, il est admis que les logements vacants doivent représenter 1,5% du parc. Tant que cette proportion n'est pas atteinte sur le marché locatif, selon la loi cantonale du

7 mars 1993, l'utilisation d'une formule officielle au changement de locataire est obligatoire. La pénurie touche toutes les tailles de logements mais le taux de vacance est particulièrement bas pour les deux et trois pièces (0,4%). Les logements vacants de plus de trois pièces demeurent les plus nombreux. A noter que, parmi la totalité des logements vacants, près de 500 sont des maisons individuelles. Les résultats détaillés par région sont disponibles sur le site Statistique Vaud, www.scris.vd.ch, ainsi que sur celui de l'Observatoire du logement, www.obs-logement.vd.ch.

Logements vacants par district au 1^{er} juin 2011

	Total	A louer	A vendre	Taux global de vacance 2011	Taux global de vacance 2010	Tendance
VAUD	1902	1123	779	0.5	0.5	↔
Aigle	488	167	321	1.8	1.2	↑
Broye-Vully	142	119	23	0.8	0.8	↔
Gros-de-Vaud	55	25	30	0.4	0.5	↓
Jura-Nord vaudois	249	172	77	0.6	0.6	↔
Lausanne	106	87	19	0.1	0.2	↓
Lavaux-Oron	122	83	39	0.5	0.4	↑
Morges	148	126	22	0.5	0.5	↔
Nyon	218	123	95	0.5	0.4	↑
Ouest lausannois	51	46	5	0.2	0.2	↔
Riviera-Pays-d'Enhaut	323	175	148	0.7	0.5	↑

Assemblée générale

La CVI passe le cap des 11 000 membres

La 73^e Assemblée générale de la Chambre vaudoise immobilière s'est déroulée le 15 juin au Palais de Beaulieu à Lausanne. Le président, M^e Lucien Masméjan, a souligné la croissance et l'excellente gestion des activités de l'association vaudoise des propriétaires.

La CVI connaît une progression soutenue au fil des ans. Le nombre de membres est passé de 3000 en 1991 à 6000 dix ans plus tard. En 2011, le seuil des 11 000 membres, représentant 18 500 affiliations d'immeubles, vient d'être franchi. Cette évolution réjouissante renforce la mission et la représentativité de la CVI

JAB
1000 Lausanne 1

en matière de défense et de promotion de la propriété privée dans le canton. A l'occasion de cette assemblée générale, la CVI a ainsi eu le plaisir d'accueillir son 11 000^e membre, la famille Bloch, qui a récemment acheté une villa locative à Saint-Livres. Un bouquet et un bon cadeau

ont été remis à M^{me} Caroline Bloch. Au terme de la partie statutaire, les participants ont eu le privilège d'entendre une conférence captivante de M. Luc Ferry, philosophe français et ancien Ministre de l'Education nationale, sur le thème des «valeurs du 21^e siècle».



De gauche à droite: Simon Wharry (directeur adjoint de la CVI), M^e Lucien Masméjan (président de la CVI), Luc Ferry, Jean-Claude Mermoud (conseiller d'Etat), Olivier Feller (directeur de la CVI) et Jacques Ansermet (directeur adjoint de la CVI).



Le 11 000^e membre était représenté par M^{me} Caroline Bloch, accompagnée de sa mère Linette et de ses deux enfants, Zoé et Ganaël. M^e Lucien Masméjan et Olivier Feller ont profité de l'occasion pour les féliciter et leur remettre un bon cadeau.



Photos: ARC, Jean-Bernard Sieber

Luc Ferry a enthousiasmé l'auditoire par la qualité de son exposé.



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.