

CHAMBRE VAUDOISE  
IMMOBILIERE

L'ASSOCIATION  
DE TOUS LES PROPRIETAIRES

# LETTRE D'INFORMATION DE LA CHAMBRE VAUDOISE IMMOBILIERE

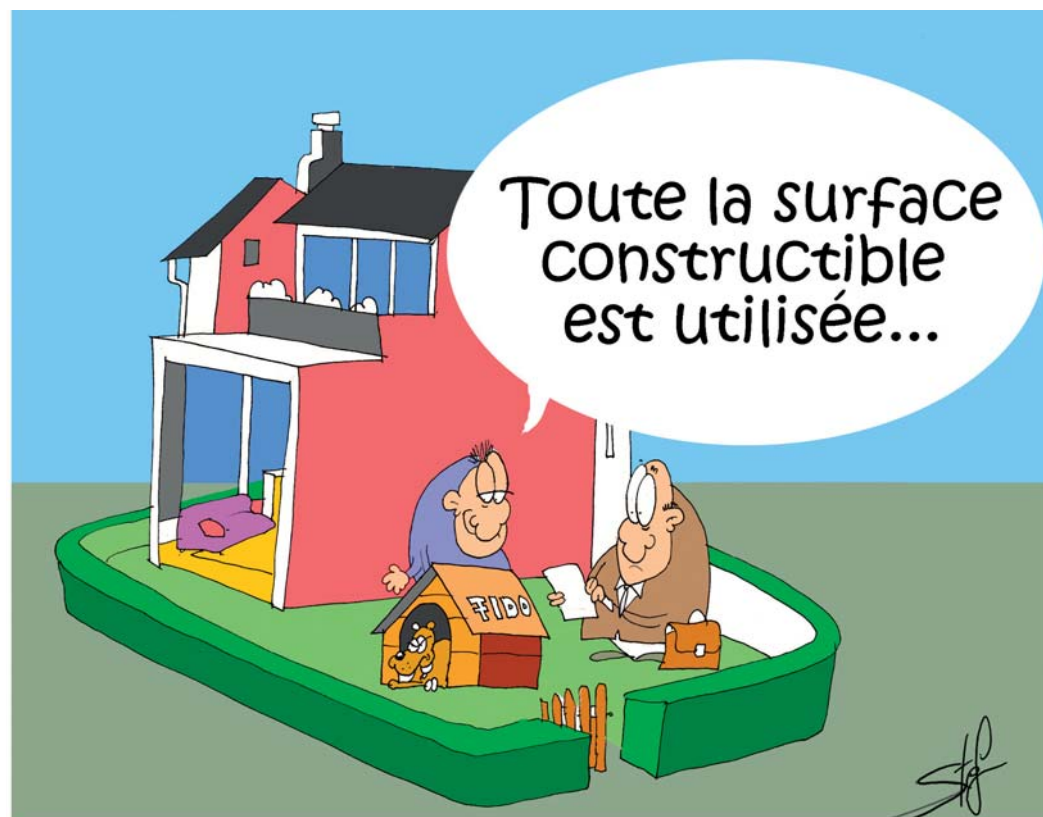
 EDITO

## Les nouveaux pièges de la LATC



La procédure de consultation relative au projet de révision de la loi cantonale sur l'aménagement du territoire et les constructions (LATC) vient de prendre fin. En cette période de pénurie sur le marché du logement, la CVI s'attendait à ce que le Conseil d'Etat profite de ce projet de réforme pour accélérer les procédures, simplifier le parcours des constructeurs, soutenir les communes en zone de développement, alléger les démarches administratives des propriétaires, etc. Elle a dû déchanter. La plupart des mesures proposées vont dans le sens contraire. Quelques exemples:

**1.** Le projet prévoit la suppression du plan partiel d'affectation. Cela aurait pour conséquence qu'une commune, chaque fois qu'elle voudrait adopter des règles spécifiques pour un secteur donné, devrait mettre à l'enquête une modification du plan général d'affectation, avec le risque de voir surgir des oppositions et des interventions tendant à modifier des règles générales du dispositif, alors que l'avantage du plan partiel d'affectation est



de circonscrire précisément un périmètre spécial, traité d'une façon particulière.

**2.** Le projet vise à conférer une portée obligatoire aux plans directeurs communaux alors qu'ils constituent aujourd'hui des plans d'intention, servant de référence et d'instrument de travail aux autorités communales. Ce changement aurait pour conséquence d'obliger les autorités communales à modifier leur plan directeur communal, selon une procédure longue et compliquée, chaque fois qu'elles souhaiteraient

s'écarter de ce qui est prévu dans la planification directrice. L'avantage du droit actuel, c'est de permettre davantage de souplesse. Les plans directeurs communaux sont utiles pour coordonner les projets sans toutefois figer la situation.

**3.** Le projet prévoit qu'une évaluation environnementale stratégique (EES) doit être faite lors de l'élaboration des planifications directrices ayant un impact important sur l'environnement. Or, le droit fédéral comprend l'obligation, dans un certain nombre de cas,

de réaliser une étude d'impact sur l'environnement (EIE) lors de l'élaboration d'un plan d'affectation ou de la délivrance d'un permis de construire. Il y a ainsi un risque de doublon, une EES devant être faite lors de la planification directrice, une EIE lors de l'élaboration du plan d'affectation.

**4.** Le projet vise à réserver aux aménagistes le droit d'élaborer et de déposer des plans d'aménagement du territoire, excluant tous les autres professionnels,

...suite à la page 2

...suite de la page 1

comme les architectes et les ingénieurs-géomètres. Certes, les propriétaires ont intérêt à ce que les plans d'aménagement du territoire soient élaborés par des professionnels compétents. Mais la proposition faite par le Conseil d'Etat est beaucoup trop restrictive. Elle équivaudrait à offrir une sorte de monopole aux aménagistes, ce qui paraît discutable du point de vue de la liberté économique. Elle pourrait aussi ralentir les procédures dès lors que les aménagistes, qui ne sont pas très nombreux, ne pourraient pas forcément traiter dans des délais raisonnables tous les projets qui leur sont soumis.

### Atteinte au droit de la propriété

En plus des complications nouvelles qu'il ne manquera pas de générer, le projet impose des contraintes supplémentaires tant aux communes

qu'aux propriétaires. Ainsi, les communes devront en principe fixer une valeur d'indice d'utilisation du sol d'au moins 0.4 pour les nouvelles zones à bâtir. Cela signifie qu'il faut pouvoir construire au moins 400 m<sup>2</sup> de plancher habitable sur une surface de 1000 m<sup>2</sup> de terrain. Cette valeur minimale devra être de 0.6 dans les nouvelles zones à bâtir qui se trouvent à l'intérieur des périmètres des centres définis par le Plan directeur cantonal. Quant au propriétaire qui n'utilise pas complètement la surface constructible de sa parcelle dans le cadre d'un projet de construction, il devra démontrer que ce projet n'empêche pas l'utilisation ultérieure du solde de cette surface.

Cette dernière proposition constitue une atteinte importante au droit de la propriété. Le propriétaire ne pourrait plus, comme aujourd'hui, se limiter à respecter les règles de construction applicables mais il devrait soit construire au maximum des possibilités



## Dispositif contre les lits froids

Selon le projet de révision de la LATC mis en consultation, le plan directeur cantonal devra indiquer les territoires sur lesquels des mesures devront être prises en vue de maintenir une proportion équilibrée de résidences principales et de résidences secondaires. Les communes concernées auront la faculté d'y ajouter d'autres territoires. En revanche, l'Etat ne s'ingérera pas dans le choix des mesures concrètes à prendre (fixation de contingents annuels, fixation d'un taux de résidences principales, délimitation de zones d'affectation spéciale, prélèvement de taxes d'incitation, etc.). Ce sont les communes, qui sont en phase directe avec la réalité du terrain, qui auront la liberté d'opter pour les mesures leur paraissant opportunes.

réglementaires soit démontrer que ce maximum pourra encore être atteint s'il ne l'utilise pas tout de suite. On imagine, dans cette dernière hypothèse, les difficultés d'une telle démonstration si le propriétaire se trouve face à une administration décidée à appliquer à la lettre ce texte, le propriétaire devant par exemple démontrer la possibilité de surélever son bâtiment, d'en intégrer un

autre à proximité, etc. Le risque de controverse est important et les procédures sont susceptibles d'être alourdies.

En conclusion, la CVI demande au Conseil d'Etat de revoir en profondeur le projet de révision de la LATC avant de le soumettre au Grand Conseil.

**Olivier Feller**  
Directeur de la CVI

## Energie

### Contrôle de la conformité des bâtiments

Dans la droite ligne des préoccupations exprimées par le Grand Conseil, le Service cantonal de l'environnement et de l'énergie (SEVEN) envisage, afin de vérifier la conformité des dossiers énergétiques, de mandater des contrôleurs pour effectuer, de manière aléatoire, des contrôles des dossiers de mise à l'enquête ainsi

que de leur exécution sur le chantier. Dans le même souci, une liste de professionnels certifiés sera créée pour assurer l'élaboration et le contrôle des justificatifs énergétiques. Cette liste sera mise à disposition du public et des communes. Une information publique complète sera donnée prochainement par le SEVEN.

## Registre foncier

### Allègement des émoluments

Lors de sa séance du 21 septembre, le Conseil d'Etat a décidé de modifier le règlement fixant le tarif des émoluments du Registre foncier vaudois, dans le sens d'un abaissement de 50 000 à 20 000 francs du plafonnement de cet émolument perçu selon la valeur de la transaction de vente ou de la donation. En outre, il a réduit de 1,5 à 0,75%, soit de moitié, le taux de l'émolument perçu lors d'un transfert en cas de fusion ou de succession. La jurisprudence

établi en effet que les émoluments doivent respecter les principes de la couverture des frais et de l'équivalence des coûts. Or depuis 2006, les émoluments du Registre foncier dégagent une marge légèrement positive à la faveur de la situation conjoncturelle et du marché immobilier. Difficile à chiffrer, la baisse financière engendrée par ces allègements est estimée à plusieurs centaines de milliers de francs par année.



## CVI

### Nouvelle apprentie

La direction et l'ensemble des collaboratrices et collaborateurs de la CVI tiennent à féliciter M. Dario Mosca qui, au terme d'un apprentissage de deux ans au sein de notre organisation, a pu compléter sa maturité gymnasiale d'un CFC d'employé de commerce, brillamment obtenu. Plein succès à lui pour la suite de sa carrière et merci pour son engagement au profit de la CVI. Soucieuse de poursuivre une politique de formation de qualité, la CVI a engagé Mademoiselle **Mélissa Arrigo** en tant qu'apprentie pour une formation de trois ans devant déboucher sur un CFC d'employée de commerce avec maturité intégrée.



 Cours

## Cours décentralisés 2011: Le loyer dans tous ses états



© Shutterstock-Images

En tant qu'élément caractéristique du contrat de bail, le loyer est indissociable de cette forme de relation contractuelle: «sans paiement de loyer, il n'y a pas de bail». La présentation sera consacrée aux différentes facettes du loyer, de sa fixation à son encaissement. Seront ainsi traités:

- la fixation du loyer initial et sa contestation;
- les variations de loyer en cours de bail (rendement, loyers du quartier);
- indexation et échelonnement du loyer;
- le paiement du loyer par trimestre d'avance;
- le non-paiement de loyer;
- la procédure d'expulsion ensuite de non-paiement du loyer;
- la réduction de loyer en cas de défaut et l'exception de compensation.

Autant de thèmes centraux nécessitant une analyse circonstanciée, concrète et approfondie, à l'aune de la jurisprudence actuelle. Ce cours dispensé par les collaboratrices et collaborateurs du service juridique de la CVI s'adresse prioritairement aux propriétaires individuels, aux représentants des communes ainsi qu'aux employés de régie.

## Bulletin d'inscription

### Dates et lieux:

<input type="checkbox"/>	Lausanne	MA	01.11.11	9 h-12 h
<input type="checkbox"/>	Lausanne	LU	07.11.11	16 h-19 h
<input type="checkbox"/>	Yverdon	ME	09.11.11	9 h-12 h
<input type="checkbox"/>	Nyon	MA	15.11.11	9 h-12 h
<input type="checkbox"/>	Vevey	VE	18.11.11	9 h-12 h

### Prix du cours par participant:

- Fr. 90.- membres CVI
- Fr. 140.- non-membres CVI

Nom et prénom \_\_\_\_\_

Rue et n° \_\_\_\_\_

NPA et localité \_\_\_\_\_

Téléphone \_\_\_\_\_

E-mail \_\_\_\_\_

Membre CVI:  non  oui, n° \_\_\_\_\_

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

Nous vous rendons attentifs au fait que les places étant limitées, les inscriptions seront prises en compte selon leur ordre de réception.

### A renvoyer à:

Propriétaires Services SA,  
Rue du Midi 15  
Case postale 5607  
1002 Lausanne  
Tél. 021 341 41 41  
fax 021 341 41 46  
tschannen@cvi.ch


 Consommation d'énergie

## Les petites communes peuvent aussi agir

Avec l'action «Des concepts énergétiques pour les communes vaudoises», le Département de la sécurité et de l'environnement (DSE) met à disposition des communes de moins de 3000 habitants les outils nécessaires à l'établissement d'un concept énergétique. Souvent démunies de par

leur taille et ne disposant pas de services techniques, ces communes bénéficient désormais d'un catalogue d'actions et de mesures pour agir durablement sur leur consommation d'énergie. Il conviendra, dans un premier temps, d'établir un état des lieux de la situation en matière d'énergie et de dresser un

profil énergétique du territoire communal pour définir, ensuite, la planification des objectifs à atteindre et sur quels domaines intervenir (bâtiments, infrastructures, mobilité, approvisionnement en énergie, etc.). Durant toutes ces phases, le DSE s'engage à offrir une assistance juridique, technique et administrative ainsi

qu'une aide financière aux communes, fixée selon leur taille, ou groupements de communes, dans la réalisation de leur concept énergétique.

*Pour en savoir plus: Service cantonal de l'environnement et de l'énergie (SEVEN): [www.vd.ch/fr/themes/environnement/energie](http://www.vd.ch/fr/themes/environnement/energie).*

## Droit du bail

### Puis-je imposer des travaux à mon locataire?

En tant que bailleur, vous avez l'obligation d'entretenir les locaux mis en location. Corolaire de cette obligation: le locataire a, quant à lui, l'obligation de tolérer les travaux d'entretien. Par contre, les travaux de rénovation et de transformation des locaux ne peuvent être entrepris que s'ils sont «raisonnablement imposables» au locataire et que le bail n'a pas été résilié. Pas question donc, sauf accord des parties, d'entreprendre de tels travaux lorsque le bail a été **préalablement** résilié. Le caractère raisonnables des travaux se juge suite à une pesée des intérêts en présence, à l'aide de critères tels que: l'urgence, l'utilité et la durée des travaux, les nuisances prévisibles pour les locataires en place, voire l'incidence sur le loyer. Il est toutefois possible de résilier le bail en vue d'effectuer les travaux



après le départ du locataire, lorsque le maintien de celui-ci dans les locaux est susceptible d'entraîner des retards, une augmentation des coûts ou des complications dans la gestion du chantier. Pour mettre toutes les chances de son côté et éviter une annulation du congé, le bailleur devra prouver – détails à

l'appui – que son projet est réel et sérieux et qu'il n'est pas qu'un prétexte pour donner le congé à son locataire. Le fait que le bailleur n'a pas encore requis un permis de construire, au moment de la notification de la résiliation, n'empêche toutefois pas forcément de considérer son projet de travaux comme étant sérieux.

**JAB**  
1000 Lausanne 1

## Séminaire

### Séminaire d'automne des professionnels de l'immobilier Etablissement cantonal d'assurance (ECA)

Institution vaudoise de droit public, fonctionnant sous le contrôle de l'Etat, l'ECA mène de front les trois tâches que lui confère la loi: la prévention, la défense incendie et secours, l'assurance. Si les pratiques générales de cet établissement sont en principe connues de tout propriétaire foncier et professionnel de l'immobilier, la réalité de l'estimation des valeurs immobilières, d'une part, et du règlement des sinistres, d'autre part, recèle des difficultés et des particularités à connaître. La théorie sera suivie de l'analyse d'un cas concret et récent de sinistre per-

mettant tant à l'assuré – communauté de propriétaires d'étages – qu'à l'assureur de détailler les différentes étapes allant de l'incendie proprement dit au règlement final du cas d'espèce.

**Date et lieu:** mercredi 23 novembre 2011 de 9 h à 12 h, Forum de Savigny

**Prix:** Fr. 180.- pour les membres CVI  
Fr. 230.- pour les non-membres CVI

**Renseignements et inscriptions:**  
M<sup>me</sup> 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: 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.