



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

# LETTRE D'INFORMATION DE LA CHAMBRE VAUDOISE IMMOBILIERE

## EDITO

### Le retour en scène du taux hypothécaire de référence



Et voilà que le taux hypothécaire de référence refait parler de lui en cette fin d'année, avec l'annonce officielle de son niveau, historiquement bas, de 2,5 %, en vigueur depuis le 2 décembre dernier. Une annonce qui fait suite à la modification de l'ordonnance sur le bail à loyer (OBLF), décidée dans la précipitation par le Conseil fédéral, qui prévoit désormais l'adoption d'un arrondi commercial au quart de point le plus proche, en lieu et place de la méthode précisée jusqu'ici et négociée par les «partenaires sociaux». Un changement de règles en cours de partie. Dont acte! Les mauvaises langues diront que ce changement est un gage donné à la gauche en vue de la réélection du patron du Département fédéral de l'économie au Conseil fédéral... Chacun jugera!

Mais l'essentiel n'est pas là. L'ASLOCA claironne que chaque baisse d'un quart de point du taux hypothécaire de référence donne droit à des réductions de loyer de quelque 800 millions de francs. C'est un peu court si l'on songe que ce critère – certes important – n'est qu'un critère parmi d'autres et que chaque cas mérite un examen précis et circonstan-

cié. Songeons simplement à ces nombreux bailleurs qui, conscients de leur responsabilité dans le domaine de l'énergie, engagent des travaux d'entrevue pour améliorer le bilan énergétique de leurs biens.

Un jour, inéluctablement, les taux repartiront à la hausse et le critère du taux hypothécaire de référence sera très probablement voué aux gémonies par ceux-là même qui aujourd'hui se félicitent de son niveau «plancher». Et de ressortir des tiroirs des projets de modification du droit du

bail prévoyant le lissage ou l'abandon pur et simple de ce critère... aussi «injuste qu'artificiel». Difficile pourtant de trouver des compromis avec des partenaires qui semblent changer d'avis au gré des bouleversements conjoncturels!

#### **Nouvelle formule officielle de notification de hausse de loyer**

Concrètement, cette modification de l'OBLF a amené la CVI à modifier sa formule officielle de notification de hausse de loyer, sur laquelle figure la

disposition amendée, et à demander un nouvel agrément au Service cantonal de l'économie, du logement et du tourisme (SELT). Cet agrément a été octroyé le 2 novembre dernier. Il est ainsi indispensable d'utiliser la nouvelle formule afin d'éviter, à l'avenir, tout risque de nullité, étant entendu qu'un délai au 31 mars 2012 a été accordé aux détenteurs d'anciennes formules pour écouler leur stock.

**Jacques Ansermet**  
Directeur adjoint de la CVI



### Le directeur de la CVI à Berne

Le directeur de la CVI, Olivier Feller, a été élu au Conseil national lors des élections fédérales du 23 octobre dernier. Nous sommes très heureux de ce succès. Son élection constitue aussi une bonne nouvelle pour la Fédération romande immobilière, dont la CVI tient le secrétariat général. Les objets traités aux Chambres fédérales ont de fréquentes retombées pour les propriétaires et le secteur du logement. Il suffit de penser, par exemple, aux questions énergétiques, à l'aménagement du territoire, à la fiscalité ou au droit du bail. Dans ces domaines importants, qui le passionnent depuis toujours, Olivier Feller saura donner les impulsions nécessaires



Olivier Feller, lors de l'assemblée générale de la CVI du 15 juin 2011.

et faire valoir ses convictions. Conservant toutes ses fonctions professionnelles au sein de la CVI, Olivier Feller restera en contact étroit avec les réalités de notre économie et les préoccupations de la population. Nous lui

souhaitons plein succès et beaucoup de plaisir dans l'exercice du mandat que le peuple vaudois vient de lui confier.

**Lucien Masméjan**  
Président de la CVI



# Programme de cours 2012

## Remplir un contrat de bail et le modifier

### Cours n° 3

**Date:** jeudi 8 mars 2012 de 8 h 30 à 12 h  
**Oratrices:** Tamara Perego et Liliane Annen (service juridique CVI)  
**Prix:** Fr. 160.– membres CVI Fr. 200.– non-membres CVI

## Etat des lieux / Garantie de loyer / Dégâts à la chose louée / Travaux effectués par le bailleur et le locataire

### Cours n° 5

**Date:** jeudi 15 mars 2012 de 8 h 30 à 12 h  
**Oratrices:** Tamara Perego et Liliane Annen (service juridique CVI)  
**Prix:** Fr. 160.– membres CVI Fr. 200.– non-membres CVI

## Fixation du loyer initial et variations de loyers

### Cours n° 7

**Date:** jeudis 22 et 29 mars 2012 de 8 h 30 à 12 h  
**Orateurs:** Jacques Ansermet et Evelyne Seppey (service juridique CVI)  
**Prix:** Fr. 240.– membres CVI Fr. 300.– non-membres CVI

## Résiliation du bail / Non-paiement du loyer / Restitution anticipée

### Cours n° 9

**Date:** mardi 3 avril 2012 de 8 h 30 à 12 h  
**Orateurs:** Martine Jaques et Jacques Ansermet (service juridique CVI)  
**Prix:** Fr. 160.– membres CVI Fr. 200.– non-membres CVI

## Défaut de la chose louée / Réduction et consignation du loyer

### Cours n° 11

**Date:** mardi 24 avril 2012 de 8 h 30 à 12 h  
**Orateurs:** Martine Jaques et Jacques Ansermet (service juridique CVI)  
**Prix:** Fr. 160.– membres CVI Fr. 200.– non-membres CVI

## Le béaba de la fiscalité immobilière vaudoise (l'imposition du propriétaire individuel, de l'acquisition à la vente de son immeuble)

### Cours n° 46

**Date:** mardi 22 mai 2012 de 16 h 30 à 18 h 30  
**Oratrice:** Marie Siegfried (service juridique CVI)  
**Prix:** Fr. 110.– membres CVI Fr. 150.– non-membres CVI



## Permanence de Vevey

1<sup>er</sup> semestre 2012

Tous les quinze jours, un juriste de la CVI est à votre disposition le **mardi matin (8 h 30-11 h 30)** à Vevey. Les membres peuvent se rendre sur rendez-vous à cette permanence aux dates suivantes:

- 10 et 24 **janvier**
- 7 et 21 **février**
- 6 et 20 **mars**
- 3 et 17 **avril**
- 1, 15 et 29 **mai**
- 12 et 26 **juin**

### Adresse:

l'étude des notaires Rumpf  
et Fahrni Chiusano,  
rue du Simplon 45.



## Boutique CVI

### Nouveaux horaires d'ouverture

A partir du 3 janvier 2012, notre boutique sera ouverte du lundi au vendredi: **de 9 h 30 à 12 h et de 13 h à 14 h 30**. Vous pouvez y trouver toutes les formules officielles ainsi que l'ensemble de nos publications.

**Adresse:** Rue de la Grotte 6 à Lausanne.  
**Tél.:** 021 341 41 44, dheilly@cvi.ch



## Politique

### Entrée en vigueur des modifications du Plan directeur cantonal

Dans sa séance du 23 novembre 2011, le Conseil d'Etat a fixé l'entrée en vigueur des premières modifications du Plan directeur cantonal (PDCn) au 1<sup>er</sup> décembre 2011. Adoptées le 16 novembre 2010 par le Grand Conseil, les premières adaptations du PDCn ont été approuvées le 14 juillet 2011 (mesures régionales) et le 3 novembre

2011 (mesures thématiques) par la Confédération. Cette approbation en deux temps a permis la signature en juillet des accords sur les prestations, offrant la possibilité de commencer les travaux prévus dans le cadre des projets d'agglomération. Toutes les agglomérations disposent maintenant d'une mesure dans le PDCn.

### Fermeture des bureaux pendant les fêtes de fin d'année

La Chambre vaudoise immobilière ferme quelques jours ses bureaux et sa boutique entre Noël et Nouvel-An. Nos collaboratrices et collaborateurs seront à votre disposition jusqu'au vendredi 23 décembre 2011 à 17 h, puis dès le mardi 3 janvier 2012 à 8 h.

**JAB**

1000 Lausanne 1



**Toute l'équipe de la CVI vous souhaite de joyeuses fêtes,  
ainsi qu'un excellent départ dans l'année 2012!**



### 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.