

CHAMBRE VAUDOISE  
IMMOBILIERE

L'ASSOCIATION  
DE TOUS LES PROPRIETAIRES

# LETTRE D'INFORMATION DE LA CHAMBRE VAUDOISE IMMOBILIERE

## Epargne-logement

### Une solution constructive se dessine à Berne

#### EDITO



**La Commission de l'économie et des redevances du Conseil des Etats (CER-CE) a récemment mis en consultation un contre-projet à deux initiatives populaires visant à instaurer un système d'épargne-logement.**

Ce contre-projet crée un dispositif facilitant l'accession à la propriété et répond ainsi à un objectif ancré dans la Constitution fédérale. Il est efficace dans la mesure où il porte à la fois sur l'impôt fédéral direct et les impôts cantonaux. Il présente aussi l'avantage d'inscrire le projet dans la loi alors que les initiatives populaires demandent une modification de la Constitution fédérale. La Chambre vaudoise immobilière (CVI) soutient ce contre-projet.

La Chambre économique du demi-canton de Bâle-Campagne et le HEV Schweiz, l'association suisse allemande

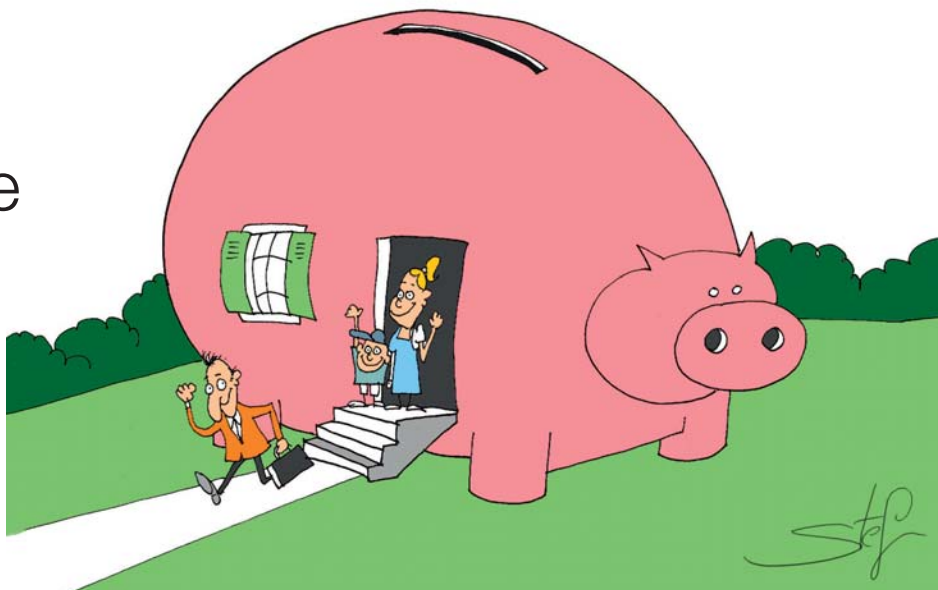
des propriétaires fonciers, ont déposé en 2008 et en 2009 deux initiatives populaires demandant l'introduction d'un système d'épargne-logement.

Lors de la procédure d'examen de ces deux initiatives, la CER-CE a élaboré un contre-projet qui prévoit de modifier la loi sur l'impôt fédéral direct et celle sur l'harmonisation des impôts directs des cantons et des communes. Ce contre-projet obligerait les cantons et la Confédération à introduire la possibilité de déduire du revenu imposable, pendant dix ans au maximum, l'épargne-logement constituée pour l'acquisition d'un premier logement à usage personnel en Suisse (maximum 10 000 francs par an, le double pour les couples).

La CVI soutient ce contre-projet. L'article 108 de la Constitution fédérale confie expressément la tâche à la Confédération de favoriser l'accession à la propriété de son logement.

Pourtant, il n'existe aujourd'hui aucun instrument juridique ou financier spécifique permettant de mettre en œuvre cet objectif. Certes, les avoirs de la prévoyance professionnelle peuvent être retirés, à certaines conditions, en vue de l'acquisition d'un logement. Mais un tel retrait est fiscalisé, ce qui en limite le caractère incitatif. Il en résulte que le taux de propriétaires est très bas en Suisse en comparaison européenne. Le contre-projet, qui porte à la fois sur l'impôt fédéral direct et les impôts cantonaux, comble opportunément une lacune. En outre, alors que les initiatives populaires veulent modifier la Constitution fédérale, le contre-projet vise à ancrer l'épargne-logement dans la loi, ce qui est plus judicieux sur le plan institutionnel et plus rapide du point de vue procédural. Ainsi, l'épargne-logement pourrait déjà entrer en vigueur en 2012.

**Olivier Feller**  
Directeur de la CVI



#### Brève

##### Notification de résiliation de bail Nouvelle formule officielle

Suite à l'entrée en vigueur du code de procédure civile unifié, le 1<sup>er</sup> janvier dernier, certaines dispositions du code des obligations ont été modifiées au chapitre du bail à loyer. Ces modifications légales ont nécessité la réédition de la **formule officielle de notification de résiliation de bail**, laquelle comporte, en son verso, une des dispositions légales modifiées. Nous recommandons dès lors aux bailleurs désireux de résilier un bail d'habitation ou un bail commercial d'utiliser dorénavant la nouvelle formule, agréée par le SELT le 18 janvier 2011 et disponible à notre boutique.

 Nouvelle publication

## Le propriétaire et la question de l'amiante



L'utilisation d'amiante dans les chapes ciment est notamment due à ses propriétés de protection feu.

Photo à droite: Travaux d'assainissement: confinement des pièces à assainir avec mise en dépression.

«Le propriétaire et la question de l'amiante», c'est le titre de la brochure que la CVI vient de rééditer en vue de fournir aux propriétaires des informations objectives, actualisées et complètes dans ce domaine. Cette nouvelle publication tient notamment compte de l'entrée en vigueur, le 1<sup>er</sup> mars 2011, de la nouvelle législation cantonale vaudoise relative à l'amiante dans les bâtiments.



EPIQR-RénovationSàrl

Depuis quelques années, la question de l'amiante et de ses effets sur la santé revient à la une de l'actualité. Les publications dévolues à ce matériau sont nombreuses. Elles portent pour la plupart sur les risques potentiels encourus par les travailleurs. En revanche, la situation spécifique du propriétaire foncier n'a guère donné lieu à un examen approfondi.

Pourtant, de multiples questions se posent. Quels sont les degrés de risque résultant de la présence d'amiante dans un bâtiment? A quelles conditions la responsabilité du propriétaire est-elle engagée? Quelles démarches préventives le propriétaire peut-il entreprendre?

Ces questions se posent avec d'autant plus d'acuité que le Grand Conseil vaudois a adopté, le 18 mai 2010, une modification de la loi sur l'aménagement du territoire et les constructions obligeant tout propriétaire qui souhaite entreprendre des travaux de démolition ou de rénovation soumis à autorisation de procéder à une expertise de détection

d'amiante de son bâtiment si celui-ci a été construit avant 1991. Ce dispositif légal entre en vigueur le 1<sup>er</sup> mars 2011.

La CVI vient de mettre sur le marché une nouvelle édition, complétée et enrichie, de la brochure consacrée à la question de l'amiante dans les bâtiments. Cette publication décrit les méthodes de détection de l'amiante et spécifie la nature des travaux d'assainissement des immeubles. Elle englobe également une

analyse juridique complète de la question, qui distingue les hypothèses où un diagnostic amiante est obligatoire de celles où un tel diagnostic n'est pas nécessaire, avec les conséquences de droit public et de droit privé dérivant de ces hypothèses.

Cette publication a pour auteurs M. Jean-Louis Genre, architecte SIA, président d'EPIQR Rénovation Sàrl, pour la partie technique, et M<sup>e</sup> Jacques Haldy, docteur en droit, avocat, professeur à l'Université de Lausanne, pour la partie juridique.



### Bulletin de commande

#### Je commande:

... exemplaire(s) de l'ouvrage «Le propriétaire et la question de l'amiante» (mars 2011) au prix de **Fr. 25.-** pour les membres CVI et **Fr. 35.-** pour les non-membres, TVA incl., frais de port en sus.

Nom et prénom \_\_\_\_\_

Adresse \_\_\_\_\_

NPA et localité \_\_\_\_\_

Numéro de membre CVI \_\_\_\_\_

Téléphone \_\_\_\_\_

Aucun exemplaire ne sera repris et remboursé après utilisation.

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

#### A retourner à:

**Propriétaires services, Rue du Midi 15, CP 5607, 1002 Lausanne**  
Tél. 021 341 41 44, Fax 021 341 41 46, mail@cvi.ch

## Droit du bail

# Les limites de la sous-location

### Un locataire peut-il procéder à la sous-location d'un logement alors qu'il s'est installé définitivement ailleurs?

Jusqu'ici, la jurisprudence faisait preuve d'une grande tolérance par rapport à cette question. Elle permettait à un locataire de sous-louer son logement – tout en élisant domicile ailleurs – tant qu'il n'avait pas perdu toute idée de reprendre un jour l'usage de la chose louée.

Tout en réaffirmant ce principe, le Tribunal fédéral vient de remettre un peu d'ordre dans ce domaine. En effet, le but visé par le législateur en autorisant la sous-location était de permettre à un locataire qui n'avait temporairement plus l'usage de son logement, de pouvoir le récupérer à son retour. Or une certaine pratique s'était mise en place, permettant à un sous-locataire de s'incruster dans les locaux loués, alors même que le bailleur avait été mis devant le fait accompli, aboutissant à un véritable transfert du bail.



Il appartient dès lors au bailleur de prouver que le locataire a renoncé à réintégrer les locaux sous-loués et qu'il procède de la sorte à une véritable substitution de locataires, par la voie détournée de la sous-location.

Dans le cas jugé, les locataires d'un appartement situé dans le canton de Genève l'avaient quitté pour loger dans une maison qu'ils avaient achetée en France voisine. L'appartement était sous-loué depuis plusieurs années quand le

bailleur s'est aperçu de cette situation. Devant le refus des locataires de réintégrer le logement, le bailleur a procédé à la résiliation extraordinaire du bail. Le Tribunal fédéral a validé cette résiliation, estimant que le locataire n'avait aucunement l'intention de retourner vivre dans les locaux loués, puisqu'il s'était manifestement installé durablement ailleurs.

Le principe de la sous-location provisoire est ainsi réhabilité et c'est tant mieux!

## CVI

# La boutique fait peau neuve

Notre boutique, située à la rue de la Grotte 6 à Lausanne, vient de bénéficier

d'un lifting bienvenu. Tout a été revu et repensé pour offrir à nos visiteurs un espace d'ac-

cueil moderne et pour mettre davantage en valeur l'ensemble de nos publications. Mobilier, éclairage et décoration apportent désormais une atmosphère chaleureuse et un cadre de travail agréable. M<sup>me</sup> Dheilly vous y accueille tous les lundis de 10 h à 12 h et de 13 h à 15 h ainsi que du mardi au vendredi, de 8 h 30 à 12 h et de 13 h à 15 h. Nos publications ainsi que les formules officielles sont en vente.

**Pour tout renseignement concernant vos commandes:**  
tél. 021 341 41 44  
ou [dheilly@cvi.ch](mailto:dheilly@cvi.ch).



## Permanence de Vevey

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:

**22 février**  
**8 et 22 mars**  
**5 et 19 avril**  
**3, 17 et 31 mai**  
**14 et 28 juin**

### Adresse:

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

## Nouvelle juriste à la CVI



Madame Corinne Delacrausaz, juriste à la CVI depuis 1996, a décidé de quitter ses fonctions à la fin du mois de décembre 2010. Pour remédier à ce départ et nous permettre de continuer de répondre aux attentes multiples des propriétaires privés et des professionnels de l'immobilier, la direction de la CVI a engagé une nouvelle juriste en la personne de Madame Tamara Perego (*photo*) qui a rejoint le service juridique de la CVI en début d'année. Nous lui souhaitons la bienvenue. Nous tenons à remercier Corinne Delacrausaz pour la disponibilité, la rigueur et les compétences dont elle a fait preuve durant son activité au sein de la CVI durant toutes ces années. Nous formons nos meilleurs vœux pour son avenir.

## Bail à loyer

# Nouveau code de procédure civile

**Le code de procédure civile (CPC) unifié au niveau suisse est entré en vigueur le 1<sup>er</sup> janvier dernier. Petit tour d'horizon de la procédure de conciliation.**

La procédure de conciliation commence par le dépôt d'une requête écrite, qui désigne les parties, expose brièvement l'objet du litige et contient les conclusions du requérant. Des pièces et des annexes ne sont pas exigées; leur dépôt est néanmoins recommandé pour faciliter le déroulement de l'audience de conciliation.

L'autorité communique immédiatement la requête à la partie adverse et convoque une audience, qui devrait avoir lieu dans un délai de deux mois. A titre exceptionnel et à certaines conditions, un échange d'écritures peut être ordonné.

Les parties doivent comparaître personnellement à l'audience, à moins d'avoir un domicile hors du canton (*ex: un propriétaire institutionnel ayant son siège dans un autre canton*) ou à l'étranger, ou d'être

empêché de comparaître pour cause de maladie, d'âge ou en raison d'autres justes motifs.

Elles peuvent être assistées par un conseil juridique, c'est-à-dire un avocat inscrit au registre, un agent d'affaires breveté, un mandataire professionnellement qualifié, ou par «une personne de confiance», ce qui constitue une nouveau-

té dans les cantons romands. Cas particulier: le bailleur peut se faire représenter par le gérant de l'immeuble, à la condition que ce dernier soit habilité, par écrit, à transiger, et que la partie adverse soit informée à l'avance de la représentation.

L'audience de conciliation n'est en principe pas publique. Les dépositions des parties ne sont en principe pas utilisables dans la suite de la procédure, même si le code de procédure prévoit expressément que «la prise en compte des dépositions dans une proposition de jugement ou une décision de l'autorité de conciliation est réservée».

La procédure de conciliation est orale. L'autorité prend en considération les documents qui lui sont présentés. Elle n'a pas la possibilité d'exiger la production d'une pièce (il faut une requête d'une partie) mais peut procéder d'office à une inspection, faire entendre un témoin sur requête, à condition que «la procédure ne s'en trouve pas substantiellement retardée».

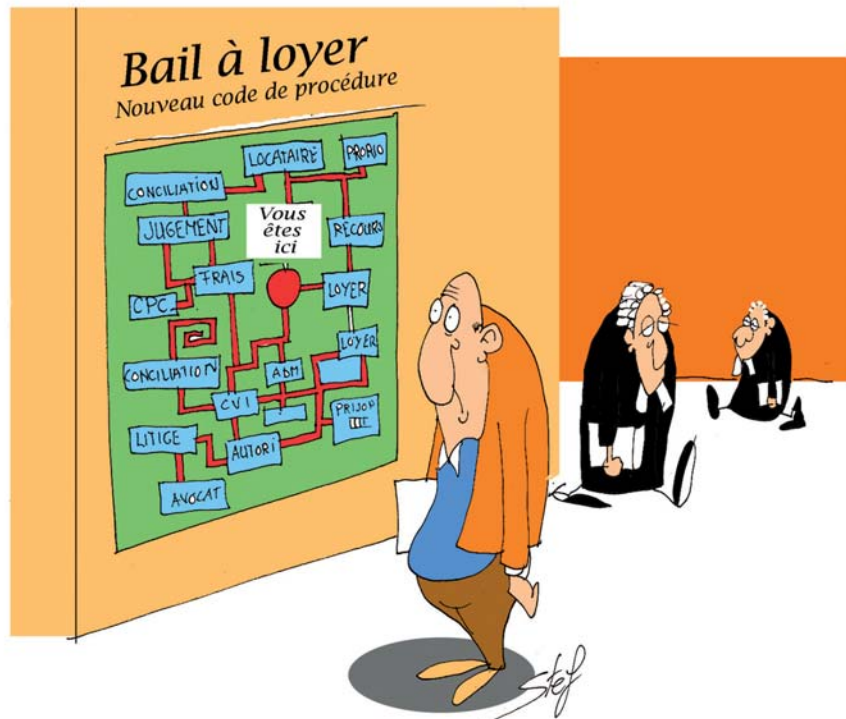
Le CPC impose une audience au minimum. Avec l'accord de toutes les parties, l'autorité de conciliation peut tenir des audiences supplémentaires. L'objectif est d'achever la procédure de conciliation dans un délai de douze mois après le dépôt de la requête; avec l'accord des parties, il est toutefois possible de dépasser ce délai.

La procédure reste gratuite pour les litiges portant sur baux à loyer d'habitation ou commerciaux, sous réserve de témérité.

### Compétences

La procédure peut prendre fin de quatre manières:

1. Lorsque la **conciliation** aboutit, l'accord est consigné au procès-verbal, signé par les parties et vaut transaction judiciaire. Chaque partie en reçoit une copie.
2. Lorsque la conciliation n'aboutit pas, l'autorité de conciliation a la faculté – et non plus l'obligation – de



## Cours concernant la nouvelle procédure civile

Afin d'approfondir le sujet, nous avons le plaisir de vous proposer une présentation par un juriste de la CVI, qui aura lieu le 2 mai. Dans une deuxième partie, un agent d'affaires spécialisé traitera du cas particulier de la procédure d'expulsion pour défaut de paiement, qui est une application du «cas clair», nouveauté du Code de procédure civile.

**Date:** lundi 2 mai 2011 de 16 h à 18 h  
**Lieu:** salles de cours de la CVI, Avenue Ste-Luce 11, Lausanne  
**Orateurs:** M<sup>me</sup> Martine Jaques, service juridique de la CVI, et M. Jean-Marc Schlaeppli, agent d'affaires breveté  
**Prix:** Fr. 80.- pour les membres CVI et Fr. 120.- pour les non-membres

*Bulletin d'inscription à la page 5*

rendre une **proposition de jugement** en matière de:

- consignation de loyer et conclusions relatives aux défauts (réparation, réduction de loyer, dommages et intérêts);
- annulation du congé et prolongation de bail;
- protection contre les loyers abusifs, et, d'une manière générale,
- lorsque les litiges patrimoniaux ont une valeur qui ne dépasse pas Fr. 5000.-.

La partie qui n'est pas satisfaite de la proposition de jugement a ensuite la possibilité de s'y opposer, dans les **20 jours**. Elle n'a pas besoin de motiver son opposition. Elle recevra alors une **autorisation de procéder** devant le juge et devra agir dans les **30 jours**. Bien entendu, les deux parties peuvent être insatisfaites de la proposition de jugement et ainsi déclarer s'y opposer; chacune d'elle recevra alors une autorisation de procéder devant le juge; cas échéant, le tribunal opérera alors une jonction de cause. A défaut d'opposition, la proposition de

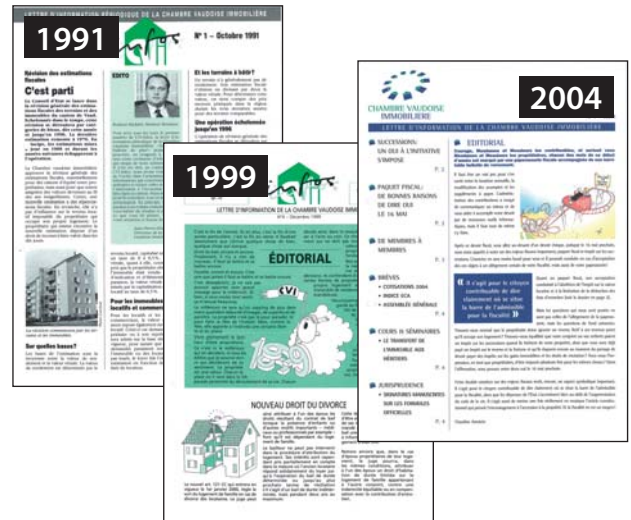
jugement entre en force et déploie des effets similaires à ceux d'un jugement.

3. Une **autorisation de procéder** est également adressée au bailleur, en cas de contestation d'une augmentation de loyer, ou au demandeur – celui qui a saisi la commission de conciliation –, dans les autres cas, lorsque l'échec de la conciliation est constaté et que l'autorité de conciliation ne souhaite pas faire de proposition de jugement, comme c'est son droit le plus strict. La personne ayant reçu ladite autorisation doit saisir le tribunal d'une action au fond, dans un délai de 30 jours. Les parties, l'objet du litige et les conclusions doivent bien sûr être identiques à celle de la requête de conciliation.

4. Autre nouveauté importante: l'autorité de conciliation a la possibilité de rendre une **décision** au fond, sur requête du demandeur, dans les litiges patrimoniaux dont la valeur litigieuse ne dépasse pas Fr. 2000.-.

## Publication

### Nouvelle Lettre d'information CVI



Voilà sept ans déjà, la Lettre d'information de la CVI subissait une cure de rajeunissement bienvenue pour garder son attractivité et permettre d'adapter la communication de la Chambre aux attentes de nos membres. Même si cette formule a plutôt bien supporté le poids des années, il est primordial de se remettre régulièrement en question sur la manière d'évoluer et d'améliorer encore nos supports de communication. A ce sujet, nous remercions les personnes qui ont pris le temps de répondre au sondage publié dans notre

Lettre d'information 5/2010. Plus de 400 réponses nous sont parvenues avec de précieuses suggestions sur les modifications à apporter à cette publication. Vous tenez donc entre les mains le fruit de ce travail: sur la forme, une nouvelle maquette moderne, plus illustrée et offrant plus de confort de lecture et sur le fond, des articles relatant à la fois l'actualité politique et économique du secteur de l'immobilier dans le canton ainsi qu'un reflet des activités de la CVI et des services aux membres.

Bonne lecture.

## Bulletin d'inscription

Cours: Nouveau code de procédure civile  
Lundi 2 mai, 16 h -18 h

Nom et prénom

---

Adresse

---

NPA et localité

---

Téléphone

---

Courriel

---

Accompagné(e) par

---

**Prix par personne:**  Fr. 80.- pour les membres CVI.

N° de membre:

Fr.120.- pour les non-membres CVI

**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**

## Calculs de baisse de loyer

### Documents nécessaires

Le Service juridique de la CVI est à votre disposition pour effectuer les calculs nécessaires dans le cadre d'une baisse de loyer demandée par votre locataire. Les documents à fournir sont les suivants:

- le contrat de bail
- la dernière notification de hausse ou de baisse de loyer.

Pour le cas où des travaux à plus-value auraient été effectués depuis la dernière fixation du loyer sont en outre indispensables:

- la copie des factures relatives aux travaux
- l'état locatif de l'immeuble pour le cas où les travaux ont porté sur l'ensemble du bâtiment.



## Séances sur l'accession à la propriété

La 6<sup>e</sup> édition du Salon Immobilier de Lausanne (SIL) aura lieu du jeudi 31 mars au dimanche 3 avril 2011 sur la Place de la Navigation à Lausanne/Ouchy. Des professionnels de l'immobilier, courtiers, spécialistes en financement et en assurances, notaires, etc. se tiendront à la disposition des visiteurs. Pour les personnes envisageant l'acquisition d'un bien immobilier, la Chambre vaudoise immobilière organisera

dans le cadre de ce salon des séances gratuites sur l'accession à la propriété le 31 mars de 18 h à 20 h et le 2 avril de 9 h à 11 h, durant lesquelles les points importants intéressant tout futur propriétaire seront abordés (formes de propriété, financement, assurances, fiscalité, etc.). Détails et inscriptions: 021 341 41 41, mail@cvi.ch, www.cvi.ch.

**Pour en savoir plus sur le SIL 2011: [www.lesil.ch](http://www.lesil.ch)**

## SALON IMMOBILIER DE LAUSANNE

[www.lesil.ch](http://www.lesil.ch)

L'ÉVÈNEMENT IMMOBILIER ROMAND DE L'ANNÉE



**31 Mars & 1<sup>er</sup> | 2 | 3 Avril 2011**  
Place de la Navigation - Ouchy

**JAB**  
1000 Lausanne 1

## A votre service

### Nos juristes vous renseignent

#### Par téléphone

Chaque après-midi de 14 h à 17 h.  
Tél. 021 341 41 41.

#### Lors de la permanence juridique

Si un entretien est urgent et qu'un rendez-vous ne peut être fixé rapidement, la permanence juridique est là pour vous dépan-

ner, chaque jeudi après-midi à Lausanne, de 14 h à 16 h. S'agissant d'une permanence sans rendez-vous, il est possible que vous deviez patienter quelques instants, mais nous ferons au mieux pour réduire cette attente. Vous pouvez aussi vous rendre à notre permanence de Vevey, sur rendez-vous, un mardi matin sur deux.

#### Sur rendez-vous

Tél. 021 341 41 41, mail@cvi.ch



**M<sup>me</sup> Liliane Annen**

Mardi après-midi et mercredi matin



**M. Jacques Ansermet**

Lundi après-midi et vendredi matin



**M<sup>me</sup> Marie Siegfried**

Un mardi matin sur deux à Vevey et le jeudi matin à Lausanne



**M<sup>me</sup> Martine Jaques**

Vendredi matin



**M<sup>me</sup> Tamara Perego**

Lundi matin et mercredi matin



**M<sup>me</sup> Evelyne Seppey**



#### Impressum

Editeur/Rédaction: Chambre vaudoise immobilière - Rue du Midi 15 - Case postale 5607 - 1002 Lausanne - Tél. 021 341 41 41 - [www.cvi.ch](http://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)