

CVI
RAPPORT D'ACTIVITÉS
2008 P. 2-3

BRÈVES
DU NOUVEAU À
NOTRE SECRÉTARIAT

MERCI À
ANTOINETTE DING
TAUX DE RÉFÉRENCE

POLITIQUE
LES PANTALONNADES DU
GRAND CONSEIL P. 4

COURS &
SÉMINAIRES

Les servitudes et charges foncières

Il reste encore quelques places.

Date: jeudi 30 avril 2009
de 16h30 à 18h30

Orateurs: Anne Rindlisbacher et Jacques
Ansermet (service juridique CVI)

Prix: Fr. 60.- membres CVI
Fr. 90.- couples membres CVI
Fr. 100.- non-membres CVI
Fr. 150.- couples non-
membres CVI

Les séminaires fiscaux de la CVI

Vu le succès rencontré lors de la première édition des «Séminaires fiscaux de la CVI» en 2008, deux séminaires seront organisés cette année, le premier étant d'ores et déjà agendé au 18 mai 2009.

Un éminent orateur ainsi qu'un juriste de la CVI sont amenés, lors de ces séminaires, à présenter les nouveautés législatives et jurisprudentielles en matière de fiscalité immobilière.

Détails sur les cours proposés et inscriptions: www.cvi.ch, tschannen@cvi.ch ou tél. 021/341 41 41 (M^{me} Tschannen).

ÉDITORIAL

On ne badine pas avec l'IPC



Les associations de locataires et de propriétaires réclament un nouveau droit du bail depuis plus de dix ans. La principale critique adressée au mécanisme actuel concerne le couplage entre les loyers et le taux hypothécaire. Le projet de révision du droit du bail, présenté par le Conseil fédéral le 12 décembre 2008, change ce dispositif insatisfaisant. Il supprime le système actuel des loyers basés sur les coûts au profit d'un système de loyers indexés.

Ce projet repose sur l'accord conclu le 13 novembre 2007 par les organisations faïtières de locataires et de propriétaires, à la suite de longues négociations et de concessions réciproques. Équilibré, il constitue une chance historique de modifier un droit du bail dont tout le monde dénonce les défauts depuis longtemps.

Hélas, le projet s'écarte de l'accord négocié sur un point: les loyers pourront être adaptés non pas en fonction de l'indice des prix à la consommation (IPC) mais selon une nouvelle forme d'indice, l'indice directeur, qui correspond à l'IPC sans les coûts du logement et de l'énergie. Dans les circonstances présentes, la CVI ne saurait admettre une telle modification. Elle demande que l'accord soit intégralement

mis en œuvre et, par conséquent, que l'IPC ordinaire puisse être reporté sur les loyers. Toute autre solution risque de mettre en péril l'ensemble de la réforme, qui pourrait être «déficelée» si l'on touche à l'un de ses éléments.

Le Conseil fédéral semble avoir opté pour un «indice directeur» un peu au hasard. Dans son rapport explicatif, il affirme que l'IPC purgé des coûts du logement et de l'énergie correspond à l'IPC à 90%. Il n'en fait toutefois pas la démonstration. Soucieuse d'en savoir plus, la CVI a demandé à l'Institut Créa de l'Université de

Lausanne d'examiner la question. Sa conclusion est sans appel: l'IPC sans les coûts du logement et de l'énergie correspond à l'IPC à... 75%. Cela résulte du fait que les coûts du logement et de l'énergie représentent environ 25% du panier de la ménagère. Le taux de 90% ne rime à rien... Nous sug-

gérons au Parlement de demander des clarifications au Conseil fédéral. Il importe de connaître précisément les effets du principal critère de variation des loyers retenu dans le projet de révision du droit du bail.

«Il importe
de connaître
précisément les
effets du principal
critère de variation
des loyers»



Rapport d'activités 2008

1. Une équipe compétente et engagée

La CVI a enregistré un excellent millésime 2008, marqué par des actions politiques déterminées en faveur de la propriété et de l'économie immobilière, la conduite de négociations paritaires constructives avec les associations de locataires et, surtout, le développement de nombreuses nouvelles activités. La qualité du travail et des services des collaboratrices et collaborateurs de la CVI est reconnue. Qu'ils en soient chaleureusement remerciés.

Le défi lancé à cette équipe de 17 permanents est de continuer à informer, soutenir et défendre les propriétaires en général, les membres individuels et professionnels de la CVI en particulier, en maintenant le même degré élevé de professionnalisme, dans des circonstances économiques turbulentes.

2. Nouveautés

Afin de répondre aux attentes des propriétaires et aux évolutions du secteur immobilier, la CVI a développé de nouvelles activités dans les domaines suivants:

– Environnement et énergie

La protection de l'environnement, le développement durable et les économies d'énergie sont des enjeux fondamentaux auxquels les propriétaires doivent être sensibilisés. Pour ce faire, la CVI a pris des mesures incitatives concrètes:

Des partenariats

- avec Ecobuilding, une association qui a pour objectif d'aider les propriétaires immobiliers à rénover leurs bâtiments sur le plan énergétique: la CVI offre à ses membres, moyennant un montant forfaitaire attractif, la possibilité d'effectuer un diagnostic énergétique de leur maison grâce à une expertise et d'obtenir des recommandations en vue d'éventuels travaux de rénovation et des conseils pratiques relatifs à la consommation d'eau et d'électricité;
- avec Agrola SA et fenaco pellets de bois: réductions sur les commandes de mazout



auprès d'Agrola SA et rabais sur les commandes de pellets de bois utilisés comme combustible de chauffage chez fenaco.

Un cours

Un cours pratique intitulé «Rénovation thermique, les points à connaître pour la réussite» a été organisé en octobre à Lausanne. Au vu du succès rencontré, un nouveau cours est d'ores et déjà prévu en 2009.

– Amiante

La situation du propriétaire foncier vis-à-vis des problèmes d'amiante n'étant pas clairement établie, la CVI, par devoir d'information sur les risques liés à la présence d'amiante dans les bâtiments, a initié trois mesures complémentaires:

Un partenariat

Avec EPIQR Rénovation: possibilité de procéder à une expertise de détection d'amiante à prix réduit.

Un séminaire

Le séminaire d'automne des professionnels de l'immobilier, consacré à la responsabilité du propriétaire, a notamment abordé la question de l'amiante sous l'angle juridique et technique.

Une publication

«Le propriétaire et la question de l'amiante». Parue en automne, cette brochure fournit des informations juridiques et techniques objectives et utiles.

– Fiscalité

Lancement des «Séminaires fiscaux de la CVI» en octobre, dans le but d'appréhender les spécificités de la fiscalité immobilière, dans son actualité et ses évolutions.

– Servitudes

Dans le but de présenter, de façon simple et concrète, les différentes servitudes intéressant les propriétaires immobiliers, la CVI a développé deux produits spécifiques:

Une publication

«Les servitudes». Cette brochure permet de différencier les servitudes foncières et personnelles et d'apporter des réponses précises à des problèmes pratiques, enrichies de références jurisprudentielles.

Un cours

Une formation sur les servitudes a été donnée, en octobre, destinée exclusivement aux élus et aux employés communaux de l'ensemble du canton.

– Pratique

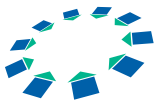
- Mise à jour des formules officielles comprenant la nouvelle liste des commissions de conciliation, entrées en fonction le 1^{er} janvier 2008.
- Lancement d'un CD-ROM permettant de remplir les baux à loyer et les formules officielles: outil pratique pour remplir les formules sur son PC ou son Mac et les imprimer ensuite sur les documents originaux obtenus auprès de la boutique de la CVI.

3. Activité politique

La CVI s'engage sur le plan politique et prend notamment position lors des procédures de consultation touchant l'immobilier et la propriété. Elle s'implique également dans les dossiers politiques fédéraux traités par la Fédération romande immobilière, dont elle tient le secrétariat général.

En 2008, notre association a répondu aux consultations suivantes:

- Consultation relative à l'ordonnance d'application de la loi sur le recensement fédéral de la population.
- Codex 2010: mise en œuvre dans le canton de Vaud du Code de procédure civile suisse.



- Consultation relative au projet de modification du Code des obligations (droit du bail)
- Avant-projet d'exposé des motifs et de loi sur l'assainissement financier au sens de l'art. 165 Cstc.
- Initiative parlementaire fédérale visant à affecter une partie du produit de la taxe sur le CO₂ à l'assainissement énergétique des bâtiments.

La CVI s'est également positionnée sur les objets politiques cantonaux suivants:

- Projet de décret visant à abroger la LDTR et la LAAL et contre-projet du Conseil d'Etat visant à alléger ces deux lois.
- Postulat Feller relatif au Plan directeur cantonal et à la thésaurisation du sol.
- Motion Schwaar visant à contraindre les propriétaires de terrains constructibles à exercer leur droit à bâtir dans un délai de cinq à dix ans à compter de la date d'acquisition.
- Motion Junod visant à instaurer une taxe sur la plus-value d'un bien-fonds consécutive à son affectation en zone à bâtir.
- Réformes fiscales en vue d'alléger l'imposition des entreprises et des familles.
- Motion Haldy pour l'introduction d'une participation des propriétaires au financement des infrastructures lors de l'adoption de nouveaux plans d'affectation.



- Motion de Preux pour la suppression du droit de mutation en cas de divorce.
- Initiative législative Junod pour élargir les tâches de la Société vaudoise pour la création de logements (SVLM).
- Motion Borel visant à instaurer l'obligation pour les propriétaires d'établir un certificat énergétique des immeubles qu'ils mettent en vente ou en location.
- Motion Surer demandant au Conseil d'Etat d'établir une comparaison de la

- fiscalité vaudoise avec celle des autres cantons.
- Postulat Courdesse demandant l'application obligatoire immédiate du standard Minergie ou équivalent à tous les immeubles en construction ou en rénovation.

Par ailleurs, la CVI a pris part aux Assises du logement, organisées en octobre par le Conseil d'Etat, et a formulé plusieurs propositions visant à atténuer la pénurie de logements.

La CVI a également soutenu activement la récolte des signatures en faveur des initiatives populaires fédérales sur l'épargne-logement et la valeur locative.

Le détail de toutes les consultations et prises de position de la CVI peut être téléchargé sur le site www.cvi.ch, rubrique «Politique».

4. Partenariat social

- Contrat-cadre romand: la force obligatoire du contrat-cadre romand a été renouvelée pour une durée de six ans, échéant le 30 juin 2014. Le canton de Vaud, qui a la particularité de disposer d'un contrat-cadre cantonal plus ambitieux englobant les dispositions de son homologue romand, a vu sa force obligatoire renouvelée pour une période identique de six ans.
- Négociations sur les décomptes de chauffage: la CVI, accompagnée, côté bailleurs, de l'USPI Vaud, a poursuivi les négociations (six séances en 2008) en vue d'aboutir à la signature de nouvelles directives «Etablissement de décomptes de chauffage et eau chaude». Les négociations, ouvertes en 2001 et placées sous la présidence du Service cantonal de l'économie, du logement et du tourisme, pourraient trouver leur aboutissement dans le courant 2009.

5. Information / communication / marketing

- La CVI s'emploie à communiquer activement, que ce soit au niveau institutionnel ou pour promouvoir ses services et prestations. Différentes actions de marketing et de communication ont été entreprises en 2008, parmi lesquelles:
- Une mise à jour complète de notre pla-

quette de présentation.

- La participation au Salon Immobilier de Lausanne, du 10 au 13 avril, en tant que partenaire et organisation, dans ce cadre, de deux séances gratuites sur l'accession à la propriété.
- Une importante campagne de prospection sous forme d'un mailing envoyé à près de 36 000 habitants de villas (propriétaires et locataires) non-membres de la CVI ainsi qu'à toutes les communes, incluant la nouvelle plaquette de présentation de la CVI.
- Deux manifestations de «Membres à Membres» exceptionnelles: le 29 avril, dégustation unique de grands crus à l'Hôtel Mövenpick à Lausanne et, le 26 novembre, soirée «Art de vivre» au Château Maison Blanche à Yverne. Près de 100 participants ont pris part à chacune de ces soirées.
- Une augmentation de 4 à 6 du nombre annuel de parutions de la Lettre d'information CVI.
- Une collaboration étendue avec le quotidien «24 heures» grâce à une page mensuelle réservée à la CVI dans le supplément immobilier, cette nouveauté s'ajoutant à la chronique bi-hebdomadaire de la CVI en première page du même supplément.
- Une mise à jour quasi quotidienne de notre site internet, avec un effort particulier apporté à sa fonctionnalité, à la qualité de son contenu et à son interactivité. Ce site accueille en moyenne 400 visiteurs par jour.

6. Cours et services

Voici quelques données significatives de l'activité déployée tant par le service juridique que par le secrétariat durant l'année 2008:

- plus de 1500 consultations dans les locaux de la CVI à Lausanne, à la permanence de Vevey ou sur le terrain;
- plus de 13 000 renseignements téléphoniques;
- plus de 1300 dossiers ou questions, reçus par courrier ou courriel;
- 27 cours et séminaires – cours de base, thématiques ou destinés aux professionnels – relatifs au droit du bail, à la PPE, à la fiscalité ou la comptabilité, réunissant plus de 1200 participants;
- 2 séances consacrées à l'accession à la propriété ainsi que 2 séances de présentation de la CVI aux nouveaux membres de l'association.



BRÈVE

Du nouveau à notre secrétariat



En remplacement de M^{me} Antoinette Ding, c'est M^{me} Dominique Dheilly qui a repris les rênes de notre boutique à la rue de la Grotte 6. Les heures d'ouverture demeurent les mêmes: lundi: 10h-12h et 13h-15h et du mardi au vendredi: 8h15-12h et 13h-15h.

Ce changement a nécessité l'engagement d'une nouvelle secrétaire juridique, M^{me} Fabienne Krieger Marchaud, qui occupe ce poste à 50% tous les matins depuis le 5 janvier.



BRÈVE

Merci à Antoinette Ding

La boutique de la CVI est orpheline. Après plus de 25 ans passés au service de notre association, l'une de ses plus illustres figures, Antoinette Ding, tire sa révérence.

Son dévouement, son identification à la Chambre, sa rigueur et son enthousiasme ont largement contribué aux nombreux succès engrangés par la CVI. Elle a su insuffler une dimension humaine à notre magasin, devenu par la suite la boutique. Après avoir fourni aux propriétaires vaudois des livres, des guides, des recueils de



jurisprudence et autres formules officielles durant toutes ces années, M^{me} Ding a décidé de profiter d'une retraite amplement méritée.

La direction, l'ensemble des collaborateurs de la

CVI ainsi que toutes les personnes qui ont eu le plaisir de côtoyer cette collègue hors normes lui témoignent toute leur gratitude et lui souhaitent une longue et belle retraite.

MERCI Antoinette!

POLITIQUE

Les pantalonades du Grand Conseil

La CVI critique depuis longtemps les effets néfastes de la loi sur la démolition, la transformation et la rénovation d'immeubles (LDTR) et de la loi sur l'aliénation d'appartements précédemment loués (LAAL). Ces deux dispositifs, qui n'existent que dans les cantons de Vaud et de Genève, compliquent la rénovation des bâtiments, notamment sur le plan énergétique, entrent en contradiction avec certaines règles du droit du bail et alourdissent les procédures imposées aux propriétaires.

En 2005, le député Armand Rod a déposé une motion visant à abroger la LDTR et la LAAL. Cette motion a été acceptée par le Grand Conseil et renvoyée au Conseil d'Etat. Celui-ci a décidé d'élaborer un contre-projet regroupant les deux lois actuelles dans un seul texte, clarifiant un certain nombre de notions et allégeant les procédures. Ce travail de réflexion et de rédaction a duré trois ans.

Lors de sa séance du 20 janvier 2009, le Grand Conseil s'est saisi du dossier. Après un débat long et parfois houleux, il a voté sur l'abrogation pure et simple de la LDTR et de la LAAL d'une part, sur le contre-projet du Conseil d'Etat d'autre part. La suppression des deux lois a été préférée au contre-projet par 71 voix contre 15 et 55 abstentions. Le contre-projet a ainsi été enterré définitivement.

Lors de sa séance du 27 janvier 2009, le Grand Conseil a refusé d'abroger la LDTR et la LAAL, par 67 voix contre 63 et 3 abstentions. Le statu quo a ainsi été maintenu... Deux motions ont alors été déposées : la première demande au Conseil d'Etat de proposer un projet de loi allégeant la LDTR et la LAAL, la seconde préconise un renforcement des droits des locataires dans la LDTR actuelle. Ces deux motions, dont les contenus sont contradictoires, ont été renvoyées à une commission parlementaire en vue d'un examen préalable... Près de quatre ans après le dépôt de la motion du député Armand Rod, on est revenu à la case départ.

BRÈVE

Taux de référence

Dans son communiqué du 2 mars 2009, l'Office fédéral du logement (OFL) annonce que le taux hypothécaire de référence valable pour la fixation des loyers dans toute la Suisse reste fixé à 3,5%. Depuis son entrée en vigueur, le 10 septembre 2008, ce nouveau taux d'intérêt applicable aux contrats de bail n'a pas subi de modification.