Nº 6/2020 – DÉCEMBRE

CHAMBRE VAUDOISE IMMOBILIERE
L'ASSOCIATION DE TOUS LES PROPRIETAIRES

LETTRE D'INFORMATION DE LA CHAMBRE VAUDOISE IMMOBILIÈRE

EDITO

Calcul du rendement en droit du bail

Changement historique de la jurisprudence du Tribunal fédéral: les réalités socio-économiques d'aujourd'hui sont reconnues

Le 26 octobre 2020, dans une affaire vaudoise, le Tribunal fédéral a rendu un arrêt qui modifie une jurisprudence inchangée depuis plus de trente ans. La nouvelle réglementation modernise les modalités de calcul du rendement admissible en droit du bail sans remettre en question l'obligation constitutionnelle de protéger les locataires contre d'éventuels abus.

Selon l'article 269 du code des obligations, les loyers sont abusifs lorsqu'ils permettent au bailleur d'obtenir un rendement excessif de la chose louée. Le Parlement fédéral n'a cependant jamais voulu détailler les critères permettant de déterminer le caractère excessif d'un rendement, préférant s'en remettre à la jurisprudence du Tribunal fédéral.

Double adaptation du cadre juridique

Ainsi, dans un arrêt rendu en 1994, le Tribunal fédéral avait décidé que le rendement admissible équivalait au rendement des fonds propres investis par le bailleur au moment de l'acquisition de l'immeuble, adaptés au renchérissement selon l'indice des prix à la consommation, à condition qu'ils n'excèdent pas 40% de l'investissement total. Dans son arrêt du 26 octobre dernier, le Tribunal fédéral a modifié cette règle: il considère dorénavant «qu'il y a lieu d'admettre que le 100% des fonds propres investis doivent être réévalués selon l'indice des prix à la consommation».

En outre, dans un arrêt rendu en 1986, le Tribunal fédéral avait décrété que le rendement des fonds propres ne devait pas dépasser de plus de 0,5% le taux hypothécaire de référence. Or, au moment où cet arrêt a été rendu, ce taux était de 5,5%. Le rendement admissible était donc de 6%, ce qui, à l'époque, pouvait être considéré comme approprié. Mais le taux hypothécaire de référence n'a jamais cessé de baisser depuis lors. Il s'élève aujourd'hui à 1,25%, plafonnant le rendement admissible à 1,75%. Dans son arrêt du 26 octobre dernier, le Tribunal fédéral a dès lors décidé d'augmenter à 2% le «supplément» pouvant être ajouté au taux hypothécaire de référence. Ainsi, dès à présent, le rendement admissible passe de 1,75% à 3,25%.

Source: ARC/J. B. Sieber

Clarification utile à tous les propriétaires

Grâce à ces changements, les grands investisseurs liés à la Confédération, comme la SUVA et PUBLICA (la caisse de pension des employé(e)s fédéraux), qui n'ont aucune stratégie spéculative mais dont les rendements nets sur les placements immobiliers directs dans le secteur du logement se situent entre 3 et 3,5%, ne se retrouvent plus dans la situation désagréable de contrevenir à la jurisprudence du Tribunal fédéral. Sur un plan général, tant les petits propriétaires privés que les investisseurs institutionnels peuvent à présent s'appuyer sur des règles de droit tenant compte des réalités socio-économiques d'aujourd'hui. Cela pourrait les encourager à procéder à davantage de travaux de rénovation, notamment sur le plan énergétique, en accord avec les objectifs climatiques poursuivis par la Confédération.

Les préoccupations de longue date des organisations de défense des propriétaires ont ainsi été prises en compte par le Tribunal fédéral. Dans son arrêt du 26 octobre, celui-ci va même jusqu'à citer des articles juridiques publiés dans les «Cahiers du bail» édités par la CVI.

Olivier Feller
Directeur de la CVI

Cours

Programme de cours 2021

Remplir un contrat de bail et le modifier

Cours n° 3

Date: jeudi 22 avril 2021 de 8 h 30 à 12 h
Animation: service juridique CVI
Prix: Fr. 160.– membres CVI Fr. 200.– non-membres CVI

Etat des lieux / Garantie de loyer / Dégâts à la chose louée

Cours n° 5

Date: jeudi 6 mai 2021 de 8 h 30 à 12 h
Animation: service juridique CVI
Prix: Fr. 160.– membres CVI Fr. 200.– non-membres CVI

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

Cours n° 9

Date: jeudi 27 mai 2021 de 8 h 30 à 12 h
Animation: service juridique CVI
Prix: Fr. 160.– membres CVI Fr. 200.– non-membres CVI

Transfert de l'immeuble aux héritiers

Cours n° 51

Date: mardi 8 juin 2021 de 9 h à 12 h
Oratrices: Me Laure Thonney, notaire à la Sarraz, et Me Céline Fankhauser, service juridique CVI
Prix: Fr. 160.– membres CVI Fr. 200.– non-membres CVI

Prix incluant un exemplaire de la brochure «Transfert de l'immeuble aux héritiers»

Fixation du loyer initial et variations de loyers

Cours n° 7

Date: mardis 22 et 29 juin 2021 de 9 h à 12 h
Animation: service juridique CVI
Prix: Fr. 240.– membres CVI Fr. 300.– non-membres CVI

Etablissement du décompte de chauffage, eau chaude et frais accessoires

Cours n° 47

Date: mardi 24 août 2021 de 8 h 30 à 12 h
Animation: service juridique CVI
Prix: Fr. 160.– membres CVI Fr. 200.– non-membres CVI

Comptabilité immobilière et divers aspects fiscaux pour le propriétaire privé (ne concerne pas la comptabilité d'une PPE)

Cours n° 23

Date: jeudi 9 septembre 2021 de 8 h 30 à 12 h
Orateurs: Simon Wharry (directeur adjoint CVI) et Isabelle Mivelaz (juriste-experte fiscale diplômée)
Prix: Fr. 160.– membres CVI Fr. 200.– non-membres CVI

Travaux de transformation, rénovation, entretien / Réduction et consignation du loyer

Cours n° 11

Date: jeudi 23 septembre 2021 de 8 h 30 à 12 h
Animation: service juridique CVI
Prix: Fr. 160.– membres CVI Fr. 200.– non-membres CVI

Aspects de la PPE

Cours n° 17

Date: mardi 5 octobre 2021 de 8 h 30 à 12 h et 13 h 30 à 16 h
Orateurs: Martine Jaques et Jacques Ansermet (service juridique CVI)
Prix: Fr. 270.– membres CVI Fr. 320.– non-membres CVI

Prix incluant un exemplaire du Guide de la PPE.

La rénovation énergétique de l'habitat individuel: exemples pratiques

Cours n° 56

Date: mardi 2 novembre 2021 de 8 h 30 à 12 h
Orateurs: Martial Bujard, ingénieur EPF, Bureau EHE SA
Prix: Fr. 180.– membres CVI Fr. 220.– non-membres CVI

Prix incluant un exemplaire de la brochure «Guide de la rénovation énergétique»

Si vous souhaitez obtenir de plus amples informations sur les cours et séminaires proposés, vous pouvez télécharger le programme détaillé et à jour se trouvant dans la rubrique « cours & séminaires » du site internet www.cvi.ch ou téléphoner au 021 341 41 41 (Mme Tschannen). En cas d'annulation éventuelle de certains cours pour des motifs sanitaires, la finance d'inscription sera intégralement remboursée.

BULLETIN D'INSCRIPTION

N° du cours	**Date**	**Prix**

Nous vous rendons attentifs au fait que les places étant limitées, les inscriptions sont prises en considération selon leur ordre d'arrivée. D'autre part, les confirmations/factures ne sont envoyées qu'un mois avant chaque cours. Toutefois, lorsqu'un cours est complet, les personnes intéressées en sont averties rapidement par courrier, courriel ou téléphone.

Nom et prénom

Rue et n°

NPA et localité

Portable courriel

Membre CVI ❑ non ❑ oui, n°

Date et signature

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

PROPRIÉTAIRES SERVICES
UNE ENTITÉ DE LA CHAMBRE VAUDOISE IMMOBILIÈRE

LETTRE D'INFORMATION
DE LA CHAMBRE VAUDOISE IMMOBILIÈRE

CHAMBRE VAUDOISE IMMOBILIERE

Agenda

AG CVI 2021

L'assemblée générale de la CVI aura lieu le **mardi 18 mai 2021 à 16 h 45** (accueil dès 16 h 15) au Centre de Congrès de Beaulieu à Lausanne.

A l'issue de la partie statutaire, les participants auront le privilège d'entendre une conférence de Monsieur **Didier Sornette**, Professeur à la Chaire des risques entrepreneuriaux de l'Ecole polytechnique fédérale de Zurich (EPFZ), à l'Institut de technologie et d'innovation de Tokyo et à la Southern University of Science and Technology de Shenzhen, intitulée «Leçons à tirer de la crise du Covid-19 pour les sociétés et les économies: quel(s) futur(s) et comment s'y préparer?».

JAB
CH-1000 Lausanne 1

LA POSTE

Fermeture des bureaux pendant les fêtes de fin d'année

La Chambre vaudoise immobilière ferme ses bureaux et sa boutique entre Noël et Nouvel An.

Nos collaboratrices et collaborateurs seront à votre disposition jusqu'au jeudi 24 décembre 2020 à 12 h, puis dès le lundi 4 janvier 2021 à 8 h.

CHAMBRE VAUDOISE IMMOBILIERE

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: GraphicTouch, 1110 Morges – Illustrateur: Stef – Impression: Imprimerie Imprimexpress, Vevey – Diffusion: 14 746 exemplaires (REMP) – © La reproduction est soumise à autorisation de l'éditeur, avec indication de la source.