FISCALITÉ
Une petite victoire pour les contribuables vaudois. **Page 2**

LOYERS
Le plafonnement réclamé par la gauche fait un flop. **Page 3**

FORMATION
Il reste des places pour le cours sur la rénovation énergétique. **Page 4**

CHAMBRE VAUDOISE IMMOBILIERE

LETTRE D'INFORMATION DE LA CHAMBRE VAUDOISE IMMOBILIÈRE

N° 5/2023 – NOVEMBRE

Editorial

Olivier Feller
Directeur de la CVI

Le décalage entre le contenu des révisions ciblées du droit du bail récemment adoptées par le Parlement fédéral et les slogans utilisés par l'Asloca pour promouvoir le double référendum qu'elle a lancé est tellement grotesque qu'il interroge. Dans la propagande de l'Asloca, il est question «d'attaque contre les locataires» et d'un «plan du lobby immobilier» qui viserait à «faciliter les résiliations» et à «augmenter les loyers». La réalité est pourtant bien différente.

– Les deux révisions contestées ne concernent pas les loyers. Le Parlement fédéral a volontairement renoncé à légiférer en la matière compte tenu de la situation socio-politique actuelle.

– La première révision se limite à la situation d'un nouveau propriétaire d'un logement loué désireux d'occuper lui-même ce logement. Elle ne concerne donc qu'une infime partie des propriétaires.

– Cette révision vise uniquement à remplacer la preuve d'un besoin urgent par celle d'un besoin actuel et important établi sur la base d'une évaluation objective. La portée de cette révision est tellement restreinte que les organisations faîtières de propriétaires sont en train de se demander si elles vont vraiment la soutenir lors d'une éventuelle votation populaire.

– La seconde réforme vise à permettre au bailleur de limiter la sous-location à deux ans. Elle précise aussi que le locataire doit indiquer au bailleur les conditions de la sous-location, notamment l'usage qui sera fait de l'objet sous-loué, le loyer payé par le sous-locataire et la durée de la sous-location.

Est-ce vraiment choquant?

RÉVISION DU DROIT DU BAIL

Beaucoup de bruit pour rien

© KEYSTONE/Jean-Christophe Bott

Le droit du bail a fait l'objet de trois révisions ciblées lors de la session d'automne des Chambres fédérales.

Les Chambres fédérales ont accepté le 29 septembre 2023 trois révisions ciblées du droit du bail:

1. La première révision porte sur deux règles de forme. D'une part, il s'agit d'autoriser, sur les formules officielles, la signature reproduite par un moyen mécanique au même titre que la signature manuscrite lors de la notification d'une hausse de loyer. D'autre part, il est question d'admettre la simple forme écrite pour notifier les majorations échelonnées de loyer.

2. Le deuxième projet a pour but d'alléger quelque peu la procédure applicable à un nouveau propriétaire venant d'acquérir un logement loué qui souhaite occuper lui-même ce logement ou le mettre à disposition de ses proches.

3. La troisième réforme vise à mieux encadrer la sous-location pour éviter d'éventuels abus.

L'Asloca a décidé de lancer un double référendum contre la deuxième et la troisième révisions. Les 50'000 signatures exigées doivent être récoltées d'ici au 18 janvier 2024. Si le référendum aboutit, la votation populaire pourrait avoir lieu le 9 juin ou le 22 septembre 2024.

Les organisations de défense des propriétaires ne comprennent pas le courroux de l'Asloca. Aujourd'hui, lorsqu'un propriétaire achète un logement loué en vue de l'occuper lui-même, il doit commencer par prouver l'existence d'un besoin urgent pour pouvoir résilier le contrat de bail. Le locataire en place peut alors contester la résiliation. Et si la résiliation est validée, il peut encore réclamer une prolongation du contrat de bail jusqu'à quatre ans. Est-ce vraiment équitable de faire attendre quatre ans un propriétaire qui souhaite s'installer dans le logement qu'il vient d'acquérir? A noter que la réforme prévoit uniquement de remplacer la preuve d'un besoin urgent par celle d'un besoin important et actuel établi sur la base d'une évaluation objective. Le reste demeure inchangé.

L'autre réforme prévoit, pour l'essentiel, de permettre au bailleur, s'il le souhaite, de refuser la sous-location si celle-ci dépasse deux ans. Le but de la sous-location consiste à permettre à un locataire qui doit, par exemple, partir temporairement à l'étranger de pouvoir récupérer son logement à son retour. Or, si un locataire renonce à habiter le logement qu'il loue pendant plus de deux ans, on peut douter qu'il ait une réelle volonté de le récupérer. Il est donc sensé, dans un tel cas, de mettre le logement à disposition d'un autre locataire.

FISCALITÉ VAUDOISE

Nouvelles réjouissantes

Au début des dernières vacances scolaires d'été, le Conseil d'Etat a annoncé qu'il proposait de diminuer de 2,5% l'impôt cantonal sur le revenu à partir de l'année fiscale 2024. Le Conseil d'Etat semble considérer cette mesure comme un premier pas. Il n'a toutefois présenté aucune «feuille de route» offrant une vue d'ensemble de sa stratégie fiscale à moyen terme, notamment concernant l'impôt sur la fortune, qui touche directement les propriétaires.

A l'issue d'un exigeant travail parlementaire, le Grand Conseil a décidé, le 10 octobre dernier, de faire passer la diminution de l'impôt sur le revenu de 2,5 à 3,5%.

La décision du Grand Conseil est réjouissante à plusieurs égards.

D'une part, le Grand Conseil s'est inspiré de la méthode proposée par l'initiative populaire «Baisse d'impôts pour tous» alors que cette méthode était encore décriée par bon nombre des décideurs politiques il y a quelques mois. Cette méthode est bien plus transparente qu'une modification hasardeuse des nombreux barèmes qui régissent l'impôt sur le revenu. Elle s'inscrit dans la durée, contrairement à une variation du coefficient d'impôt qui, par définition, peut être modifié chaque année. Enfin, elle est de portée générale alors que l'invention de nouvelles déductions ne ferait que créer ou agrandir des niches fiscales, qui affecteraient de surcroît aussi les finances des communes.

D'autre part, le Grand Conseil est parvenu à imposer au Conseil d'Etat une modification du projet au profit des contribuables. Il s'agit d'une situation tellement rare dans le canton de Vaud, en particulier en matière fiscale, qu'elle mérite d'être relevée.

Cela étant, on est encore très loin des demandes contenues dans l'initiative populaire «Baisse d'impôts pour tous». Rappelons que celle-ci réclame une baisse de 12% non seulement de l'impôt sur le revenu mais aussi de l'impôt sur la fortune. On ne saisit pas pourquoi les Vaudoises et Vaudois devraient continuer de payer beaucoup plus d'impôts sur le revenu et la fortune que les contribuables de quasiment tous les autres cantons. En particulier dans les circonstances actuelles, marquées par une érosion du pouvoir d'achat.

FRAIS ACCESSOIRES

Supplément de frais de chauffage et d'eau chaude: deux conventions disponibles

A l'heure où bon nombre de décomptes de frais accessoires, portant sur l'exercice 2022/2023, laissent apparaitre un important supplément à charge du locataire, la question du paiement de ce montant pose question.

Afin d'éviter qu'un retard de paiement de ce montant soit le déclencheur d'une procédure en résiliation de bail pour défaut de paiement, au sens de l'article 257d CO, les représentants des bailleurs – dont la CVI – et ceux des locataires, réunis sous l'égide de l'administration cantonale (DGTL), ont paraphé deux conventions réglant les modalités d'un paiement différé.

La première convention prévoit le paiement du solde de frais accessoires dans un délai déterminé à l'avance, alors que le seconde met en place un plan de paiement précisément exprimé. A noter que les deux textes permettent aux parties d'augmenter l'acompte de frais accessoires actuel, sans formalisme particulier.

Ces deux conventions ne bénéficient d'aucune force obligatoire mais permettent aux parties au bail de trouver, à bien plaire, un accord juridiquement fiable portant sur le paiement différé d'un montant potentiellement important, d'éviter un échange de correspondance inutile et au final de maintenir le locataire dans les locaux loués.

Nous ne pouvons que nous féliciter de l'aboutissement de ces négociations paritaires.

Ces modèles, qui ne concernent pas un éventuel retard dans le paiement des loyers échus, sont disponibles sur: www.cvi.ch/services ou sur demande au 021 341 41 41 / par courriel: mail@cvi.ch.

PARTENARIAT

Du nouveau sur les rabais accordés aux membres CVI

Les membres de la CVI bénéficient d'avantages exclusifs auprès de nos partenaires. Des adaptations peuvent s'appliquer en fonction de l'évolution du marché de certains secteurs. Dans le cadre du partenariat avec AGROLA SA, les rabais concernent désormais les commandes de chauffage ECO uniquement. En outre, la réduction sur les pellets de bois a doublé. Sur présentation de votre carte de membre, AGROLA SA vous offre donc dorénavant des:

• **réductions sur les commandes de mazout de chauffage ECO pauvre en soufre** (maximum 50 ppm de soufre).

Les rabais accordés seront basés sur les prix publiés sur www.agrola.ch/fr et calculés selon le volume, le nombre de déchargements, le numéro postal (NPA) du lieu de livraison, ainsi que le jour et l'heure de la commande.

Volumes commandés	Rabais par 100 litres / TTC
500 à 1200 litres	Fr. 3.00
1'201 à 2'500 litres	Fr. 1.50
2'501 à 9'000 litres	Fr. 0.70
9'001 à 10'000 litres	Fr. 0.50
10'001 litres et plus	Montant sur demande

• **rabais de Fr. 10.- par tonne (TTC) sur les commandes de pellets de bois** utilisés comme combustible de chauffage, avec comme base de référence la liste de prix d'AGROLA SA.

Pour passer vos commandes et obtenir des informations sur la situation du marché, prenez contact avec AGROLA SA:
– en composant le numéro gratuit 058 433 81 00,
– par courriel: puidoux@agrola.ch,
– en vous rendant sur le site Internet www.agrola.ch/fr.

Aucune note de crédit ou correction de facture ne sera établie par la suite par AGROLA SA. Les rabais offerts par AGROLA SA ne pourront être cumulés avec d'autres conditions spéciales.

LOYERS

Le Parlement refuse un plafonnement

Lors de la session parlementaire du mois de juin 2023, le conseiller aux Etats Carlo Sommaruga et le conseiller national Christian Dandrès – deux représentants du lobby des locataires à Berne – ont déposé une motion qui demande au Conseil fédéral de réduire la possibilité pour les bailleurs d'adapter les loyers au taux hypothécaire de référence aussi longtemps que l'inflation se situe autour de 1,5 ou de 2%. Cette intervention, qui fait suite à l'augmentation récente du taux hypothécaire de référence de 1,25 à 1,5%, relève de l'agitation politique. Alors que ce taux n'a cessé de diminuer au cours des quinze dernières années, aucun porte-parole de l'Asloca n'a remis en question l'impact qu'il peut avoir sur les loyers. Ce n'est que maintenant, au moment où ce taux remonte, qu'une modification du système est réclamée. Ce n'est pas très sérieux.

Sur le fond, la variation du taux hypothécaire de référence, à la hausse comme à la baisse, ne produit pas d'effet automatique sur les loyers. Cette absence d'automatisme est dans l'intérêt tant du locataire que du bailleur. Chaque contrat de bail doit être examiné pour lui-même en fonction de l'ensemble des circonstances.

Les Chambres fédérales l'ont bien compris. C'est à une majorité claire que le Conseil national a rejeté la motion Dandrès le 27 septembre dernier. Le Conseil des Etats a fait de même concernant la motion Sommaruga le 28 septembre.

SEMINAIRE

Fiscalité immobilière : questions choisies d'actualité

Depuis toujours, l'immeuble est un objet idéal pour être taxé : il ne peut ni être dissimulé, ni être déplacé ! La fiscalité immobilière ressemble parfois à un feu d'artifice tant les charges fiscales susceptibles d'intervenir peuvent être tonitruantes, inattendues, colorées et nombreuses.

La CVI a donc décidé d'y consacrer le séminaire d'automne des professionnels de l'immobilier. Alors que l'imposition des sociétés a fait l'objet de réformes fédérales et cantonales d'envergure au cours des dernières années, il est plus que jamais nécessaire de faire le point sur la détention et la vente d'un immeuble en société immobilière.

Dans le canton de Vaud, l'augmentation de la valeur des immeubles est frappée par trois sortes d'impôts : l'impôt sur les gains immobiliers, la taxe sur la plus-value et la taxe d'équipement communautaire. Un point de situation sur la nature, la portée et l'exigibilité de ces trois impôts ainsi que sur la manière dont ils s'articulent les uns avec les autres s'impose dès lors tout naturellement.

L'immeuble n'échappe pas aux impôts indirects, en particulier la TVA. Une présentation des enjeux et des nouveautés en la matière est donc aussi au programme.

Enfin, comme le Parlement fédéral est en train de travailler sur une réforme approfondie de l'imposition de la valeur locative, il est opportun d'en présenter les principaux enjeux juridico-politiques.

Orateurs(trices) :

- Anne-Christine Schwab, docteure en droit, rédactrice-adjointe de la Revue de droit administratif et de droit fiscal;
- Yves Noël, avocat, professeur à l'Université de Lausanne;
- Matthieu Carrel, avocat, chargé de cours à l'Université de Fribourg;
- Sandrine Bonvin, juriste fiscaliste, directrice associée de FIDAG Genève SA ;
- Olivier Feller, directeur de la Chambre vaudoise immobilière, conseiller national.

Date et lieu : jeudi 30 novembre 2023, de 8 h 30 à 12 h, Forum de Savigny
Prix : Fr. 180.- (membre CVI) / Fr. 230.- (non membre CVI).

Renseignements et inscriptions :
Sylvie Tschannen, responsable des cours et séminaires : tél. 021 341 41 41, tschannen@cvi.ch, www.cvi.ch (rubrique « Cours et séminaires »).

CONCILIATIONS

La hausse des cas fait réagir le Conseil d'Etat

Les préfectures font face à une multiplication des requêtes de conciliation en matière de baux à loyer à traiter. En cause : l'augmentation des hausses de loyers notifiées ces derniers mois par les bailleurs à leurs locataires. Pour pallier cette surcharge de travail, le Conseil d'Etat a désigné Jean-François Croset en qualité de préfet ad hoc itinérant. Avocat de formation, ancien préfet du district de Lavaux-Oron et ancien secrétaire général du Département de l'environnement et de la sécurité, il dispose de toute l'expérience nécessaire pour accomplir cette tâche. Il officie depuis le 1er octobre au sein des commissions de conciliation dans les districts en fonction des besoins.

© ARC/J.-B. Sieber

Jean-François Croset.

AGENTS D'AFFAIRES BREVETÉS

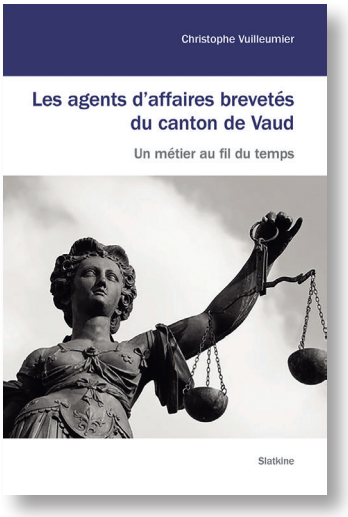
Un métier au fil du temps

L'Association des agents d'affaires brevetés du canton de Vaud et la Chambre vaudoise immobilière (CVI) sont liées par un partenariat de longue date permettant aux membres de la CVI de bénéficier d'une consultation gratuite par année auprès de l'un des 22 agents d'affaires brevetés participant à l'opération avec l'accord préalable du service juridique de la CVI.

Cette collaboration, fructueuse, permet aux propriétaires et aux bailleurs affiliés à la CVI de bénéficier de consultations auprès de mandataires professionnels expérimentés, en droit du bail notamment, d'obtenir des conseils et, le cas échéant, d'être représentés en justice (commission de conciliation, Tribunal des baux).

La profession d'agent d'affaires breveté, par son ancienneté, est fortement ancrée dans le paysage judiciaire du canton de Vaud, l'agent d'affaires étant un mandataire reconnu et apprécié dans les nombreux domaines juridiques de sa compétence.

Un livre vient d'être édité aux Editions Slatkine par l'Association des agents d'affaires brevetés du canton de Vaud retraçant l'histoire de la profession. Ce métier demeure méconnu tant il est spécifique aux cantons de Vaud, Saint-Gall et Lucerne alors que ses origines ont plus de 600 ans. Cet ouvrage, qui comprend aussi une présentation de tous les membres actuels de la profession, peut être commandé sur www.slatkine.com.



JAB
CH-1000 Lausanne 1
LA POSTE

FORMATION

La rénovation énergétique de l'habitat individuel

Un très grand nombre d'habitations mériteraient une rénovation énergétique. Que ce soit pour économiser de l'énergie, réduire sa facture d'énergie, augmenter le confort des occupants, préserver notre environnement ou encore apporter une réelle plus-value à son bien immobilier, les avantages d'une rénovation ne sont plus à démontrer. Le cours, illustré d'exemples pratiques, traitera des aspects suivants :

– Les objectifs d'une rénovation.

– La manière d'aborder une rénovation.

– Les principales erreurs à éviter.

Date et lieu : mardi 7 novembre 2023, de 8 h 30 à 12 h, Lausanne

Prix : Fr. 180.- (membre CVI) / Fr. 220.- (non-membre CVI). Le prix inclut un exemplaire du « Guide pratique de la rénovation énergétique ».

Il reste des places. N'attendez plus pour vous inscrire.

Renseignements et inscriptions : Sylvie Tschannen, responsable des cours et séminaires : tél. 021 341 41 41, tschannen@cvi.ch, www.cvi.ch (rubrique « Cours et séminaires »).

CHAMBRE VAUDOISE IMMOBILIERE

LETTRE D'INFORMATION DE LA CHAMBRE VAUDOISE IMMOBILIÈRE

Impressum
Editeur/Rédaction Chambre vaudoise immobilière – Rue du Midi 15 – Case postale 5607 – 1002 Lausanne – Tél. 021 341 41 41 – www.cvi.ch – Courriel : mail@cvi.ch – Olivier Feller (rédacteur responsable) et tou(te)s les collaborateurs(trices) de la CVI. **Conception graphique** Synthese, Lausanne – **Mise en page** GraphicTouch, 1110 Morges – **Impression** Imprimerie Imprimexpress, Vevey – **Diffusion** 14'634 exemplaires (REMP)
© La reproduction est soumise à autorisation de l'éditeur, avec indication de la source.