



CHAMBRE VAUDOISE
IMMOBILIERE

L'ASSOCIATION
DE TOUS LES PROPRIETAIRES

LETTRE D'INFORMATION DE LA CHAMBRE VAUDOISE IMMOBILIÈRE

EDITO

La LPPPL s'appliquera partout sauf dans le district d'Aigle



La LPPPL, la loi cantonale sur la préservation et la promotion du parc locatif, ainsi que le règlement d'application élaboré par le Conseil d'Etat entreront en vigueur le 1^{er} janvier 2018. Cette nouvelle législation remplacera deux lois existantes, qui seront abrogées: la loi sur la démolition, la transformation et la rénovation de maisons d'habitation (LDTR) et la loi concernant l'aliénation d'appartements loués (LAAL). Elle contient par ailleurs des outils destinés à encourager la construction de logements d'utilité publique, notamment les logements à loyers abordables non subventionnés.

Alors que l'on assiste à un phénomène de détente sur le marché du logement – le taux de logements vacants en location dans le canton de Vaud s'élève à 1.2% au 1^{er} juin 2017 –, on peut douter de la pertinence de la LPPPL, qui aura pour principales conséquences de compliquer les rénovations d'immeubles et d'alourdir les procédures notamment en lien avec l'introduction du droit de préemption en faveur des collectivités publiques. Rappelons

toutefois que la LPPPL, à la suite d'un référendum lancé notamment par la CVI, a été acceptée lors du scrutin du 12 février 2017 par 55.5% des Vaudoises et des Vaudois. Même si le taux d'acceptation est plutôt modeste au vu des multiples promesses faites par l'Etat pendant la campagne de votation, il convient, évidemment, de respecter cette décision démocratique. La CVI participera dès lors de façon constructive à la mise en œuvre de la nouvelle législation, en partenariat avec les services de l'Etat.

La LPPPL ne concerne que les districts qui connaissent un taux global de logements vacants inférieur à 1.5%. Cela signifie, en l'état, que la LPPPL ne s'appliquera pas dans le district d'Aigle. Les rénovations et les ventes d'immeubles locatifs pourront donc y avoir lieu librement, sans que des autorisations cantonales préalables soient désormais nécessaires. Il s'agit d'un changement important dans la mesure où la LDTR et la LAAL s'appliquaient à l'ensemble du territoire vaudois tant que le taux global de logements vacants à l'échelle du canton était inférieur à 1.5%.

S'agissant du règlement d'application, il a été rédigé en collaboration avec la Commission consultative du logement au sein de laquelle la CVI est



La LPPPL va compliquer les rénovations d'immeubles...

représentée. Ce règlement ne semble pas contenir de dispositions inutilement tatillonnes ou contraires au texte de la loi. Plusieurs remarques formulées par la CVI pendant le processus d'élaboration ont d'ailleurs été prises en compte, comme celles concernant les modalités de consultation des locataires avant les travaux de rénovation. Par rapport à ses intentions initiales, l'Etat a également, à juste titre, augmenté de façon importante le nombre de logements d'utilité publique devant être construits lorsqu'une collectivité publique exerce le droit de préemption.

La CVI reste toutefois interpellée par un point. Selon l'article 34 du règlement, une collectivité publique qui exerce le

droit de préemption sur un terrain non bâti pourra se contenter de construire 75% de logements d'utilité publique si elle accomplit les travaux de construction elle-même, le solde pouvant être consacré à des logements en propriété ou à des locaux commerciaux. En revanche, si une collectivité publique, après avoir exercé le droit de préemption, octroie un droit de superficie à un acteur privé, celui-ci pourra être contraint de construire 100% de logements d'utilité publique. Il s'agit d'une inégalité de traitement entre les collectivités publiques et les acteurs privés dont la CVI peine à comprendre la justification.

Olivier Feller
Directeur de la CVI



Programme de cours 2018

Remplir un contrat de bail et le modifier

Cours n° 3

Date: mardi 6 mars 2018 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 / Travaux effectués par le bailleur et le locataire

Cours n° 5

Date: mardi 13 mars 2018 de 8 h 30 à 12 h
Animation: 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: mardis 17 et 24 avril 2018 de 9 h à 12 h
Animation: 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 27 mars 2018 de 8 h 30 à 12 h
Animation: service juridique CVI
Prix: Fr. 160.– membres CVI Fr. 200.– non-membres CVI

Réduction et consignation du loyer / Défauts de la chose louée

Cours n° 11

Date: mardi 15 mai 2018 de 8 h 30 à 12 h
Animation: service juridique CVI
Prix: Fr. 160.– membres CVI Fr. 200.– non-membres CVI

Le b.a.-ba de la fiscalité immobilière vaudoise (l'imposition du propriétaire individuel, de l'acquisition à la vente de son immeuble)

Cours n° 46

Date: jeudi 3 mai 2018 de 16 h 30 à 18 h 30
Orateurs: Vanessa Grand-Pierre (service juridique CVI) et Simon Wharry (directeur adjoint CVI)
Prix: Fr. 110.– membres CVI Fr. 150.– non-membres CVI

Etablissement du décompte de chauffage, eau chaude et frais accessoires

Cours n° 47

Date: mardi 29 mai 2018 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 5 juin 2018 de 9 h à 12 h
Oratrices: M^e Laure Thonney, notaire à la Sarraz, et M^{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»

Aspects de la PPE

Cours n° 17

Date: mardi 28 août 2018 de 8 h 30 à 12 h et de 13 h 30 à 16 h
Orateurs: Jacques Ansermet et Simon Wharry (directeurs adjoints CVI)
Prix: Fr. 270.– membres CVI Fr. 340.– non-membres CVI
 Prix incluant un exemplaire du Guide de la PPE

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

Cours n° 23

Date: jeudi 13 septembre 2018 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

La rénovation de l'habitat individuel: éléments théoriques et exemples pratiques

Cours n° 56

Date: jeudi 27 septembre 2018 de 8 h 30 à 12 h
Oratrices: M. Martial Bujard, ingénieur EPF, directeur Bureau EHE SA, et M^{me} Nathalie Roy, architecte EPFL/SIA, Bureau neoarchitecture
Prix: Fr. 180.– membres CVI Fr. 220.– non-membres CVI
 Prix incluant un exemplaire de la brochure «Guide de la rénovation énergétique»

Nouveau

Propriétaire immobilier et assurances: tout ce qu'il faut savoir pour être bien couvert en toutes circonstances

Cours n° 57

Date: mardi 9 octobre 2018 de 9 h à 12 h
Oratrices: M^{me} Marie-José Rod, déléguée de direction auprès de la Vaudoise Assurances, et Vanessa Grand-Pierre, service juridique CVI
Prix: Fr. 160.– membres CVI Fr. 200.– non-membres CVI

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@cv.ch



LETTRE D'INFORMATION DE LA CHAMBRE VAUDOISE IMMOBILIÈRE



Notification de loyer lors de la conclusion d'un nouveau bail

Nouvelle formule agréée

La CVI a sollicité et obtenu, le 3 novembre dernier, l'agrément de l'Unité logement de l'Etat de Vaud s'agissant de la formule dite de «*notification du loyer initial*». Le but de cette démarche était de faire reconnaître une formule détaillée, permettant au bailleur de distinguer clairement le mode de perception des frais accessoires que sont l'acompte, d'une part, et le forfait, d'autre part, et d'éviter qu'à l'avenir les formules soient amendées à la main ou remplies de façon peu claire. Ce nouvel agrément ne change rien à l'obligation du bailleur d'utiliser la formule «verte» lors de la signature de tout nouveau bail d'habitation. Au surplus, les anciennes formules, agréées le 8 novembre 2007, conservent, en parallèle, leur validité.



A agender!

AG de la CVI 2018

L'assemblée générale de la CVI aura lieu le

jeudi 14 juin 2018
au Palais de Beaulieu
à Lausanne dès 16 h 15.

A l'issue de la partie statutaire, nous aurons le plaisir de recevoir et d'entendre Monsieur Gilles Marchand, directeur général de la Société suisse de radiodiffusion et télévision (SSR).



© Danielle Linigier

JAB
1000 Lausanne 1

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 22 décembre 2017 à 17 h, puis dès le mercredi 3 janvier 2018 à 8 h.

*Toute l'équipe vous souhaite de joyeuses fêtes
et un excellent départ dans l'année 2018!*



stef



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, Villeneuve – Diffusion: 14610 exemplaires (REMP) – © La reproduction est soumise à autorisation de l'éditeur, avec indication de la source.