

DROIT DU BAIL

Un ouvrage et un séminaire pour comprendre cette matière et ses subtilités. **Page 2**

INTERVIEW

Regard sur le Corps préfectoral vaudois par son président, Serge Terribilini. **Page 3**

PROPRIÉTÉ PAR ÉTAGES

Conséquences des décisions du Conseil fédéral sur la tenue des assemblées de PPE. **Page 4**



LETTRE D'INFORMATION DE LA CHAMBRE VAUDOISE IMMOBILIÈRE

N° 1/2022 – MARS

Editorial



Olivier Feller

Directeur de la CVI

Le projet de révision de la loi sur le CO₂ récemment mis en consultation par le Conseil fédéral vise à réduire les émissions de gaz à effet de serre de moitié d'ici 2030 par rapport à 1990. Il repose sur des incitations fiscales et des instruments d'encouragement dans les secteurs des transports, du bâtiment et de l'industrie. En revanche, aucune nouvelle taxe n'est prévue. Le Conseil fédéral tire ainsi les leçons de l'échec de la précédente révision lors du scrutin du 13 juin 2021.

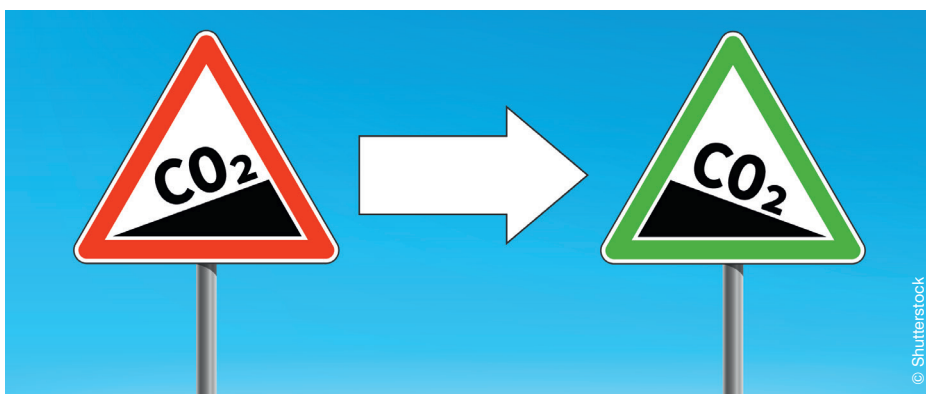
Dans le domaine du bâtiment, la taxe sur le CO₂ perçue sur les combustibles est maintenue sans changement, le montant de la taxe restant plafonné à 120 francs par tonne de CO₂. En revanche, le Conseil fédéral propose d'affecter, jusqu'à la fin de l'année 2030, 49 % du produit de la taxe à des mesures environnementales dans le secteur immobilier alors que seul un tiers du produit peut y être actuellement consacré. Cela permettra de stimuler le remplacement des systèmes de chauffage fonctionnant aux énergies fossiles par des systèmes à énergies renouvelables et de favoriser l'utilisation directe de la géothermie pour la production de chaleur.

Le Conseil fédéral souhaite, par ailleurs, encourager l'installation de bornes de recharge pour les véhicules électriques dans les immeubles en instaurant la possibilité pour les propriétaires de déduire les frais liés à de telles installations sur le plan fiscal.

L'approche du Conseil fédéral est pragmatique. Elle permettra de tendre vers les objectifs de l'Accord de Paris sans imposer de nouvelles contraintes aux propriétaires. ■

LOI SUR LE CO₂

Place aux incitations !



La réduction des émissions de CO₂ passe par des mesures incitatives ciblées.

En ratifiant l'Accord de Paris en 2017, la Suisse s'est engagée à réduire ses émissions de gaz à effet de serre de 50 % d'ici 2030 par rapport à l'année 1990. La nouvelle loi sur le CO₂ soumise à la votation populaire le 13 juin 2021 était censée fournir les outils permettant d'atteindre cet objectif. Mais la réforme a échoué.

En décembre dernier, le Conseil fédéral a donc mis en consultation une nouvelle révision de la loi sur le CO₂. Ce projet renonce à instaurer des taxes supplémentaires, privilégiant les mesures incitatives. Ainsi, la taxe actuelle sur le CO₂ perçue sur les combustibles est maintenue avec un montant maximum de 120 francs par tonne de CO₂. Et le Programme Bâtiments, auquel sont actuellement affectés chaque année 420 millions issus du produit de la taxe sur le CO₂, est également poursuivi.

Pour compléter le dispositif, le Conseil fédéral propose d'allouer 40 millions par an, financés par le produit de la taxe sur le CO₂, au remplacement de systèmes de chauffage fonctionnant aux énergies fossiles pendant une période limitée allant jusqu'en 2030. Cette proposition découle du constat que 900'000 systèmes de chauffage à combustibles fossiles sont encore

en service dans des bâtiments résidentiels dans notre pays. La durée de vie moyenne de tels systèmes de chauffage étant de 20 ans, il faudrait remplacer chaque année environ 30'000 installations par des systèmes de chauffage à énergies renouvelables pour que le parc immobilier soit exempt de CO₂ d'ici 2050. Or, actuellement, seules 12'500 installations de chauffage sont remplacées chaque année.

Sur le plan de la mobilité, le Conseil fédéral souhaite subventionner l'installation de bornes de recharge électrique dans les immeubles locatifs ou constitués en propriété par étages en recourant temporairement aux produits issus des sanctions dont les importateurs de véhicules doivent s'acquitter s'ils dépassent les valeurs cibles spécifiques qui leur sont assignées. En parallèle, le Conseil fédéral envisage d'autoriser les propriétaires immobiliers à déduire les frais liés à l'installation de bornes de recharge électrique, ce qui n'est pas possible en droit fiscal actuel.

L'avenir nous dira si ces propositions (parmi d'autres !) sont susceptibles d'être acceptées au Parlement en vue d'une entrée en vigueur de la nouvelle loi sur le CO₂ au début de l'année 2025. ■

POLLUTION AUX DIOXINES

Soutien aux propriétaires lésés

Il y a une année, le Conseil d'Etat révélait la découverte d'une grave pollution des sols aux dioxines, localisée principalement sur le territoire de la commune de Lausanne, vraisemblablement causée par les fumées de l'ancienne usine d'incinération du Vallon.

Comme de nombreux propriétaires privés de parcelles sont potentiellement

touchés par cette pollution sans en être d'une quelconque manière responsables, le conseiller communal lausannois Jean-Pascal Gendre a déposé, le 7 décembre dernier, un postulat invitant la Municipalité à sonder les propriétaires en question en vue de déterminer leur éventuel intérêt à faire réaliser des analyses et à en prendre en charge les frais.

A juste titre, le postulant rappelle qu'en vertu de la loi fédérale sur la protection de l'environnement (LPE), c'est le responsable de la pollution qui doit assumer les frais d'investigation, de surveillance et d'assainissement des sites contaminés. Et si le responsable ne peut pas être identifié, c'est la collectivité publique qui doit s'y substituer. Or, les propriétaires privés des parcelles potentiellement polluées ne sont manifestement pas à l'origine de la situation.

Souhaitons que ce postulat soit traité puis mis en œuvre rapidement. Il en va de l'intérêt des propriétaires concernés comme de l'intérêt général. ■



Les frais de détection de la pollution doivent être pris en charge par la collectivité.

RÉNOVATIONS ÉNERGÉTIQUES

Aides financières reconduites

Le domaine du bâtiment représente à lui seul près de la moitié de l'énergie consommée annuellement en Suisse; il est également responsable d'un cinquième des émissions de CO₂ du pays.

Sur le plan cantonal, l'Etat de Vaud s'active depuis plusieurs années déjà à encourager l'assainissement du parc immobilier.

Pour 2022, une enveloppe de 50 millions de francs est mise à disposition des propriétaires pour la rénovation énergétique de leurs biens.

Le Département de l'environnement et de la sécurité (DES) souhaite par ailleurs rendre plus accessibles les travaux de rénovation énergétique. Il propose ainsi une nouvelle aide financière permettant aux maîtres d'ouvrage de se faire accompagner par des professionnels dans les démarches inhérentes à l'assainissement énergétique de leur bien immobilier. Ce soutien financier, qui couvre 60 % des coûts liés à l'engagement d'un ingénieur spécialisé, s'inscrit dans la continuité de la subvention déjà existante pour la réalisation d'un audit CECB+, lequel fournit aux propriétaires des recommandations d'assainissement chiffrées pour des travaux d'isolation ou d'installations techniques. ■

Pour en savoir plus : www.vd.ch/subventions-energie-batiments

« LE DROIT DU BAIL EN 400 QUESTIONS »

Après l'ouvrage... le séminaire

A l'occasion de la sortie de l'ouvrage «Le droit du bail en 400 questions», en novembre dernier, le service juridique de la CVI organise un séminaire qui se déroulera à Savigny, le 8 avril 2022 de 8 h 30 à 12 h.

Diverses courtes présentations seront l'occasion de mettre en évidence, trois ans après la sortie d'une première édition, les principales innovations juridiques et jurisprudentielles exposées dans cette nouvelle version, qui connaît d'ores et déjà un véritable succès d'estime.

L'occasion sera ainsi donnée de présenter, de manière précise et vulgarisée, les différents chapitres qui composent l'ouvrage – treize en tout –, de la fixation du loyer initial, aux facultés de variations de loyer en cours de bail, en passant par les

situations de résiliation du bail et les possibilités de garanties.

Ce séminaire se veut un concentré d'informations utiles, à l'intention des praticiens plus ou moins aguerris du droit du bail. Une demi-journée assurément bien investie pour se maintenir à niveau, dans le domaine parfois ardu du droit du bail ! ■

L'ouvrage est disponible au prix de Fr. 60.-. Pour toute commande : tél. 021 341 41 44, boutique@cvi.ch ou www.cvi.ch (rubrique «Publications et formules»). Il sera également disponible sur place, le jour du séminaire.

Renseignements et inscriptions pour **le séminaire** : Sylvie Tschannen, tél. 021 341 41 41, tschannen@cvi.ch, www.cvi.ch (rubrique «Cours et séminaires»).



La ventilation contrôlée avec récupération de chaleur augmente l'efficacité énergétique des immeubles.

PRÉFETS VAUDOIS

« Le Corps préfectoral peut être comparé à une association professionnelle »

Questions à Serge Terribilini, préfet du district de Lausanne, président du Corps préfectoral vaudois.

Quel est le rôle du Corps préfectoral vaudois? A-t-il une mission officielle ou s'agit-il plutôt d'une sorte d'association professionnelle?

Les préfets vaudois sont directement subordonnés au Conseil d'Etat. Ils représentent le gouvernement dans les districts et ont un rôle particulier de surveillance et d'accompagnement des communes. Ils sont également des magistrats possédant des compétences en matière pénale, dans le domaine de la répression des contraventions, et civiles en lien avec les commissions de conciliation en matière de bail à loyer. Ils contribuent également à la mise en œuvre de nombreuses politiques publiques. Dans ce cadre, le Corps préfectoral peut effectivement être comparé à une association professionnelle. Il regroupe les préfets dans le but de coordonner leurs activités, d'harmoniser leurs pratiques et d'être un interlocuteur auprès de leurs divers partenaires.

Vous venez d'évoquer les commissions de conciliation en matière de bail à loyer. Au travers de ces structures, les préfets vaudois jouent un rôle majeur dans les relations entre les locataires et les bailleurs. Pouvez-vous nous rappeler le but et les tâches de ces commissions?

Les commissions ou autorités paritaires de conciliation ont été instituées de manière généralisée par le code des obligations en 1990 afin de tenter la conciliation préalable avant un procès. Leur existence a été confirmée et leurs compétences étendues lors de l'adoption du code de procédure civile en 2011. Elles représentent la première étape dans un litige entre bailleur et locataire. Leur rôle premier est ainsi d'essayer de faire parvenir les parties à une transaction, ce qui se produit dans plus de la moitié des cas lorsqu'une audience est tenue.

Quid alors si la conciliation échoue?

Lorsque la conciliation a échoué, les commissions de conciliation ont également des compétences décisionnelles. Dans ce cas également, une majorité de leurs décisions, que l'on appelle des « propositions de jugement », sont acceptées par les parties. De la sorte, seule une minorité de litiges sont portés devant le tribunal des baux. Les commissions de conciliation

permettent ainsi de décharger largement les tribunaux en trouvant des solutions aux litiges qu'elles ont à connaître et, par là-même, représentent un puissant outil de pacification des relations entre bailleurs et locataires. C'est une fonction importante dans le sens où un bail à loyer est un sujet très sensible puisque, outre procurer un revenu au bailleur, il concerne des lieux de vie ou d'exercice d'activités économiques qui sont déterminants pour une grande partie de la population.

Quel est le nombre d'affaires traitées chaque année par les commissions de conciliation?

On peut trouver un aperçu de l'activité des commissions de conciliation du canton de Vaud dans le rapport annuel du Corps préfectoral qui présente en détail le nombre, la nature et l'issue des litiges traités. Les commissions de conciliation sont ainsi saisies de plus de 4000 requêtes par année dans le canton de Vaud dont la majorité concerne des litiges liés à des résiliations de bail ou des loyers contestés.

Je précise en outre que, dans le cadre du fonctionnement des commissions de conciliation, les préfets échangent entre eux régulièrement sur les litiges qu'ils rencontrent et les questions qui peuvent se poser. De plus, ils sont également attentifs à leur formation continue, qu'il s'agisse de participer au séminaire du droit du bail de l'Université de Neuchâtel, aux conférences organisées par les associations professionnelles ou à la conférence suisse des autorités de conciliation.

Depuis l'éclatement de la crise liée au covid-19 il y a deux ans, êtes-vous saisis de davantage d'affaires relevant de baux commerciaux?

Nous nous attendions en effet à être saisis d'un grand nombre d'affaires de ce type. Nous nous y étions d'ailleurs préparés en consultant la doctrine riche et variée produite en 2020 à ce sujet. Nous n'avons finalement reçu à ce jour que peu de requêtes concernant des « loyers covid ». Il est ainsi apparu que bon nombre de litiges se sont réglés de façon extrajudiciaire.

Etes-vous satisfait du système actuel qui prévoit que des assesseurs représen-



Serge Terribilini, président du Corps préfectoral vaudois.

« Les commissions de conciliation représentent un puissant outil de pacification des relations entre bailleurs et locataires »

tant les locataires et les bailleurs accompagnent les travaux des commissions de conciliation?

C'est un système optimal qui permet à tous les intérêts d'être représentés et de trouver ainsi, et dans la mesure du possible, les options les plus satisfaisantes pour les parties. Les assesseurs peuvent apporter leur expertise propre, contribuer à trouver de solutions transactionnelles et participer à l'élaboration de propositions de jugement. A cet égard, je relève qu'assesseurs et présidents travaillent en équipe et que leur collaboration leur permet, au fil du temps, de développer une vision commune dans l'analyse des litiges, l'application du droit et la recherche de solutions. ■

BAIL A LOYER

La formule de notification du loyer initial n'est plus obligatoire dans trois districts

Le Conseil d'Etat a publié par arrêté la liste des districts concernés par la pénurie de logements pour l'année 2022. Avec des taux de vacance égaux ou supérieurs à 1,50 %, les districts d'Aigle (2.40 %), de la Broye-Vully (2.50 %) et du Jura-Nord vaudois (1.57 %) n'y figurent pas, exception faite pour le chef-lieu du dernier cité, Yverdon-les-Bains, dont le taux de vacances (0.98 %) diffère significativement de celui du district. Il résulte de cette situation que dans ces trois districts, les dispositions touchant à la préservation du parc locatif prévues dans la loi sur la préservation et la promotion du parc locatif (LPPPL) ne trouvent pas application en 2022, tout comme le droit de préemption communal visant à acquérir un bien-fonds mis en vente sur une zone à bâtir légalisée, en vue d'y construire ou d'y aménager des logements d'utilité publique.

Ces taux de vacance ont désormais une incidence majeure en matière de droit du bail. Suite à la décision d'harmonisation de la notion de pénurie entre la LPPPL et la loi sur l'utilisation de la formule officielle au changement de locataire

(LFOCL), la formule officielle de notification du loyer initial n'est plus en vigueur dans les districts qui se trouvent « hors pénurie ».

Par conséquent, pour tout bail d'habitation portant sur un immeuble si-

tué dans les districts de la Broye-Vully, d'Aigle ou du Jura-Nord vaudois (sauf pour la commune d'Yverdon-les-Bains), la formule de notification du loyer ne doit plus être utilisée. ■

ASSEMBLÉE DE PPE ET COVID-19

Levée des restrictions

Le 17 février 2022 marque la levée de presque toutes les mesures édictées dans le cadre de l'épidémie de coronavirus. Les assemblées de PPE, jusque-là soumises aux restrictions concernant les manifestations, sont elles aussi concernées: les participants n'ont plus à produire un certificat Covid, leur nombre n'est pas limité et le port du masque n'est pas obligatoire.

Il est à relever que l'article 27 de l'ordonnance 3 Covid-19 subsiste¹: « L'organisateur d'une assemblée de société peut, quel que soit le nombre prévu de participants et sans respecter le délai de convocation, imposer aux participants d'exercer leurs droits exclusivement:

a. par écrit ou sous forme électronique, (...)

² Il doit notifier sa décision par écrit ou la publier sous forme électronique au plus tard 4 jours avant l'assemblée. »

Cet article ayant été considéré comme applicable aux assemblées de PPE, l'organisateur peut donc choisir de tenir l'assemblée par visioconférence. Il est précisé que la forme hybride (présentiel et visioconférence) n'est pas admise; un propriétaire d'étage convoqué à une assemblée dans un lieu précis ne peut ainsi pas exiger de participer par le biais d'une connexion vidéo. La prise de décisions par écrit devrait quant à elle absolument être évitée, du fait qu'elle exclut tout débat et échange d'idées préalables aux votes. ■

¹ « L'art. 27 a effet jusqu'à l'entrée en vigueur des dispositions relatives au déroulement de l'assemblée générale prévues par la modification du 19 juin 2020 du code des obligations (droit de la société anonyme), mais au plus tard jusqu'au 31 décembre 2023. »

JAB

CH-1000 Lausanne 1

LAPOSTE

AGENDA

AG CVI 2022

L'assemblée générale de la CVI aura lieu le lundi 23 mai 2022 dès 16h45 (accueil dès 16h15) 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 Matthias Gäumann, vice-président de l'Ecole polytechnique fédérale de Lausanne (EPFL).



© Alain Herzog | EPFL



LETTRÉ 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** 14'746 exemplaires (REMP) © La reproduction est soumise à autorisation de l'éditeur, avec indication de la source.