

BAIL À LOYER

Variation du taux hypothécaire de référence : rappel bienvenu.
Page 2

FORMATION

Cours supplémentaire sur l'établissement du décompte de chauffage. Page 3

AG CVI 2023

Une première à la Vaudoise aréna pour les membres de la CVI. Page 4



LETTRE D'INFORMATION DE LA CHAMBRE VAUDOISE IMMOBILIÈRE

N° 3/2023 – JUIN

Editorial



Olivier Feller
Directeur de la CVI

La contribution que la CVI vient de publier dans les Cahiers des droits réels et de la propriété fera certainement parler d'elle ces prochains mois. Les deux auteurs de cet article juridique commencent par remarquer que trois formes d'impôts frappent l'augmentation de valeur des immeubles dans le canton de Vaud : l'impôt sur les gains immobiliers, la taxe sur la plus-value et la taxe d'équipement communautaire. Ces différentes taxes ont été conçues à des moments différents par les législateurs fédéral et cantonal sans réflexion d'ensemble. Le résultat, c'est ce que ces trois taxes s'accumulent et se bousculent pour finir par poser des problèmes pratiques et juridiques de coordination.

Concernant la taxe d'équipement communautaire, qui est une singularité du droit cantonal vaudois, elle peut être réclamée au propriétaire d'un terrain classé en zone constructible ou bénéficiant d'une augmentation des droits à bâtir même en l'absence de projet de construction ou de vente. Il s'ensuit que le propriétaire peut être amené à devoir s'endetter pour payer une taxe liée à une mesure d'aménagement du territoire ne produisant aucun effet pratique pour lui. Est-ce vraiment admissible ?

Notons que la taxe sur la plus-value telle qu'imposée par la loi fédérale sur l'aménagement du territoire (LAT) ne peut être exigée, quant à elle, qu'au moment où un terrain est construit ou vendu. C'est-à-dire à un moment où le propriétaire bénéficie d'une rentrée financière réelle. Une fois n'est pas coutume, c'est la LAT qui est respectueuse des propriétaires ! —

TAXE D'ÉQUIPEMENT COMMUNAUTAIRE

Violation de l'égalité et de la légalité ?

ARTICLE

L'exigibilité de la taxe d'équipement communautaire.

Prof. Yves Noël, avocat, et D^r Matthieu Carrel, avocat et chargé de cours

INTRODUCTION

La taxe pour l'équipement communautaire (ci-après la TEC) a été instituée dans le canton de Vaud en 2011 (art. 4d de la loi du 5 décembre 1956 sur les impôts communaux, ci-après LICom). De compétence communale, cette taxe a depuis été introduite dans nombre de communes. Des problèmes pratiques commencent à apparaître entre communes et propriétaires, notamment sur la question du moment de la perception de la taxe. Celui-ci est en effet laissé dans la loi cantonale à la libre disposition des parties, mais à défaut d'accord, la taxe peut être prélevée avant que le propriétaire n'ait bénéficié de la plus-value sur le plan financier.

L'article rédigé
par deux avocats
confirme les
doutes exprimés
par la CVI.

Il y a environ une année, la Ville de Prilly a adressé des notifications de taxation à des propriétaires de terrains ayant fait l'objet d'une décision de classement en zone constructible ou d'augmentation des droits à bâtir afin qu'ils s'acquittent de la «taxe pour l'équipement communautaire». Cette taxe est une spécificité du droit cantonal vaudois, dont l'objectif est de faire participer les propriétaires dont les terrains bénéficient d'une augmentation des possibilités de bâtir au financement des infrastructures (écoles, crèches, espaces publics, etc.).

Le problème général qui se pose, c'est que cette taxe est due même en l'absence de projet de construction ou de vente de terrain. En d'autres termes, selon le droit cantonal vaudois en vigueur, le paiement de la taxe peut être exigé même lorsque l'augmentation des droits à bâtir n'est d'aucune manière valorisée. Ainsi, le propriétaire peut se retrouver dans la situation de devoir s'acquitter d'une taxe, pouvant le cas échéant porter sur plusieurs dizaines de milliers de francs, sans qu'il bénéficie d'une quelconque rentrée financière.

Certes, le droit cantonal vaudois prévoit la possibilité pour la commune de différer la perception de la taxe au travers d'une convention conclue avec le propriétaire du terrain. Cette possibilité ne résout toutefois en rien le problème de base : en effet, il n'y a aucune obligation de prévoir dans la convention que la taxe n'est exigée qu'au moment où les droits à bâtir sont valorisés – au travers de l'octroi d'un permis de construire – ou que le terrain est vendu.

La CVI a récemment demandé à deux avocats, le professeur Yves Noël et M^e Matthieu Carrel, d'examiner la situation. Dans un article publié dans les Cahiers des droits réels et de la propriété (CdDR avril 2023), ces deux spécialistes arrivent à la conclusion que le système actuel de perception et d'exigibilité de la taxe d'équipement communautaire viole les principes constitutionnels de la légalité et de l'égalité de traitement. La CVI est en train d'examiner les suites politiques ou judiciaires susceptibles d'y être données. —

LABELS ÉNERGÉTIQUES

Simplification et harmonisation

L'Office fédéral de l'énergie a récemment réorganisé et harmonisé, d'entente avec les partenaires privés, les labels disponibles dans le secteur du bâtiment. Seuls trois labels subsisteront à l'avenir pour les bâtiments et les quartiers : le Certificat énergétique cantonal des bâtiments (CECB), les standards Minergie et le Standard Construction durable Suisse (SNBS).

Il s'agit de labels indépendants gérés par la Confédération, les cantons et le secteur de l'économie. Le but prioritaire de ces labels est de contribuer à l'atteinte des objectifs de la politique énergétique et climatique de la Suisse. Le lancement officiel des labels remaniés aura lieu le 13 septembre prochain à Berne. ■

Les labels suisses du bâtiment



Le CECB indique la performance énergétique et les émissions de CO₂ d'un bâtiment sur une échelle de sept classes (de A à G). Le CECB Plus comprend un rapport de conseil exposant des variantes de rénovation.



Le standard Minergie atteste du confort, de l'efficacité énergétique et de la contribution à la lutte contre le réchauffement climatique d'un bâtiment. Minergie-P et Minergie-A sont plus exigeants tandis que le complément ECO concerne

des bâtiments particulièrement respectueux de l'environnement.



Le SNBS atteste de la durabilité d'un bâtiment concernant tant sa planification que sa réalisation. Un bâtiment peut obtenir un certificat argent, or ou platine.



Minergie et SNBS proposent désormais d'obtenir un certificat au niveau d'un quartier. Des critères liés à l'organisation opérationnelle, la mobilité, la connectivité et l'aménagement des espaces sont prépondérants.

BAIL À LOYER

Taux hypothécaire de référence : une hausse d'un quart de point

Le 1^{er} juin dernier, l'Office fédéral du logement a communiqué une augmentation du taux hypothécaire de référence d'un quart de point. Le taux a ainsi été porté de 1.25% à 1.5%. Cette augmentation est effective depuis le 2 juin.

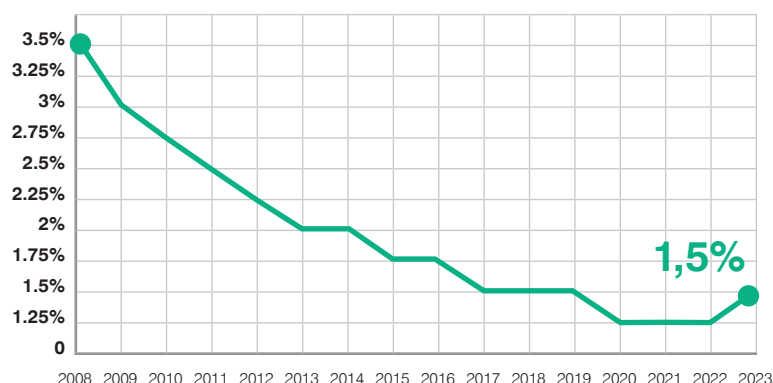
En tant que critère relatif de variation de loyer, la hausse de ce taux ne concerne que les baux conclus entre le 2 mars 2020 et le 31 mai 2023 ainsi que ceux conclus antérieurement au 2 mars 2020 et dont le loyer a été baissé sur la base d'un taux de 1.25%.

Dans ces cas uniquement, la hausse du taux de 1.25 à 1.5% peut engendrer une hausse de loyer de 3%.

A cette hausse peut s'ajouter une augmentation de loyer résultant de la variation de l'indice des prix à la consommation (IPC) prise en compte à 40%, de la variation des charges d'exploitation et d'entretien de l'immeuble ainsi que d'éventuels travaux à plus-value.

L'augmentation du loyer n'est pas automatique. Le bailleur doit prendre l'initiative de notifier au locataire la hausse de

Evolution du taux hypothécaire de référence



loyer, au moyen d'une formule officielle, en respectant tant le préavis que l'échéance contractuels.

En tout état de cause, l'augmentation du taux hypothécaire de référence à 1.5% ne permet pas de formuler une conclusion générale sur l'évolution des loyers, chaque cas devant être examiné pour lui-même. ■

Une fiche d'information concrète et factuelle sur les effets de cette hausse du taux hypothécaire de référence est mise à disposition des membres de la CVI, sur simple demande au 021 341 41 41 ou mail@cvi.ch.

ARCHITECTURE

Construire dans les règles de l'art

Un projet de construction en tête? Qu'il s'agisse de construire sa maison, de rénover son bien ou d'effectuer des travaux d'envergure, l'acte de bâtir est complexe lorsque l'on ne s'y connaît pas. Et sans l'aide et les conseils de personnes compétentes, les mauvaises surprises sont vites arrivées. Grâce à la SIA Vaud (Société suisse des ingénieurs

et des architectes, section vaudoise), l'association professionnelle de référence des spécialistes de la construction, découvrez de façon simple les étapes d'un projet de construction, de la définition des objectifs à la phase de chantier, en passant par les études préliminaires et l'avant-projet dans une vidéo accessible au moyen du **QR code** ci-contre. Dans cette démarche, les profes-

sionnels de la SIA sont des partenaires de confiance et garantissent un résultat de qualité en toute transparence et dans les règles de l'art. ■



FORMATION

Cours supplémentaire sur le décompte de chauffage

Pour répondre à une forte demande, nous organisons un 2^e cours sur cette thématique.

La première partie de la formation aborde le mode de perception des frais accessoires, l'introduction des nouveaux frais, l'augmentation des acomptes, le passage d'un système forfaitaire à un système d'acomptes. Ces points sont complexes et doivent être maîtrisés par les bailleurs afin d'éviter des erreurs aux conséquences fâcheuses!

La seconde partie sera consacrée à l'établissement du décompte de chauffage et eau chaude sur la base de la dernière version des directives qui a été adoptée le 2 juillet 2012 et remplace celle de 1978.

Cette version, qui prend en considération notamment l'évolution en matière d'économie d'énergies, est applicable à partir de la période de chauffage 2012-2013.

L'objectif est de comprendre comment établir le décompte de chauffage et eau chaude par le biais d'un exemple concret. ■

Date: vendredi 12 septembre 2023, de 8 h 30 à 12 h, à Lausanne.

Prix: Fr. 160.- (membre CVI) / Fr. 200.- (non-membre CVI).

Il est également encore possible de s'inscrire aux deux cours suivants:

– **Comptabilité immobilière et divers aspects fiscaux pour le propriétaire privé:** 7 septembre, 8 h 30-12 h

– **Travaux de transformation, rénovation, entretien / réduction et consignation du loyer:** 26 septembre, 8 h 30-12 h.

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

Tribunal des baux: nouvelles procédures en baisse

En 2022, le Tribunal des baux a enregistré une diminution globale notable des nouvelles procédures (-17%), passant de 856 causes introduites en 2021 à 708 en 2022. Les statistiques publiées dans le rapport annuel de l'Ordre judiciaire vaudois montrent une baisse particulièrement marquée des procédures dans le domaine des fixations de loyer (-30%) et des réclamations pécuniaires (-23%). À l'inverse,

les procédures en matière de congé ont augmenté (+12%). Il y a eu davantage d'audiences tenues et de transactions conclues durant l'année écoulée en comparaison avec l'exercice précédent. Le rapport relève encore que 81% des affaires ont été traitées dans un délai inférieur à douze mois, un pourcentage en baisse par rapport à 2021, et que le délai moyen séparant l'envoi du dispositif de celui de la motivation est passé de 168 à 139

jours en une année, ce qui constitue une amélioration significative.

Le Tribunal des baux juge en première instance les litiges entre bailleurs et locataires ayant trait au contrat de bail à loyer portant sur une chose immobilière, quelle que soit la valeur litigieuse. Il est également compétent en matière de baux à ferme non agricoles. Son siège est à Lausanne. ■

Participation nombreuse à la Vaudoise aréna

La 85^e assemblée générale de la CVI s'est tenue le 25 mai dernier pour la première fois à la Vaudoise aréna à Malley devant plus de 300 participants. Avant la partie statutaire, une visite exclusive des infrastructures du complexe multisports a été proposée aux membres préalablement inscrits.

Le président de la Chambre, M^e Christian Marquis, et la direction, pilotée par Olivier Feller, directeur, Jacques Ansermet et Simon Wharry, directeurs adjoints, ont relevé l'excellente santé de l'association, tant au niveau des prestations que de l'organisation générale. L'engagement constant de l'association dans la défense de la propriété sur le plan politique, que ce soit par exemple en matière de droit du bail, d'aménagement du territoire ou de fiscalité, a été souligné.

La CVI salue l'entrée de Vincent Leroux (CBRE) et de Jean-Marc Vauclair (Credit Suisse) au sein de son comité, en remplacement de Martial Décoppet et de Sébastien Troutot, et remercie la conseil-

lère d'Etat Isabelle Moret, cheffe du Département de l'économie, de l'innovation, de l'emploi et du patrimoine pour sa présence et sa prise de parole à l'occasion de cette assemblée. ■



La Vaudoise aréna a montré toute l'étendue de sa polyvalence pour accueillir un tel événement.



La conseillère d'Etat Isabelle Moret s'est adressée aux membres de la CVI.



De gauche à droite : Jacques Ansermet, Olivier Feller, M^e Christian Marquis et Simon Wharry.

© Photos ARC/J.-B. Sieber

JAB

CH-1000 Lausanne 1

LAPOSTE



**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** 14'702 exemplaires (REMP)
© La reproduction est soumise à autorisation de l'éditeur, avec indication de la source.