MÉTHODE FRACHEBOUD
Une nouvelle jurisprudence bienvenue. **Page 2**

PUBLICATIONS
Des rabais exclusifs pour les membres de la CVI. **Page 3**

DROIT DE PRÉEMPTION
L'acquisition d'immeubles par l'Etat enfin encadrée. **Page 4**

CHAMBRE VAUDOISE IMMOBILIERE

LETTRE D'INFORMATION DE LA CHAMBRE VAUDOISE IMMOBILIÈRE

N° 5/2024 – NOVEMBRE

Editorial



Olivier Feller
Directeur de la CVI

Le 24 novembre, nous voterons sur deux modifications qui apporteront plus de clarté et d'équité dans le droit du bail.

Ces deux révisions ciblées apportent des solutions concrètes à des situations bien réelles. Le tout sans toucher à la protection des locataires.

Première situation: la sous-location. La modification vise à éviter que la sous-location soit utilisée à des fins spéculatives et retire du marché, au profit de plateformes du genre Airbnb, des logements dont la population a besoin, surtout en période de pénurie.

Il n'est toutefois pas question d'interdire les colocations d'étudiants. Au contraire, les nouvelles règles protègeront même davantage les sous-locataires, notamment contre des sous-loyers abusifs. Car les sous-locataires sont souvent démunis et sans protection dans la mesure où ils ne connaissent pas toujours les conditions du contrat de bail principal.

Deuxième situation: le besoin propre comme on l'appelle en termes juridiques. Là aussi les droits des locataires sont préservés. Le nouveau propriétaire d'un logement qui souhaite l'habiter ne pourra résilier le bail dans le respect des délais légaux en lieu et place des délais fixés dans le contrat de bail que s'il arrive à prouver un besoin important et actuel établi objectivement. Une vague envie de s'installer dans un logement nouvellement acquis ne suffira pas. Et si la résiliation est validée, le locataire pourra demander une prolongation du bail.

Les précisions apportées par ces deux révisions bénéficieront à tous: locataires, sous-locataires, bailleurs et propriétaires.

SCRUTIN DU 24 NOVEMBRE

Votons 2 x OUI au droit du bail



Les deux projets soumis au peuple ne touchent qu'une petite partie des baux à loyer en vigueur. Ils contribuent toutefois à rendre les règles actuelles plus transparentes.

Sous-location

Si la révision est acceptée, les locataires pourront comme aujourd'hui sous-louer tout ou partie d'un logement ou d'un local commercial. Les locataires qui partent en voyage pendant plusieurs mois ou à l'étranger pour des raisons professionnelles, par exemple, continueront d'avoir le droit d'opter pour une sous-location. Comme aujourd'hui, le bailleur ne pourra refuser de donner son accord à une sous-location que si celle-ci se fait à des conditions abusives.

En revanche, avec la révision, un vague arrangement oral entre le bailleur et le locataire ne suffira plus. La révision exige en effet une demande écrite du locataire et une réponse écrite du bailleur. Par ailleurs, le bailleur ne sera plus tenu d'accepter une sous-location si celle-ci est prévue pour une durée supérieure à deux ans. Mais la sous-location restera possible même dans ce cas: le locataire et le bailleur peuvent en effet se mettre d'accord sur des règles différentes de celles prévues dans la loi.

Besoin propre

Si la révision est acceptée, en cas d'acquisition d'un appartement ou d'un local commercial loué à un tiers, le nouveau propriétaire pourra comme aujourd'hui résilier le contrat de bail en respectant les délais prévus dans la loi en lieu et place des délais fixés dans le contrat de bail. Comme aujourd'hui, il ne pourra toutefois le faire que s'il souhaite emménager dans l'appartement ou utiliser lui-même le local commercial et qu'il arrive à prouver l'existence d'un besoin justifié pour lui-même ou ses proches parents ou alliés.

La révision se limite à remplacer dans la loi le «besoin urgent» par le «besoin important et actuel, établi sur la base d'une évaluation objective» tel qu'il découle de la jurisprudence du Tribunal fédéral. Mais elle permettra à un particulier qui achète un appartement en y affectant ses économies de pouvoir l'utiliser dans un délai prévisible et raisonnable. L'en empêcher équivaut à une restriction grave du droit de la propriété.

MÉTHODE FRACHEBOUD

Une nouvelle jurisprudence à saluer !

Le 26 octobre 2020, le Tribunal fédéral remettait en cause sa jurisprudence relative au calcul du rendement net dans le cadre d'une relation de bail à loyer. Depuis lors le rendement des fonds propres du propriétaire est de 2 % supérieur au taux de référence officiel (en lieu et place de 0.5 %).

Ce revirement jurisprudentiel a été salué, à juste titre, par les milieux des bailleurs de notre pays, notamment la Chambre vaudoise immobilière.

Il devenait alors certain que cette jurisprudence allait influencer deux autres anciennes méthodes de calcul élaborées par le Tribunal fédéral :


© Fluxif (Gerry Nitsch) / Le Programme Bâtiments

Le changement de jurisprudence devrait encourager davantage de propriétaires à entreprendre des rénovations énergétiques.

– La méthode dite «Fracheboud» mise en œuvre lorsque le bailleur peut se prévaloir de travaux à plus-value pour augmenter le loyer et ainsi rentabiliser son investissement ;

– La méthode de calcul du rendement brut qui s'applique lorsque le bien considéré est un immeuble récemment construit.

S'agissant du premier point, il aura fallu près de 4 ans – c'est chose faite aujourd'hui – pour que le Tribunal fédéral affine sa jurisprudence en adaptant la «méthode Fracheboud» pour que le taux d'intérêt pris en considération soit de 2 % au-delà du taux hypothécaire de référence (en lieu et place de 0.5 %).

Pour rappel, la «méthode Fracheboud» se décline en trois étapes pour prendre en compte les frais d'intérêt, les frais d'amortissement ainsi que les frais d'entretien.

Pour un investissement à plus-value de Fr. 10'000.- effectué en 2024, la méthode en vigueur jusqu'à présent permettait une augmentation annuelle de loyer de Fr. 612.50. L'augmentation de loyer sera dorénavant de Fr. 687.50, en augmentation de 12.2 %.

FISCALITÉ VAUDOISE

Le peuple votera sur l'initiative «Baisse d'impôt pour tous»

Le Conseil d'Etat a présenté le 24 septembre dernier quelques modestes mesures fiscales. En réalité, celles-ci ne font que maintenir Vaud dans le haut du classement des cantons qui imposent le plus lourdement les personnes physiques. Le constat est toujours le même : l'Etat n'a pas un problème de recettes mais bel et bien de dépenses. Elles explosent ! En 2023, les contribuables ont une nouvelle fois fourni à l'Etat de Vaud d'importantes ressources. Dans ce contexte et au vu de l'insuffisance des mesures proposées, l'initiative populaire «Baisse d'impôt pour tous» sera maintenue.

Rappelons que cette initiative a été déposée le 5 avril 2023 par la Chambre vaudoise du commerce et de l'industrie, la Chambre vaudoise immobilière et la Fédération patronale vaudoise, munie de plus de 28'000 signatures valables. Elle vise à réduire de 12 % le montant de l'impôt cantonal sur le revenu et la fortune. Le nombre très élevé de paraphes récoltés reflète le large soutien de la population à une politique fiscale moins écrasante que celle qui est pratiquée aujourd'hui.

La réponse du Conseil d'Etat à cette initiative est clairement insuffisante. Elle se contente de préconiser des réductions annuelles additionnelles de 0,5 % de l'impôt cantonal sur le revenu des personnes physiques en trois étapes, pour arriver à une baisse de 5 % au total, ainsi qu'une diminution de 5 % de l'impôt cantonal sur la fortune. Mais sur le fond, malgré d'autres légères adaptations, ces propositions ne soulagent en rien la charge fiscale des ménages vaudois et ne permettent pas de renforcer le pouvoir d'achat de la population.

Les contribuables vaudois, les particuliers (notamment les propriétaires !) comme les entreprises, continuent d'assurer au Canton d'énormes recettes en croissance année après année. La classe moyenne vaudoise reste bien trop lourdement taxée en comparaison intercantonale. Vaud demeure invariablement dans les cantons qui imposent le plus fortement les personnes physiques, quels que soient leur revenu et leur situation familiale. Pire, certains impôts ont même été augmentés récemment aux dépens de certaines personnes morales et de certains particuliers, notamment les propriétaires de leur entreprise.

La Chambre vaudoise immobilière se réjouit de contribuer à la campagne de votation sur l'initiative «Baisse d'impôts pour tous», qui devrait en principe être soumise au scrutin populaire au printemps 2025.

PUBLICATIONS

Profitez de rabais exclusifs réservés aux membres de la CVI !

En 2024, la CVI a mis en place une nouvelle grille de cours, notamment dans le domaine du droit du bail. Vous avez été nombreux à y participer et nous vous remercions pour la confiance ainsi témoignée.

Lors de ces formations, des brochures fraîchement rédigées et structurées de façon cohérente ont été remises aux participants. Ces supports de cours incluent, au-delà de la matière juridique proprement dite, de nombreuses annexes (modèles de courriers, avenants, baux types et formules officielles dûment complétées), constituant une aide concrète au service des bailleurs.

Nous avons décidé de vous en faire profiter en vous proposant ces sept brochures à un tarif promotionnel. Vous bénéficiez ainsi d'un rabais de 25 % en cas de commande adressée à notre boutique CVI **avant le 31 décembre 2024**.

Conclusion et modifications du contrat de bail d'habitation et de local commercial

Contenu : les dispositions légales, les étapes préalables à la conclusion du bail, le contrat de bail d'habitation et sa rédaction, la formule officielle de notification de loyer, les particularités du bail commercial et la modification du contrat en cours de bail.
Prix : ~~Fr. 35.-~~ **Fr. 26.-**

Fixation du loyer initial et variations de loyers

Contenu : les méthodes relative et absolue, la contestation du loyer abusif, les loyers indexés et échelonnés.
Prix : ~~Fr. 30.-~~ **Fr. 23.-**

Changement des parties en cours de bail

Contenu : le vente, le transfert de bail, le bail commun, le divorce, la dissolution du partenariat enregistré, le décès, la sous-location et la restitution anticipée.
Prix : ~~Fr. 30.-~~ **Fr. 23.-**

Entretien, rénovation et transformation des locaux loués : défauts, travaux réalisés par le bailleur et le locataire

Contenu : rénovation et modification des locaux loués par le bailleur/par le locataire, défauts de la chose louée.
Prix : ~~Fr. 25.-~~ **Fr. 19.-**

Frais accessoires et décompte de chauffage

Contenu :
- Frais accessoires : modes de perception, exigences relatives à la rédaction du bail, modification de l'acompte et du forfait, introduction de nouveaux frais, contestation des hausses, décompte.
- Décompte de chauffage, eau chaude et frais accessoires : contenu du décompte, frais accessoires pris en compte, répartition des frais.

Prix : ~~Fr. 35.-~~ **Fr. 26.-**

Fin du contrat de bail

Contenu : la durée du contrat, la forme de la résiliation, la résiliation ordinaire et extraordinaire (par le bailleur et par le locataire), la restitution anticipée, la prolongation contre les congés, la prolongation du bail et l'expulsion du locataire.
Prix : ~~Fr. 25.-~~ **Fr. 19.-**

Etat des lieux et garantie de loyer

Contenu :
- Etat des lieux : délivrance de la chose louée, obligations du locataire en cours de bail, restitution des locaux.
- Garantie de loyer : différentes formes de garanties, constitution/montant/libération des sûretés, droit de rétention du bailleur de locaux commerciaux.

Prix : ~~Fr. 25.-~~ **Fr. 19.-**

BULLETIN DE COMMANDE

Membre CVI N°_____

Je profite de l'offre promotionnelle* et commande les publications suivantes :

☐ Conclusion et modifications du contrat de bail d'habitation et de local commercial	**Fr. 26.-**
☐ Fixation du loyer initial et variations de loyers	**Fr. 23.-**
☐ Changement des parties en cours de bail	**Fr. 23.-**
☐ Entretien, rénovation et transformation des locaux loués : défauts, travaux réalisés par le bailleur et le locataire	**Fr. 19.-**
☐ Frais accessoires et décompte de chauffage	**Fr. 26.-**
☐ Fin du contrat de bail	**Fr. 19.-**
☐ Etat des lieux et garantie de loyer	**Fr. 19.-**

* Offre valable jusqu'au 31 décembre 2024.

À REMPLIR POUR TOUTE COMMANDE

Nom et prénom

Adresse

NPA et localité

Téléphone Fax Courriel

Date et signature

A retourner à : Chambre vaudoise immobilière, Rue du Midi 15, 1003 Lausanne
Boutique de la CVI : tél. 021 341 41 44, boutique@cvi.ch

www.cvi.ch

DROIT DE PRÉEMPTION

L'Etat disposera de 20 millions

Le Grand Conseil a accepté, le 20 août dernier, un décret sur la création d'un fonds permettant l'exercice du droit de préemption par l'Etat au sens de la loi sur la préservation et la promotion du parc locatif (LPPPL). Cette loi prévoit en effet que l'Etat peut exercer le droit de préemption de manière subsidiaire, si une commune le lui cède expressément et à des conditions précises.

Le Grand Conseil a décidé de doter le fonds spécial destiné à l'exercice du droit de préemption par l'Etat de 20 millions, conformément à la proposition du Conseil d'Etat, alors que certains groupes parlementaires auraient souhaité doubler ce montant. Il a également inscrit dans le décret l'obligation pour le Conseil d'Etat de se doter d'une stratégie afin de déterminer la typologie des immeubles susceptibles d'être acquis au travers du droit de préemption en vue de créer de logements d'utilité publique.

Sur le plan procédural, le Grand Conseil a décidé de soumettre l'acquisition d'immeubles au travers du droit de préemption à l'aval préalable de la Commission parlementaire des finances. Finalement, considérant que l'Etat se devait d'être exemplaire en matière énergétique, le Grand Conseil a prévu que les immeubles achetés par l'Etat au travers du droit de préemption devaient être assainis sur le plan énergétique dans les dix ans suivant leur acquisition.

La Chambre vaudoise immobilière se réjouit de l'approche du Grand Conseil. En effet, il n'appartient pas à l'Etat de s'ingérer de façon régulière sur le marché du logement. Le but de la LPPPL consiste en la création facilitée de logements d'utilité publique et non à favoriser des opérations financières sous la forme de revente avec des plus-values ou d'octroi de droits de superficie.

P.P.
CH-1000 Lausanne 1
LA POSTE

ÉNERGIE

Un projet de loi (un peu plus) raisonnable

Le Conseil d'Etat a présenté le 19 septembre dernier un projet de révision de la loi cantonale sur l'énergie. Rappelons qu'une consultation relative à un avant-projet de révision avait été organisée il y a une année. Le projet de révision devrait être traité par une commission parlementaire au fil des prochains mois puis par le Grand Conseil. Le Conseil d'Etat souhaite que la nouvelle législation puisse entrer en vigueur le 1er janvier 2026.

En comparaison avec l'avant-projet, le projet de loi tend à alléger les obligations d'assainissement énergétique des bâtiments énergivores dont la surface énergétique est inférieure à 750 mètres carrés. Il atténue également l'obligation de remplacer les installations de chauffage fonctionnant au gaz, au mazout ou au charbon dès lors qu'il intègre l'enjeu de l'usure ordinaire de ces installations dans le calcul des délais de remplacement.

Sur un plan général, le projet semble aller dans le sens préconisé par les organisations économiques faîtières (Chambre vaudoise du commerce et de l'industrie, Chambre vaudoise immobilière, Fédération patronale vaudoise, Prométerre) lors de la consultation. Mais l'analyse détaillée de l'ensemble du projet ne sera finalisée que dans quelques semaines par les organisations précitées en vue d'alimenter les travaux parlementaires. Nous en ferons état dans la prochaine Lettre d'information.

CHAMBRE VAUDOISE IMMOBILIERE

LETTRE D'INFORMATION
DE LA CHAMBRE
VAUDOISE IMMOBILIÈRE

Impressum
Editeur/Rédaction Chambre vaudoise immobilière – Rue du Midi 15 – 1003 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** PCL Print Conseil Logistique SA, Renens – **Diffusion** 14'634 exemplaires (REMP) © La reproduction est soumise à autorisation de l'éditeur, avec indication de la source.