DROIT DU BAIL
Du changement en 2025.
Page 1

RAPPORT D'ACTIVITÉS 2024
Engagement et services
au quotidien. **Page 2-3**

RÉNOVATION ÉNERGÉTIQUE
Un nouveau partenariat
CVI-SIA Vaud. **Page 4**

CHAMBRE VAUDOISE IMMOBILIERE

LETTRE D'INFORMATION DE LA CHAMBRE VAUDOISE IMMOBILIÈRE

N° 2/2025 – AVRIL

Editorial



Olivier Feller
Directeur de la CVI

A la suite de rejet par le peuple de deux révisions ciblées du droit du bail le 24 novembre 2024, le Conseil national avait pour tâche de clarifier le sort qu'il entendait réserver à deux autres réformes qu'il avait initiées. C'est ce qu'il a fait lors de sa séance du 21 mars dernier.

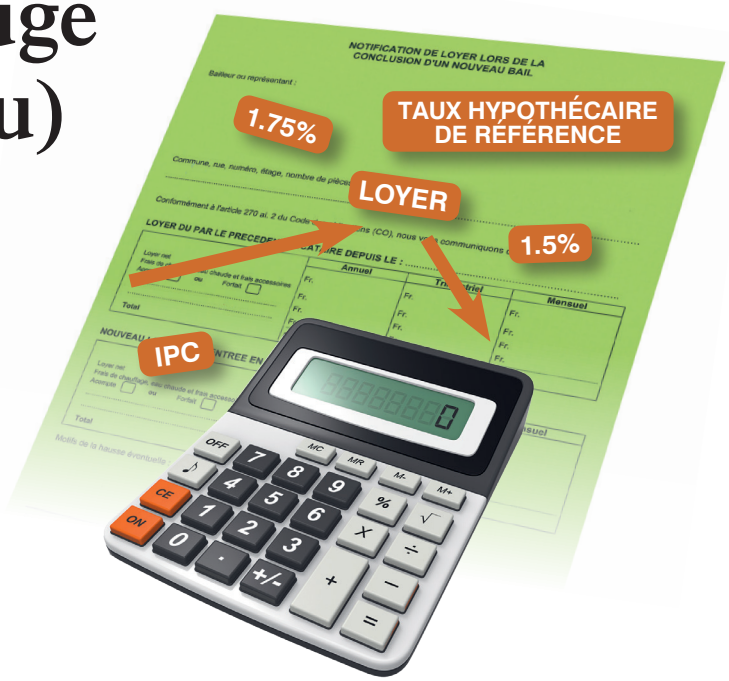
Le Conseil national a décidé de définitivement abandonner une modification du code des obligations visant à mieux encadrer la contestation du loyer initial. S'il reste convaincu que les modalités actuelles de la contestation du loyer initial créent de l'insécurité juridique, le Conseil national est arrivé à la conclusion que dans le contexte actuel de pénurie de logements, cette réforme n'était pas susceptible de majorité.

A l'inverse, le Conseil national a décidé de poursuivre son travail législatif en vue de simplifier les modalités de preuve en matière de loyers usuels du quartier et de la localité. Cette simplification servirait les intérêts tant des locataires que des bailleurs.

Les décisions du Conseil national semblent empreintes de réalisme. Il faut garder à l'esprit deux éléments contextuels. D'une part, le Tribunal fédéral a revu son interprétation du droit du bail sur plusieurs points importants pour les bailleurs, en particulier en matière de rendement. D'autre part, l'Asloca pourrait prochainement lancer une initiative populaire visant à instaurer une forme de contrôle étatique automatique des loyers. Il s'agirait d'un changement complet de paradigme qu'il appartiendra aux organisations de défense des propriétaires de combattre avec vigueur.

DROIT DU BAIL

Ça bouge (un peu)



La révision de l'OBLF implique des ajustements ciblés du droit du bail.
© Montage GT/Shutterstock

Souvenez-vous: en avril 2024, le Conseil fédéral avait ouvert une procédure de consultation relative à une révision de l'ordonnance sur le bail à loyer et le bail à ferme d'habitations (OBLF) en vue «d'atténuer les hausses de loyers». A l'époque, il était question de supprimer la répercussion forfaitaire des augmentations générales de coûts, de diminuer le taux destiné à la compensation du renchérissement sur le capital de 40 à 28% et d'imposer aux bailleurs plusieurs contraintes supplémentaires concernant le contenu des formules officielles. Considérant que le droit du bail soumettait les propriétaires à un nombre déjà très élevé d'obligations, la CVI s'était opposée aux mesures imaginées par le Conseil fédéral, d'entente avec les autres associations de propriétaires du pays.

Alors que le taux hypothécaire de référence vient de baisser de 1,75 à 1,5%, le Conseil fédéral a décidé, le 21 mars dernier, de ne retenir qu'une seule des mesures envisagées il y a une année. Dorénavant, les formules de notification du loyer initial devront mentionner non seulement le loyer précédent mais également le taux hypothécaire de référence et l'indice des prix à la consommation ayant servi de base de calcul à ce loyer.

En parallèle, le Conseil fédéral a décidé de modifier l'OBLF sur un point formel, qui découle d'un changement dans le code des obligations décidé en automne 2023 par le Parlement portant sur les modalités de communication des augmentations de loyers dans le cas d'un loyer échelonné. À l'avenir, l'utilisation d'une formule officielle ne sera plus nécessaire, la simple forme écrite suffira.

Les modifications de l'OBLF entreront en vigueur le 1er octobre 2025. Dans cette perspective, la CVI actualisera la formule officielle de notification des loyers qu'elle met à la disposition des bailleurs vaudois. Les informations pratiques à ce sujet seront données prochainement.

TOUR D'HORIZON DES ACTIVITÉS 2024

Un engagement multiforme au quotidien

La Chambre vaudoise immobilière (CVI) s'emploie à promouvoir la propriété auprès des autorités et dans la population. Mais elle est aussi – et même avant tout – une entreprise de services. Ces deux activités se sont harmonieusement complétées tout au long de l'année 2024.

DÉFENDRE LA PROPRIÉTÉ

La CVI agit, tantôt de façon visible, tantôt en coulisses, en faveur de conditions-cadres propices au développement de la propriété dans le canton de Vaud et en Suisse.

Sur le plan fiscal, l'initiative populaire «Baisse d'impôts pour tous» reste au cœur de ses préoccupations. Fruit d'une collaboration harmonieuse avec la Chambre vaudoise du commerce et de l'industrie et la Fédération patronale vaudoise, cette initiative demande une réduction de 12% du montant de l'impôt cantonal sur le revenu et la fortune. Le 4 décembre 2024, le Grand Conseil a malheureusement décidé de recommander au peuple de rejeter cette initiative. Le 17 décembre 2024, il est allé jusqu'à décider – cerise sur le gâteau – de faire dépendre l'entrée en vigueur d'une révision de la loi sur les impôts communaux relative au «bouclier fiscal» d'un rejet de l'initiative par le peuple. D'entente avec ses deux partenaires, la CVI a déposé une requête à la Cour constitutionnelle pour faire annuler ce lien artificiel créé vraisemblablement dans le seul but de réduire les chances de succès de l'initiative en votation populaire. Sur le plan pratique, la CVI est en train de préparer activement la campagne de votation à venir.



La CVI intervient régulièrement auprès du Grand Conseil pour faire entendre sa voix sur les projets de loi impactant le marché immobilier, le logement et la fiscalité.

La CVI a poursuivi sa collaboration constructive avec les autres organisations économiques faîtières cantonales concernant le projet de révision de la loi sur l'énergie qui est en train d'être examiné par une commission du Grand Conseil. Elle s'est également engagée dans le cadre de la «table ronde» mise en place par le Département des institutions, du territoire et du sport en vue d'identifier des mesures permettant de combattre la pénurie de logements. Enfin, la CVI a répondu à toutes les consultations publiques qui ont un impact sur la propriété, à l'instar de celle relative à un projet de révision de la loi cantonale sur la préservation et la promotion du parc locatif (LPPPL) visant à modifier les modalités de calcul du revenu locatif maximal autorisé à la suite de travaux de rénovation.

Au travers de la Fédération romande immobilière, dont elle tient le secrétariat général, la CVI est active sur le plan fédéral. Elle s'est notamment illustrée dans le cadre de la campagne de la votation du 24 novembre 2024 relative à deux révisions ciblées du droit du bail.

Perception de la taxe d'équipement communautaire

La CVI se bat pour une modification des modalités de perception de la taxe pour l'équipement communautaire qui peut être prélevée par les communes à la suite du classement d'un terrain en zone à bâtir ou d'une augmentation des droits à bâtir sur un terrain déjà colloqué en zone constructible. Le 14 janvier 2025, le Grand Conseil a adopté un postulat en la matière initié par la CVI.

COLLABORER AVEC DES PARTENAIRES

En collaboration avec Retraites Populaires, la CVI a animé trois réunions publiques d'information intitulées «Acheter en PPE: nouvelle tendance d'habitation, à quoi faut-il faire attention».

D'entente avec son partenaire Gétaz-Miauton, elle a initié un événement «portes ouvertes» permettant à ses membres de découvrir le plus grand show-room de Suisse situé au Littoral Parc Etoy.

De concert avec la SIA Vaud, la CVI a organisé deux séances d'information destinées à informer les propriétaires des enjeux énergétiques en lien avec l'immobilier. A l'issue de ces séances, les participants ont pu s'inscrire à des entretiens individuels consacrés à l'examen de leur situation particulière en présence d'un architecte et d'un ingénieur.

La CVI s'est illustrée dans le cadre de la campagne de la votation du 24 novembre 2024 relative à deux révisions ciblées du droit du bail.

ASSURER UNE PRÉSENCE SUR LE TERRAIN

De façon constante, la CVI s'implique dans la communauté vaudoise, désireuse d'entretenir des liens de qualité avec les forces vives du canton.

La 31e édition du Forum de l'économie vaudoise s'est tenue le 27 septembre à Beaulieu Lausanne. Cette manifestation est le fruit d'une collaboration transversale

entre les associations économiques faîtières d'une part et, d'autre part, avec le Département de l'économie, de l'innovation, de l'emploi et du patrimoine. La thématique «Qui va faire le job?» a été choisie en fonction de la pénurie de main-d'œuvre sur le marché du travail suisse.

La CVI est régulièrement invitée à s'exprimer lors de manifestations publiques. A relever, en 2024, la participation de la direction à:

- deux débats politico-juridiques d'actualité dans le cadre du 23e Séminaire sur le droit du bail organisé par le Centre Bail et PPE de l'Université de Neuchâtel en octobre;
- l'inauguration du campus Cocoon à Bussigny en octobre;

La CVI a participé à deux débats politico-juridiques d'actualité dans le cadre du 23e Séminaire sur le droit du bail organisé par l'Université de Neuchâtel.

- la 17e édition du Congrès immobilier et financier suisse organisé à Zurich par le CIFI en novembre;
- la session d'automne des Journées de la prévoyance organisée en novembre à Lausanne par Pittet Associés et Oberson Abels.

DÉVELOPPER DES PRESTATIONS

Soucieuse d'assurer la formation continue de ses membres, la CVI a organisé un séminaire destiné en priorité aux professionnels de l'immobilier, à Savigny, consacré aux nouveautés en matière de droit privé immobilier. Ont été abordés à cette occasion notamment la révision de la procédure fédérale en particulier pour les procès immobiliers et l'avant-projet de révision du droit de la propriété par étages.

Au niveau des publications, le barème type des indemnités dues pour les dégâts constatés lors d'états des lieux a été entièrement mis à jour grâce au soutien du Groupement des régisseurs lausannois (GRL). Ce barème, assorti de la tabelle d'amortissement, constitue une aide indéniable et concrète pour les praticiens du droit du bail.

L'exercice 2024 aura été l'occasion d'une refonte complète du contrat type de conciergerie datant de 2001. Une commission regroupant des représentants de la section vaudoise de l'Union suisse des professionnels de l'immobilier (USPI Vaud) et de la CVI ont ainsi planché sur un nouveau modèle, désormais enrichi de deux annexes: «directives de sécurité pour le service de conciergerie» et «cahier des charges». Le tout est disponible à la boutique de la CVI sur support papier et en version numérique sur clé USB.



La CVI et l'USPI Vaud ont collaboré en vue de la refonte complète du contrat type de conciergerie.

COMMUNIQUER AU GRÉ DES BESOINS

La communication joue un rôle clé dans la mise en valeur des activités et des services de la CVI. Elle se déploie sous diverses formes et s'adresse à des publics variés, assurant à la fois un lien de proximité avec les membres individuels et professionnels ainsi qu'une diffusion d'informations générales sur l'immobilier et la propriété foncière.

Dans le cadre de la promotion des services et des publications, des campagnes d'emailing ciblées mettent régulièrement en avant l'offre de formation. Ces actions se révèlent particulièrement performantes, comme en témoignent les nombreuses nouvelles inscriptions enregistrées.

Le site Internet, www.cvi.ch, reste une plateforme incontournable pour présenter l'ensemble des prestations. Avec près de 50'000 visites en une année, il constitue une vitrine essentielle de l'expertise de la CVI.

Enfin, la publication ponctuelle d'annonces dans la presse cantonale et régionale permet d'atteindre un public plus large et de renforcer la visibilité de la CVI sur l'ensemble du territoire.

ÊTRE AU SERVICE DES MEMBRES

Le service juridique et le secrétariat de la CVI sont mobilisés en permanence pour accompagner et conseiller les propriétaires. L'année 2024 se distingue par des résultats marquants:

- 351 consultations dans les locaux de la CVI à Lausanne;
- 5'308 dossiers ou questions reçus par courrier et courriel, soit une augmentation de 3.5% en comparaison avec 2023;
- 4'839 commandes adressées à la boutique de la CVI, qui a par ailleurs accueilli 959 clients sur place et traité 1'455 demandes téléphoniques;
- 13 cours, 1 séminaire des professionnels de l'immobilier, 2 séminaires fiscaux et 4 éditions des «Rendez-vous de la jurisprudence» organisés et animés par l'équipe juridique, pour un total de 1'137 participants;
- 104 périodes de cours dispensés aux professionnels de l'immobilier dans le cadre des programmes USPI Formation et SVIT School;
- 1'015 baux électroniques générés sur la plateforme «bail online» disponible sur le site de la CVI.

Une nouvelle grille de cours

L'année 2024 aura été l'occasion de mettre en œuvre la nouvelle grille de cours de la CVI relatifs au droit du bail, à la propriété par étages, à la fiscalité, au droit des successions et à d'autres thèmes touchant au plus près les propriétaires. En parallèle, un flyer dédié et un article dans la Lettre d'information ont permis de promouvoir les supports de cours actualisés, suscitant un grand intérêt et générant de nombreuses commandes.

RÉNOVATION ÉNERGÉTIQUE

Un nouveau partenariat avec la SIA Vaud en faveur des membres de la CVI

Engager des travaux de rénovation énergétique peut s'avérer complexe. Pour aider ses membres individuels dans cette démarche, la CVI est heureuse d'annoncer la mise en place d'un partenariat avec la section vaudoise de la Société des ingénieurs et architectes (SIA Vaud). Ce partenariat se décline en deux volets complémentaires, qui seront progressivement déployés au cours de l'année 2025.

1. Un service d'information et de conseils personnalisés en matière d'énergie

Le service juridique de la CVI fournit déjà des informations de base sur les aspects énergétiques liés aux bâtiments et continuera de le faire. Les membres qui souhaitent approfondir leurs connaissances pourront désormais aussi assister à des séances d'information animées par la SIA Vaud dans les locaux de la CVI, organisées en principe une fois par semestre.

A l'issue de chaque séance, les membres de la CVI auront la possibilité de s'inscrire à une entrevue individuelle avec un ingénieur et un architecte SIA pour discuter plus en détail des enjeux énergétiques liés à leurs projets. Pour optimiser ces entrevues, un questionnaire devra être préalablement rempli par les membres concernés.

2. Une brochure sur l'énergie dans le bâtiment

En collaboration avec la SIA Vaud, la CVI proposera d'ici la fin de l'année 2025 une brochure sur les enjeux techniques, pratiques et financiers autour de l'énergie dans le bâtiment. Cette brochure, qui sera mise à jour annuellement, constituera une ressource précieuse pour aider les membres de la CVI à mieux comprendre et intégrer les exigences et opportunités liées à l'efficacité énergétique. Des informations détaillées seront données dans une prochaine édition de la Lettre d'information.

Grâce à ce partenariat stratégique, la CVI et la SIA Vaud unissent leurs forces pour offrir aux membres individuels de la CVI des informations et un accompagnement adaptés aux défis actuels de la rénovation énergétique. Nous nous réjouissons de la mise en place de ces nouvelles prestations et invitons nos membres à en profiter pleinement ! ▬

BULLETIN D'INSCRIPTION

Prochaines séances d'information CVI – SIA Vaud

Dates : ☐ Jeudi 8 mai 2025 ☐ Mardi 7 octobre 2025

Lieu : Salles de cours de la CVI, Avenue Sainte-Luce 11, Lausanne

Programme :
17 h 30 : Accueil
18 h 00 : Séance d'information
19 h 15 : Apéritif
Séance d'information gratuite pour les membres de la CVI. Nombre de places limité.

Nom et prénom _____ Numéro de membre _____

Rue et N° _____

NPA et localité _____

Portable _____ Courriel _____

Date et signature _____

A retourner à : Chambre vaudoise immobilière, Rue du Midi 15, 1003 Lausanne
Tél. 021 341 41 44, fax 021 341 41 46, tschannen@cvi.ch

P.P.
CH-1000 Lausanne 1

LA POSTE

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.