

USPI-Vaud

PROFESSIONNELS DE L'IMMOBILIER, PROFESSIONNELS DE LA CONFIANCE

Soucieux d'établir entre eux et leurs nombreux clients une relation basée sur la confiance, les professionnels vaudois de l'immobilier proposent une série de mesures et de solutions pour répondre aux besoins des propriétaires et des locataires. Grâce à ces nouveaux jalons, l'USPI Vaud clarifie les relations contractuelles, renforce les contrôles financiers internes à la profession, s'inspire des meilleurs modèles d'accès à la propriété, garantit aux professionnels du futur une formation de grande qualité et fait preuve une fois encore de son attachement au développement durable. Innovantes, courageuses et pragmatiques, ces mesures traduisent l'engagement de celles et ceux qui les ont imaginées.

UN STRICT CONTRÔLE FINANCIER POUR LES RÉGIES MEMBRES DE L'USPI VAUD

Dans les années 1990, tout le monde se souvient de quelques grandes affaires pénales, qui ont défrayé la chronique et eu un effet désastreux sur les clients et sur l'image de la profession immobilière en général. L'association professionnelle USPI Vaud se devait donc de réagir, pour rétablir à la fois la qualité et la sécurité. Elle l'a fait par le biais de la contrainte financière, en mettant en place depuis plus de cinq ans un contrôle des états financiers de ses membres. Ce contrôle prend la forme de quatre ratios financiers totalisant 18 points. Le premier de ces ratios permet par exemple de mesurer la capacité à rembourser rapidement les clients.



“ PLUS DE CLARTÉ
POUR PLUS DE
CONFIANCE ”

INTERVIEW DE M. ANTHONY COLLÉ, PRÉSIDENT DE L'USPI VAUD

M. Collé, pouvez-vous nous présenter en deux mots votre Association?

L'USPI Vaud a été créée en 1940 déjà, sous la dénomination de «Société vaudoise des régisseurs et courtiers en immeubles et en fonds de commerce». Son siège est à Paudex et elle est une section cantonale de l'Union suisse des professionnels de l'immobilier. Elle est forte d'une centaine d'entreprises membres, qui sont réparties sur l'ensemble du canton de Vaud. Nos membres sont actifs dans le domaine des services immobiliers, soit la gérance d'immeubles, l'administration de propriétés par étage, le courtage, l'expertise ou encore la promotion.

Quels sont les buts principaux de l'USPI Vaud?

L'USPI Vaud a notamment pour objectifs de défendre et sauvegarder les intérêts professionnels de ses membres et de les représenter auprès des autorités, du public et des médias. D'un côté, elle donne donc à ses membres d'utiles conseils en matière juridique ou politique. De l'autre, face aux pouvoirs publics, elle les représente et prend position sur toutes les questions qui touchent l'économie immobilière. L'USPI Vaud édite diverses publications destinées à aider ou à faciliter les tâches des entreprises membres dans la conduite de leurs affaires.

Quels sont les atouts de l'USPI Vaud?

De par son poids économique, l'USPI Vaud est un partenaire qualifié et crédible pour les autorités politiques et les associations partenaires. Elle met particulièrement en avant les différentes règles de déontologie dont elle s'est dotée et les divers outils et labels qui lui permettent de répondre au mieux aux attentes des clients des entreprises membres, en premier lieu, par exemple, son système de contrôle des états financiers qui représente un important critère de solidité financière des bureaux immobiliers.

Je souligne aussi que l'USPI Vaud est un excellent appui pour les régies membres, qui leur permet de créer et maintenir des contacts entre professionnels et de se parfaire dans une branche économique où les lois, mais aussi le métier lui-même sont en constante évolution.

Comment votre Association est-elle organisée?

Notre organisation se veut à la fois simple et opérationnelle. C'est l'assemblée générale qui définit la stratégie de l'USPI Vaud. Le comité, composé de chefs d'entreprises en phase directe avec la réalité du terrain, met en œuvre cette stratégie et anime l'association au quotidien avec l'appui, les impulsions et les conseils d'un secrétariat permanent.

Davantage de renseignements à l'adresse www.uspi-vaud.ch



Anthony Collé,
président de l'USPI Vaud

“ L'USPI VAUD,
UN PARTENAIRE
QUALIFIÉ
ET CRÉDIBLE ”

Chaque année, les entreprises membres de l'USPI Vaud sont soumises à un audit spécial et choisissent un superviseur parmi quatre fiduciaires indépendantes mandatées pour ce faire par l'association. Pour chaque membre, l'évaluation est calculée sur la base des rapports de son organe de révision et des données fournies directement par la régie elle-même. Toutes les entreprises membres qui obtiennent le nombre de points requis se voient délivrer une attestation, dont elles peuvent faire publiquement état, en la remettant par exemple à leurs clients.

Au fil du temps, depuis cinq ans, les exigences du contrôle des états financiers ont été resserrées. C'est ainsi qu'aujourd'hui, il faut obtenir une moyenne de 12 points sur 20 pour recevoir l'attestation. En parallèle, l'USPI Vaud a pu constater avec grande satisfaction que la santé financière de ses membres s'est régulièrement améliorée.

L'USPI ET LA FORMATION

L'Union suisse des professionnels de l'immobilier (USPI Suisse) a uniformisé sa formation à l'échelon romand. La palette des cours proposés est à la fois complète et diversifiée.

C'est l'assemblée des délégués de l'USPI Suisse du 21 novembre 2008 qui a décidé de lancer une toute nouvelle entité baptisée USPI Formation, désormais chargée de mettre en œuvre toutes les activités et les offres de formation de l'association professionnelle. Cela a permis de clarifier le domaine à l'échelon de toute la Suisse, alors qu'auparavant, les diverses sections cantonales faisaient de la formation chacune de son côté.

La formation privée

En pratique, les cours d'USPI Formation sont ouverts à toutes les personnes qui travaillent dans un service lié à l'immobilier ou sont intéressées par ce domaine, de l'apprenti au patron de régie. Ils couvrent tous les domaines d'activités du secteur. C'est ainsi qu'après un apprentissage CFC (de préférence de commerce,

commun à l'immobilier et au domaine de la fiduciaire) ou toutes autres formations certifiées, on trouve tout d'abord Immostart, cours d'une journée qui permet d'avoir une bonne vision du fonctionnement d'une régie. L'échelon suivant a pour nom Immobase, cours généraliste avec examen et certificat USPI. Ce cours, qui existait déjà auparavant, va être complété et intensifié, en portant sa durée de 8 à 10 jours. Il concerne tout jeune collaborateur de régie ou toutes autres personnes ayant des activités liées à l'immobilier. Il est aussi idéal par exemple



pour un secrétaire communal qui aurait affaire à la gestion de l'immobilier au sein de sa Municipalité.

Les modules de perfectionnement suivants (Immo bail, Immo courtage, etc.), d'une durée de un à dix jours, sont destinés aux collaborateurs en emploi dans l'immobilier depuis deux ou trois ans qui ne souhaitent pas s'engager dans un brevet, car cette formation demande un investissement plus important, mais qui veulent se perfectionner dans un domaine spécifique.

La filière fédérale

Le palier suivant conduit aux filières des examens fédéraux de type brevets et diplôme, réglementées par l'Office fédéral de la formation et de la technologie (OFFT) et destinées aux cadres de régie. Il s'agit tout d'abord d'un module de base d'une année où l'on traite en profondeur de tous les aspects des métiers de l'immobilier. En cas de réussite s'ensuivent quatre options spécialisées à choix d'une durée de neuf mois chacune pour l'obtention du brevet. Pour accéder au diplôme fédéral, il faut être titulaire de deux brevets fédéraux. Ce cursus exigeant d'une année s'adresse en particulier aux cadres supérieurs et aux directeurs d'agence. On y étudie notamment le droit, le marketing et le management. D'une durée de 18 mois, en collaboration avec la Haute Ecole de Gestion de Fribourg, le master en gestion immobilière couronne ce cursus.

Les cours sont donnés par des professionnels (avocats, notaires, architectes) en contact direct et permanent avec le terrain. Ils ont en principe lieu à Paudex, au Centre Patronal. A noter encore que les cursus du brevet et du diplôme fédéral peuvent désormais

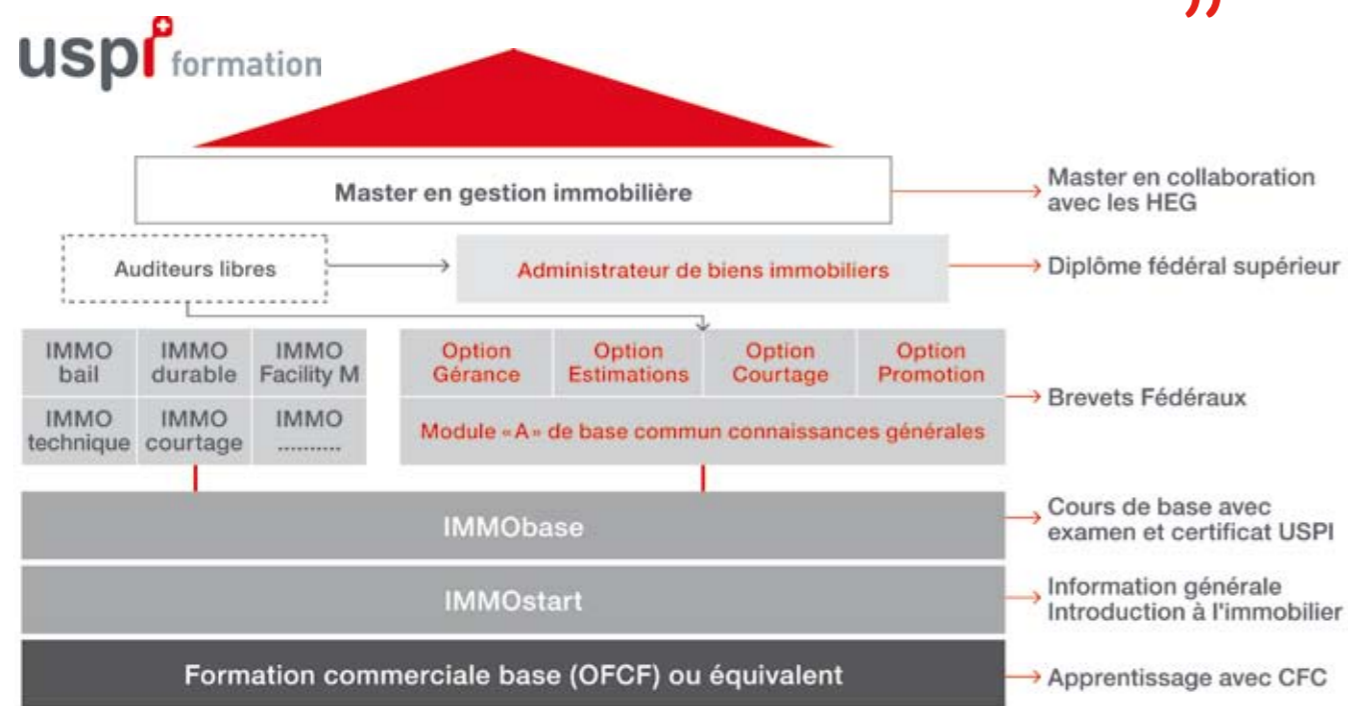
être suivis par des auditeurs libres déjà titulaires du titre en question, soit des «anciens» de la branche qui souhaiteraient se mettre à niveau.

Mais encore...

En complément à l'offre d'USPI Formation, il s'agit encore de préciser que la Chambre suisse des experts en estimations immobilières, la CEI, ainsi que l'ARCID (Chambre suisse des diplômés de l'immobilier), organisent également des séminaires dans leur domaine particulier.

En conclusion, le cursus complet proposé par USPI Formation rend compte de la complexification des métiers de la branche, qui n'ont plus rien à voir avec ce que l'on apprenait il y a vingt ans. La société est plus exigeante vis-à-vis des collaborateurs et le public veut des réponses claires. L'USPI Suisse a professionnalisé le métier et confirme ainsi sa position de formateur de la Suisse francophone.

“ FORMER LES PROFESSIONNELS DE DEMAIN ”



© USPI formation 2009



LE LABEL COURTIER DE L'USPI VAUD

Depuis le 1^{er} janvier 2008, l'USPI Vaud fait œuvre de pionnière en Suisse avec la mise en vigueur de son nouveau Label courtier. Ce projet de grande ampleur, particulièrement novateur, a été initié au début de l'année 2006 déjà, avec pour objectif principal d'ancrer dans un document quelques règles minimales de déontologie professionnelle s'appliquant de façon obligatoire aux entreprises rattachées à l'USPI Vaud qui font du courtage.

Au fil des ans, on avait en effet constaté l'apparition de nombreux courtiers sur le territoire vaudois. La profession étant ouverte à tous depuis la suppression du système de patente obligatoire au début des années 1970, divers services dans le domaine du courtage ont vu le jour. Malheureusement, la palette de ces services va du meilleur au moins bon... Les courtiers n'ont en effet pas toujours de formation particulière dans le domaine et certains sont avant tout attirés par le gain immédiat. Les carences dans la formation et une expérience professionnelle insuffisante augmentent le risque d'erreur et de travail bâclé. Ce manque de professionnalisme est de nature à nuire à l'image et à la réputation de l'ensemble de la profession, y compris à celles des entreprises connues pour leur sérieux et rattachées à l'association professionnelle.

L'USPI Vaud n'est évidemment pas contre une saine concurrence, bien au contraire. Mais aujourd'hui peut-être plus que jamais, un courtier immobilier se doit de fournir un service qui soit de la meilleure qualité possible, afin que toutes les parties puissent réellement se sentir en confiance et à l'aise lors d'une transaction, à plus forte raison qu'un acheteur traditionnel n'est pas habitué à vendre ou acheter un bien immobilier. En règle générale, il ne fait que trois à quatre acquisitions dans sa vie.

Voilà les raisons principales de la mise sur pied du Label courtier USPI Vaud, démarche dans le domaine du courtage basée sur l'autorégulation, consistant à fixer un certain nombre de règles associatives crédibles qui permettent de distinguer les «courtiers autorisés» des «courtiers amateurs».

Concrètement, le souci de l'USPI Vaud de renforcer la formation professionnelle est rappelé dès le premier des treize articles du label. On y apprend que les courtiers travaillant pour les entreprises

membres de l'USPI Vaud doivent avoir suivi une formation spécifique, sanctionnée par un examen. D'autres titres peuvent être reconnus équivalents. Celles et ceux qui ne possèdent pas un tel titre doivent s'engager à l'obtenir au plus tard dans les trois ans après leur engagement.

A l'article 2 du label, l'acceptation d'un mandat de courtage est soumise non seulement à des dispositions légales, mais aussi à des règles de déontologie. Il convient de rappeler à cet égard que l'USPI Vaud possède ses propres règles d'éthique professionnelle, que tous les membres se sont engagés par écrit à respecter.

L'article 6 traite du problème de l'exclusivité du contrat de courtage, considérant qu'il est particulièrement important d'attirer l'attention des clients sur les conséquences pratiques et financières de la conclusion de contrats avec plusieurs courtiers pour un même objet.

Pour éviter les conflits entre mandataires, l'article 10 codifie la règle jusqu'ici non écrite selon laquelle la commission est partagée lorsque plusieurs membres de l'USPI Vaud concluent un contrat de courtage portant sur un même objet sans qu'il y ait de clause d'exclusivité.

Les autres dispositions du label traitent de l'acceptation d'un mandat de courtage ou encore de la forme des contrats. On pose aussi des principes en matière de transparence et les obligations de fidélité et diligence, ainsi que de secret professionnel, sont rappelées. Le label indique aussi qu'il y a lieu d'établir, pour chaque cas, une notice de vente et précise quels éléments principaux une telle notice doit contenir. S'agissant des relations avec les confrères,





“ UN GAGE
D'EXIGENCE ET
DE SÉCURITÉ ”

entre membres de l'USPI Vaud ou avec les tiers, le notaire en particulier, elles sont également abordées. Enfin, le label incite le courtier à aller jusqu'au bout de sa démarche, en étant en mesure de conseiller et assister les parties pour tout ce qui a trait à la finalisation de la transaction de vente (questions relatives à la procédure fiscale ou commande d'un acte de vente chez le notaire par exemple).

En pratique, les courtiers des entreprises membres de l'USPI Vaud sont désormais porteurs d'une carte professionnelle, avec leur photo. Cette carte est renouvelée d'année en année. Pour l'obtenir, les courtiers doivent avoir suivi une formation ou s'engager à le faire dans un délai de trois ans. Cela dit, il faut insister sur le fait que ce sont bien les différentes entreprises membres de l'USPI Vaud, et non les courtiers qu'elles emploient, qui s'engagent à respecter le label. Ces sociétés répondent des activités de leurs collaborateurs et sont garantes de la qualité et de l'image qu'elles diffusent par le biais de leurs courtiers. Quoi qu'il en soit, vendeurs comme acheteurs ne doivent en aucun cas hésiter à demander leur carte aux courtiers et à poser toutes les questions utiles!

LA RECOMMANDATION INTERPROFESSIONNELLE SUR LES MILLIÈMES DE PPE

Constatant que les méthodes les plus diverses étaient utilisées en matière de détermination des quotes-parts de propriété par éta- ges (PPE) dans le canton de Vaud, plusieurs associations, à savoir l'USPI Vaud, la Chambre vaudoise immobilière, l'Association des notaires vaudois, le Groupe patronal de l'Association vaudoise des ingénieurs géomètres et la Chambre suisse d'experts en estimations immobilières se sont mises autour d'une table pour évo- quer ensemble la question.

Il fallait notamment tenir compte du succès rencontré par l'institu- tion de la PPE, qui ne se dément pas et va même en s'amplifiant. Ces associations partenaires ont alors décidé d'encourager une harmonisation des modes de calcul en émettant une recom- mandation commune. Le but de la démarche est d'accroître la transparence, de faciliter la compréhension des règles appli- cables et de favoriser par là même des rapports de confiance entre les copropriétaires et les mandataires professionnels.

Peut-on appliquer cette nouvelle recommandation à une PPE existante? En principe, ce n'est pas l'idée première et l'on vise plutôt de nouvelles PPE, qu'il s'agisse d'un immeuble neuf ou d'un locatif qui serait transformé en PPE. Cela dit, à supposer qu'une assemblée de copropriétaires se rende compte d'erreurs dans les calculs effectués à l'époque de la création de la PPE pour déterminer les millièmes, à supposer aussi qu'il y ait unanimité pour décider de revoir chacune des parts de la PPE, alors il est tout à fait concevable d'utiliser la nouvelle recommanda- tion. Il faut toutefois prendre garde au fait que le nouveau calcul

aura des incidences sur la valeur des lots, ce qui entraînera inévitablement une ré- vision de l'estimation fiscale, ainsi qu'un nouveau quorum pour les décisions lors des assemblées générales.

La recommandation peut notamment être téléchargée du site www.uspi-vaud.ch.

“ HARMONISER
LES MODES DE
CALCUL GRÂCE À UNE
RECOMMANDATION
COMMUNE ”



“ QUAND ÉCONOMIE
RIME AVEC
ÉCOLOGIE ”

DES SUBVENTIONS POUR L'ASSAINISSEMENT DES BÂTIMENTS

En décembre 2008, les Chambres fédérales ont affecté un budget de 80 millions de francs à des programmes d'assainissement des bâ- timents. Les contours du volet vaudois de ce programme ont été dévoilés à la fin du mois de mai 2009 et diverses possibilités d'aides financières sont offertes pour l'amélioration de l'isolation des bâti- ments dès qu'un élément d'enveloppe est entièrement rénové (sol, toit, façades, fenêtres) et quel que soit le mode de chauffage. Ce nouveau programme vaudois est réalisé en collaboration avec le Programme Bâtiments de la Fondation Centime Climatique (FCC).

Alors que les aides de la FCC ne concernent que les bâtiments chauffés au mazout, au gaz ou au charbon, le programme vaudois est aussi applicable aux immeubles chauffés d'une autre manière, ainsi qu'aux travaux d'assainissement qui ne touchent qu'un seul des éléments de l'enveloppe du bâtiment. A noter toutefois que les bâtiments doivent avoir été construits avant 1990 et que les travaux ne peuvent être commencés qu'une fois obtenus la confirmation de contribution ou l'avis d'octroi.

Le montant minimal des travaux d'isolation pouvant bénéficier d'une subvention est de 20'000 francs, sauf pour les rénovations ne touchant qu'un seul élément de l'enveloppe (seuil abaissé à 10'000 francs). Le montant total de la subvention ne peut pas dépasser 200'000 francs ni représenter plus de 50% du montant

des travaux d'isolation. Pour les fenêtres en particulier, le montant subventionné est de 40 francs par m² pour les doubles vitrages, de 140 francs par m² pour les triples vitrages et de 160 francs par m² pour les triples vitrages supérieurs.

S'agissant de la procédure à suivre, les de- mandes de subvention relative à des bâti- ments chauffés au gaz, au mazout ou au charbon doivent être déposées auprès de la FCC. Quant aux projets de rénovation des bâtiments qui sont chauffés d'une autre ma- nière ou qui ne portent que sur un seul des éléments de l'enveloppe, ils sont traités par le Service cantonal de l'énergie (SEVEN).

Précisons encore que le plan vaudois est ap- plicable aux travaux de rénovation entrepris après le 1er mai 2009 et que les demandes ne peuvent être acceptées que jusqu'au 31 décembre 2009. Le relais devrait être ensuite pris par un nouveau programme fédéral.

Pour de plus amples renseignements: www.vd.ch/energie (rubrique «Subven- tions») et www.programmebatiment.ch.

ENERGIE ET BÂTIMENT: L'EXEMPLE DU CERTIFICAT ÉNERGÉTIQUE

On sait que les installations techniques des bâtiments, c'est-à-dire le chauffage, l'eau chaude sanitaire, la climatisation, la ventilation, l'éclairage et les autres installations techniques englobent environ 45% de l'énergie primaire consommée en Suisse et produisent près de la moitié des rejets de CO₂ du pays. Il y a donc de grands défis à relever dans le domaine de l'efficacité énergétique des bâtiments, notamment en entreprenant des travaux de rénovation adéquats.

LE PARC IMMOBILIER SUISSE

En Suisse, plus de la moitié des bâtiments datent d'avant 1970 et plus de 1'500'000 d'entre eux devraient être assainis. Jusqu'au début des années 80, l'isolation thermique ne présentait pas une priorité lors de la construction d'un bâtiment. Ainsi, la moyenne de consommation de mazout de chauffage d'un immeuble bâti en 1975 était de l'ordre de 20 litres/m². A titre de comparaison, la limite de consommation définie par le Modèle des prescriptions énergétiques des cantons (MoPEC) pour 2008 se monte à 4,8 litres/m² et à moins de 4 litres/m² pour un bâtiment du standard Minergie®.

Si la totalité du parc immobilier était rénovée et mise aux normes actuellement en vigueur, 50% de l'énergie consommée à ce jour pourrait être économisée. En conjugaison avec une utilisation optimale des énergies renouvelables, les émissions de gaz à effet de serre pourraient théoriquement être réduites de 75%.



Afin d'économiser les ressources en énergies non-renouvelables et, ainsi, d'atteindre les objectifs du protocole de Kyoto en terme de rejets de gaz à effet de serre, la rénovation du parc immobilier suisse constitue une solution prioritaire. Pour pouvoir identifier le potentiel d'économie d'énergie de chaque bâtiment, une classification énergétique uniforme est nécessaire. A cet effet, la SIA a élaboré et publié le cahier technique 2031, qui permet d'établir un «Certificat énergétique des bâtiments» correspondant aux directives européennes en vigueur.

LE CERTIFICAT ÉNERGÉTIQUE DES BÂTIMENTS

A l'instar de l'étiquette énergétique qui existe déjà pour beaucoup de produits de consommation (appareils ménagers, voitures, lampes, etc.), le certificat de performance énergétique pour les bâtiments doit, à son tour, apporter plus de transparence sur le marché immobilier en offrant une vision claire de la consommation d'énergie d'un immeuble pour le chauffage, l'eau chaude sanitaire, l'éclairage et d'autres installations techniques du bâtiment.

Cette information supplémentaire, facilement compréhensible, permet une comparaison avec d'autres bâtiments et propose des mesures d'optimisation. Elle est un encouragement à la réduction de la consommation énergétique des bâtiments.

Deux méthodes peuvent être utilisées pour l'évaluation énergétique d'un bâtiment, produisant deux certificats différents: la méthode par calcul et la méthode par

mesure. Chacune des deux méthodes a pour but de déterminer les quantités de chaque agent énergétique nécessaires au fonctionnement des installations techniques du bâtiment.

La méthode mesurée

Cette méthode porte sur les quantités d'agents énergétiques qui proviennent des décomptes d'énergie et des factures, voire des renseignements des différents fournisseurs d'énergie. Elle n'exprime que la quantité d'énergie globale nécessaire au fonctionnement des installations techniques d'un bâtiment donné.

D'un côté, cette méthode est simple, rapide, bon marché et elle ne nécessite pas de compétences particulières. Par contre, elle ne convient qu'aux bâtiments existants et tient compte des influences climatiques et des occupants.

La méthode calculée

Cette méthode est plus complexe. En plus de la quantité d'énergie globale nécessaire au fonctionnement des installations techniques, le certificat calculé indique également les besoins en énergie pour le chauffage.

Cela permet un conseil complet et ciblé, qui convient également aux bâtiments projetés et permet de corriger les influences du climat et des occupants. D'un autre côté, cette méthode peut s'avérer relativement onéreuse, surtout en l'absence de plans et de données. Par ailleurs, elle nécessite des connaissances professionnelles spécifiques.

NOUVELLE TENTATIVE DE RÉVISION DU DROIT DU BAIL

Le 13 novembre 2007, sous l'impulsion de la conseillère fédérale Doris Leuthard, les représentants des locataires et des bailleurs (dont l'USPI) ont signé un accord qui deviendra peut-être historique si l'essai parvient à être transformé en une modification du Code des obligations dans les années qui viennent. Historique, le mot n'est pas trop fort, tant les tentatives infructueuses se sont succédées depuis plusieurs années, y compris en votation populaire, pour tenter de réviser les dispositions du droit du bail.

Le principal changement apporté par cet accord concerne le calcul de l'évolution des loyers en cours de bail. Désormais, ce calcul sera fait en fonction de l'inflation, c'est à dire de l'indice suisse des prix à la consommation, et non plus sur la base d'un (très théorique) taux hypothécaire de référence. D'une manière générale, on tiendra par ailleurs mieux compte de la situation réelle, puisque le loyer initial, au moment de la conclusion du bail, dépendra d'un système de loyers comparatifs, soit d'une base de données ou un certain nombre de propriétaires institutionnels introduiront de «vrais loyers». L'examen du caractère éventuellement abusif d'un loyer sera maintenu, mais seulement au moment de la conclusion du bail. Quant à l'adaptation du loyer à la suite d'un changement de propriétaire, elle ne sera plus possible.

“ TROUVER DES
SOLUTIONS DURABLES ”

LE CERTIFICAT ÉNERGÉTIQUE CANTONAL DES BÂTIMENTS (CECB)

La Conférence des directeurs cantonaux de l'énergie a décidé d'introduire un certificat énergétique cantonal des bâtiments (CECB), avec une application internet. Il s'agit d'un outil d'évaluation simple et intuitif qui sera disponible dans tous les cantons à partir du mois d'août prochain.

Le CECB est un certificat calculé et validé par la mesure (hybride), simple, facilement compréhensible et réalisable à un coût considéré comme défendable. Il contient les indices relatifs à la qualité du bâtiment et à toutes les composantes énergétiques. Il est applicable aussi bien aux bâtiments existants qu'aux projets. La méthode calculée utilisée pour le CECB le rend indépendant du comportement de l'utilisateur et permet un conseil complet, ciblé et compatible avec les normes existantes, notamment le cahier technique SIA 2031.

Pour soutenir le lancement du CECB, l'Office fédéral de l'énergie et les cantons mèneront une grande action de promotion d'août à décembre 2009. C'est ainsi que les 15'000 premiers certificats seront accompagnés d'un conseil professionnel sur les mesures de rénovation nécessaires et ne seront facturés que 200 francs au lieu de 1'200. La différence de 1'000 francs sera couverte jusqu'à la fin de l'année par la Confédération.

Plus d'informations:
www.suisse-energie.ch et www.cecb.ch

Sur la base de cet accord, le Conseil fédéral a d'abord mis en consultation un avant-projet de modification du Code des obligations, puis soumis un message aux Chambres fédérales. S'agissant du contenu du projet, l'objectif principal de la révision est d'abolir le lien entre les loyers et le taux hypothécaire. Dorénavant, l'évolution des loyers suivra l'indice suisse des prix à la consommation (IPC), le loyer pouvant être adapté au plus une fois par année. Cette solution a l'avantage de la simplicité, de la transparence et de la régularité; elle doit permettre d'éviter les fluctuations liées aux taux hypothécaires ainsi que les contestations y relatives, de même que les brusques adaptations à la hausse au moment de la conclusion d'un nouveau bail par exemple. D'un autre côté, si l'indice des prix est en baisse, le loyer devra être diminué en conséquence. Il sera en outre toujours possible de conclure des règles d'adaptation particulières telles que l'échelonnement des loyers ou la subordination du loyer au chiffre d'affaires pour les locaux commerciaux. Les adaptations de loyer motivées par des prestations supplémentaires du bailleur continueront d'être admises.

A préciser toutefois que le Conseil fédéral a proposé au Parlement de tenir compte non pas de l'IPC en tant que tel, mais d'un indice directeur particulier, correspondant à l'IPC dont on a retiré les composantes «loyer» et «énergie». Les travaux aux Chambres qui ont commencé au début de cette année diront dans quelle mesure le Gouvernement est suivi dans sa proposition. Pour l'instant, le Conseil national a refusé d'entrer en matière et la balle est désormais dans le camp du Conseil des États.

S'agissant du contrôle du caractère non abusif du loyer, il reste prévu, mais interviendra uniquement juste après la conclusion du contrat de bail, c'est-à-dire pour les loyers initiaux. Ce contrôle se fondera sur une statistique des loyers comparatifs, laquelle aura le mérite d'être établie à partir de cas réels – plutôt que calculée selon des modèles théoriques – et épurée de ses va-

“ CETTE SOLUTION A L'AVANTAGE DE LA SIMPLICITÉ, DE LA TRANSPARENCE ET DE LA RÉGULARITÉ. ”

leurs les plus extrêmes. Quant au changement de propriétaire, il ne permettrait plus de justifier une hausse de loyer, et il ne sera pas possible d'augmenter les loyers pendant une année à la suite de travaux ayant entraîné une plus-value, à moins que ces travaux n'aient été annoncés à la conclusion du bail.

La révision du droit du bail a connu plusieurs échecs ces dernières années, en particulier en votation populaire. Le projet actuel a pour lui d'avoir été avalisé, du moins partiellement, tant par les représentants des locataires que par ceux des propriétaires. Il s'agit pourtant d'un compromis qui a exigé des concessions des deux parties. Il faut maintenant souhaiter que ce compromis ne soit pas dénaturé. En effet, on peut difficilement remettre en question l'une ou l'autre disposition du projet sans rompre l'équilibre de l'ensemble.



uspi⁺vaud

Route du Lac 2 - 1094 Paudex
Tél. 021 796 33 00 - Fax 021 796 33 82

info@uspi-vaud.ch - www.uspi-vaud.ch