

## Vos droits – jurisprudences

### Congés-rénovation : une question de bonne foi

En principe, le bailleur est libre de résilier un bail à loyer à durée déterminée pour effectuer des travaux de transformation, de rénovation ou d'assainissement. Toutefois, il y a certaines règles à respecter, dont celle de la bonne foi, comme le stipule le Code civil (art. 271), sinon la résiliation est annulable. Un arrêt récent du Tribunal fédéral précise ce qu'il faut entendre par «bonne foi» (4A-247/2021); le TF considère le congé comme contraire à cette notion, dans les cas suivants notamment :

- Si le bailleur a uniquement pour but de remettre le logement sur le marché locatif, sans réaliser le projet annoncé;
- Si le projet est manifestement incompatible avec les règles du droit public ou impossible à réaliser (par exemple dans le cas où une autorisation pour ces travaux apparaît exclue);
- Si le projet n'est pas suffisamment mûr et élaboré pour justifier que

les travaux seront entravés par la présence du locataire. La ferme intention générale du bailleur de transformer son immeuble ne suffit pas. Il faut, cas échéant, pouvoir démontrer qu'il est nécessaire que le locataire quitte les locaux, car s'il reste sur place, cela entraînera des complications, des coûts supplémentaires ou une prolongation de la durée des travaux.

Selon la jurisprudence, la résiliation est abusive dans le cas de travaux extérieurs par exemple (rénovation de façade ou encore agrandissement du balcon). En revanche, le congé se justifie lorsqu'il s'agit de modifier la distribution des pièces ou de remplacer la cuisine, les salles de bain, le revêtement du sol, celui des murs ou encore l'ensemble des conduites.

Une résiliation répondant aux critères de la bonne foi est valable même si le locataire se dit prêt à rester dans les locaux pendant les travaux et à en supporter les inconvénients.

### PPE : préserver la tranquillité de l'immeuble

Dans une petite PPE de 3 lots, une des copropriétaires a développé une activité de maman de jour alors que le règlement de la PPE interdit toute activité professionnelle nuisant à la tranquillité de l'immeuble. Une autre copropriétaire a agi afin de faire cesser cette activité.

Le Tribunal fédéral a considéré que la garde de plusieurs jeunes enfants dans un appartement peut entraîner des bruits et des vibrations susceptibles d'entraver la tranquillité des autres habitants de l'immeuble. Selon le TF, l'activité de maman de jour à titre professionnel est dès lors incompatible avec le règlement de la PPE.



pour la CIV

M. Frédéric WUEST,  
avocat à Sierre



## BULLETIN D'INFORMATION HIVER 2022-2023

### Passer au chauffage renouvelable Des dizaines de milliers de bâtiments concernés en Valais

Réchauffement accéléré du climat, approvisionnement incertain en énergies fossiles, hausse massive des prix du gaz et de l'électricité... Aujourd'hui plus que jamais, tous les propriétaires ou presque voudraient passer au chauffage renouvelable. Mais faire le pas, c'est autre chose, car le remplacement d'un système fossile par une installation renouvelable soulève une foule de questions : parmi toutes les offres sur le marché – chauffage à pellet, pompe à chaleur air / eau ou géothermique, chauffage à distance, solaire thermique – y a-t-il une ou des solutions véritablement adaptées à ma maison, à mon immeuble ? Y a-t-il vraiment un intérêt financier à un tel investissement ? Lorsqu'il faut comparer, puis choisir, il y a comme un vertige. Ce qui explique sans doute qu'au final, nombre de propriétaires préfèrent ne pas changer de système (voir ci-dessous «plus d'ambition svp!»).

#### Conseil incitatif gratuit pour les propriétaires

Pour aider les propriétaires à passer au chauffage durable, le programme national «Chauffez renouvelable» leur propose un conseil incitatif gratuit. Ce conseil personnalisé est offert à tous les propriétaires (villas, PPE, petits et grands immeubles d'habitation). Il est dispensé par l'un des nombreux spécialistes formés à cet effet. Ce dernier établira un comparatif détaillé des différentes solutions possibles de remplacement, de quoi pouvoir décider en toute connaissance de cause. [www.chauffezrenouvelable.ch](http://www.chauffezrenouvelable.ch)

#### Plus d'ambition svp !

Les chiffres, en Valais (comme dans l'ensemble du pays), sont implacables : sur environ 1300 chauffages fossiles remplacés chaque année, près des deux tiers le sont par un chauffage fossile. De plus, 200 nouvelles constructions optent encore pour le gaz ou le mazout. Résultat : le nombre de chauffages fossiles ne diminue que de 300 par an. Une paille, quand on sait qu'il y a encore 50 000 chauffages fossiles dans le canton (pour un parc total de 115 000 habitations chauffées). Quant aux chauffages électriques directs, très encouragés après le choc pétrolier des années 70, mais devenus peu performants, on en dénombre encore 30 000, alors qu'on n'en remplace... qu'une centaine par année.

Des mesures comme les incitations fiscales avant-gardistes mises en place par le Canton (voir p. 3), le conseil incitatif gratuit et le Programme Bâtiment sont à saluer. Toutefois, que ce soit pour accélérer le passage au chauffage durable mais aussi l'isolation thermique des nombreux bâtiments qui en auraient besoin, il faut maintenant une politique plus ambitieuse en matière d'incitations et de soutien aux propriétaires. Lors des débats sur la loi cantonale sur l'énergie qui auront lieu tout prochainement, le Grand Conseil devra prendre ses responsabilités, le cadre doit venir d'en haut. Il en va de la transition énergétique, qui ne pourra se faire sans rénover le parc immobilier.



**Réservez la date.** Pour tout savoir sur le conseil incitatif gratuit et sur les enjeux liés au passage à un chauffage durable (aspects techniques, financiers, subventions), l'Association des propriétaires CIV organise en collaboration avec l'Office fédéral de l'énergie une séance publique d'information qui se déroulera **jeudi 2 mars** de 16h à 18h à l'Hôtel Vatel à Martigny. Entrée libre.



©David Schweizer

Le ou la spécialiste conseil  
«chauffez renouvelable»  
se déplace à domicile.



## AGENDA 2023

**Jeudi 2 mars** Conférence publique «Chauffez renouvelable». Tout sur le passage au chauffage renouvelable et le conseil incitatif gratuit pour accompagner les propriétaires dans cette transition. De 16h à 18h à l'Hôtel Vatel à Martigny, puis apéritif.

**Jeudi 22 juin** Assemblée générale CIV à 16h à la BCVs à Sion (place des Cèdres). Conférence, apéritif dînatoire.

**Jeudi 7 septembre** Sortie annuelle des membres CIV, dès 10h.

**Jeudi 3 novembre** Séminaire juridique CIV-USPI à l'Hôtel Vatel à Martigny.

## Impressum

#### SECRETARIAT PERMANENT CIV

Av. de la Gare 52  
1920 Martigny  
T 027 722 99 39  
F 027 723 22 26  
info@civ.ch - www.civ.ch

#### BUREAUX-CONSEILS

Monthey – Martigny – Sion – Sierre

#### IMPRESSION

Calligraphy.ch SA  
www.calligraphy.ch

#### TIRAGE

2900 exemplaires



Le CIV  
vous souhaite  
une belle et heureuse  
année 2023!

[www.civ.ch](http://www.civ.ch)

### Les bureaux-conseils de l'Association des propriétaires - CIV

Chaque membre de la CIV a droit, en principe, à une demi-heure de consultation gratuite par année civile auprès d'un de nos bureaux-conseils.

**Monthey** Jean-Marc Pasteur (Rigolet SA, Fiduciaire et Immobilier), 024 475 70 00

**Martigny** M. Damien Revaz, 027 722 28 67  
M. Vincent Hertig, 027 722 99 39

**Sion** Joël Bourban (Rouit-Bourban Immobilier & Gérances), 027 322 90 02  
Marc Aymon (Sovalco), 027 323 21 56

**Sierre** M. Frédéric Wuest, 027 455 43 33

# Indicateur immobilier BCVs-CIV

## Les prix atteignent de nouveaux records

**Les grandes tendances en Valais.** En 2022, les prix des logements en propriété (villas et PPE) ont poursuivi leur croissance effrénée, particulièrement en montagne. Malgré les incertitudes économiques et des taux hypothécaires repartis à la hausse, en un an, les prix des villas ont grimpé de 8,9% en moyenne dans le canton et ceux de la PPE de 8,2%. Ces hausses sont supérieures à la moyenne suisse (voir tableau ci-dessous). Les chiffres valaisans s'expliquent par une conjonction de facteurs: l'offre s'est réduite, contrairement à la demande; l'engouement pour la montagne et la nature ainsi que l'essor du télétravail ont été boostés par le Covid et, de plus, le Valais a enregistré une croissance du nombre d'emplois et d'habitants plus marquée que sur le plan national.

**En 2023, cette tendance devrait se poursuivre dans les stations,** qui profitent toujours de l'effet Covid. Mais en plaine, cet emballement des prix devrait se calmer, de même que la demande. En effet, l'inflation élevée ainsi que de probables nouvelles hausses des taux hypothécaires rendront le financement d'un achat immobilier encore plus difficile pour bien des ménages. De ce fait, en plaine, la tendance pour 2023 serait plutôt à une stagnation de la demande et des prix.

**En 2022, pour la première fois, le prix de la villa type a franchi la barre du million de francs en Valais.** Comme le montre notre tableau, la moyenne valaisanne est tirée vers le haut par les stations. En dépit de la forte croissance des prix enregistrée en toutes régions, la villa valaisanne type est toujours nettement moins chère que son pendant suisse (plus de 1,5 million de francs).

**Marché du locatif: les loyers des logements sont repartis à la hausse, après plusieurs années consécutives de baisse** (+3,8% en Valais contre +1,1% en Suisse en un an – état au 3<sup>e</sup> trimestre 2022). Le taux de vacance, qui a diminué de 2,3 à 1,9% (au 1<sup>er</sup> juin 2022 par rapport à l'année précédente, même date), reflète ce retournement de situation. Comme les loyers ont tendance à augmenter en période d'inflation et de hausse hypothécaire, ils pourraient bien poursuivre leur progression en 2023.

### Principales tendances pour 2023

	Offre	Demande	Prix/loyers
Appartements en PPE	→	→	→
Maisons individuelles	→	→	→
Logements locatifs	→	↗	↗
Surfaces commerciales	↗	↗	↗

© Wüest Partner

**Le marché valaisan de la PPE cartonne, comme celui de la villa.** Alors que les activités de la construction ont sensiblement diminué pour ce segment également, la demande est toujours au rendez-vous. Ce déséquilibre a entraîné une forte hausse des prix. En station, ils ont atteint, pour la première fois, le million de francs en moyenne. En plaine, les prix moyens de transaction ont connu une augmentation plus modérée mais tout de même non négligeable.

**En montagne, l'envol des prix est nettement plus important qu'en plaine.** L'effet Covid est passé par là, tandis que l'offre décline, sous l'effet de la Lex Weber et de la LAT. L'étude ciblée sur dix communes de montagne sous le coup de la Lex révèle que le taux de l'offre a dégringolé de 37% en deux ans pour les chalets individuels (de 8,4% en 2020 à 5,3% en 2022) et de 43% pour les appartements en PPE. Du fait du réchauffement climatique, cet engouement pour la montagne devrait s'inscrire dans la durée. De plus, les seniors sont de plus en plus nombreux à opter pour un cadre de vie tranquille et proche de la nature. Enfin, l'important potentiel de rénovation du parc existant est également un atout pour le futur.

Prix moyens 2022 en CHF / Evolution en un an	Suisse	Valais	Bas-Valais	Valais central	Haut-Valais	Stations
<b>Villa type</b> (5 ans d'âge, 920 m <sup>3</sup> de volume sur parcelle de 500 m <sup>2</sup> )	1,55 mio +7,8%	1,063 mio +8,9%	1,018 mio +8,4%	1,048 mio +6,7%	896'000 +11,8%	1,212 mio +9,6%
<b>PPE type</b> (5 ans d'âge, 110 m <sup>2</sup> habitables + balcon de 30 m <sup>2</sup> )	1,052 mio +6,5%	825'000 +8,2%	706'000 +6,3%	697'000 +6,1%	610'000 +7,2%	1,02 mio +9,7%

Publié chaque fin d'année, l'indicateur BCVs-CIV est réalisé par le cabinet de conseil immobilier Wüest Partner. Accéder à l'indicateur détaillé : [www.civ.ch](http://www.civ.ch).

# Le fisc fait des gestes en faveur des propriétaires

**Le catalogue cantonal des frais immobiliers fiscalement déductibles a été mis à jour.** Cette nouvelle édition – la précédente datait de 2013 – accorde une place accrue aux investissements énergétiques. Elle se veut également «plus claire et plus précise», pour éviter les ambiguïtés sur ce qui peut être ou non défalqué, et si oui dans quelle mesure. «Les contribuables ne se rendent pas compte de tout ce qu'ils peuvent déduire, explique Nicolas Mathys, du Service cantonal des contributions. Pour améliorer le catalogue, je me suis basé sur les questions qui me sont transmises régulièrement, en donnant l'information la plus transparente possible.»

**Le catalogue 2022 signale plusieurs «valaisanneries» en faveur du contribuable.** Par exemple, ce dernier peut déduire les frais d'entretien en se basant soit sur la date de la facture, soit sur la date du paiement, un choix qui n'est possible dans aucun autre canton. Autre particularité valaisanne: les analyses énergétiques comme par exemple les certificats énergétiques du bâtiment (CECB/CECB+) sont déductibles, même si les travaux d'assainissement ne sont pas, ou pas encore, réalisés.

**Autre «valaisannerie» qui pourrait intéresser bien des propriétaires, avec la multiplication des panneaux solaires sur les toits:** qu'elles soient thermiques ou photovoltaïques, les installations solaires sont défalquables et ce dès la construction du bâtiment, alors qu'ailleurs en Suisse il faut que l'immeuble ait au moins cinq ans d'âge. Cette «valaisannerie» n'étant pas vraiment en adéquation avec la législation au niveau suisse, les panneaux solaires ne sont déductibles que sur les plans communal et cantonal (pas de déduction possible au plan fédéral). Mais c'est déjà bon à prendre!



Catalogue cantonal 2022 des frais immobiliers déductibles: [www.civ.ch/indices-et-outils-pratiques/](http://www.civ.ch/indices-et-outils-pratiques/)

# Le Prix CIV 2022 remis à Romain Fournier

Le Prix d'encouragement CIV 2022 a été remis à Romain Fournier pour son travail de bachelor à la HES-SO Valais, portant sur les «besoins et enjeux des PPE et immeubles d'habitation de la ville de Martigny en termes de mobilité électrique et d'auto-consommation». Romain Fournier a mené l'enquête, pour le compte de Synergy, auprès d'une centaine d'habitants ainsi que de quatre gérances immobilières et cinq administrateurs de PPE. Il ressort de ces interviews que les principaux obstacles à l'installation de panneaux solaires photovoltaïques tiennent au manque de ressources financières, de temps et d'intérêt d'une partie des copropriétaires. Quant à la pose de bornes de recharge pour les véhicules électriques, si 60% des sondés sont intéressés, 40% ne le sont pas, ce qui là encore constitue un frein au sein des PPE. L'étude recense des pistes pour faciliter ces réalisations. D'autre part, elle démontre qu'il y a un réel intérêt financier à investir dans des panneaux solaires et/ou dans des bornes de recharges, intérêt appelé à s'accroître en fonction de la hausse des prix de l'énergie.



Vincent Hertig, secrétaire général CIV, avec Romain Fournier.

Pour toute question: [romain.fournier@synergy.ch](mailto:romain.fournier@synergy.ch) - 027 564 25 42