



Chambre Immobilière Valais

Décembre 2016

## EDITO



### L'impôt qui taxe du vent

En mars 2013, le conseiller national Hans Egloff a déposé une motion intitulée «sécurité du logement. Droit d'option irrévocable quant à la valeur locative». Celle-ci prévoit un droit d'option, sans limite d'âge, pour choisir entre le maintien et la suppression de l'imposition de la valeur locative. Si le contribuable porte son choix sur la suppression, il pourra déduire les intérêts passifs jusqu'à concurrence des rendements imposables de la fortune, les frais d'entretien jusqu'à CHF 4000 ainsi que les frais d'économie d'énergie.

Le 10 novembre dernier, une pétition initiée par les milieux immobiliers a été déposée auprès de la Chancellerie fédérale avec 145'000 signatures en vue de soutenir cette motion.

L'imposition de la valeur locative, revenu fictif, serpent de mer de la fiscalité suisse est-elle à son agonie?! C'est maintenant au Parlement de débattre de ce sujet.

Nous verrons si nous devons continuer à payer des impôts sur du vent.

Paul-André Roux,  
Président de la CIV

## BULLETIN D'INFORMATION DE L'ASSOCIATION DES PROPRIÉTAIRES FONCIERS

### Votation sur la LcAT C'est tout sauf clair!

Les Valaisans devraient en principe se prononcer le 21 mai prochain sur la LcAT, loi cantonale d'application de la nouvelle LAT (loi fédérale sur l'aménagement du territoire). Le Grand Conseil a en effet décidé de soumettre au référendum obligatoire cet objet hautement sensible.

#### PESÉE DES RISQUES NÉCESSAIRE

Alors, faut-il accepter ou refuser cette révision cantonale? Les plus grands risques pour les propriétaires fonciers se situent-ils du côté du oui ou du côté du non? Difficile, à ce stade, de se déterminer, tant les inconnues sont grandes.

#### SANS LcAT, QUI POURRA ENCORE CONSTRUIRE ?

D'ici au 1<sup>er</sup> mai 2019, le canton devra s'être doté des instruments permettant d'appliquer la LAT et les avoir fait valider par la Confédération, sinon cela entraînera un moratoire absolu sur les zones à bâtir en Valais. Mais comment faut-il au juste comprendre cette menace de Berne? Qui, dans ce scénario, pourrait encore obtenir une autorisation de bâtir? Où? Quels types de projets seraient bloqués? Sans parler, bien sûr, de l'insécurité

juridique, liée aux droits de recours de la Berne fédérale et des organisations environnementales, qu'un «non» pourrait entraîner...

#### AVEC LA LcAT, QUELLES INDEMNISATIONS POUR LES DÉZONAGES ?

D'un autre côté, un «oui» serait bien dur à glisser dans l'urne, et ce serait un «oui» à contrecœur, car le Valais s'était en son temps fortement opposé à la LAT fédérale. Mais celle-ci a été voulue par le peuple et les cantons, et il s'agit de respecter l'état de droit. Toujours est-il que la solution d'application valaisanne proposée, et vantée par les autorités cantonales comme étant la moins dommageable pour les propriétaires fonciers, pose bien des questions. Car le projet de LcAT n'empêchera de loin pas tous les dézonnages; dès lors, qui pourra effectivement toucher les indemnités promises dans la loi fédérale? Et où trouvera-t-on cet argent?

#### LA CIV VEUT DES RÉPONSES

Ce printemps, toutes ces questions et bien d'autres encore devront être clarifiées. Et votre Chambre immobilière ne manquera pas de les poser!

### Votre avantage membre

Nouveau : les membres CIV peuvent désormais bénéficier de prix préférentiels sur le combustible (mazout et pellets de bois), grâce au contrat conclu entre la Chambre immobilière Valais et le groupe Agrola.

En savoir plus : [www.civ.ch](http://www.civ.ch)



# Copropriétaires querelleurs Agir avec tact et psychologie

Les copropriétaires querelleurs ne devraient pas exister, mais... Si tel est le cas, comment gérer la situation? Cette problématique a été abordée lors du Séminaire juridique 2016 CIV-USPI, un thème relevant davantage, il faut le dire, de la psychologie que du droit pur et dur.



Me Wermelinger :  
« Résoudre le conflit, dans l'intérêt de tous. »

Comme l'ont expliqué, avec le brio qu'on leur connaît, Me Amédéo Wermelinger et Roland Savary, il existe, heureusement, des manières de désamorcer le conflit. Mais tout d'abord, quel est le profil type du copropriétaire querelleur? Procédurier, d'un égoïsme maladif et d'une sensibilité extrême bien souvent, il a une connaissance approfondie du droit pour un «laïc».

**Le querelleur type :** par exemple, lors des assemblées de PPE, il intervient de manière interminable pour des motifs futiles, puis il essaie régulièrement de contrer les décisions adoptées. Ou bien il clôture la place de jeu pour empêcher des enfants voisins

d'y jouer, ou encore il coupe la haie du voisin parce qu'elle dépasse de 5 cm la hauteur tolérée... En un mot, il est connu pour ses violations répétées et sans égard de l'ordre communautaire.

**Ignorer le problème, ne pas réagir ne résout rien !** Il faut bien au contraire le poser sur la table, mais avec tact et psychologie, en s'appuyant sur des faits et une documentation claire et précise (par le biais d'écrits et de témoignages notamment), ceci afin d'éviter la distorsion de la réalité. Autres conseils des deux spécialistes de la PPE: rédiger des PV clairs et corrects et, autant que faire se peut, éviter toutes les clauses nécessitant

l'unanimité lors des votes.

**Des actions possibles : faire appel à un médiateur neutre si nécessaire,** voire envisager l'exclusion de la PPE, mais en tout dernier recours, car c'est une procédure complexe.

Me Wermelinger: «Certains copropriétaires ne peuvent supporter la confrontation et voudront vendre. Attention: des situations humaines pénibles sont souvent notoires (il suffit de lire les PV) et peuvent se répercuter sur le prix ou la possibilité de vendre. Raison pour laquelle la résolution du conflit est dans l'intérêt de tous!»

En savoir plus : [www.civ.ch](http://www.civ.ch)  
news du 30 novembre 2016

## La rubrique énergie



### 14 millions de subventions de plus en 2017

En 2017, les différentes subventions disponibles en Valais pour améliorer l'efficacité énergétique des bâtiments seront nettement plus généreuses, et cela vaut tant pour les rénovations que pour les nouvelles constructions.

#### LES PRINCIPALES NOUVEAUTÉS 2017

- isolation thermique des bâtiments existants: le taux de subvention passe de 30.- à 70.-/m<sup>2</sup>
- lancement de deux nouveaux programmes: le premier favorise les rénovations globales (amélioration de l'étiquette énergétique CECB) par des aides plus intéressantes qu'en cas de recours à des mesures ponctuelles, et le second soutient les bâtiments

neufs très performants.

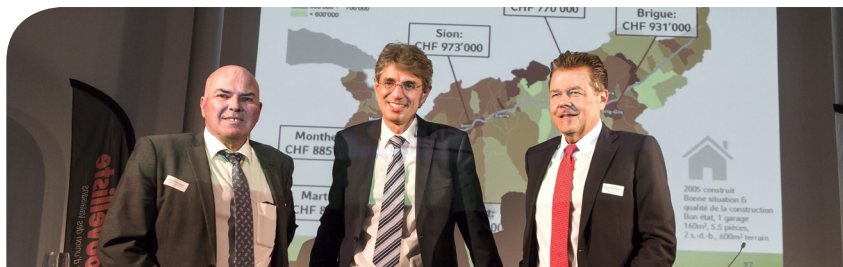
Pour bénéficier d'une subvention, il faut en faire la demande auprès du Service cantonal de l'énergie et des forces hydrauliques (SEFH). Attention: les travaux ne peuvent commencer qu'après réception de la décision indiquant qu'une aide financière est allouée!

Tout sur les programmes de promotion énergétiques (aide cantonale + fédérale), leurs avantages et les conditions à remplir sur [www.vs.ch/energie](http://www.vs.ch/energie). Cela vaut la peine de prendre contact avec votre commune, qui peut y ajouter sa propre subvention.

#### SUBVENTIONS POSSIBLES EN 2017 POUR :

- **l'amélioration énergétique de votre bâtiment** (isolation thermique du toit et de la façade / amélioration de l'étiquette énergétique CECB)
- **le remplacement de votre installation de chauffage** (par : pompe à chaleur / chauffage à bois automatique / capteurs solaires thermiques / raccordement à un réseau de chaleur à distance / chaleur à distance: réseau de chaleur et production de chaleur)
- **un nouveau bâtiment très performant** (nouvelle construction Minergie / nouvelle construction CECB A/A)

# L'immobilier valaisan a désormais son indicateur



P.-A. Roux, président CIV, Donato Scognamiglio, directeur CIFI SA, et Pascal Perruchoud, PDG de la BCVs, lors de la soirée de vernissage. © photo Robert Hoffer

Lancé en partenariat avec la CIV et le NF, le premier indicateur immobilier BCVs a été publié début novembre. Elaboré par les experts indépendants de CIFI SA, ce nouvel outil sera actualisé quatre fois par an. Son but : mesurer l'évolution du marché valaisan et offrir aux acteurs économiques, aux professionnels ainsi qu'au grand public des informations pertinentes pour les aider à anticiper

les mutations d'un marché en pleine évolution.

**L'INDICATEUR DU 3<sup>E</sup> SEMESTRE 2016 EN BREF** (évolution des prix des logements en propriété en Valais de fin mars à fin septembre) :

• **Globalement, les prix ont continué à augmenter**, de +1,9% (+1,4% en Suisse), un indice à différencier toutefois comme suit :

• **Indice par région** : Haut-Valais : +4,3%, Valais central : +2%, Bas-Valais : +0,5%, mais nouvelle baisse de l'indice dans les stations touristiques : - 0,8%.

• **Indice par type de logement** : appartements en PPE : +3,2% (+2,3% en Suisse), villas : + 0,4% (+0,5% en Suisse).

Etude complète : [www.civ.ch](http://www.civ.ch)  
> news du 8 novembre



## Vos droits – jurisprudences

### **DROIT DE VISITE DU BAILLEUR : MODE D'EMPLOI**

Le contrat cadre romand de bail à loyer prévoit à son article 5 que «le locataire doit autoriser le bailleur à inspecter la chose dans la mesure où cet examen est nécessaire à l'entretien, à la vente ou à une location ultérieure. Sauf cas urgent, lorsque le propriétaire doit visiter ou faire visiter les locaux loués, il donne un préavis de 5 jours au locataire et tient compte des intérêts de celui-ci. Ce délai est ramené à 24 heures, en cas de restitution anticipée. Les visites peuvent avoir lieu tous les jours, sauf les dimanches et les jours fériés.»

Dans son arrêt du 7 décembre 2015 (4A\_286/2015), le Tribunal fédéral précise que «le simple fait que les locataires n'ont pas réagi aux demandes de prises de contact de la régie constitue certes une violation du devoir de diligence, mais qu'un tel manquement n'apparaît pas, vu les circonstances, suffisamment grave pour justifier une résiliation anticipée du bail.»

### **PROUVER LA CASSE**

Lors de la remise des locaux, en fin

de bail, il est très vivement conseillé d'établir un état des lieux par écrit, le cas échéant avec des photos des éventuels dommages. Le propriétaire devra par exemple montrer qu'il existe un lien de causalité entre les dommages et le comportement illicite du locataire. De plus, il devra produire un devis des travaux de réparation. Par exemple, s'il a fait appel à une entreprise de nettoyage, le propriétaire ne peut pas se contenter d'envoyer une simple facture au locataire (TF 4A\_390/2015).

### **LES CAMÉRAS DE SURVEILLANCE NE DOIVENT PAS SERVIR À CONTRÔLER LES LOCATAIRES**

Vous êtes propriétaire d'un immeuble locatif et voulez l'équiper d'une installation de vidéo surveillance permettant d'identifier des personnes? Vous êtes dans ce cas tenu de respecter les règles fixées par la loi sur la protection des données, et en particulier le principe de proportionnalité. Selon ce principe, la prévention de cambriolages et d'actes de vandalisme prime le droit du locataire à pouvoir se déplacer à tout moment

à l'intérieur de l'immeuble sans être surveillé. Pas question, toutefois, que la collecte des données permette de faire des déductions sur la vie privée de ce dernier!

Dans le cas porté devant le TF, «l'endroit choisi pour une des caméras – à savoir l'entrée principale de l'immeuble – permet la saisie systématique du comportement des locataires, en partie des heures d'entrée et de sortie de l'immeuble ainsi que des personnes les accompagnant, ce qui est inadmissible». (Arrêt du TF 4A\_576/2015)



pour la CIV

Me Robert WUEST, avocat à Sierre



## Jean-Marc PASTEUR, bureau-conseil CIV

### « UNE POIGNÉE DE MAIN NE SUFFIT PLUS »

#### Pour quelles raisons les membres CIV vous consultent-ils surtout ?

En ce qui concerne la location, pour des soucis en lien avec le loyer principalement. Comment réagir en cas de loyers impayés, comment faire si les mauvais payeurs continuent à occuper les lieux ou encore si un membre d'une collocation déménage et ne s'acquitte plus de sa part de loyer... Mais je suis aussi sollicité par des propriétaires qui se lancent dans la location et ont besoin de conseils. Je les rends alors attentifs à l'importance de la solvabilité, de la garantie bancaire, du constat d'entrée, etc. et, bien sûr, à l'intérêt qu'il y a pour les deux parties à établir un bail à loyer dans les formes, le plus clair possible, avec mention écrite de toutes les précisions nécessaires, sur l'entretien des extérieurs par exemple.

#### Autre grand motif de consultation, les problèmes de PPE...

Je constate que ce type de demande de conseil est en hausse. Ce sont bien souvent des copropriétaires qui, à tort ou à raison, ont des doutes sur la manière dont est administrée leur PPE, sont gérés les travaux, etc. Ces remises en cause touchent surtout les administrateurs privés, mais également des professionnels parfois. En fonction de ce que m'expliquent les copropriétaires, je peux alors soit les rassurer soit leur donner des pistes pour améliorer les choses.

#### Plus précisément, quel est votre rôle ?

S'appuyant sur ma pratique de professionnel, mon conseil se veut pragmatique: il s'agit de rendre attentif au cadre juridique, à ce qui est licite ou

pas et, à partir de là, de proposer des options pour résoudre le problème. Si on peut éviter la commission de conciliation et les tribunaux, c'est une bonne chose car, pour bien des gens, ce sont des perspectives vraiment stressantes.

#### Vous officiez comme bureau-conseil depuis plus de vingt ans. Quelle évolution constatez-vous ?

J'ai été consulté 36 fois en 2015, un nombre en forte hausse depuis 2013. Le panel s'est élargi: je reçois aussi des représentants de coopératives d'habitation et des professionnels qui débutent. Les gens se rendent compte de l'importance et de la complexité croissante du cadre légal formel, et qu'une poignée de main ne suffit plus. Quant à moi, j'aime toujours autant rendre ce service!

#### LES BUREAUX-CONSEIL DE LA CIV

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

##### Monthey

- Rigolet SA, Fiduciaire et Immobilier, J.-M. Pasteur, 024 475 7000

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

##### Sion

- Joël Bourban, c/o Agence Roduit & Bourban 027 322 34 64
- Marc Aymon, c/o Pierre Jacquod, 027 323 21 56

##### Sierre

- Me Robert Wuest, 027 455 43 33

##### Martigny

- Me Olivier Vocat, 027 722 28 67
- Me Vincent Hertig, 027 722 99 39

#### Restons en contact

Pour être au courant tout de suite de l'actualité immobilière et de la Chambre immobilière Valais (manifestations, conseils, nouveautés, etc.), **abonnez-vous à notre newsletter électronique!** Si vous ne recevez pas encore nos news par email, vous pouvez le faire, en nous écrivant un email à [info@civ.ch](mailto:info@civ.ch), mention: «Je suis membre CIV et je souhaite recevoir les newsletters CIV».

## AGENDA



## 2017

**Mercredi 31 mai** Assemblée générale CIV à 16h00, à la BCVs à Sion (place des Cèdres)

**Jeudi 14 septembre** Sortie annuelle CIV (*lieu encore à déterminer*)

**Jeudi 9 novembre** Séminaire annuel CIV-USPI à Martigny (Centre du Parc)

## Impressum

#### SECRÉTARIAT PERMANENT CIV

Av. du Grd-St-Bernard 35  
1920 Martigny  
T 027 722 99 39  
F 027 723 22 26  
[info@civ.ch](mailto:info@civ.ch)

#### SITE INTERNET

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

#### IMPRESSION

Calligraphy.ch SA  
[www.calligraphy.ch](http://www.calligraphy.ch)

#### TIRAGE

2000 exemplaires