

EDITO



Imposition sur les donations et les successions: un coup d'assommoir !

Ces dernières années, un certain nombre de cantons ont exonéré des impôts sur les successions et les donations le conjoint et les enfants en ligne directe.

L'initiative de la gauche est un signe clair du retour en Suisse d'une pression fiscale qui fera fuir les contribuables qui participent de manière prépondérante à la bonne santé financière des collectivités publiques.

Elle serait un coup d'assommoir pour les entrepreneurs qui créent de la richesse dans notre pays, notamment par le développement de postes de travail.

Nos enfants doivent pouvoir recevoir le patrimoine de leurs parents en franchise d'impôts, quel que soit le niveau de fortune. Ceci est un principe ancré dans la mentalité des Suisses.

Alors, souhaitez-vous mettre le pied dans la spirale de l'enfer fiscal ?

Paul-André Roux
Président CIV

Détails p.2



Chambre Immobilière du Valais

N°01 - mai 2015

BULLETIN D'INFORMATION DE L'ASSOCIATION DES PROPRIÉTAIRES FONCIERS

3^e correction du Rhône

«Un non serait pire que Weber et la LAT réunies»

En cas de non au décret de financement de Rhône 3, le 14 juin, les terrains bâtis ou à bâtir situés en zone rouge seront gelés. De nombreux propriétaires fonciers seront touchés.

Les directives fédérales sur la protection contre les dangers naturels sont claires: les terrains exposés à un danger élevé sont inconstructibles. C'est le cas, dans la plaine du Rhône, de 1100 hectares de terrains bâtis ou à bâtir, classés en zone rouge depuis 2011, car menacés d'être inondés par plus de 2 mètres d'eau en cas de crue.

Fait unique en Suisse, cette zone rouge bénéficie toutefois d'une dérogation, que l'Etat du Valais a négociée avec la Confédération: compte tenu du processus de 3^e correction du Rhône tel qu'accepté par Berne, il est tout de même possible actuellement de construire en zone rouge (moyennant conditions: des plans d'évacuation communaux par exemple).

DES PROJETS BLOQUÉS EN MASSE

Mais en cas de non le 14 juin, la dérogation tombe. Pour Léonard Bender, président de la SIA Valais, «ce serait bien pire que la lex Weber et la LAT réunies. Toute construction deviendrait illégale en zone rouge et en cas d'opposition, la cause serait perdue d'avance au Tribunal fédéral. Une évidence que m'a encore confirmée un ancien Juge du TF. Les terrains à bâtir deviendraient inconstructibles.

Quant aux immeubles bâtis, il serait interdit de les agrandir ou de transformer les combles ou le garage. Qui voudrait encore acheter ces biens dans ces conditions? Imaginez la perte de valeur! Pour les propriétaires, la peine serait double car, en plus, le risque d'inondation se prolongerait sur des dizaines d'années.»

RISQUE D'AUTOGOAL

1100 hectares correspondent à 20'000 parcelles avec une construction standard. 15'000 personnes habitent en zone rouge, ce qui équivaut à quelque 5000 logements existants. Autre chiffre parlant: un tiers des autorisations de bâtir dans la plaine du Rhône concerne la zone rouge.

Les habitations mais également les PME seraient bloquées. Témoignage de Marc-Henri Favre, président de Martigny: «Si toute construction était bloquée en zone rouge, ce serait catastrophique pour le développement industriel et économique de ma commune». Sion-Nendaz-Aproz, Martigny-Chamoson, Fully où 80% de la zone à bâtir est en zone rouge, Martigny-Chamoson, Vernayaz et Vouvry seraient les régions les plus impactées.

Imposer les successions

Eviter la tuile, le 14 juin! L'initiative qui veut instaurer un impôt fédéral sur les successions et les donations pourrait réserver de mauvaises surprises à de nombreux propriétaires fonciers.

En lieu et place des différents régimes actuels spécifiques à chaque canton, l'initiative veut imposer un seul et unique système d'imposition des successions et des donations en Suisse. Les héritages à partir de 2 millions de francs et les donations dès 20'000 francs seraient taxés à hauteur de 20%. Si l'initiative passe la rampe, bien plus de familles qu'on ne croit seront touchées en Valais, canton de propriétaires, parce que :

Tous les héritiers seront imposables, même les enfants, alors qu'actuellement les descendants et les ascendants ne sont pas soumis à l'impôt sur les successions et les donations. Enfants, concubins, parents éloignés: tout le monde passera à la caisse, et au même tarif. Seuls les conjoints dûment mariés ou en partenariat enregistré seront exemptés.

Les immeubles seront plus fortement taxés. Au lieu de la valeur fiscale, c'est la valeur vénale, la valeur sur le marché si vous préférez, qui sera prise en compte. En Valais, la valeur fiscale se limite entre 50 et 60% de la valeur vénale. Le changement pourrait donc faire mal.

L'assiette fiscale sera alourdie. Ce ne sont plus les parts héréditaires de chaque héritier, mais la masse successorale en tant que telle qui sera imposée. Ajoutez une maison familiale en plaine + un appartement de vacances en station (taxés tous deux à la valeur vénale donc) + quelques économies arrondies par le retrait du 2^e pilier: on arrive plus vite qu'on ne pense à une masse successorale de 2 millions.

Encore un impôt, alors que la propriété est déjà multtaxée! Pour pouvoir le payer, il faudra peut-être vendre l'héritage s'il n'y a pas assez de liquide dans la masse successorale.

Et en prime, l'impôt sur les donations sera rétroactif au 1^{er} janvier 2012!

Un impôt fédéral sur les successions?

Une tuile pour les propriétaires



Votez **NON** le 14 juin

La CIV s'engage pour vous.
Devenez membre: www.civ.ch

Taux hypothécaire de référence et loyers: juste une mise au point

Le taux hypothécaire de référence passera-t-il de 2% à 1,75% au début du prochain semestre? On sera fixé le 1^{er} juin. Si tel est le cas, cette baisse et plus précisément la question de sa répercussion sur les loyers vont sans doute faire couler pas mal d'encre.

PAS DE BAISSÉ AUTOMATIQUE DES LOYERS

Dans cette éventualité, il faut rappeler qu'une baisse du taux hypothécaire de référence n'entraîne pas automatiquement une diminution du loyer. Pourquoi? Parce que

le loyer peut également varier en fonction d'autres critères: l'évolution de l'indice des prix, l'évolution des charges courantes et d'exploitation ou encore la réalisation de travaux à plus-value peuvent aussi avoir des répercussions sur le loyer et, partant, compenser une baisse du taux de référence.

LA MARCHÉ À SUIVRE

Autre règle ressortant du droit du bail régissant les rapports entre locataires et propriétaires: ces derniers peuvent proposer une baisse de loyer mais ils ne sont pas tenus

de le faire. C'est au locataire d'agir. La procédure est la suivante: un courrier recommandé doit être adressé au bailleur pour solliciter une baisse pour la prochaine échéance de résiliation en invoquant la diminution du taux hypothécaire de référence. A réception de la lettre, le propriétaire a 30 jours pour répondre; s'il s'oppose à la baisse, il doit justifier sa position. A défaut d'accord, le locataire a 30 jours pour demander l'arbitrage de l'autorité de conciliation.

Vos droits - Jurisprudences

DROIT DU BAIL - DONNER LE CONGÉ POUR AMÉLIORER LES LOCAUX ET EN TIRER UN MEILLEUR RENDEMENT, C'EST POSSIBLE

Un propriétaire a le droit de donner le congé à un locataire dans le but d'agrandir les locaux pour en tirer un meilleur rendement. C'est ce qui ressort d'un arrêt du Tribunal fédéral: «*Le bailleur est en droit de résilier le contrat dans le but d'adapter la manière d'exploiter son bien selon ce qu'il juge le plus conforme à ses intérêts, en visant notamment un rendement plus élevé. Le bailleur peut ainsi légitimement vouloir démolir les locaux loués, ce qui suppose leur restitution par le locataire, en vue d'en reconstruire d'autres, dont la valeur sera plus importante.*» (TF 4A_210/2014)

Bien sûr, le projet de rénovation doit être tangible et réel. Sinon, le congé serait abusif, ce qui est le

cas, par exemple, lorsque le projet est de toute évidence incompatible avec les règles du droit public applicables et que, de ce fait, le bailleur n'obtiendra pas les autorisations nécessaires.

PPE - AVOIR RAISON ET DEVOIR PAYER QUAND MÊME

Situation de départ: nous avons une procédure en justice entre un copropriétaire et la communauté des copropriétaires d'immeuble (CPPE). Le copropriétaire gagne le procès. Comment le Tribunal va-t-il répartir les frais?

Il ressort du Code Civil Suisse que les frais et dépens d'une procédure judiciaire à laquelle la CPPE est partie constituent des frais d'administration. Dans ces conditions, la facture doit être répartie entre les copropriétaires proportionnellement à la valeur de leurs parts (*article 712 h alinéa 2 chiffre 2 CCS*). Et cela vaut

aussi dans le cas d'un litige opposant la communauté à l'un de ses propres copropriétaires.

Conséquence: le copropriétaire a beau avoir gagné la procédure, il devra participer, au prorata de ses millièmes, aux frais à charge de la CPPE. (*Revue valaisanne de jurisprudence 2014, 270*).

pour la CIV

Robert Wuest, avocat à Sierre



Le bonjour de...

Jean-Louis LAGOUTE, membre du comité CIV

«*Lorsqu'on est propriétaire, on n'est pas forcément à même de se défendre en cas de problème et on n'est pas non plus toujours attentif à tous les enjeux immobiliers se jouant au niveau cantonal et fédéral. Autrement dit, la CIV a un rôle important à jouer.*» Administrateur et responsable immobilier chez Künzle Fiduciaire et Gérance SA à Monthey, Jean-Louis Lagoute

sait de quoi il parle: «*La complexité croissante des problèmes nécessite différentes compétences. Le comité CIV est composé de profils complémentaires – et pas seulement de professionnels de l'immobilier – au service de la défense du patrimoine immobilier.*»

Finalement, la CIV lui fait un peu penser à son métier, la gérance d'immeuble en location et l'adminis-

tration de PPE: tant que tout va bien, les propriétaires n'ont pas toujours recours aux spécialistes mais le jour où les choses se gâtent, les pros sont précieux !

SI VOUS ÉTIEZ UN LOGEMENT ?

«*Une résidence principale à la montagne, authentique, fonctionnelle et cosy, avec vue sur les Alpes.*»

La rubrique énergie

UN NOUVEAU LAVE-LINGE OU UN NOUVEAU LAVE-VAISSELLE?
NE RATEZ PAS L'OCCASION DE LE RACCORDER À L'EAU CHAUDE
AINSI QUE LA SUBVENTION EFFIWATT QUI VA AVEC.

L'écrasante majorité des lave-linge et lave-vaisselle existants ne sont pas raccordés aux conduites d'eau chaude de l'immeuble. C'est le corps de chauffe électrique de l'appareil qui produit l'eau chaude voulue, ce qui renchérit la facture de consommation électrique des habitants. Le raccordement à l'eau chaude centrale permet de réaliser des économies d'électricité. Cela vaut vraiment la peine d'y penser lorsqu'on construit ou qu'on change de lave-vaisselle ou de lave-linge.

Dans le cas du lave-vaisselle, l'opération est basique: il suffit de connecter l'appareil à l'arrivée de l'eau chaude alimentant l'évier. La subvention se monte à 80.- (entre un tiers et la moitié des travaux de raccordement). Pour le lave-linge, la subvention est de 160.-, un montant plus élevé car il faudra peut-être aller chercher un peu plus loin la canalisation d'eau chaude.

Pour toucher ce subside, il faut installer un appareil avec la plus haute classe d'efficacité (A+++)

et le raccorder à un chauffe-eau centralisé qui ne fonctionne pas à l'électricité, ce qui va de soi. Enfin, les lave-vaisselle et lave-linge à changer doivent avoir été mis en service avant 2011.

Le résultat vaut la peine. Un exemple: 6450 kWh d'économisé en 15 ans pour un lave-linge dans un immeuble (1100 lavages/an), le retour sur investissement étant dans ce cas de 12,7 ans en tenant compte de la réduction fiscale (travaux déductibles).



Intéressé? La procédure est simple: inscrivez-vous pour réserver un chèque car le fonds à disposition est limité puis, une fois le raccordement effectué, envoyez à EffiWatt Valais le justificatif des travaux.

Contactcenter *EffiWatt Valais* :
027 565 88 99
www.vs.ch/effiwatt



AGENDA



28 mai 2015

Assemblée générale de la CIV à 16 h à la BCVs à Sion (place des Cèdres), suivie d'une conférence du Conseiller national Yannick Buttet sur la lex Weber et la problématique de son application

10 septembre 2015

Sortie annuelle de la CIV (fondation Pierre Arnaud à Lens)

5 novembre 2015

Séminaire juridique CIV-UJPI sur le droit du bail et la PPE, de 13 h 30 à 17 h 30 à Martigny (Hôtel du Parc)

IMPRESSUM

SECRETARIAT PERMANENT CIV
Av. du Grd-St-Bernard 35
1920 Martigny
T 027 722 99 39
F 027 723 22 26
info@civ.ch

SITE INTERNET
www.civ.ch

BUREAUX CONSEILS
Monthey - Sion - Sierre - Martigny
(détails adresses www.civ.ch)

TIRAGE
2000 exemplaires

IMPRESSIION
Calligraphy.ch SA
www.calligraphy.ch