



Chambre Immobilière Valais

Décembre 2017

EDITO



**La valeur locative,
un vrai serpent de mer**

Il existe aujourd'hui des inégalités de traitement dans l'évaluation des valeurs locatives que ce soit entre le Haut et le Bas-Valais, entre des communes voisines, voire au sein d'une même commune pour des appartements ou des villas similaires.

Le Canton souhaite mettre sur pied une révision générale de ces valeurs qui aura pour conséquence une augmentation d'impôt pour des milliers de contribuables valaisans. Ce sujet est donc très sensible et impliquera inévitablement un débat politique.

La Chambre Immobilière Valais comprend le souci des autorités fiscales mais ne partage pas leur volonté de réviser l'ensemble des valeurs locatives de notre canton. Après la Lex Weber, la LAT et l'introduction de taxes sur les résidences secondaires, les propriétaires immobiliers ont suffisamment été mis à contribution ces dernières années.

Nous disons donc « stop » à tout nouvel impôt ou nouvelle taxe sur les immeubles.

**Paul-André Roux,
Président de la CIV**

BULLETIN D'INFORMATION DE L'ASSOCIATION DES PROPRIÉTAIRES FONCIERS

La Stratégie énergétique entre en vigueur

CE QUI VA CHANGER EN 2018 POUR LES PROPRIÉTAIRES

Acceptée par le peuple suisse en mai dernier, la nouvelle législation sur l'énergie va déployer ses effets à partir de 2018. Petit aperçu des principales nouveautés qui attendent les propriétaires fonciers, concernés au premier chef par la transition énergétique.

L'autoconsommation entre dans une nouvelle ère

Depuis 2015, on pouvait déjà consommer sa propre production de courant solaire. Désormais, on peut la vendre à ses voisins. Comment ? En créant une communauté de propriétaires fonciers qui peut s'étendre jusqu'à un quartier, du moment que les parcelles concernées se touchent. L'intérêt ? Comme les prix des installations solaires ont chuté, le courant maison est devenu rentable, et grâce à ces possibilités de regroupement, il le sera encore davantage. D'abord,

on fera des économies d'échelle au niveau des investissements. Et puis, au lieu de devoir céder à perte ses surplus au distributeur régional, le producteur pourra les vendre à des conditions intéressantes, tant pour lui que pour ses voisins acheteurs. Car cette production maison sera détaxée (exemple de la taxe ci-dessous entre autres) et délestée des coûts de transport, contrairement à l'offre des sociétés distributrices. Une fois rodé, ce système gagnant-gagnant aura tout pour faire boule de neige.

www.swissolar.ch (liste des fournisseurs d'installations solaires) - demander plusieurs devis.

La taxe sur le réseau électrique augmente

Elle passe de 1,5 ct./kWh à 2,3 ct./kWh., notamment pour soutenir la grande hydraulique (barrages), dans une passe difficile. Compter en gros une hausse de 32 francs par an pour un ménage consommant 4000 kWh.

suite p.2

2018, année énergétique en Valais

C'est une des exigences de la nouvelle législation sur l'énergie : chaque canton doit légiférer sur l'utilisation de l'énergie dans les bâtiments existants, à rénover ou à construire (part maximale d'énergie non renouvelable admise / remplacement des chauffages électriques, un sujet chaud pour le Valais, champion en la matière / décompte individuel des frais de chauffage et d'eau chaude / production d'énergie renouvelable et efficacité énergétique). Certains cantons, Vaud par exemple, ont bouclé l'exercice. Le Valais s'y mettra cette année. Un dossier, aux enjeux importants pour les propriétaires, que la CIV suivra de près.

Davantage d'argent pour les subventions

Le plafond du Programme Bâtiment, financé par la taxe CO2, passe de 300 millions à 450 millions de francs par an, à répartir entre les cantons en fonction de leur mise de base. En Valais, c'est une somme record qui sera ainsi à disposition des propriétaires en 2018 pour les aider à mieux isoler, remplacer leur chaudière par une pompe à chaleur, améliorer les performances énergétiques de leur bien, etc.

Tout sur les programmes de promotion: www.civ.ch > efficacité énergétique.

Pour les nouveautés fiscales favorables aux propriétaires, il faudra attendre 2020, le temps que les cantons adaptent leur législation. Dès lors, les frais de démolition, y compris l'élimination des déchets de chantier,



seront déductibles. De plus, les frais d'investissements énergétiques (et les frais de démolition aussi) pourront être répartis sur deux voire trois périodes fiscales au lieu d'une s'ils ne peuvent pas être entièrement défalqués lors de l'exercice au cours duquel ils ont été engagés. (Exemple: si votre revenu imposable s'élève à

90 000.- et vos frais de rénovation à 110 000.-, les 20 000.- de différence pourront désormais être déduits, l'année suivante.) Cette nouveauté fiscale se veut un coup de pouce aux rénovations globales, énergétiquement plus efficaces et moins onéreuses que des chantiers par bribes et morceaux.

Indicateur Immobilier BCVs - CIV

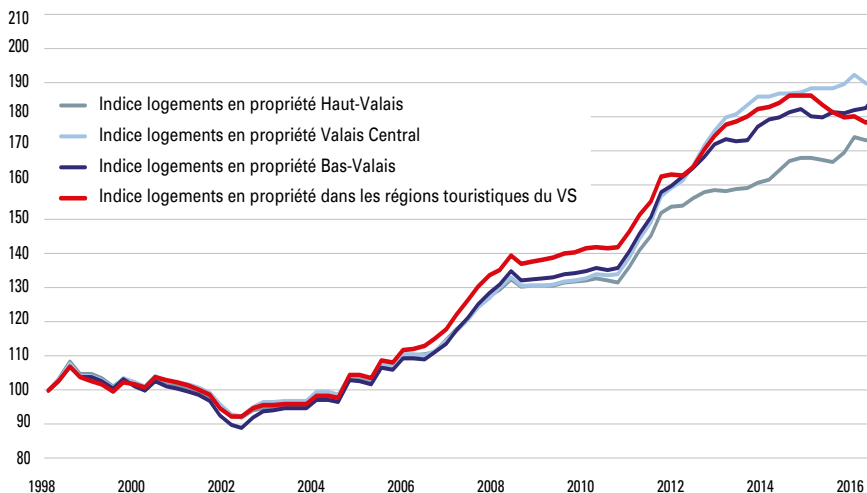
Les prix de la PPE en baisse

Logements en propriété – évolution des prix	Région Haut-Valais	Région Valais central	Région Bas-Valais	Communes touristiques ¹⁾
6 mois (31.03.2017 – 30.09.2017)	-2.6%	-1.3%	0.7%	-0.5%
12 mois (30.09.2016 – 30.09.2017)	-2.9%	-3.1%	3.1%	-0.9%
15 ans (30.09.2002 – 30.09.2017)	78.4%	94.4%	102.2%	87.3%

Les prix des logements en propriété ont légèrement baissé en Valais, de l'ordre de -0.8% en six mois (de mars à septembre). Le marché poursuit donc son ralentissement. L'Indicateur immobilier du 3^e trimestre 2017 précise que ce recul est entièrement imputable au segment des appartements en PPE, et qu'il touche surtout le Haut-Valais et dans une moindre mesure le Valais central, alors que ce marché reste haussier dans le Bas-Valais. Quant au segment de la villa, il reste stable.

Cette tendance à la décélération fait suite à quinze années de hausse quasi continue des prix de l'immobilier résidentiel dans le canton (augmentation de la valeur nominale de 93,4% depuis 2002, contre 71,8% à l'échelle suisse).

Indice des prix des logements en propriété dans les sous-régions





LE BONJOUR DE...

Myriam Fellay Pradegan, nouvelle membre du comité CIV

C'est une belle aventure, riche de sens. Il y a deux ans, Myriam Fellay Pradegan lance à Martigny sa propre gérance immobilière, également spécialisée dans l'administration de PPE. «J'avais envie d'offrir autre chose qu'un service formaté. L'humain, la proximité sont au cœur de ma démarche, un peu à contresens, précise cette pro de longue date. Si c'était mon grand-père, par exemple, comment aimerais-je qu'il soit traité, écouté, qu'il soit propriétaire avec ses sou-

cis ou qu'il soit locataire? Mon objectif est de trouver un équilibre pour que l'un comme l'autre se sentent bien...» Résultat: alors qu'elle était seule au départ, cette artisane gère aujourd'hui avec son associé et sa petite équipe un joli parc immobilier, principalement pour des institutionnels.

Ses valeurs et celles de la CIV se rejoignent: «Je n'aime pas l'injustice. Or si les locataires sont aujourd'hui très protégés – et il fallait un cadre au vu de ce qui se passait dans certains

cantons –, il y a des propriétaires qui sont démunis et confrontés à des difficultés énormes. À la CIV, nous leur venons en aide, qu'ils soient bailleurs ou non d'ailleurs, en leur proposant une assistance juridique, des documents leur facilitant la vie, des séminaires de formation, etc.»

Si vous étiez un logement? «Une maison de maître rénovée, avec de hauts plafonds, de grands volumes, une âme...»

L'hiver, haute saison des cambriolages

Lorsque les jours raccourcissent, la liste des logements cambriolés s'allonge! Ce que les voleurs veulent surtout éviter, c'est de tomber sur les habitants. À cette période de l'année, le soir descend plus tôt et si les lumières ne sont pas allumées, c'est un sérieux indice que les gens sont toujours au travail ou à l'extérieur de chez eux. De plus, en opérant dans l'obscurité, les voleurs risquent moins d'être repérés.

LES CONSEILS DE LA POLICE CANTONALE VALAISANNE POUR PRÉVENIR UNE MAUVAISE SURPRISE EN RENTRANT CHEZ SOI :

• **Simulez une présence.** Prévoyez des lumières s'allumant automatiquement par minuterie à la tombée du

jour (des lampes économiques LED de préférence). Autre astuce: Laissez allumée la radio ou la télévision en cas d'absence.

• **Installez un éclairage extérieur s'enclenchant lorsqu'il détecte un mouvement.** Pour les immeubles, équipez de même les balcons des premiers étages.

• **Fermez toute les fenêtres et portes (ces dernières à clé, bien sûr!), en cas d'absence.** Installez des serrures et/ou des garnitures de sécurité (rosaces), des fenêtres ou des volets roulants de sécurité. Dans les immeubles, seules les portes palières construites à l'aide de matériaux solides et munies d'une serrure de sécurité dans un cadre robuste résistent à l'effraction.

• **Echangez avec vos voisins sur le thème de la sécurité:** Comment et quand pouvez-vous vous entraider?

• **Une personne ou un véhicule suspect dans les alentours?** Avisez immédiatement la police au 117 – Une fois de trop vaut mieux qu'une fois de pas assez! Et surtout ne jouez pas les héros, ne prenez aucun risque!



Vos nouveaux avantages membre

En tant qu'adhérent à la CIV, vous pouvez désormais bénéficier des nouveaux avantages suivants :

- ✓ Rabais sur les commandes de mazout passées auprès des membres de Swissoil (Association valaisanne des négociants en combustibles).
- ✓ La vignette obligatoire, d'une valeur de 100 francs, offerte lorsque les travaux de révision de citerne à mazout sont confiés à un membre de la Revalcit (Union valaisanne des entreprises de révisions de citernes).

Liste des membres Swissoil et Revalcit et tous les détails : www.civ.ch/avantages_membre_rabais_et_conditions_preferentielles, ou auprès du secrétariat CIV au 027 722 99 39.



Vos droits – jurisprudences

UNE DETTE SOLIDAIRE, DU MOINS PENDANT DEUX ANS

La société SA X a passé un contrat de bail avec la SA Y portant sur un local commercial. Cette dernière a transféré le bail à la SA Z, laquelle s'est révélée être insolvable quelques mois plus tard. Ni Y ni Z n'ont payé les loyers à X. Si bien que X a ouvert une action en paiement contre Y devant le tribunal, qui a donné raison à X. En tant que co-contractant, Y doit donc passer à la caisse, le transfert du bail donnant naissance à une dette solidaire entre locataire transférant et locataire reprenant (article 263 alinéa 4 CO).

Dans le cas qui nous occupe, c'est le transférant qui devra payer, mais le bailleur peut aussi, au choix, opter pour une action contre le locataire reprenant (art. 144, al. 1 CO).

Une précision toutefois : cette solidarité ne vaut que pour une durée de deux ans au plus (art. 263 al. 4 CO).
Source : Journal des tribunaux 2016 II 331/4a_500/2013

CONTRAT DE BAIL : BIEN CONSERVER TOUTES LES PIÈCES

Lorsqu'un propriétaire veut signifier à son locataire une hausse ou une résiliation du loyer et qu'il adresse à ce dernier un contrat de bail avec mention de la formule comme annexe, il faut qu'il fasse une copie de ces différents documents. Plus précisément, le bailleur fera attention à bien conserver une copie de la lettre ainsi qu'une copie de la formule officielle recto-verso. Le Tribunal fédéral considère en effet que la formule officielle se trouvait bel et bien dans

l'enveloppe, si le bailleur peut produire ces copies. En cas de litige, ce sera donc au locataire de prouver que l'enveloppe ne contenait pas la formule officielle.

Comme à l'accoutumée, les bureaux-conseils de la CIV sont à votre disposition.



pour la CIV
Me Robert WUEST, avocat à Sierre

LES BUREAUX-CONSEILS DE LA CIV

Chaque membre de la CIV a droit à une consultation gratuite par année civile auprès de l'un de nos bureaux-conseils. Des spécialistes sont à votre disposition pour vous fournir tous renseignements juridiques, dans le domaine de la PPE et dans celui des relations entre le propriétaire et le locataire.

Détails adresses: www.civ.ch

Monthey

• Jean-Marc Pasteur, Rigolet SA, Fiduciaire et Immobilier, 024 475 7000

Martigny

• Me Damien Revaz, Cabinet Olivier Vocat & Damien Revaz, 027 722 28 67
• Me Vincent Hertig, 027 722 99 39

Sion

• Marc Aymon, Sovalco SA, 027 323 21 56
• Joël Bourban, Agence Roduit & Bourban SA, 027 322 90 02

Sierre

• Me Robert Wuest, 027 455 43 33

AGENDA



2017

Judi 24 mai Assemblée générale CIV à 16 h, à la BCVs à Sion (place des Cèdres)

Judi 6 septembre Sortie annuelle CIV (en principe dans la région de Sion)

Judi 8 novembre Séminaire juridique 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

SITE INTERNET

www.civ.ch

IMPRESSION
Calligraphy.ch SA
www.calligraphy.ch

TIRAGE
2000 exemplaires