

Vos droits – droit du bail – jurisprudences

LOGEMENT DE FAMILLE : DONNER LE CONGÉ AUX DEUX CONJOINTS, PAR PLI SÉPARÉ

Selon le Code des obligations (art. 266n), «le congé donné par le bailleur ainsi que la fixation d'un délai de paiement assorti d'une menace de résiliation (article 257 d) doivent être communiqués séparément au locataire et à son conjoint/partenaire enregistré.»

C'est ainsi qu'il faut procéder lorsque les conjoints mariés ou en partenariat enregistré partagent un logement de famille, entendez par là le lieu où ils ont le centre de leur vie et ce, qu'ils aient des enfants ou non. À noter que le logement perd son caractère familial dans plusieurs cas, et notamment si le mariage/partenariat enregistré est dissout, si les conjoints ont quitté le logement, ou que l'un des deux est parti vivre ailleurs.

Donc, si le propriétaire/bailleur veut s'assurer de faire les choses en bonne et due forme mais qu'il a des doutes sur la situation maritale de

son locataire, il doit prendre les renseignements nécessaires et envoyer des plis séparés à qui de droit. (Jurisprudence du Tribunal fédéral 4A_569 12017)

ARRIÉRÉS DE LOYER : NUL N'EST CENSÉ IGNORER LE RECOMMANDÉ DU PROPRIÉTAIRE

Que faire si votre locataire ne paie pas le loyer ? Le propriétaire peut adresser à ce dernier (ainsi qu'à son/sa conjoint-e, s'ils ont un domicile familial) un avis comminatoire demandant de payer les arriérés dans un délai de 30 jours. Ce courrier doit également préciser qu'à défaut de paiement dans le délai imparti, le contrat de bail sera résilié de manière anticipée.

Une telle mise en demeure (au sens des articles 257 l et d CO | 266 n CO) doit être obligatoirement adressée par écrit, et il est vivement conseillé de le faire par courrier recommandé. Le Tribunal fédéral considère que le locataire a reçu la sommation au mo-

ment où il la retire effectivement au guichet de la poste.

Mais si le locataire ne vient pas chercher le recommandé, ce qui arrive régulièrement ? La garde postale étant de 7 jours, passé ce délai, le TF considère l'avis comme notifié. Dans ce scénario, le délai de paiement commence à courir dès cette date. (TF 4A_24412017)

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



pour la CIV
Me Robert WUEST, avocat à Sierre

Suivez la CHAMBRE IMMOBILIÈRE VALAIS sur facebook et twitter

Abonnez-vous à notre newsletter électronique sur www.civ.ch

AGENDA 2019

Vendredi 24 mai Assemblée générale CIV, suivie de la fête des 50 ans de la CIV.

Jedi 12 septembre Sortie annuelle CIV à Martigny.

Jedi 7 novembre Séminaire juridique CIV-USPI à Martigny (Centre 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 - www.civ.ch

BUREAUX-CONSEILS
Monthey - Martigny - Sion - Sierre

IMPRESSION Calligraphy.ch SA
www.calligraphy.ch

TIRAGE 2100 exemplaires

EDITO

Logements vides en plaine : Prudence !

Comme le confirme notre dernier indicateur BCVs-CIV (voir p. 2 et www.civ.ch), la situation du marché immobilier valaisan est préoccupante.

Les taux négatifs ont donné l'envie aux institutionnels (assurances et caisses de prévoyance) d'investir massivement dans la pierre qui rapporte certes un rendement modeste mais au moins sûr et durable. Si les institutionnels sont capables d'attendre et de passer les périodes difficiles, les investisseurs privés doivent en revanche atteindre des rentabilités minimums pour faire face à leurs obligations bancaires. Et c'est ici que la CIV se fait quelques soucis.

Fort heureusement toutefois, les taux d'intérêts restent très bas. Reste que le contexte doit inciter aujourd'hui à la prudence ! Tel est notre message aux propriétaires fonciers de notre canton.

En même temps, l'économie valaisanne n'a jamais été aussi dynamique et de grands projets sont en cours ou en voie d'être réalisés. Ce qui, nous en sommes convaincus, permettra demain aux logements vides de trouver preneur.

Paul-André Roux,
Président de la CIV

suite p.2 ▶



Chambre Immobilière Valais

Décembre 2018

BULLETIN D'INFORMATION DE L'ASSOCIATION DES PROPRIÉTAIRES FONCIERS

La CIV fête son 2000^e membre !

700 adhérents en l'an 2000, 1300 en 2008 et dix ans plus tard, voilà que vous êtes 2000 ! Léonard Fragnière, de Sion, est le 2000^e membre à s'être inscrit à la CIV. Il a été chaleureusement félicité par le comité CIV, en novembre dernier. (Notre photo : L. Fragnière entouré de Paul-André Roux et Nicole Corninboeuf, respectivement président et vice-présidente CIV.)

Léonard Fragnière a rejoint notre association de promotion et de défense de la propriété foncière parce que «dans mon travail, j'ai affaire à de plus en plus de clients qui me demandent comment gérer au mieux leur patrimoine immobilier. En étant membre de la CIV, je peux télécharger toutes sortes de documents utiles: des règlements, des contrats de bail et autres formulaires-types.

C'est simple d'accès, ce que j'apprécie beaucoup. Et en plus, l'ambiance à la CIV a l'air très sympa...»

50 ANS EN 2019 !

L'occasion de rappeler que les profits des membres CIV sont aussi nombreux que variés : propriétaires (de terrains et/ou vignes, villas, appartements en PPE, résidences secondaires, immeubles locatifs et commerciaux), qu'ils aient un ou plusieurs objets, qu'ils soient des privés ou des institutionnels ; mais aussi professionnels de l'immobilier ou du conseil fiscal et patrimonial comme L. Fragnière. La CIV est là pour les aider et les défendre, depuis 50 ans. En 2019 en effet, notre Chambre fêtera son demi-siècle. Une belle fête se prépare, à laquelle vous serez conviés pour vous remercier de nous être fidèles.



Résidences secondaires : on est en plein paradoxe !

Pendant des années, le Valais a épuisé ses 330 unités de vente aux étrangers, recourant de plus aux unités non employées par les autres cantons. Mais pour la 3^e année consécutive, le Valais n'a pas utilisé, et de loin, son contingent. Avec la lex Weber qui interdit la construction de nouvelles résidences secondaires (R2) dans la plupart des stations touristiques, on aurait pourtant pu s'attendre à ce que les ventes de R2 déjà construites augmentent...

Un vrai paradoxe, qui semble montrer que la conjoncture économique et les nouvelles règles de sécurité juridique ont bien plus d'impact sur le marché que des lois souvent lourdes et inutiles...

Mais tout ce qui est rare est cher, et cela vaudra aussi pour les R2, car je suis convaincu qu'à moyen terme la demande pour les logements de vacances dans les Alpes suisses s'intensifiera et que les prix se stabiliseront voire augmenteront.

Paul-André Roux,
Président de la CIV

Le dernier indicateur immobilier BCVs-CIV le confirme : les prix des logements en PPE sont à la baisse (- 3,4% en un an). Cette correction concerne la plaine du Valais romand et survient après des années de boom continu marqué par une envolée des prix des PPE neuves de l'ordre de 83% en 15 ans ! Selon notre baromètre, réalisé par la CIFI, la baisse pourrait bien se poursuivre.

On a trop construit par rapport à la demande et le problème, de l'avis du Prof. Donato Scognamiglio, directeur CIFI, «c'est que les PPE sont en concurrence directe avec les locatifs qui forment le gros du vacant en Va-

Votre commune est-elle pingre ou généreuse ?

Rénover fûté

En 2019, le Programme Bâtiments encourageant les améliorations et l'efficacité énergétique sera largement doté. De plus, des subventions communales peuvent s'ajouter à ces aides financières cantonales et fédérales. Aujourd'hui 42 communes, la plupart dans le Valais romand et regroupant un bon 60% de la population du canton, proposent des coups de pouce (contre cinq en 2010).

CUMUL DE SUBVENTIONS JUSQU'À 50%. «Selon le type de travaux et la générosité de votre commune, le cumul des aides peut atteindre jusqu'à 50% de l'investissement, sans compter la remise fiscale, les économies d'énergie, le meilleur confort d'habitation et la valorisation de votre bien», explique Guy Jacquemet, ingénieur au Service cantonal de l'énergie et des forces hydrauliques. La très grande majorité de ces 42 communes subventionne l'isolation thermique du toit et/ou des façades. Pour donner un exemple, depuis novembre dernier, Sion ajoute 35.-/m² aux 70.-/m² du Programme Bâtiments. Soit une aide possible, désormais, de 105.-/m²

(équivalent à près du tiers de l'investissement).

LES CHAMPIONNES ET LES AUTRES. Selon les communes, les types d'aides varient, pour des montants plus ou moins attractifs. Ayent et Hérémence sont championnes, avec 10 mesures subventionnées : isolation thermique, solaire thermique et photovoltaïque, fenêtres, pompe à chaleur, diagnostic énergétique du bâtiment, etc. Alors que d'autres, dont certaines se targuent d'être labellisées « Cité de l'énergie », sont plutôt pingres, ou même ne subventionnent rien.

NOTRE CONSEIL : vous renseigner auprès de votre commune, et peut-être l'inciter à faire quelque chose de plus. Car la transition énergétique, c'est l'affaire de tous, et pas seulement des propriétaires ! Pour savoir en un coup d'œil si votre commune est prête à vous aider ou non, et pour quels types de travaux, consulter le tableau sur le site du Service de l'énergie ou sur www.civ.ch

Le marché immobilier valaisan sous la loupe

lais - 6000 logements vides. En revanche, le prix des villas reste stable car elles ne sont pas en compétition avec les locations. Et puis, la villa reste le grand rêve, celui des jeunes aussi, quoiqu'il devienne de plus en plus difficile à réaliser, étant donné les nouvelles exigences bancaires.»

Pour le Prof. Scognamiglio, le moment reste très propice pour investir dans un logement en propriété (pour ceux qui peuvent), car les taux restent très bas. Son conseil : privilégier les situations centrales, bien connectées, pour les PPE particulièrement, pour éviter des pertes de valeur. Et amortir en attendant une remontée des taux hypothécaires, car

tout laisse prévoir que l'UE relèvera ses taux au tournant 2019-2020, et la Suisse suivra le mouvement.



Lors de la conférence publique, très suivie, organisée par la BCVs à Sierre sur les tendances du marché immobilier: (de g. à dr.) P.-A. Grichling, président BCVs ; P.-A. Roux, président CIV ; D. Scognamiglio, directeur CIFI, et O. Schnyder, directeur général BCVs.

Plus d'un demi-millier de litiges par an

En 2017, la Commission cantonale de conciliation en matière de bail à loyer a traité 542 cas de litige entre locataires et propriétaires/bailleurs. Tout aussi impressionnant : le taux de conciliation, qui a atteint à 84%. Lors du Séminaire juridique CIV-USPI 2018, Me Julien Ribordy, avocat, Dr en droit et président de la Commission, a fait le point sur cette instance très utile permettant d'éviter bien des procès coûteux.

Les litiges les plus fréquents portés devant la Commission de conciliation : les défauts (four défectueux, problèmes d'humidité, etc.) / les augmentations de loyer / les locataires se plaignant de ne pas avoir reçu un état des charges. Les propriétaires/bailleurs sollicitent surtout la Commission pour des soucis de loyers impayés ou de garantie de loyer non versée.

Qui siège ? Cette instance indépendante est paritairément composée de représentants des locataires et des propriétaires/bailleurs ; nommés par le Conseil d'Etat, ils sont

en général juristes ou professionnels de l'immobilier, le droit du bail nécessitant des expertises bien précises.

Où et quand ? La Commission n'est pas une instance permanente, et comme elle est très sollicitée, il faut un peu de patience. Elle parvient toutefois à liquider 75% des dossiers dans un délai de trois mois. Les audiences ont lieu à Sion, Monthey et Martigny, en présence, bien entendu, des deux parties adverses, qui sont appelées à donner leur position respective.

Les tâches de la Commission : constat du défaut / conciliation et, lorsque ce n'est pas possible : autorisation de partir en procédure / décision / proposition de jugement. J. Ribordy : «Notre objectif est de trouver la solution la meilleure pour les deux parties, de manière apaisée. 84,2% de conciliation, cela permet d'éviter que tous ces dossiers ne viennent s'amonceler sur le bureau des juges de première instance, déjà très chargés.»

Attention à déposer une requête claire et complète ! Le contrat de bail, le cas échéant la mise en demeure et l'avis de résiliation, ainsi que des conclusions et des prétentions chiffrées : c'est le minimum à transmettre à la Commission pour qu'elle puisse faire son travail. Sinon, des pièces supplémentaires seront exigées. Les parties peuvent faire appel à un professionnel (avocat, fiduciaire, agent immobilier), mais ce n'est pas obligatoire.

Comme le dit Me Ribordy, «mieux vaut un mauvais accord qu'un bon procès». Un procès engage des frais et des dépens qui peuvent finir par dépasser la valeur litigieuse, sans compter l'énergie que cela demande et les tensions à la clé... Lorsque les relations entre locataire et propriétaire deviennent trop tendues, la conciliation est une issue de secours ; c'est par exemple se mettre d'accord sur une date butoir de fin de bail ou une solution de remboursement du loyer acceptable pour les deux parties.

La Commission de conciliation en 4 chiffres-clés

40 journées de session en 2017 — **Plus de 550** dossiers traités par an — **36** nouveaux dossiers par mois envoyés au secrétariat de la Commission — **84%** de taux de conciliation
Ces chiffres demeurent relativement stables au fil des ans, alors que la population a fortement augmenté en Valais et que le marché a changé (taux de vacance en hausse, baisse des taux hypothécaires). Un indice que le climat valaisan reste bon entre propriétaires et locataires, en tous cas sensiblement moins tendu que dans bien d'autres cantons.

120 participants : des pro de l'immobilier, des propriétaires... Année après année, le succès du Séminaire juridique CIV-USPI ne se dément pas. Au menu : l'actualité du droit du bail et plus précisément lors de cette édition, les activités de la Commission de conciliation (lire ci-dessus), ainsi qu'un focus sur l'administration de PPE. Pourquoi ce copropriétaire fait-il encore du bruit ? Pourquoi le voisin loue-t-il son appartement sur Airbnb sans avertir les copropriétaires ? Etc. Mais que fait l'administrateur ? Son rôle, ses limites ? **Être administrateur, c'est un métier :** le thème a été



traité, par Roland Savary (tout à dr.) et Amédéo Wermelinger (2^e à partir de la dr.) avec le brio et l'humour qu'on leur connaît. Le tandem est en compa-

gnie des organisateurs du Séminaire : Jean-Marc Pasteur et Me Vincent Herzig, secrétaire général de la CIV (tout à g.)