

Vos droits – droit du bail – jurisprudences

Après ces périodes de canicule, que peut exiger un locataire pour avoir moins chaud? Peut-il demander à son propriétaire d'améliorer l'isolation thermique de son immeuble dans son appartement voire d'installer la climatisation aux frais du bailleur? La réponse est négative. En cas de période de forte chaleur, le locataire doit trouver une solution par lui-même, par exemple installer un ventilateur, fermer les volets, etc., à ses frais.

Le locataire a-t-il le droit d'exercer une activité commerciale dans son logement? S'il n'a pas l'accord du propriétaire, la réponse est non: lorsque le contrat de bail prévoit que l'appartement doit être utilisé en tant qu'habitation, son affectation ne peut pas être modifiée unilatéralement. Si tel est le cas, le propriétaire doit intervenir auprès du locataire par courrier recommandé pour l'inviter à cesser cette activité professionnelle,

en lui fixant un délai raisonnable. Si le locataire n'obtempère pas, le bailleur a alors la possibilité de résilier le contrat de bail de manière anticipée en respectant un délai de congé minimum de 30 jours pour la fin d'un mois. Il peut aussi résilier le bail pour sa prochaine échéance contractuelle en motivant le congé.

Copropriété et PPE: que faire si un propriétaire ne paie pas ses charges? Lors des assemblées générales des immeubles, les copropriétaires approuvent les comptes et établissent le budget de l'année suivante. Suffisant pour pouvoir procéder à l'encaissement des charges, en cas de non-paiement par l'un ou l'autre des copropriétaires? La réponse est non. L'approbation des charges, même si elle peut s'appuyer sur le règlement d'administration et d'utilisation de l'immeuble signé par le propriétaire poursuivi, ne constitue pas une recon-

naissance de dette valable (au sens de l'article 82 al. 1 LP). Concrètement, cela signifie que si le propriétaire en question s'oppose au commandement de payer, le juge n'accordera pas la mainlevée. Pour encaisser les charges dues, la copropriété/PPE n'aura donc pas d'autre possibilité que de procéder par la voie légale (citation en conciliation, procédure devant le juge, etc.).



pour la CIV
Me Robert WUEST, avocat à Sierre

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 7000
- Martigny** • Me Damien Revaz, 027 722 28 67
• Me Vincent Hertig, 027 722 99 39
- Sion** • Joël Bourban (Roduit-Bourban Immobilier & Gérances), 027 322 90 02
• Marc Aymon (Sovalco), 027 323 21 56
- Sierre** • Me Robert Wuest, 027 455 43 33

Coordonnées détaillées: www.civ.ch

Restons en contact!

Tenez-vous au courant de l'actualité immobilière: abonnez-vous à l'infolettre électronique de l'Association des propriétaires - CIV (régulièrement envoyée par email)! Si tel n'est pas encore le cas, adressez-nous un email à info@civ.ch, avec la mention suivante: «Je suis membre CIV et je souhaite recevoir l'infolettre CIV».



© Bruno Santos, Atelier Grand

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 - www.civ.ch

BUREAUX-CONSEILS
Monthey - Martigny - Sion - Sierre

IMPRESSION Calligraphy.ch SA
TIRAGE 2300 exemplaires
www.calligraphy.ch

EDITO

« Davantage de logements abordables »

Une initiative populaire nuisible

Le 9 février prochain, le peuple aura à se prononcer sur une initiative à l'intitulé charmeur: « Davantage de logements abordables ». Cette initiative veut, à l'échelle de la Suisse, que le 10% au moins des logements récemment construits soit la propriété des maîtres d'ouvrage et des organisations collaborant à la construction de logements d'utilité publique. De plus, elle autorise les cantons et les communes à introduire un droit de préemption dans le but d'encourager la construction de logements d'utilité publique. Enfin, les assainissements des bâtiments ne doivent pas entraîner une perte de logements à loyer modéré. Cette initiative est décalée et nuisible. En effet, la Suisse n'est pas en situation de pénurie de logements abordables. Au cours de ces 20 dernières années, le nombre de logements vacants n'a jamais été aussi élevé qu'aujourd'hui, et leur taux ne cesse d'augmenter.

Paul-André Roux,
Président de l'Association des propriétaires - CIV

suite p. 2 ▶



BULLETIN D'INFORMATION
DÉCEMBRE 2019

50 bougies pour la CIV

Une fête mémorable

Les célébrations du 50^e anniversaire de l'Association des propriétaires - CIV ont réuni de nombreux membres ainsi qu'une brochette de personnalités au Casino de Saxon. Paul-André Roux, président de la CIV, s'est réjoui de la progression constante des adhérents et compte bien poursuivre sur cette lancée pour atteindre la barre des 3000 membres. Le président du Parlement cantonal Gilles Martin et le conseiller d'Etat Christophe Darbellay se sont engagés à apporter tout leur soutien à l'institution de la propriété qui, avec 57% de propriétaires, « fait partie de la culture valaisanne ». La CIV suivra bien sûr avec attention les prochains développements cantonaux en la matière.



Thomas Wiesel, une des stars de la fête: un grand moment d'humour corrosif

P.-A. Roux (à g.) et Olivier Feller, secrétaire général de la Fédération Romande Immobilière (FRI)



©Perlprod Sion

©Perlprod Sion

Une initiative contre-productive pour la défense de l'environnement

En cas de oui, bon nombre de propriétaires seront découragés d'entreprendre des travaux destinés à économiser l'énergie.

Cela ne favorisera pas la transition énergétique.

Autre problème: l'initiative, selon le Conseil fédéral, coûterait 120 millions de francs par année, ce qui accroîtrait considérablement la charge administrative pour la Confédération et les cantons. En outre, en introduisant un droit de préemption, c'est la liberté contractuelle qui est menacée.

Le Parlement a décidé d'opposer à cette initiative un contre-projet indirect. Il s'agit d'injecter dans les fonds fédéraux de roulement 250 millions de francs supplémentaires qui ne seront débloqués que dans l'hypothèse où l'initiative populaire est rejetée.

Pour toutes ces raisons, l'Association des propriétaires du Valais romand - CIV rejette cette initiative et demande à ses membres d'en faire autant.

Paul-André Roux,
Président de la CIV

Un peu moins de logements vacants.

Taux de vacance au 30.06.2019: 2,1% (contre 2,4% au 30.06.2018), soit 5372 logements disponibles (650 de moins en un an). Le taux cantonal est toujours au-dessus de la barre des 1,5% (indice d'un marché équilibré).

2/3 des vacants sont des locatifs, d'où une pression à la baisse sur les loyers. Les logements anciens sont particulièrement impactés.

Les grandes tendances du marché immobilier valaisan

L'indicateur immobilier BCVs-CIV permet de mesurer l'évolution des marchés de la villa, de la PPE et du locatif. Comme le montre notre étude, réalisée par le centre d'informations immobilières CIFI, il n'y a pas un marché mais bien des marchés immobiliers très différenciés en Valais, en fonction des régions et des types de logements.

► **L'indicateur 2019 en détails:**
www.civ.ch

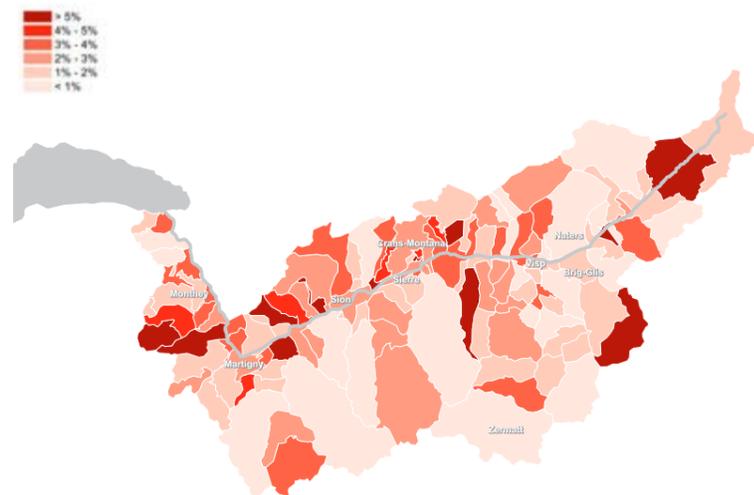
Les PPE ont la cote. Prix en hausse: +0,9% (30.09.18 - 30.09.19). Aujourd'hui, un quart de la population valaisanne est propriétaire d'une PPE (hors résidences secondaires), ce qui fait de notre canton le champion dans cette catégorie. Les prix de transaction ont presque doublé (+80,6%) en

20 ans pour atteindre en moyenne 540 000 francs pour un appartement type (construit en 2014, surface habitable 120 m²). Plus on est proche des centres, plus la demande et les prix augmentent (environ 665 000 francs à Sion et Martigny, les villes les plus chères). Les PPE restent plus abordables que la villa, d'où leur attractivité.

Les prix des villas sont en légère baisse: -1,7% en une année. Stabilisation en vue, à des prix toujours élevés (+70,4% en vingt ans). En moyenne cantonale, compter 740 000 francs pour une villa type (160 m² habitables sur un terrain de 600 m²), et 900 000 francs à Martigny et Monthey.

20 000 nouveaux logements en cinq ans!

Les corrections de prix à la baisse s'expliquent notamment par une forte expansion de l'offre. 20 000 nouveaux logements ont été construits en Valais au cours de ces cinq dernières années. Soit un taux de croissance de 1,8%, nettement supérieur à la moyenne suisse (+1,4%). Comment cette suroffre sera-t-elle absorbée, et avec quelles incidences sur les prix? Une clé de réponse résidera dans l'évolution de la croissance démographique et plus particulièrement de l'immigration.



Lex Weber Sept ans après, où en est-on ?

Depuis le 11 mars 2012, date du oui à l'initiative populaire Weber, les résidences secondaires (R2) sont limitées à 20% du parc de logements par commune, un seuil à partir duquel toute nouvelle R2 est interdite. Si les affres et les incertitudes juridiques de la période transitoire sont maintenant plus ou moins derrière, l'application de la Lex Weber reste très «sensible». Petit résumé des enjeux actuels et pour le futur, dans les communes au-dessus de la barre des 20%.

NOUVELLES CONSTRUCTIONS. En principe seuls sont autorisés les résidences principales (R1) et les logements «affectés à l'hébergement touristique». Pour être reconnus comme tels, ces derniers doivent être affectés à la location (séjours courts, aux conditions du marché). Ils doivent être situés dans le même bâtiment que la R1 du propriétaire et ne pas être équipés en fonction des besoins personnels de ce dernier.

NOUVELLES CONSTRUCTIONS. Les autorisations pour les R1 ne sont pas gagnées d'avance... Les projets de R1 (ainsi que les logements affectés à l'hébergement touristique) font presque systématiquement l'objet de recours, surtout de la part d'Helvetia Nostra. L'organisation à l'origine de l'initiative Weber craint en effet des abus de droit, à savoir que ces logements soient finalement utilisés comme R2. Et tout le monde peut être soupçonné, comme ce couple habitant

Hérémece qui veut construire sa maison familiale au village. Les porteurs du projet ainsi que la Commune doivent justifier que le logement sera bien une R1 (typologie et situation de l'immeuble, coût, attestation de résidence, état du marché immobilier local, etc.). Les démarches peuvent être longues et complexes avant le verdict du Tribunal fédéral.

UTILISATION. Les logements construits ou définitivement autorisés sous l'ancien droit, soit avant le 11 mars 2012, peuvent être utilisés librement comme R1 ou comme R2. Ils peuvent donc être occupés, mis en location ou vendus comme R1 ou comme R2 (sous réserve d'éventuelles restrictions communales ou cantonales).

UTILISATION. Des restrictions en revanche pour les logements sous le coup du nouveau droit: en principe une R1 ne peut pas devenir une R2 (sauf s'il s'agit d'un bâtiment protégé ou caractéristique d'un site). Dans certains cas, une suspension temporaire de la restriction d'utilisation est possible mais elle n'est pas simple à obtenir. Exemple: cette maison d'Isérables construite après 2012 comme R1. Le papa qui y vivait est décédé. Ses enfants habitent hors canton. Alors que faire? Pour pouvoir l'utiliser comme R2, ils devront prouver qu'ils ont proposé la maison sur le marché pendant deux ans mais qu'ils n'ont pas trouvé d'acheteur ni

de locataire. L'autorité communale devra alors contrôler que le prix proposé était raisonnable et conforme au marché local, et la maison devra être taxée, aux frais des propriétaires. Et toute la procédure devra être répétée si ces derniers demandent une prolongation de la suspension temporaire. Comme l'explique Me Dominique Sierro, «d'ici à 20 ans, ce type de cas problématique risque de se multiplier!»

RÉNOVATION, TRANSFORMATION, RECONSTRUCTION. Possible pour les R1 et les R2 créées selon l'ancien droit, mais... Si les travaux n'entraînent pas d'agrandissement de la surface utile, on peut y aménager librement des logements supplémentaires. Une R2 peut ainsi être transformée en deux R2, une R1 en une R1 et une R2, etc. Si les travaux entraînent un agrandissement, jusqu'à 30% de plus, c'est permis pour autant que cela ne crée pas de logement supplémentaire. Au-delà de 30%, le logement doit alors être déclaré en tant que R1 (ou logement affecté à l'hébergement touristique). Me Sierro: «Malgré ces restrictions, les logements créés sous l'ancien droit offrent ainsi un véritable potentiel de valorisation. 30% de surface en plus, c'est une marge de manœuvre intéressante s'agissant d'un parc souvent vieillissant; cela permet par exemple d'aménager une salle de bain au goût du jour ou d'agrandir la cuisine.»



Me Dominique Sierro

Tous suspects

Sources principales de notre article: la conférence de Me Dominique Sierro, spécialiste en droit immobilier, donnée dans le cadre de Pro-Economy.VS, ainsi que la Loi sur les résidences secondaires du 20 mars 2015. Pour Me Sierro, les arrêts du Tribunal fédéral conduisent à une application de plus en plus stricte de la loi: «tous les propriétaires et futurs propriétaires sont suspects, qu'ils soient d'ici, ou qu'ils viennent de l'extérieur du canton avec le désir d'avoir leur domicile principal en Valais. Si la situation liée à la période transitoire s'est calmée, les germes d'une nouvelle contestation sont bel et bien là.»