

# Energétiquement vôtre



Swissolar – Edisum Power AG

Encourageant pour les propriétaires! Dans sa «stratégie 2050» pour sortir du nucléaire, le Conseil fédéral annonce un renforcement substantiel des aides et incitations à investir; investir, premièrement dans les économies d'énergie, mais aussi dans la production des énergies renouvelables et le photovoltaïque en particulier (photo). Ces mesures seront détaillées dans cette rubrique préparée avec l'appui de Joël Fournier,

notre «Monsieur efficacité énergétique» cantonal. Il nous servira aussi de guide pour naviguer futé entre les nombreuses aides du Canton et des communes. Un front qui bouge également.

Tous les propriétaires sont concernés. Objectif, comme résume J. Fournier: «que chacun fasse quelque chose plutôt que quelques-uns seulement fassent beaucoup.»

## News

### NOUVELLE ATTAQUE CONTRE LA PROPRIÉTÉ

Le Conseil fédéral veut limiter l'utilisation du 2<sup>e</sup> pilier pour financer l'achat d'un chez-soi. Plusieurs pistes sont à l'étude: interdire aux plus de 40 ans d'utiliser leur capital de prévoyance à cette fin ou encore plafonner à 5 à 10% la part de la valeur immobilière constituée par l'apport du 2<sup>e</sup> pilier. Et pourtant, la Constitution suisse encourage noir sur blanc (article 108) l'accession à la propriété! Ce projet est inacceptable, alors qu'une grande majorité de loca-

taires de ce pays rêvent de devenir propriétaires un jour. La menace est sérieuse, quand on sait que 50 à 70% des acquisitions se font grâce au recours au 2<sup>e</sup> pilier et que dans deux cas sur trois, on ne devient propriétaire qu'après 40 ans. Un projet inacceptable, d'autant plus qu'aucune étude ne prouve que ces retraits préca-risent les propriétaires à la retraite.

### APRÈS LE 11 MARS, UN OUBLI?

Après le oui à l'initiative Weber, le Conseil d'Etat veut une stratégie pour développer l'hébergement

touristique. Pour l'aider à trouver des solutions, il a fait appel à des personnalités économiques et politiques issues de «tous les milieux concernés», comme il le précise bien. Tous... sauf celui des propriétaires. La CIV n'est pas représentée dans cette task force. Pourtant, les résidences secondaires sont moteur pour le tourisme et la CIV a joué un rôle leader lors de la campagne. Est-ce un oubli? Réponse, sans doute, le 24 mai puisque le conseiller d'Etat Cina sera l'orateur invité des assises générales de la CIV.



Chambre Immobilière du Valais

N°02 - mai 2012

## EDITO

Après le site [www.civ.ch](http://www.civ.ch), au tour de notre bulletin d'information de faire peau neuve. Format plus grand, relookage en profondeur... Et surtout, le contenu s'est fortement étoffé, avec des rubriques et des coups de projecteur inédits. Il faut dire que les sujets chauds ne manquent pas. Défi énergétique, aménagement du territoire, financement du chez-soi, fiscalité, avenir des résidences secondaires, réglementations toujours plus complexes, etc. Jamais peut-être la propriété foncière n'a été l'objet de tant d'enjeux et de pressions. Pour défendre et promouvoir cette institution au cœur de l'identité valaisanne, il s'agit plus que jamais d'informer et de regrouper les forces. Alors, et si, après avoir lu ce journal, vous le passiez à votre voisin? La CIV compte déjà 1700 membres. Elargir le cercle nous permettra de mieux faire entendre notre voix.

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



## Une chance unique!

### VOTATIONS FÉDÉRALES DU 17 JUIN

L'initiative «Accéder à la propriété grâce à l'épargne-logement» est un moyen efficace et fiscalement intéressant pour encourager la propriété du logement.

Le 11 mars 2012 fut un dimanche noir pour les propriétaires fonciers suisses. Non seulement la population suisse a accepté l'initiative Weber mais elle a également refusé une initiative privilégiant l'accès à la propriété et ceci contrairement à la volonté de la population valaisanne.

Le 17 juin prochain, nous aurons l'occasion de nous prononcer pour l'initiative «Accéder à la propriété grâce à l'épargne-logement». Cette initiative permettra aux locataires désireux de devenir propriétaires de leur logement principal de se constituer une épargne fiscalement privilégiée.

### POUR LA CLASSE MOYENNE

Cette initiative s'adresse pour l'essentiel à la classe moyenne. Ce modèle déjà en vigueur dans le canton de Bâle-Campagne est utilisé à plus de 60% par des contribuables ayant moins de CHF 80'000.- de revenu imposable.

Paradoxalement, cette initiative qui s'adresse essentiellement à la classe moyenne est combattue par l'ASLOCA, alors qu'il s'agit d'une chance unique pour les locataires de se constituer des fonds propres pour l'acquisition de leur logement.

En Valais, où les propriétaires sont majoritaires, la CIV espère que la population renouvellera son soutien à une initiative favorisant l'accès à la propriété.

Paul-André Roux  
président de la CIV

## AGENDA



24 mai 2012

Assemblée générale de la CIV à 16H00 à la BCVs à Sion (place des Cèdres) puis conférence du conseiller d'Etat Jean-Michel Cina sur l'aménagement du territoire et ses défis en Valais

6 septembre 2012

Sortie annuelle de la CIV (lieu encore à déterminer)

8 novembre 2012

séminaire juridique CIV-USPI de 13H30 à 17H30 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](http://www.civ.ch)

#### BUREAUX CONSEILS

Monthey - Sion - Sierre - Martigny  
(détails adresses [www.civ.ch](http://www.civ.ch))

#### TIRAGE

2000 exemplaires

#### IMPRESSION

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



### LA CIV AU FIL DU BISSE

L'esprit de convivialité: une valeur qui compte à la CIV. Chaque année, en septembre, les membres sont invités à partager une journée récréative. L'occasion d'échanger avec le comité, de partager un verre et un repas et de découvrir ou redécouvrir un coin de pays. En 2011, nous nous sommes retrouvés sur le Bisse-Neuf de Savièse (photo). Réservez d'ores et déjà, cette année, la date du 6 septembre. Le lieu vous sera communiqué sous peu.

# Du pain sur la planche

1700 membres : 200 de plus qu'il y a un an, 500 de plus qu'il y a cinq ans. La Chambre immobilière du Valais compte toujours davantage dans le paysage valaisan. Pourquoi, comment? Petit aperçu de ses activités.

On ne peut pas gagner à tous les coups. La CIV s'était fortement mobilisée contre la loi valaisanne sur le tourisme qui voulait taxer les résidences secondaires. Le projet avait été balayé en votation populaire. Mais l'initiative Weber, elle, a passé, d'un cheveu sur le plan suisse. Petite consolation: le Valais, où la CIV a joué un rôle moteur pendant la campagne, a dit non le 11 mars... Ces deux exemples illustrent l'engagement de la CIV qui, à chaque fois, se mobilise lorsque l'institution de la propriété est en cause.

## ÇA SE CORSE

La visibilité de la CIV augmente, ses membres aussi: propriétaires de villas, de PPE, bailleurs, professionnels de l'immobilier et propriétaires de résidences secondaires indigènes ou non résidents en Valais. S'ils adhèrent à la CIV c'est également pour y trouver soutien et conseil, au niveau juridique notamment (droit du bail, PPE). Car il faut le dire, il devient de plus en plus ardu de se retrouver dans la jungle des législations et autres réglemen-

tations. En cas de question ou problème, les membres peuvent faire appel au secrétariat général à Martigny ou aux bureaux conseils de cette ville, de Sion, de Sierre et Monthey.

## FORMER ET INFORMER

La CIV a également une mission d'information – bulletin, site internet (3000 visites par mois aux dernières nouvelles), rubrique régulière dans le NF, documents, prises de positions, etc. – mais aussi de formation. Le traditionnel séminaire juridique de novembre organisé

avec l'USPI est toujours très suivi, avec quelque 200 participants.

En résumé, il s'agit de défendre et de promouvoir la propriété foncière dans le Valais romand. Ajoutons que la CIV fait partie de la Fédération romande immobilière (FRI), une force qui compte au plan suisse.

## LE COMITÉ DE LA CIV:

(de g. à dr.)  
Jean-Marc Pasteur,  
Ferenc Till,  
Pascal Perruchoud,  
Joël Bourban,  
vice-président  
Nicole Corminboeuf,  
Daniel Fontannaz  
et Paul-André Roux,  
président



**Parrainer un nouveau  
membre CIV**

**=  
1 an de cotisation offerte!**  
(pour le parrain déjà membre)

## Bulletin d'inscription à la Chambre immobilière du Valais

(association à but non lucratif des propriétaires fonciers du Valais romand)

Nom/prénom ou raison sociale \_\_\_\_\_

Adresse \_\_\_\_\_

E-mail \_\_\_\_\_

**Cotisations** (prière de cocher ce qui convient)

Membre	Cotisation	Finance d'entrée
<input type="checkbox"/> Individuel	CHF 100.–	CHF 50.–
<input type="checkbox"/> Professionnel	CHF 165.–	CHF 50.–
<input type="checkbox"/> Association	CHF 250.–	CHF 100.–

Date et signature \_\_\_\_\_

A retourner à la CIV, av. du Grand St-Bernard 35, 1920 Martigny  
ou s'inscrire directement sur [www.civ.ch](http://www.civ.ch)

Nom/prénom du parrain

Adresse

# Vos droits

## LES NOUVEAUTÉS DU CODE CIVIL

**Le 1<sup>er</sup> janvier 2012, le Code civil s'est enrichi de plusieurs nouveautés en relation directe avec le domaine de la propriété, notamment les articles :**

- 679 al. 2 qui restreint le droit d'action du voisin en cas d'abus de droit par le propriétaire.
- 679a qui, en cas d'exploitation licite d'un fonds (p.ex. construction), ne permet au voisin que d'obtenir une compensation pour le dommage subi et non d'interdire la construction.
- 684 traitant des rapports de voisinage, dont le texte de l'al. 2 s'est enrichi de précisions issues de la jurisprudence.
- 647 al. 1 et 1bis qui renforce la position du copropriétaire bénéficiant d'un droit d'usage particulier.
- 650 al. 2 qui porte le délai conventionnel interdisant le partage d'une copropriété de 30 à 50 ans.

- 655a qui consacre la possibilité de créer des fonds dépendants.
- 666a qui donne la possibilité au juge, sur requête, de nommer un représentant à un propriétaire non identifié ou d'adresse inconnue.
- 691 qui traite du passage de conduites sur un fonds.
- 712f traitant de la fin de la PPE qui peut être demandée par chaque copropriétaire dans deux cas de figure distincts.
- 712g qui est le parallèle, en matière de PPE, de la réglementation de l'art. 647 al. 1 et 1 bis évoqué ci-dessus.
- 732 qui fait désormais dépendre la constitution d'une servitude de la forme authentique.
- 799 al. 2 qui soumet à la forme authentique l'acte constitutif de gage immobilier.
- 837 qui élargit la notion d'artisan-entrepreneur pouvant requérir l'inscription d'une hypothèque légale et précise le cas du locataire qui commande des travaux.

- 839 qui porte à 4 mois le délai d'inscription d'une hypothèque légale des artisans et entrepreneurs.

pour la CIV  
Robert Wuest, av.



**Pour plus de détails,  
nous vous invitons à consulter  
notre site internet:  
[www.civ.ch](http://www.civ.ch) > accès membres >  
outils pratiques.**



Le bonjour de...

**VINCENT HERTIG**, secrétaire général de la CIV

M<sup>e</sup> Hertig assume cette fonction depuis cinq ans: «Les questions sont en augmentation constante. Elles portent principalement sur deux axes: les relations bailleurs-locataires (problèmes de paiement de loyer par exemple) et la copropriété et son fonctionnement, un sujet de droit des plus compliqués lui aussi. Il ne s'agit pas de rendre des avis de droit de 45 pages, mais de répondre le plus rapidement et le plus simplement possible pour faciliter la vie de nos interlocuteurs, ce qu'ils ap-

précient beaucoup.» Des appels de ce genre, le staff du secrétariat général en reçoit dix à vingt par jour, sans compter le trafic internet à gérer: emails, commandes de bail à loyers, brochures et autres règlements.

**Si vous étiez un  
logement?**

«Je serais une maison ancienne, pour la solidité de la construction, mais rénovée dans un style contemporain. J'aime les contrastes...»